

Appraise Center LTD

Address: Tbilisi, Shartava St. N35/37

E-mail: Appraisecenter@gmail.com

ID: 405214762

Tel: 599 355 533

Appraise Center



შპს „შეფასების ცენტრი“

თბილისი, შარტავას ქ. N35/37

E-mail: Appraisecenter@gmail.com

ს/ნ: 405214762

ტელ: 599 355 533

შეფასების ცენტრი

დასკვნა N20/10-01

ქალაქ თბილისი, სამღერეთის ქუჩა N3-ში განთავსებული სსიპ “ქალაქ თბილისის N190 საჯარო სკოლის” შენობა-ნაგებობაში I სართულზე მდებარე 107.10 კვ.მ. ფართის და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.12.14.095.006) ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების მესაკუთრე:

სახელმწიფო

დამკვეთი:

სსიპ “ქალაქ თბილისის N190 საჯარო სკოლა”

თბილისი

2020 წელი

სსიპ “ქალაქ თბილისის N190 საჯარო სკოლის”
დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელს
ბატონ სარდიონ შაფათავას

სსიპ „ქალაქ თბილისის N190 საჯარო სკოლასა“ და შპს „შეფასების ცენტრს“ შორის 2020 წლის 05 ოქტომბერს გაფორმებული საშემფასებლო მომსახურების შესახებ N52 ხელშეკრულების თანახმად, შემფასებელმა თამაზი ახპატელმა განვახორციელე ქალაქ თბილისი, სამღერეთის ქუჩა N3-ში განთავსებული სსიპ “ქალაქ თბილისის N190 საჯარო სკოლის” შენობა-ნაგებობაში I სართულზე მდებარე 107.10 კვ.მ. ფართის და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.12.14.095.006) ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები ჩატარდა 2020 წლის 05 ოქტომბერს, შედეგად შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2020 წლის 05 ოქტომბრის მდგომარეობით განისაზღვრა:

280 (ორასოთხმოცი) ლარით.

უძრავი ქონების ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების შეფასებისთვის განხორციელებული ანალიზი მოცემულია დასკვნის შესაბამის ნაწილებში. ქონების ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება შემფასებლის პროფესიულ ცოდნასა და გამოცდილებას.

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2020 წელს გამოქვეყნებული 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 გააჩნია შეფასებული ქონების მიმართ ინტერესი;
- შემფასებლის ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული დასკვნის არცერთ ასპექტზე;
- შეფასება ჩატარებულია ეთიკის კოდექსისა და ქცევის სტანდარტების შესაბამისად;
- შემფასებლის განათლება შეესაბამება აუცილებელ მოთხოვნებს;
- შემფასებელს გააჩნია შესაბამისი გამოცდილება და კარგად იცნობს შეფასებული ქონების ადგილმდებარეობას;
- შემფასებელმა და ასისტენტებმა პირადად მოახდინეს შეფასებული ქონების ინსპექტირება.

შპს „შეფასების ცენტრი“-ს დირექტორი



თამაზი ახპატელი

1. შემფასებლის სერტიფიკატები:

შეფასება შესრულებულია შემფასებელ თამაზი ახპატელის (პ/ნ: 20001027117) მიერ, რომელიც ფლობს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ „აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს - აკრედიტაციის ცენტრის“ (აკრედიტაციის ნომერი: GAC-PC-0010) ISO/IEC 17024:2012/2014 შესაბამისობის უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატს. სერტიფიკატი გაცემული შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ 28/12/2018 წელს, მოქმედების ვადა 28/12/2020 წელი. სერტიფიკატის ნომერი: A-0481. აგრეთვე ფლობს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ „აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს - აკრედიტაციის ცენტრის“ (აკრედიტაციის ნომერი: GAC-PC-0010) ISO/IEC 17024:2012/2014 შესაბამისობის მოძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატს. გაცემული შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ 24/10/2019 წელს, მოქმედების ვადა - 24/10/2021 წელი. სერტიფიკატის ნომერი P-0347.

მე, ქვემოთ ხელისმომწერი ვადასტურებ, რომ:

- ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ჩემი პირადი, მიუკერძოებელი, პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;
- შეფასების დასკვნაში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- შემფასებელს გამაჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შეფასებული უძრავი ქონების ყოველთვის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;
- შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და უძრავი ქონების ყოველთვის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების, აგრეთვე საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

შემფასებელი:



თამაზი ახპატელი

05 ოქტომბერი 2020 წელი

2. შემზღუდავი პირობები 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. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია დაშვება იმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია (მათ შორის ფართობი) სწორია და შეესაბამება რეალობას;
2. შემფასებელი გულისხმობს, რომ სახეზე არ არის რაიმე სახის ფარული ფაქტორები (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს შესაფასებელ ზარალის ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე;
3. შემფასებელს არ ევალებოდა და მას არ მოუხდენია შესაფასებელი ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური კვლევა, რის გამოც, შეფასების მიზნებისათვის იგულისხმება, რომ მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური მდგომარეობა აკმაყოფილებს სეისმურ და სხვა სამშენებლო მოთხოვნებს;
4. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ უძრავი ქონების ყოველთვის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება შესაძლებელია სხვაგვარი ყოფილიყო სხვადასხვა დაკავშირებული პირობების გათვალისწინებით;
5. შეფასების მიზნებისათვის იგულისხმება, რომ შესაფასებელი ქონება არ არის დატვირთული არანაირი შეზღუდვებით და სასესხო ვალდებულებებით;
6. შეფასებითი საქმიანობა არ შეიძლება ჩაითვალოს ზუსტ მეცნიერებად, ყველა დასკვნა არის სუბიექტური და დამოკიდებულია შემფასებლის ინდივიდუალურ მიდგომასა და მოსაზრებაზე. ერთი და იგივე მონაცემთა ბაზის ქონის პირობებშიც, ერთნაირი ვარაუდების გამოყენების დროსაც, შემფასებელთა მოსაზრებები შესაძლებელია განსხვავდებოდეს ერთმანეთისგან ცალკეულ გადაწყვეტილებათა მიღების შედეგად. შესაბამისად, შეუძლებელია არსებობდეს სტანდარტული ფორმულა შეუდავებელი შეფასებისა;
7. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს, მაგრამ ბაზარზე შეიძლება არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით ერთმანეთისაგან.

3. მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა

დასკვნის N:	20/10-01
შეფასების საფუძველი:	სსიპ „ქალაქ თბილისის N190 საჯარო სკოლასა“ და შპს „შეფასების ცენტრს“ შორის 2020 წლის 05 ოქტომბერს გაფორმებული საშემფასებლო მომსახურების შესახებ N52.
დამკვეთი:	სსიპ „ქალაქ თბილისის N190 საჯარო სკოლა“
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	საიჯარო ინტერესის შეფასება
ტიპი	შემფასებლის აზრით შესაფასებელი ქონება წარმოადგენს არასპეციალიზირებული ქონების ტიპს.
მისამართი:	ქალაქი თბილისი, სამღერეთის ქუჩა N3
შეფასების მიზანი:	საიჯარო ინტერესის საბაზრო ღირებულების დადგენა
სავარაუდო გამოყენება:	ქონების აუქციონის წესით იჯარით გაცემა
შეფასებული უფლება:	სრული უფლება
თარიღები:	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღი: 05/10/2020 წელი ინსპექტირების თარიღი: 05/10/2020 წელი
დეფინიცია:	„ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც, გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს თვითგაცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“

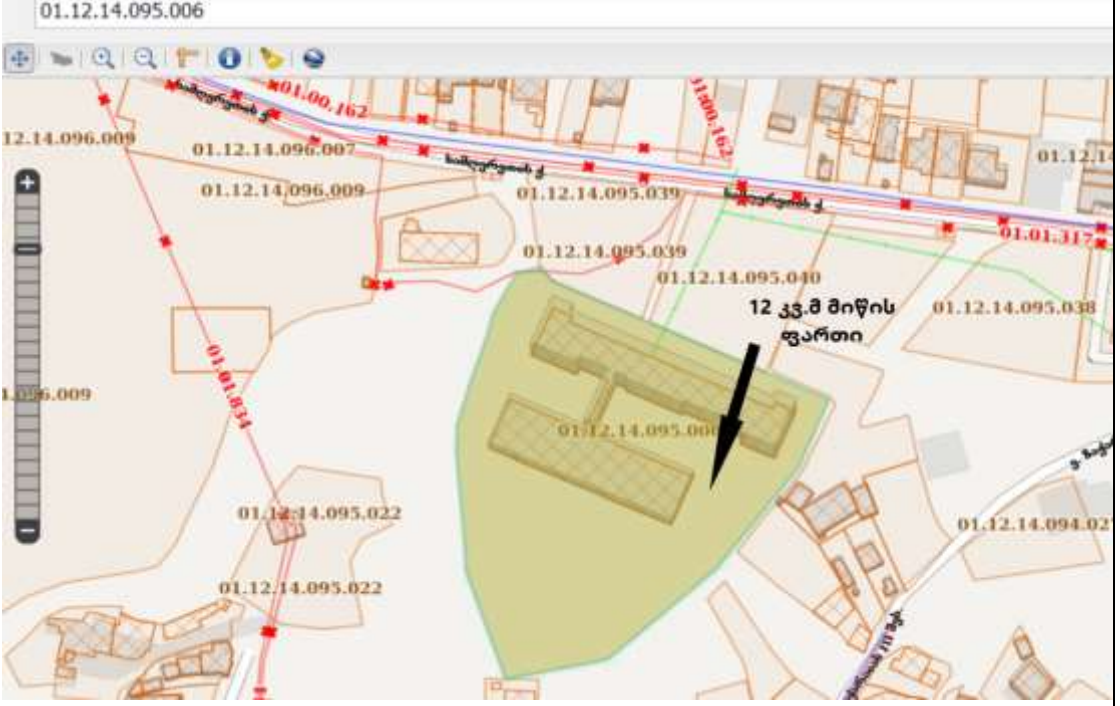
4. შეფასების ობიექტის აღწერა

4.1. იურიდიული მახასიათებლების აღწერა

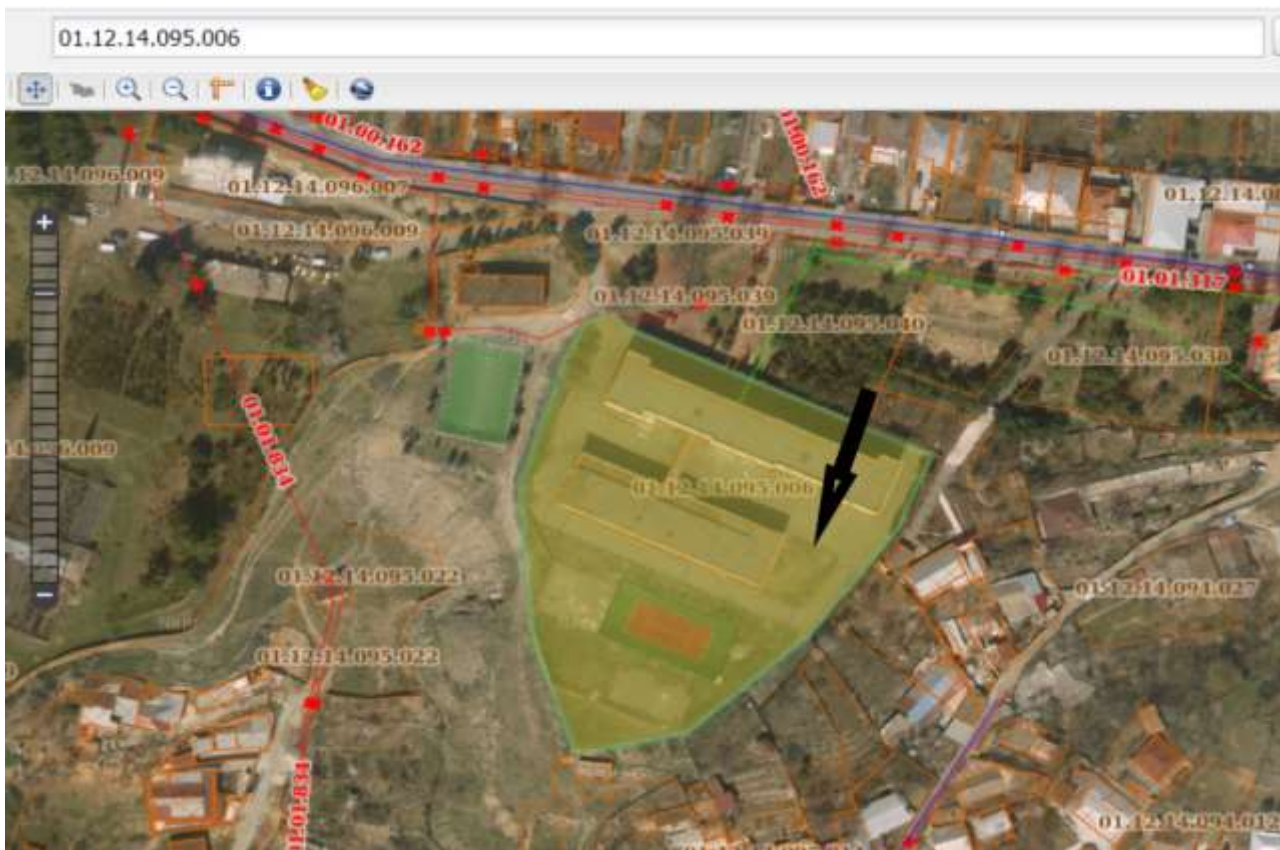
შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელმა მოიძია ამონაწერი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან, ქვემოთ მოყვანილია ამ დოკუმენტში არსებული ძირითადი მონაცემები:

ზოგადი მონაცემები	
მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი	01.12.14.095.006
განცხადების რეგისტრაციის N	882020008857
განცხადების მომზადების თარიღი	09/01/2020 წელი
საკუთრების განყოფილება	
ზონა	თბილისი 01
სექტორი	ნაძალადევი 12
კვარტალი	14
ნაკვეთი	095/006
მისამართი	ქალაქი თბილისი, სამღერეთის ქუჩა N3
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი	საკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია	არასასოფლო-სამეურნეო
ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი	10064.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი	95
შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი	N1, N2 - საერთო ფართი: 6587.55 კვ.მ.
მესაკუთრის განყოფილება	
მესაკუთრე	სახელმწიფო
შეზღუდვები და ვალდებულებები	
იპოთეკა	რეგისტრირებული არ არის
საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა	რეგისტრირებული არ არის
შეზღუდული სარგებლობა	რეგისტრირებული არ არის
სარგებლობა	რეგისტრირებული არ არის
ყადაღა/აკრძალვა	რეგისტრირებული არ არის
მოვალეთა რეესტრი	რეგისტრირებული არ არის

4.2. ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი	
მისამართი	ქალაქი თბილისი, სამღერეთის ქუჩა N3
საკადასტრო კოდი	01.12.14.095.006
ქონების შემადგენლობა	12,00 კვ.მ.. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი
მიწის ნაკვეთის აღწერა	
საკადასტრო რუკა	 წყარო: maps.reestri.gov.ge
გაუშენებული მიწის ნაკვეთი	დიდი ოდენობით
ზედაპირი	სწორი
ეროზიული და დატბორილი მონაკვეთები	არ შეიმჩნევა
ღობები და სხვა სახის გაუმჯობესებები	გააჩნია
სასარგებლო წიაღისეული	არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, წინამდებარე დასკვნის მიზნებისთვის ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს არანაირი სასარგებლო წიაღისეულის მარაგი

ᠤᠯᠤᠰᠤᠨ-ᠪᠣᠪᠣ



წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (maps.reestr.gov.ge)

5. შეფასების მეთოდოლოგია

5.1. ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების შეფასება

ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისთვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე (IVS-1, პარაგრაფი 3.1.).

5.2. გამოყენებული შეფასების მიდგომები

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

- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობის ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური);
- გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა, ან რომლებიც განცხადებულნი არიან გასაყიდად;
- შემოსავლების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციის ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით.

წინამდებარე შეფასების მიზნებისთვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა შედარების მიხედვით მიდგომა, ვინაიდან შემფასებელი თვლის, რომ შედარების მიხედვით მიდგომას, ამ შემფასების მიზნებისთვის გააჩნია სანდოობის მაღალი ხარისხი.

5.2.1. ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო მიდგომა (გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა)

მიდგომა	გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელი აყალიბებს მოსაზრებას ღირებულების შესახებ შესადარებელი ქონების ობიექტების შეფასების ქონების ობიექტთან შედარების გზით
პროცედურა	„გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელი ახორციელებს შემდეგ სისტემატიურ პროცედურას: • ბაზრის მოკვლევა; • ინფორმაციის სისწორის დადგენა; • შედარების ადეკვატური ერთეულების შერჩევა; • გაყიდვადი ქონების ობიექტების შედარება განსახილველ ქონებასთან, შედარების ელემენტების გამოყენებით; • მოახდინოს რეზულტატების შეთანხმება, ღირებულების მაჩვენებელთან მათი დაყვანის მიზნით. <i>წყარო: შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები, სახელმძღვანელო 1, უძრავი ქონების შეფასება GNI. Real Property Valuation</i>
შედარების ელემენტები	შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტებს და გარიგების სპეციფიკურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე. გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები: • უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა; • ფინანსირების პირობები; • გაყიდვის პირობები; • დანახარჯები, რომლებიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდგომ; • ბაზრის პირობები; • ადგილმდებარეობა; • ფიზიკური მახასიათებლები • ეკონომიკური მახასიათებლები; • გამოყენება; • გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები.

