



დამოუკიდებელი შეფასებლის დასკვნა
უძრავი ქონების შეფასების შესახებ.

თბილისი
2018 წელი

დასკვნის შინაარსი

დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა	-----	Ошибка! Закладка не определена.
1.0. შეფასების ობიექტის აღწერა	-----	Ошибка! Закладка не определена.
1.1. იურიდიული მახასიათებლების აღწერა	-----	Ошибка! Закладка не определена.
1.2. ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა	-----	Ошибка! Закладка не определена.
1.2.1. მიწის ნაკვეთის აღწერა	-----	Ошибка! Закладка не определена.
1.2.2. გაუმჯობესებების აღწერა	-----	Ошибка! Закладка не определена.
1.2.3. ვიზუალიზაცია	-----	Ошибка! Закладка не определена.
1.2.4. უშუალო გარემოცვის და მდებარეობის აღწერა	-----	Ошибка! Закладка не определена.
2.0. შეფასების მეთოდოლოგია	-----	Ошибка! Закладка не определена.
2.1. საბაზრო ღირებულების შეფასება	-----	Ошибка! Закладка не определена.
2.2. გამოყენებული შეფასების მიდგომები	-----	Ошибка! Закладка не определена.
2.3. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა	-----	Ошибка! Закладка не определена.
2.4. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომა	-----	Ошибка! Закладка не определена.
2.5. დანახარჯების მიხედვით მიდგომა	-----	Ошибка! Закладка не определена.
3.0. ბაზრის ანალიზი	-----	Ошибка! Закладка не определена.
4.0. უმაღლესი და საშუაოეხი გამოყენება	-----	Ошибка! Закладка не определена.
5.0. შეზღუდვები და დაშვებები	-----	Ошибка! Закладка не определена.
6.0. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ძიშითი	-----	
7.0. ღირებულების შეფასება	-----	Ошибка! Закладка не определена.
8.0. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა (შეთოდი)	-----	Ошибка! Закладка не определена.
9.0. დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი (შეთოდი)	-----	Ошибка! Закладка не определена.
10.0. დანახარჯების მიხედვით მიდგომა		
11.0. საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება	-----	Ошибка! Закладка не определена.

შ.პ.ს „ამბაზი-3“-შეფასება

35000 ქ. ოზურგეთი გოგებაშვილის ქ №2

მიმღები ბანკი: სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი“, ბანკის კოდი 22

მიმღების ანგარიშის ნომერი: 0000000152552500

ტელ: (+995599351792); (0496273570)

ელფოსტა: GG Ambazi3@yahoo.com

ჩვენს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მოახდინა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელ ძიმიითი, მდებარე უძრავი ქონების (შემდგომში შეფასების ობიექტი) ღირებულების შეფასება.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში და დანართებში.

ამ დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით შემფასებლის მიერ შესაფასებელი ქონებისათვის 2018 წლის 30 მაისი მდგომარეობით შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულებად შეფასებულ იქნა:

0 ლარი

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (შსსს) 2017 წლის გამოქვეყნებული XI გამოცემის შესაბამისად.

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- დასკვნაში გადმოცემული შედეგები ეფუძნება შემფასებლის ცოდნას;
- ჩატარებული ანალიზი და დასკვნები შეზღუდულია მხოლოდ მასში აღნიშნული შემზღუდავი პირობებით და დაშვებებით;
- შემფასებელს არ გააჩნდა შესაფასებელი ქონების მიმართ ინტერესი;
- შემფასებლის ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული დასკვნის არცერთ ასპექტზე;
- შეფასება ჩატარებულია ეთიკის კოდექსის და მოქცევის (ქცევის) სტანდარტებთან შესაბამისობაში;
- შემფასებლის განათლება შეესაბამება აუცილებელ მოთხოვნებს;
- შემფასებელს გააჩნია შესაბამისი გამოცდილება და კარგად იცნობს შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობას;
- შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება.

მოცემული დასკვნა მომზადებულია მხოლოდ შესაფასებელი ქონების ღირებულების შესახებ თქვენი ინფორმირებისათვის. იგი კონფიდენციალურია და ამრიგად, დაუშვებელია მისი მთლიანად ან ნაწილობრივ პუბლიკაცია, ან მასზე მინიშნებებისა და მასში აღნიშნული მონაცემების, შემფასებლის სახელისა და პროფესიული კუთვნილობის პუბლიკაცია, შემფასებელთან წერილობითი თანხმობის გარეშე, ხელშეკრულებაში ან შეფასების დასკვნაში აღნიშნული შემთხვევების გარდა.

დამოუკიდებელი შემფასებელი:

სახელი გვარი:



/თინა თენიშვილი/

სერტიფიკატის სერია №2 ნომერი A-0380

ტელ : 599 35 17 92



დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა

დასკვნის №:1

შეფასების
საფუძველი:

დამკვეთი:

შესაფასებელი
ქონება (შეფასების
ობიექტი):

ტიპი:

მისამართი:

მესაკუთრე:

შეფასების მიზანი:

სავარაუდო
გამოყენება:

შეფასებული
უფლება:

თარიღები:

შეფასებული
ღირებულება:

დამკვეთსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება №
სა შემფასებლო მომსახურების შესახებ.

სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძიმითის საჯარო სკოლა
უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი
1154.0კვ.მ.) და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1 საერთო ფართობით
59.9კვმ განაშენიანების ფართი; 74.4კვმ სართულიანობა 1

შემფასებლის აზრით: შეფასების ობიექტი მიწის ნაკვეთზე განთავსებული
ნაგებობა წარმოადგენს არასპეციალიზირებულ ქონების ტიპს.

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ძიმითი

სახელმწიფო (იხილე შეფასების ობიექტის იურიდიული მახასიათებლების
აღწერა).

შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შეფასება;

დამკვეთის კონსულტაციისა შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების
ოდენობის შესახებ.

საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.

ქონების ღირებულების შეფასების 07-02-2018 თარიღია, ინსპექტირების
თარიღი 05-02-18 წელი, დასკვნის მომზადების თარიღი 05-02-18-დან 07-02-18-
მდე

შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო
ღირებულება.

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო
სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2017წელს გამოცემულ მე-11 გამოცემის
სტანდარტის სახით:

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს,
რომელითაც, გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ
მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის "გაშლილი მელაის"
პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ,
როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად,
წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე".

დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება
მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც
ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის
ხარჯები და სამეწარმეო (დეველოპერის) მოვება და აკლდება ყველა
სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).

შემოსავლების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი
ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას
პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების
გამოყენებით.

გამოყენებული შეფასების ბაზები:

გამოყენებულია საერთაშორისო სტანდარტები	შსს 101,103- საბაზრო ღირებულება, როგორც შეფასების ბაზა შეფასების ანგარიში
გამოყენების საერთაშორისო სტანდარტები	შსს 230- უძრავი ქონების შეფასება. დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი საბაზრო და არა საბაზრო შეფასების ბაზებისთვის.

1.1. შეფასების ობიექტის აღწერა

1.2. იურიდიული მახასიათებლების აღწერა

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელმა მოიპოვა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა. ქვემოთ მოყვანილია ამ დოკუმენტებში არსებული ძირითადი მონაცემები.

საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებული ძირითადი მონაცემები.

განაცხადის რეგისტრაციის №882014121797

განაცხადის მომზადების თარიღი: 11/03/14წ

საკუთრების განყოფილება

ზონა: ოზურგეთი 26, სექტორი, ძიმითი 10, კვარტალი: 13; ნაკვეთი: 003;

მისამართი: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ძიმითი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: მესაკუთრეობა

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 1154კვ.მ.

შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართობი: №1 საერთო ფართობით 59.9კვმ განაშენიანების ფართი; 70.4კვმ სართულიანობა 1

მესაკუთრის განყოფილება

მესაკუთრე:

სახელმწიფო

იპოთეკა: რეგისტრირებული არის.

საგადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის.

ყადაგ/აკრძალვა: რეგისტრირებული არ არის.

სარგებლობა: მოსარგებლედ „სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ძიმითის საჯარო სკოლა“ ს/კ 237102087

1.3 ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

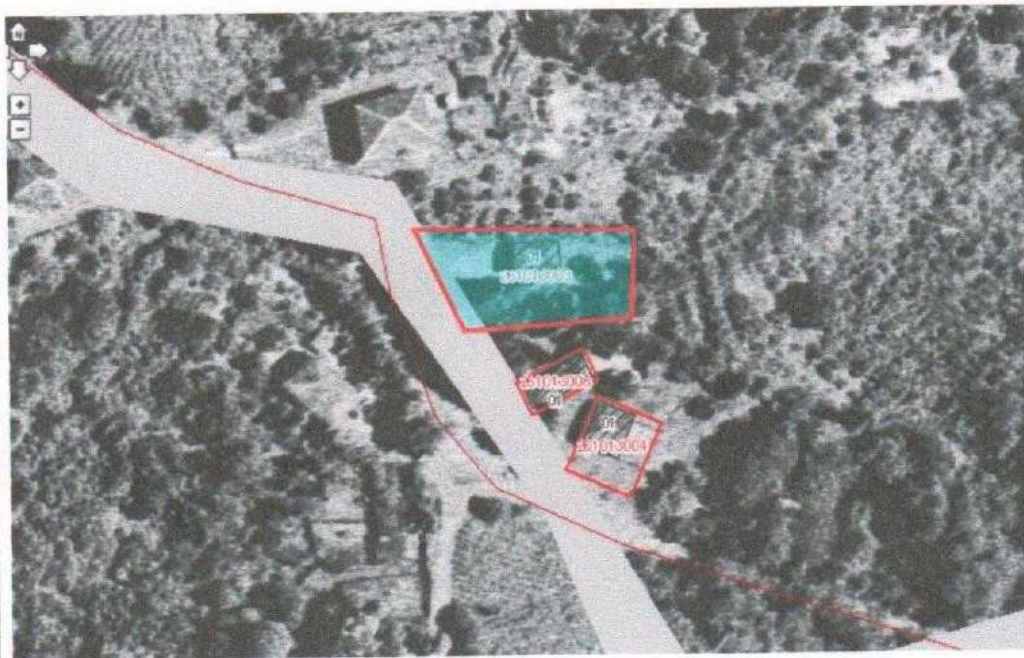
ზოგადი:

მისმართი:	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ძიმითის
საკადასტრო კოდი:	26. 10. 13. 003
ქონების შემადგენლობა:	უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი 1154.0კვ.მ.) და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1 საერთო ფართობით 59.96კვმ განაშენიანების ფართი; 70.4კვმ სართულიანობა 1
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი ამჟამად განთავსებულია სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძიმითის საჯარო სკოლა

12.1. მიწის ნაკვეთის აღწერა

საკადასტრო
რუკა
(საჯარო
რეესტრის
ეროვნულ
სააგენტოში
ელექტრონული
ვერსია
რეგისტრირებული
არის)

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. (www.napr.gov.ge) ნახაზი 1
საკადასტრო კოდით: 26. 10. 13. 003



გაუშენებული
(თავისუფალი)
მიწის ნაკვეთი

1083.6კმ

ზედაპირი:

რელიეფი ციცაბო.

ეროზიული და
დატბორილი
მონაკვეთები:

არ შეიმჩნევა.

პარკინგი:

არის.

ღობები და
სხვა სახის
გაუმჯობესებებ
ი:

არ აქვს.

სასარგებლო
წიაღისეული:

არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის
ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს სასარგებლო არანაირი წიაღისეულის მარაგი.

1.2.2 გაუმჯობესებების აღწერა

რაოდენობა	1 ერთეული.
შენობის ტიპი	საჯარო სკოლა(იხილე ვიზუალიზაცია).
აღწერა	შენობა, სასწავლო კორპუსი წარმოადგენს ერთ სართულიან ნაგებობას, რომელიც აშენებულია 1951წელს ზომით:11X6.4(მ). ნაგებობის მზიდ კარკას კონსტრუქციული თვალსაზრისით უნდა წარმოადგენდნენ კომპლექსურ ტიპის: სარტყელი-ზღუდარებს, გრძივი და განივი კედლები უნდა წარმოადგენდნენ შენობის ერთ მთლიან სივრცულ კარკასს, რაც ამ შემთხვევაში დარღვეულია. შენობის მზიდმა ჩარჩოებმა ჩვენს შემთხვევაში 40სმ-იანი პემზაბეტონის ბლოკებმა არ შეუძლია მიიღოს როგორც პორიზონტალური ისე ვერტიკალური დატვირთვები. შენობაზე მთავარ და გვერდით ფასადებზე შეიმჩნევა ვერტიკალური და პორიზონტალური ბზარების, პემზა ბეტონის ბლოკის დამაკავშირებელი დუღაბი გადამწვარია, ვიზუალური დათვალიერებით ჩანს რომ ზეძირკველი მოწყობილია ნაწილ-ნაწილ რის გამოც ზეძირკველი არათანაბრად გადაცემს დატვირთვებს საძირკველს. 1951 წლებში სეისმედვეი მშენებლობის ნორმების და წესების მიხედვით ის გათვლილი იყო 7 ბალიან სიესმიურ ზემოქმედებაზე. საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284 2009წლის 7 ოქტომბრის სამშენებლო ნორმების და წესების-„სეისმედვეი მშენებლობა“(პნ 01.01-09)- დამტკიცების შესახებ ნათქვამია რომ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი ექვემდებარება 8 ბალიან სისტემას. თანახმად ამ ბრძანებისა ნაგებობა საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოებას. საქართველოს მთავრობის დადგენილება ქალაქ თბილისი №41 2016წლის 28 იანვრის ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ მიხედვით შენობა ნაგებობა ექვემდებარება დაშლას <u>დასკვნა: შენობა ექვემდებარება დაშლას.</u>

ვიზუალიზაცია

სურათი №1. შეფასების ობიექტი (სამხრეთ ფასადი) შეიმჩნევა პზარები



სურათი №2. შეფასების ობიექტი (ბზარები ზეძირკველზე და მზიდ კედელზე)



სურათი №2. შეფასების ობიექტი (სურათიდან ნათლად ჩანს ნაწილ-ნაწილ მოწყობილი
ზედირკველი და პორიზონტალური გზარები კედელზე)







სურათი №3. შეფასების ობიექტი (ოთახები)



1.2.2. უშუალო საცხოვრებელი სახლის გარემოცვის და მდებარეობის აღწერა

ძიებით — თემი ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში. შედგება სოფლებისაგან ზედა ძიებითი, ნასაკირალი, ქვედა ძიებითი. თემის ფართობია 17,66 კვადრატული კილომეტრი. 2010 წლის მონაცემებით მოსახლეობის რაოდენობა არის 2009 კაცი. 2010 წლის მონაცემებით მოსახლეობის რაოდენობა არის 2009 კაცი.

შესაფასებელი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიის ირგვლივ განთავსებულია გამგეობის შენობა, აფთიაქი, ბავშთა ბაღის შენობა და საც. სახლები.

სურათი 1.



უშუალო გარემოცვა	შესაფასებელ ქონებას (მიწის ნაკვეთს) უშუალოდ ესაზღვრება: დასავლეთით (მხარე) – მიწის ნაკვეთი, ჩრდილოეთით – მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით- ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა დმოსავლეთით: მიწის ნაკვეთი,
ადმინისტრაციული რაიონი	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ძიებითი
ისტორიული უბანი	არ არის
მიღწევადობა ტრასპორტით	ტრანსპორტით მისადგომლობა შეუზღუდავია.
ადგილის დანიშნულება	სკოლის ეზოს ტერიტორია
ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსივობა	არის
ფეხით მოსიარულეების რაოდენობა	საშუალო
განაშენების ტიპი	1-2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლები
უძრავი ქონების გამოყენების ტენდენციები	ნაგებობა დასაშლელია

შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელმა შეარჩია ბაზრის სეგმენტი (ადგილმდებარეობის მიხედვით), რომლის ფარგლებშიც მოახდინა შესადარისი ანალოგების ფასებზე ინფორმაციის მოპოვება, შეფასების პროცესში მათი შემდგომი გამოყენების მიზნებისათვის.

ბაზრის სეგმენტის, საცხოვრებელი სახლის შედარება

მახასიათებელი	ბაზრის სეგმენტი	სოფელი ძიმითი
კომერციული ცენტრების არსებობა	არის	არ არის
საოფისე ცენტრების არსებობა	არა	არ არა
კულტურული და საგანმანათლებლო დანიშნულების დაწესებულებების არსებობა	არის	არის
ჯანდაცვის და სხვა სახის ცენტრების არსებობა	არის	არის
საცხოვრებელი მასივების არსებობა	არის	არის
სარეკრიაციო ზონების არსებობა	არ არის	არ არის
თავისუფალი მიწის ნაკვეთების არსებობა	არის	არის
მიმზიდველობა საცხოვრებელი განეშიანების კუთხით	საშუალო	საშუალო
მიმზიდველობა არასაცხოვრებელი განეშიანების კუთხით	არის	არის
მოსახლეობის სიმჭიდროვე	საშუალო	საშუალო
საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსივობა	არის	არის

შეფასების მეთოდოლოგია

13. 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).
- გაყიდვების შედარების მიხედვით 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 დანახარჯების მეთოდით მიდგომა. დემონტაჟი გამოთვლა მოცემულია ხარჯთაღრიცხვა №1.

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული იყო შეფასების ობიექტი დასაშლელია, რის გამოც ჩვენს მიერ იქნა წარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვა №1-ი, რომელიც ითვალისწინებს ნაგებობის დემონტაჟს. ხარჯთაღრიცხვა №1-ი შედგენილია სამშენებლო მასალების, მუშა ხელის სასუალო საბაზრო ფასები დღევანდელი მდგომარეობით. ხარჯთაღრიცხვა ლოკალურ და დამუშავებულია სამშენებლო რესურსების ფასთა კრებულით. გამოშვებული „მშენებლობის შემფასებელთა კავშირი“-ის მიერ 2017 წლის I კვარტლის და სამშენებლო ნორმები და წესების 1982 წლის СНИП

ხარჯთაღრიცხვა №1-ი რომელიც ითვალისწინებს ნაგებობის დემონტაჟის შემდეგ დარჩენილი მეორადი მასალები საბაზრო ღირებულებას. რაც შემფასებლის აზრით წარმოადგენს ნაგებობის სამართლიან ღირებულებას.

დანახარჯების მიხედვით მიდგომა

მიდგომა - დანახარჯების მიხედვით მიდგომით ღირებულების დადგენისას დაფუძნებულია იმ ვარაუდზე, რომ ხარჯები მშენებლობაზე, მიწის ნაკვეთის შეძენაზე და მის მომზადებაზე წარმოადგენენ საფუძველს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის.

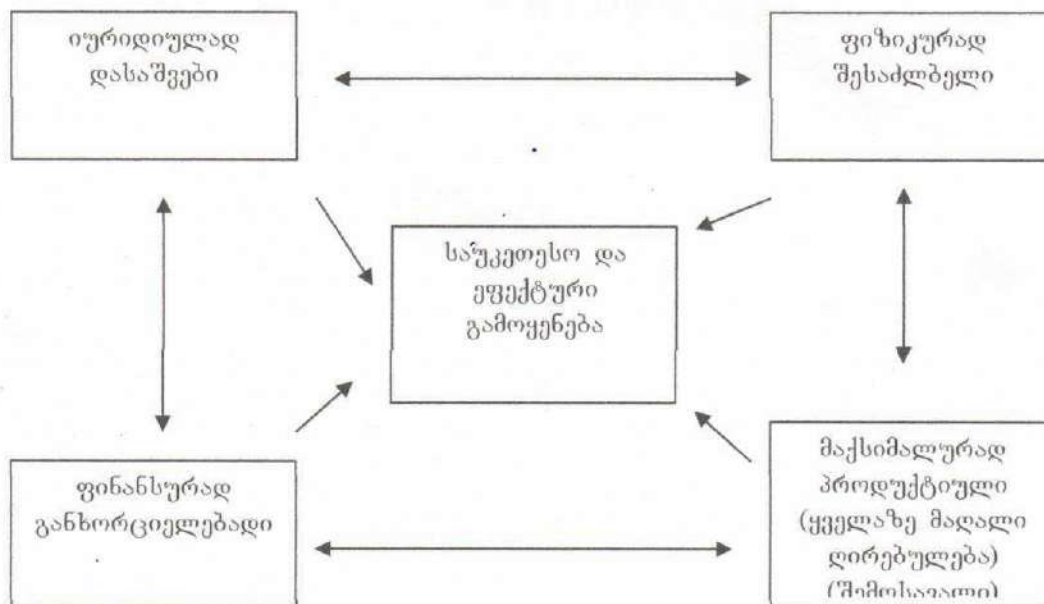
პროცედურა - მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას:

- ნაბიჯი 1. შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის /როგორც ვაკანტუარის/ შეძენის ღირებულების შეფასება;
- ნაბიჯი 2. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი დანახარჯების /ხარჯების/ ღირებულების გაანგარიშება;
- ნაბიჯი 3. გაუმჯობესებების ამორტიზაციის /ფიზიკური, ფუნქციონალური, გარე (ეკონომიკური) გაანგარიშება;
- ნაბიჯი 4. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი ნარჩენი ღირებულების გაანგარიშება /ნაბიჯი 2 – ნაბიჯი 3/;
- ნაბიჯი 5. უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება /ნაბიჯი 1 + ნაბიჯი 4/.

მაღლესი და საუკეთესო გამოყენება

დეფინიცია

ქონების ყველაზე სავარაუდო გამოყენება, რომელიც ფიზიკურად შესაძლებელია, იურიდიულად დაშვებულია და ფინანსურად შესაძლებელია, და ამასთან ერთად ქონების შეფასება იძლევა ღირებულების მაქსიმალურ ოდენობას.



შეფასების პრაქტიკაში მიღებულია უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენების ანალიზის ორი სახე:

1. ვაკანტური მიწის ნაკვეთისათვის;
2. გაუმჯობესებების (გაუმჯობესებული) მქონე ნაგებობა.

ნაგებობიდან განაშენიანებიდან გამომდინარე ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელს მიაჩნია, რომ შესაფასებელი ქონების უმაღლესს და საუკეთესო გამოყენებას წარმოადგენს შენობის დაშლას და რადგან მიწა მეწყერიან ტერიტორიაზე მდებარეობს. შემფასებელის აზრით მიწის ამ ნაკვეთზე შენობის აშენება არ იქნება სასურველი (ადგილზე დათვალიერდა მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, რომელსაც გააჩნდა ბზარები).

2.0. შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. შემფასებელმა მოიძია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია.

შეფასების მსვლელობისას შემფასებელმა ჩაატარა აზომვითი სამუშაოები, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ფართი საკადასტრო კოდით: 26. 10. 13. 003 ნაკვეთის ფართით 1154.0 კვმ, მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1 საერთო ფართით 59.9 კვმ განაშენიანების ფართი; 70.4 კვმ სართულიანობა 1

2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით შეფასების ობიექტი დატვირთულია არ არის იპოთეკით, ხოლო სარგებლობა: მოსარგებლე „სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი შრომის საჯარო სკოლა“ ს/კ 237102087. შემფასებელმა დაუშვა და დამკვეთის თხოვნით შეაფასა ობიექტი კოდი: 26.10.13.003-ი.

3. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა აქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე.

4. შემფასებელს არ ევალებდა და მას არ მოუხდენია შესაფასებელი ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური კვლევა, რის გამოც ამ შეფასების მიზნებისათვის იგულისხმება, რომ მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური მდგომარეობა აკმაყოფილებს სეისმურ და სხვა მოთხოვნებს.

5. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მანევრებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.

6. ღირებულების საბოლოო მანევრებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მანევრებლებით.

7. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და “რეელტური” ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება

დემონტაჟი გამოთვლა მოცემულია ხარჯთაღრიცხვა №1.

შენიშვნა: ნაგებობა №1 დაშლის ხარჯთაღრიცხვა წარმოადგინა დანართი 1 სახით.

შეფასების მიმართ მიდგომა	შენობის დაშლის ღირებულება	მეორადი მასალის ღირებულება(მას ალის უკუ ბრუნვა)	ზარალი ნაგებობის დაშლის შემდეგ	სულ ჯამი
შენობა №1	-1552.6	+400	-1153	0
ღირებულების საბოლოო სიდიდე:				0
ღირებულების საბოლოო სიდიდე (დამრგვალებული):				0

დასაშლელი შენობის საბოლოო ღირებულება -1153ლარია, აქედან გამომდინარე დასაშლელი შენობის ღირებულება 0(ნულია). ნაგებობის დემონტაჟის შემდეგ უძრავი ქონება საერთაშორის სტანდარტების მიხედვით არ შეიძლება იყოს უარყოფითი, ამიტომ შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეფასებულია ნულის ტოლად.

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა №1

დემონტაჟი(შენობის აღდგენა შეუძლებელია) ღირებულება თანხით: -1153ლარი

№	საფუძველი	სამუშაოს დასახელება	განმარტება	რაოდენობა	ერთეული	სულ
1	2	3	4	5	6	7
		თავი I				
		ნაგებობა ზოგით: 11X6,4(მ)-ის დაშლა				
1	46-32-1	ფანჯრის ბლოკის დემონტაჟი	კმ	10	7,96	79,6
2	46-32-3	კარის ბლოკის დემონტაჟი	კმ	9,6	4,31	41,376
3	46-28-3	დაზიანებული სახურავის ფენილის დემონტაჟი	კმ	86	1,01	86,86
4	46-27-4	არსებულ სახურავზე ხის კონსტრუქციები მოხსნა	კმ	3	3,4	10,2
5	46-23-5	არსებული კედლის დემონტაჟი	კმ	25	24,28	607
6	46-30-2	ხის კოჭების და იატაკის დაშლა	კმ	50	1,53	76,5
7	46-23-5	ზეხირკეცლის დემონტაჟი	კმ	4,9	24,28	119,0
8	46-25	გარე ბეტონის კიბების და მოედანის დაშლა	კმ	7,5	45,42	340,7
9	რ1-2	ნაგვის დატვირთვა ავტოვითომ. ხელით	კმ	33	2,94	97,0

10	სრფ2015-1	სამშენებლო ნაგვის ტრანსპორტირება 1კმ	ტ	66	1,43	94,4
		ჯამი				1552,6
		თავი II				
		მეორადი მასალის ღირებულებები(მასალის უკუ ბრუნვა)				
11		პემზაბეტონის ბლოკი	03	800	0,5	400
		ჯამი				400
		თავი I - თავი II				-1153





საქართველოს საკუთრებასთან დაკავშირებული საკითხების განხილვის საბჭო N 26.10.13.003

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882014121797 - 11/03/2014 10:15:39

მომზადების თარიღი
12/03/2014 10:34:14

საკუთრების განყოფილება

ზონა ოზურგეთი	სექტორი დიმიტო	კვარტალი 13	ნაკვეთი 003	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 1154.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 26.10.05.103; შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 საერთო ფართი 59,96 კვ.მ; გაშენების ფართი 70,40 კვ.მ; ხართულიანობა 1.
26	10	13	003	

მისამართი: მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი
დიმიტო

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 262006003603 , თარიღი 08/12/2006

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- * მისამართი N336 , დამოწმების თარიღი: 08/12/2006 , საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს
ოზურგეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამსახურის დამადასტურებელი

მესაკუთრეები:
სახელმწიფო

მესაკუთრე:
სახელმწიფო

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

განცხადების
რეგისტრაცია
ნომერი
882013164527
თარიღი 16/04/2013
09:52:10

მოსარგებლე: სსიპ "ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძიმიტის საჯარო
სკოლა" 237102087;
მესაკუთრე: სახელმწიფო;
საგანი: მიწის ნაკვეთი 1154 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა: N1 საერთო ფართი 59,96 კვ.მ;
გამყენების ფართი 70,40 კვ.მ; საბინაო ნაშენობა 1.;
ქონება გადაეცემა უკიდურეს სასარგებლოების უფლებით;

უფლების
რეგისტრაცია: თარიღი
15/05/2013

წერილი, რეგისტრის ნომერი N12/7476, დამოწმების თარიღი 2/04/2013, სახელმწიფო
ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრი

ვალდებულება

ყადაღი/აკრძალვა:

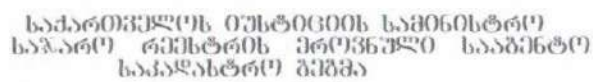
რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრში:

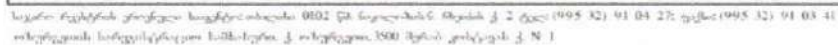
რეგისტრირებული არ არის

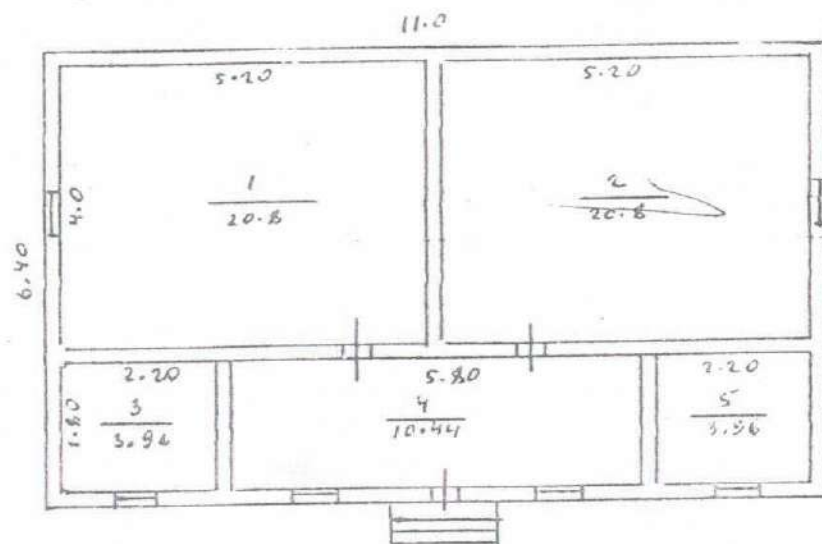
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით ხაკეთრებაში არსებული საგნობრივი ბუნების რეალიზაციის, აგრეთვე საგნობრივი წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას სამომხმარებლო გადასახადი გადახდის ვალდებულება საინფორმაციო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს აღნიშნული ვალდებულების შეუძრელობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მსოფლივ."

დოკუმენტის ნაწილობრივი გადმოწერა შესაძლებელია ოფიციალურ ვებ-გვერდზე <http://public.reestr.gov.ge>. ამონაწერი გვერდითი ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში, შესაძლებელია ელექტრონულად წარმოადგინოთ განცხადება იმ დაგეგმვაში: 2 405 405; 595 33 71 81; ამონაწერის მიღება შეუძლია ვებ გვერდზე, ელექტრონულად, ან/და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წესისმომხრე გერმანულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლში და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებში.

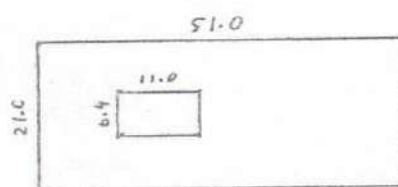


26 10 13 003
882013108395
1154 გვ.გ.
საქსახ(ო)ზღ(ო)-სამშენებლო





Հոմե Լուսինայի օգն.



Հսկող 1:200

S = 1071 58.8.



შეფასებულთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ცენტრი
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY



სერტიფიკატი

CERTIFICATE OF COMPETENCY

სერტიფიკატის მფლობელი: თინა თენიშვილი

Certificate issued to: TINA TENIESHVILI

უძრავი ქონების შეფასებელი

REAL PROPERTY APPRAISER

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2
სერტიფიკატის № A-0380

Base: Certification Scheme No.2
Certificate No. A-0380
Issuance date: 17.01.2018
Expiration date: 17.01.2020

სერტიფიკატის გაცემის თარიღი: 17.01.2018
სერტიფიკატის მოქმედების ვადა: 17.01.2020

პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს
ხელმძღვანელი
Head of Professional Certification Body:

ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze