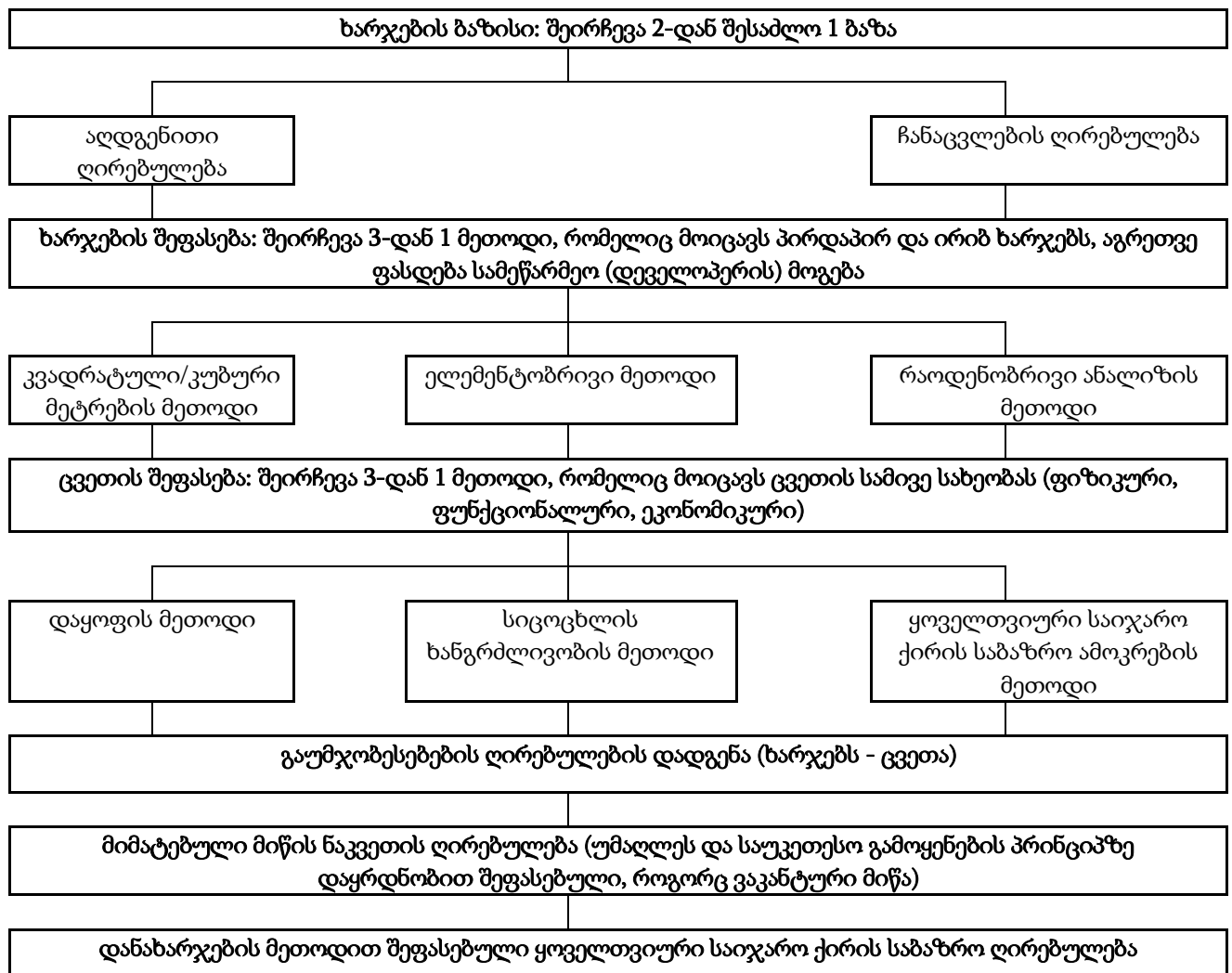
5.2.2. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომა

მეთოდები	შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომის რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ორი მეთოდის საშუალებით, კერძოდ: პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი (Direct Capitalisation); ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი (Discounted cash flow analysis).
პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი	
მეთოდი	მეთოდის გამოყენებით შესაძლებელია შეფასდეს უძრავი ქონების ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება მომავალი შემოსავლების მეშვეობით
გამოთვლის ფორმულა	$MV = NOI/Ro$, სადაც MV – უძრავი ქონების ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება, NOI - სუფთა საოპერაციო შემოსავალი, Ro - კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი
პროცედურა	მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას: აფასებს ერთი წლის განმავლობაში პოტენციურ მთლიან შემოსავალს (პმშ) (პმშ = მთლიანი შემოსავალი / ფართობი X ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ქირა / + სხვა შემოსავალი); აფასებს ეფექტურ მთლიან შემოსავალს (ემშ = პმშ-ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან); 3 ადგენს მოსალოდნელ ხარჯებს და რეზერვებს; ანგარიშობს სუფთა საოპერაციო შემოსავალს ($NOI = \text{ემშ} - \text{ხარჯები}$); ადგენს კაპიტალიზაციის კოეფიციენტს (Ro); ადგენს უძრავი ქონების ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულებას, სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე გაყოფის გზით (NOI/Ro).
დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანალიზი (მეთოდი)	
მეთოდი	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (დფნ) ანალიზი, წარმოადგენს მკაფიო დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების ტექნიკას, რომელიც ეფუძნება ქონების ან ბიზნესის პერსპექტივაში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს, გამოიყენება როგორც მისაღები ინსტრუმენტი შემოსავლების მიხედვით მიდგომის ჩარჩოებში
გამოთვლის ფორმულა	$MV = \sum NOI_t / (1+i)^t + FV / (1+i)^n$ სადაც: MV – ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება; NOI_t - სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული (¹) პერიოდისთვის; FV = პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსიის) ღირებულება; i - დისკონტირების განაკვეთი; N – ფლობის პერიოდი; ¹ - თითოეული პერიოდის აღნიშვნა (ნომერი).

5.2.3. დანახარჯების მიხედვით მიდგომა:

მიდგომა	დანახარჯების მიხედვით მიდგომითი ღირებულების დადგენა დაფუძნებულია იმ ვარაუდზე, რომ ხარჯები მშენებლობაზე, მიწის ნაკვეთის შეძენაზე და მის მომზადებაზე წარმოადგენს საფუძველს უძრავი ქონების ყოველთვის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისთვის
პროცედურა	მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებებს შემდეგი თანმიმდევრობით: 1. შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) შეძენის ღირებულების შეფასება შედარების მიხედვით მიდგომის მეთოდის გამოყენებით; 2. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი დანახარჯების/ხარჯების ღირებულების გაანგარიშება; 3. გაუმჯობესებების ამორტიზაციის (ფიზიკური, ფუნქციონალური, ეკონომიკური) გაანგარიშება; 4. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი ნარჩენი ღირებულების გაანგარიშება; 5. უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება.

გრაფიკულად დანახარჯების მიმდინარეობის კლასიკური სქემა გამოიყურება შემდეგი სახით:



6. ბაზრის ანალიზი

საქართველო

ფართობი	69 700.00 კვ.მ.
საქართველოს მოსახლეობა (ათასი კაცი) 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	3 729.6
დედაქალაქი	თბილისი
მოსახლეობა (ათასი კაცი) 01/01/2017 წლის მდგომარეობით	1 114.6
მთლიანი შიდა პროდუქტის რეალური ზრდა (%) 2017 წელი	4.8
მთლიანი შიდა პროდუქტი ერთ სულ მოსახლეზე (ლარი) 2017 წელი	4046.8
ინფლაცია (%) წლიური (2018 წლის ნოემბერი)	1.9
უმუშევრობის დონე (%) 2017 წელი	13.9



საქართველოს ძირითადი ქალაქები:
სახელმწიფო ენა:
ეროვნული ვალუტა:

თბილისი, ქუთაისი, რუსთავი, ბათუმი, სოხუმი, გორი, ფოთი, ზუგდიდი, თელავი.
ქართული, აფხაზეთში ქართული და აგრეთვე აფხაზური.
ლარი.

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (geostat.ge)

6.1. ეკონომიკური მდგომარეობის ზოგადი მიმოხილვა:

მშპ წლების მიხედვით:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	I 2018*	II 2018*	III 2018*
მშპ მიმდინარე ფასებში, მლნ. ლარი	20743.4	24344.0	26167.3	26847.4	29150.5	31755.6	34028.5	37846.6	9075.6	10165.0	10586.8
მშპ მუდმივ 2010 წლის ფასებში, მლნ. ლარი	20743.4	22241.4	23653.8	24454.9	25585.6	26322.5	27072.4	28380.9	6311.0	7241.4	7656.2
მშპ-ის რეალური ზრდა, პროცენტული ცვლილება	6.2	7.2	6.4	3.4	4.6	2.9	2.8	4.8	5.2	5.6	3.7
მშპ დეფლატორი, პროცენტული ცვლილება	8.6	9.5	1.0	-0.8	3.8	5.9	4.2	6.1	4.0	5.3	3.4
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), ლარი**	4675.7	5447.1	5818.1	5987.6	6491.6	8550.9	9146.4	10152.0	2433.4	2725.5	2838.8
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), ლარი**	2623.0	3230.7	3523.4	3599.6	3676.2	3766.6	3864.6	4046.8	979.1	1114.3	1122.2
მშპ მიმდინარე ფასებში, მლნ. ლარი	11636.5	14438.5	15846.8	16139.9	16507.8	13988.1	14377.9	5086.5	3651.6	4155.8	4185.3

წყარო: www.geostat.ge (დაზუსტებული მონაცემები გამოყვექნდება 2020 წლის 15 ნოემბერს)

6.2. უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენების ანალიზი

დეფინიცია	ქონების ყველაზე სავარაუდო გამოყენება, რომელიც ფიზიკურად შესაძლებელია, იურიდიულად დაშვებულია და ფინანსურად განხორციელებადია, ამასთან ერთად ქონების შეფასება იძლევა ღირებულების მაქსიმალურ ოდენობას
ანალიზის სახეები	შეფასების პრაქტიკაში მიღებულია უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენების ანალიზის ორი სახე: 1. ვაკანტური მიწის ნაკვეთისთვის; 2. გაუმჯობესებების მქონე მიწის ნაკვეთისთვის.
უძრავი ქონების ადგილმდებარეობიდან, აგრეთვე კონფიგურაციიდან და ფართიდან გამომდინარე, შემფასებელს მიაჩნია, რომ შესაფასებელი ქონების უმაღლეს და საუკეთესო გამოყენებას წარმოადგენს მისი არსებული გამოყენება	

6.3. დასკვნის შედგენისას გამოყენებული ნორმატიული აქტები, წყაროები, ლიტერატურა

- შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები - 2020 წელი;
- საქართველოს კანონი „ბუღალტრული აღრიცხვისა და აუდიტის შესახებ“
- სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები;
- უძრავი ქონების ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა;
- ინფორმაციები შემდეგი ვებ გვერდებიდან:
 - www.reestri.gov.ge;
 - www.place.ge
 - www.myhome.ge და სხვა.

7. ღირებულების შეფასება

7.1. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა (მეთოდი)

7.1.1. მიწის ნაკვეთის იჯარის შეფასება

შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა შედარებითი ანალიზის მეთოდით. შედარების ანუ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდი შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრისას ეფუძნება მის პირდაპირ შედარებას ახლო წარსულში გაყიდული ან გასაყიდად გამოცხადებული ანალოგიური ობიექტების ფასებთან. გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდის გამოყენებით, შესაფასებელი ქონების ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების დასადგენად განხორციელდა შემდეგი თანმიმდევრული ქმედებები:

- შეგროვდა და გაანალიზდა ბაზრის მონაცემები შესაფასებელი უძრავი ქონების ანალოგიური ობიექტების შესახებ;
- განხორციელდა ბაზრის დეტალური გამოკვლევა, საიმედო ინფორმაციის მოპოვება იმ ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენენ შესაფასებელი ობიექტის ფასზე;
- გადამოწმდა მოპოვებული ინფორმაცია, მის სი სიზუსტესა და ყოველი გარიგების მიღმა მდგომი მოტივაციის არსში დარწმუნების მიზნით;
- განისაზღვრა შედარების შესაფერისი ერთეული და გაკეთდა შედარებითი ანალიზი;
- განხორციელდა შესაფასებელი ობიექტის შეპირისპირება შედარების შერჩეულ ობიექტთან მათი გასაყიდი ფასის კორექტირების ან შესადარებელ ობიექტთა სიიდან ამოღების მიზნით
- მოხდა შედარების ობიექტის ღირებულების კორექტირებული მაჩვენებლების დაყვანა ერთ ღირებულებაზე, ან ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების დიაპაზონზე;
- დადგინდა შესაფასებელი ობიექტის ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება.

შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ფართის სპეციფიკურობიდან და შედარების ობიექტების შესახებ მოპოვებული ინფორმაციის გათვალისწინებით, შემფასებლის მიერ მიზანშეწონილად ჩაითვალა ხარისხობრივი ანალიზის გამოყენება. ანალიზისათვის გამოყენებულ იქნა შედარების 3 (სამი) ობიექტი.

7.2. შეფასების ობიექტი და ანალოგები

N	მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი N1	ანალოგი N2	ანალოგი N3
1	მისამართი	თბილისი, სამღერეთის ქუჩა N3, სსიპ „ქალაქ თბილისის N190 საჯარო სკოლა“	სსიპ ქალაქ თბილისის N132 საჯარო სკოლა	სსიპ ქალაქ თბილისის N47 საჯარო სკოლა	სსიპ - ქალაქ თბილისის N171 საჯარო სკოლა
2	ქონების ტიპი	საკლასო ოთახი	საკლასო ოთახი	საკლასო ოთახი	საკლასო ოთახი
3	ფართობი (კვ.მ.)	107.1	63,6	418.79	89,44
4	ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება (ლარი)		120.83	584.17	217.50
5	1.00 კვ.მ.-ის ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება (ლარი)		1.90	1.39	2.43
6	მდებარეობა	პირველი სართული	პირველი სართული	პირველი სართული	პირველი სართული
7	თარიღი	05/10/2020 წელი	28/09/2020 წელი	27/08/2020 წელი	15/01/2020 წელი
8	რემონტის დონე	ძველი გარემონტებული	გარემონტებუ ლი	ძველი გარემონტებ ული	გარემონტებ ული
9	საჭირო კომუნიკაციები	გააენია	გააენია	გააენია	გააენია
10	წყარო	-	ინტერნეტ გვერდი: eauction.ge	ინტერნეტ გვერდი: eauction.ge	ინტერნეტ გვერდი: eauction.ge

7.3. შედარების პროცესი:

N	შედარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი N1	ანალოგი N2	ანალოგი N3
	მისამართი	სსიპ “ქალაქ თბილისის N190 საჯარო სკოლა”	სსიპ ქალაქ თბილისის N132 საჯარო სკოლა	სსიპ ქალაქ თბილისის N47 საჯარო სკოლა	სსიპ - ქალაქ თბილისის N171 საჯარო სკოლა
	ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება (ლარი)		120.83	584.17	217.50
	ფართობი (კვ.მ.)	107.10	63.60	418.79	89.44
	1.00 კვ.მ.-ის ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება (ლარი)		1.90	1.39	2.43
1	გაქირავების პირობები		საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
	კორექტირება	-	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		1.90	1.39	2.43
2	დანახარჯები (ხარჯები) რომლებიც გასაწევია უშუალოდ დაქირავების შემდგომ კორექტირება კორექტირებული ფასი	არა	არა 0% 1.90	არა 0% 1.39	არა 0% 2.43
3	ბაზრის პირობები (დრო)	05/10/2020 წელი	28/09/2020 წელი	27/08/2020 წელი	15/01/2020 წელი
	კორექტირება		0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		1.90	1.39	2.43
4	ადგილმდებარეობა				

4.1.	ადგილმდებარეობა <i>კორექტირება კორექტირებული ფასი</i>	საშუალო -	უკეთესი -20% 1.52	უკეთესი -40% 0.84	უკეთესი -40% 1.46
4.2.	სართული <i>კორექტირება კორექტირებული ფასი</i>	პირველი -	პირველი 0% 1.52	პირველი და მეორე 0% 0.84	პირველი 0% 1.46
5	ფიზიკური მახასიათებლები				
5.1.	რემონტის დონე <i>კორექტირება კორექტირებული ფასი</i>	ძველი გარემონტებული -	გარემონტებული -30% 1.06	ძველი გარემონტებული 0% 0.84	გარემონტებული -30% 1.02
5.2.	პოტენციური მომხმარებლების ოდენობა <i>კორექტირება კორექტირებული ფასი</i>	დაბალი -	უკეთესი -20% 0.85	უკეთესი -40% 0.50	უკეთესი -40% 0.61
6	ეკონომიკური მახასიათებლები <i>კორექტირება კორექტირებული ფასი</i>	ტიპიური -	უკეთესი -20% 0.68	უკეთესი -30% 0.35	უკეთესი -30% 0.43
7	გამოყენება	სხვადასხვა	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური
		-	0% 0.68	0% 0.35	0% 0.43
8	გაქირავების არაუძრავი კომპონენტები <i>კორექტირება კორექტირებული ფასი</i>	არ განიხილება -	ანალოგიური 0% 0.68	ანალოგიური 0% 0.35	ანალოგიური 0% 0.43
	საერთო ფართი (კვ.მ.)	107.1	63.6	418.79	89.44
	1.00 კვ.მ.-ის ფასი კორექტირებების შემდეგ		0.68	0.35	0.43

შენიშვნის კოეფიციენტი	1	0.2	0.4	0.4
შენიშნული ფასები		0.82	0.49	0.60
1.00 კვ.მ.-ის ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება (ლარი)	1.91			
1 კვ.მ.-ზე გათბობისა და ელექტროენერგიის ხარჯი ყოველთვიურად (ლარი)	0.73			
1 კვ.მ.-ის ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება (ლარი)	2.640			
ფართობი კვ.მ.	107.10			
ფართის ყოველთვიური საიჯარო ქირა (ლარი)	282.72			
ფართის ყოველთვიური საიჯარო ქირა (დამრგვალებული)	<u>280.00</u>			

ამდენად, ქალაქ თბილისი, სამღერეთის ქუჩა N3-ში განთავსებული სსიპ “ქალაქ თბილისის N190 საჯარო სკოლის” შენობა-ნაგებობაში I სართულზე მდებარე 107.10 კვ.მ. ფართის და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.12.14.095.006) ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება გათბობისა და ელექტროენერგიის ხარჯის ჩათვლით 2020 წლის 05 ოქტომბრის მდგომარეობით შეადგენს:

280.00 (ორას ოთხმოცი) ლარს

8. საბაზრო ფასის შესაბამისობა საქართველოში მოქმედ

ნორმატიულ აქტებთან

საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 10 დეკემბრის N328 დადგენილების „სახელმწიფო ქონების საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურისა და სარგებლობაში გადაცემის საფასურის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“ მე-5-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ქონების სასყიდლით სარგებლობაში გადაცემისას ქონების საწყისი სარგებლობაში გადაცემის წლიური საფასური განისაზღვრება ქონების მმართველის მიერ, ამ წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული საწყისი საპრივატიზებო თანხის არანაკლებ 5 პროცენტის ოდენობით.

ჩვენს მიერ შენობის საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრა დანახარჯების მეთოდით.

8.1. საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრა

8.1.1. მიწის ნაკვეთის შეფასება

სკოლის შენობა განთავსებულია მიწის ნაკვეთზე ფართობით 10064.00 კვ.მ. ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 01.12.14.095.006.

შესაფასებელი მიწის ღირებულება განისაზღვრა შედარებითი ანალიზის მეთოდით. გაყიდვების შედარების ანუ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდი შესაფასებელი ბლოკის ღირებულების განსაზღვრისას ეფუძნება მის პირდაპირ შედარებას ახლო წარსულში გაყიდული ან გასაყიდად გამოცხადებული ანალოგიური ობიექტების ფასებთან. გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდის გამოყენებით, შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების დასადგენად განხორციელდა შემდეგი თანმიმდევრული ქმედებები: შეგროვდა და გაანალიზდა ბაზრის მონაცემები შესაფასებელი უძრავი ქონების ანალოგიური ობიექტების შესახებ. განხორციელდა ბაზრის დეტალური გამოკვლევა, საიმედო ინფორმაციის მოპოვება იმ ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენენ შესაფასებელი ბლოკის ფასზე: გადამოწმდა მოპოვებული ინფორმაცია, მის სიზუსტესა და ყოველი გარიგების მიღმა მდგომი მოტივაციის არსში დარწმუნების მიზნით; განისაზღვრა შედარების შესაფერისი ერთეული და გაკეთდა შედარებითი ანალიზი; განხორციელდა შესაფასებელი ბლოკის შეპირისპირება შედარების შერჩეულ ობიექტთან მათი გასაყიდი ფასის კორექტირების ან შესადარებელ ობიექტთან სიდიდან ამოღების მიზნით და შედარების ბლოკის ღირებულების კორექტირებული მაჩვენებლების დაყვანა ერთ ღირებულებაზე, ან საბაზრო ღირებულების დიაპაზონზე. დადგინდა შესაფასებელი ობიექტების საბაზრო ღირებულება.

შედეგად ქალაქი ახალქალაქი, სამღერეთის ქუჩა N3-ში განთავსებული 10064.00 კვ.მ მიწის ღირებულება განისაზღვრა:

N	შედარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი N1	ანალოგი N2	ანალოგი N3
	მისამართი	ქალაქი თბილისი, სამღერეთის ქუჩა N3, სსიპ "თბილისის #190 საჯარო სკოლა"	ქალაქი თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ლოტკინი	ქალაქი თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ლოტკინი	ქალაქი თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ლოტკინი
	ფასი (ლარი)		123800	82700	77000
	ფართობი კვ.მ.	10064	1000	950	1000
	1 კვ.მ.-ის ფასი (ლარი)		123.80	87.05	77.00
1	უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა კორექტირება კორექტირებული ფასი	მთლიანი -	მთლიანი 0% 123.80	მთლიანი 0% 87.05	მთლიანი 0% 77.00
2	ფინანსირების პირობები კორექტირება კორექტირებული ფასი	ტიპიური -	ტიპიური 0% 123.80	ტიპიური 0% 87.05	ტიპიური 0% 77.00
3	გაციფრების პირობები	საბაზრო	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
	კორექტირება კორექტირებული ფასი	-	-10% 111.42	-10% 78.35	-10% 69.30
4	დანახარჯები (ხარჯები) რომლებიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდგომ კორექტირება კორექტირებული ფასი	არა	არა 0% 111.42	არა 0% 78.35	არა 0% 69.30
5	ბაზრის პირობები (დრო)	05/10/2020 წელი	11/09/2018 წელი	15/09/2018 წელი	03/10/2018 წელი
	კორექტირება		0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		111.42	78.35	69.30
6	ადგილმდებარეობა				
6.1.	მიმზიდველობა კომერციული საქმიანობის კუთხით კორექტირება კორექტირებული ფასი	საშუალო -	უკეთესი -10% 100.28	უკეთესი -10% 70.51	უკეთესი -10% 62.37
6.2.	ფრონტაჟი და ხედი კორექტირება კორექტირებული ფასი	საშუალო -	უკეთესი -20% 80.22	უკეთესი -20% 56.41	უკეთესი -20% 49.90
6.3.	პარკინგის ადგილი კორექტირება კორექტირებული ფასი	აქვს -	ანალოგიური 0% 80.22	ანალოგიური 0% 56.41	ანალოგიური 0% 49.90

7.3	ფართობი კვ.მ. კორექტირება კორექტირებული ფასი	10064 -	1000 0% 80.22	950 0% 56.41	1000 0% 49.90
	ფართობი კვ.მ.	10064	1000	950	1000
	ყველა ფასი კორექტირებების შემდეგ		80.22	56.41	49.90
	შეწონვის კოეფიციენტი	1	0.4	0.3	0.3
	შეწონილი ფასები		32.09	16.92	14.97
	1.0 კვ.მ. ღირებულება (ლარი)	63.98			
	ფართობი კვ.მ.	10064.00			
	შეფასებული ღირებულება (ლარი)	643902.69			
	შეფასებული ღირებულება ლარი (დამრგვალებული)	<u>644000.00</u>			

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა:

644 000.00 (ექვსასორმოცდაოთხი ათასი) ლარით

7.1.2. შენობის ღირებულების (დანახარჯების მიდგომა) შეფასება

ჩანაცვლების ღირებულების შეფასება

შესაფასებელი შენობა-ნაგებობებისთვის შემფასებელმა შეაფასა მისი ჩანაცვლების ღირებულება.

ჩანაცვლების ღირებულება (replacement cost) – არის შესაფასებელი ქონების გაუმჯობესებებით აშენების დანახარჯების გამოხატულება ფულად ერთეულში, რომელიც დადგენილია მსგავსი ობიექტის აშენების დანახარჯებით. ე.ი. ეს არის ის დანახარჯები, რომლებიც საჭიროა შეფასების მომენტისათვის შესაფასებელი ობიექტის სარგებლიანობის ექვივალენტური სარგებლიანობის მქონე ობიექტის ასაგებად, მშენებლობის თანამედროვე მასალების, სტანდარტების, ტექნოლოგიების და ა. შ. გამოყენებით.

ამ მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელმა გადადგა შემდეგი ნაბიჯები:

ნაბიჯი 1. ადგენს შესაფასებელი ობიექტის მოცულობას ან ფართოს, მუშა ნახაზების, პროექტების ან აზომვითი სამუშაოების საფუძველზე;

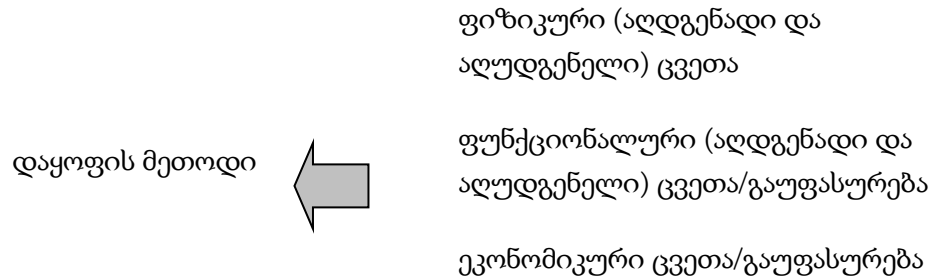
ნაბიჯი 2. ადგენს შესაფასებელი ობიექტის მსგავს (ფიზიკური მახასიათებლებით, ფუნქციონალური დანიშნულებით და სხვა მახასიათებლებით), ახლო წარსულში აშენებული (შესყიდული) შესადარისი ობიექტებს და იღებს მათ მშენებლობაზე გაწეულ პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) მაჩვენებლებს;

ნაბიჯი 3. ახდენს პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯები) ჯამური მაჩვენებლების დაყვანას 1 მ² (მ³)-ზე;

ნაბიჯი 4. ადგენს შესაფასებელი ობიექტის მშენებლობის ღირებულებას, 1 კვ.მ. (კუბ.მ.)-ზე დაყვანილი ხარჯების მაჩვენებლების შესაფასებელი ობიექტის ფართზე ან მოცულობაზე გამრავლების გზით.

ცვეთის ღირებულების შეფასება

შემფასებელმა ცვეთის ღირებულების შეფასება მოახდინა დაყოფის მეთოდის გამოყენებით, რომლის შინაარსი შეიძლება გრაფიკულად გამოიხატოს შემდეგი სახით:



ღირებულების გაანგარიშება:
შენობა-ნაგებობის ფართი: 6587.55 კვ.მ.

ღირებულების შეფასება	
ფართობი კვ.მ.	6587.55
ახალი მშენებლობის ხარჯები (1 კვ.მ.) სამეწარმეო მოგების ჩათვლით (280\$/კვ.მ. ხარჯები + 20 \$/კვ.მ. სამეწარმეო მოგება)	\$300
ახალი მშენებლობის მთლიანი ხარჯები	\$1 976 265.00
ცვეთის გაანგარიშება	
ფიზიკური ცვეთა	30%
ფუნქციონალური ცვეთა - %	20%
ეკონომიკური ცვეთა	10%
ჯამური ცვეთა	45%
შენობის ნარჩენი ღირებულება	\$ 1 976 265.00
ქონების ღირებულება ცვეთის გათვალისწინებით	\$ 996 037,56
ქონების ღირებულება ცვეთის გათვალისწინებით ლარში 1\$ - 3.1975 ლარი	3 184 830.10 ლარი
ქონების ღირებულება ცვეთის გათვალისწინებით ლარში (დამრგვალებული)	3 185 000.00 ლარი

უძრავი ქონების საერთო საპრივატიზებო ღირებულება:

მიწის ღირებულება	644 000.00 ლარი
შენობა-ნაგებობების ღირებულება	3 185 000.00 ლარი
ჯამური ღირებულება	3 829 000.00 ლარი

დანახარჯების მიდგომის მიხედვით შენობის 1.00 კვ.მ. ფართის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულებამ შეადგინა 581.25 ლარი ($3\,829\,000/6587.55 = 581.25$).

581.25 ლარის 5% შეადგენს 29.06 ლარს, ხოლო მისი 1/12 კი 2.42 ლარს. ანუ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 10 დეკემბრის N328 დადგენილებით დადგენილი 1 კვ.მ.-ის ყოველთვიური გასაქირავებელი თანხის მინიმალური ზღვარი შეადგენს 2.42 ლარს, რაც ნაკლებია საბაზრო ღირებულებით განსაზღვრულ, 1.00 კვ.მ.-ის ყოველთვიურ საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულებაზე (2,61 ლარი) ($280.00 / 107.1 = 2.61$).

შესაბამისად, 1.00 კვ.მ. ქირის ღირებულება უნდა განისაზღვროს უდიდესი თანხით, ანუ 1.00 კვ.მ. ყოველთვიურად - 2.61 ლარით. შესაბამისად 107.10 კვ.მ. ფართის ყოველთვიური საიჯარო ქირის დამრგვალებული საბაზრო ღირებულება შეადგენს

280.00 (ორასოთხმოცი) ლარს ($2,61 \times 107.1 = 280.00$).

9. დასკვნა:

ამდენად, ქალაქ თბილისი, სამღერეთის ქუჩა N3-ში განთავსებული სსიპ “ქალაქ თბილისის N190 საჯარო სკოლის” შენობა-ნაგებობაში I სართულზე მდებარე 107.10 კვ.მ. ფართის და მასზე წილობრივად დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.12.14.095.006) ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2020 წლის 05 ოქტომბრის მდგომარეობით განისაზღვრა:

280.00 (ორასოთხმოცი) ლარით.

შემფასებელი:



თამაზი ახპატელი

ფოტოილუსტრაცია:



