



14 მარტი 2025 წელი

№11

დასკვნა

სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მისაქციელის საჯარო სკოლის
სარგებლობაში არსებული ფართების საწყისი საიჯარო ქირის შეფასების შესახებ

შემსყიდველი:

სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მისაქციელის საჯარო სკოლა
მისამართი: საქართველო, ქ. მცხეთა, სოფ. მისაქციელი
ს/კ 236088023

მიმწოდებელი:

აუდიტორული კომპანია „მოდერნ აუდიტი“
მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, I მკ/რ, კორპუსი 8
ს/კ 416377272

თბილისი
2025

სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მისაქციელის საჯარო სკოლასა და აუდიტორულ კომპანია „ინტელექტ-აუდიტს“ შორის 2025 წლის 14 მარტს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ №12/03 ხელშეკრულების საფუძველზე შემფასებელმა მოახდინა წარმოდგენილი უძრავი ქონების - [სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მისაქციელის საჯარო სკოლაში არსებული ფართები: 1) სპორტული დარბაზი საერთო ფართობით - 265.97 კვ.მ; 2) კვების ბლოკი - 32.69 კვ.მ (შემდგომში „შეფასების ობიექტი“)] საწყისი საიჯარო ქირის ღირებულების განსაზღვრა 2025 წლის 14 მარტის მდგომარეობით.

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 2025 წლის 14 მარტის მდგომარეობით „შეფასების ობიექტის“ საწყის საიჯარო ქირად განისაზღვრა:

#	ობიექტის დასახელება	ფართობი, კვ.მ	ნებადართული საქმიანობები	1 სთ. საიჯარო ქირა	საათების რაოდენობა თვეში	ერთი თვის იჯარა	თვეების რაოდენობა	წლიური საიჯარო ქირა
1	სპორტული დარბაზი	265.97	ქართული ხალხური ცეკვის წრე	14.3	28	400.00	12	4,800.00
2	კვების ბლოკი	32.69	ბუფეტი			250.00	12	3,000.00

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2022 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;

▪ ფაქტობრივი და სავარაუდო მონაცემები, რომელსაც ეყრდნობა შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულების სიდიდე, შეგროვებული და შესწავლილი იქნა კეთილსინდისიერად და საფუძვლიანად;

შპს „მოდერნ აუდიტის“ დირექტორი,
ქონების შემფასებელი სერტიფიკატი:
(№ P-0863; №A-1287)

დომიტრი არევაძე



ზოგადი ნაწილი

1. შეფასების პროცესი

- შეფასების ობიექტის იდენტიფიცირება. მისი სამართლებრივი და ფიზიკური მახასიათებლების დადგენა, მათ შორის შემდეგი მონაცემების შეგროვება და დამუშავება:

- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, შეფასების ობიექტის საჯარო ან/და კერძო სამართლებრივი შეზღუდვის ფაქტი;
- ობიექტის ტექნიკური და საექსპლუატაციო მახასიათებლები;
- შედეგების შეჯერება და შესაფასებელი ობიექტის საბოლოო ღირებულების განსაზღვრა.

2. ძირითადი ფაქტები და განმარტებები

შეფასების ჩატარების საფუძველი	სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მისაქციელის საჯარო სკოლასა და აუდიტორულ კომპანია „ინტელექტ-აუდიტს“ შორის 2025 წლის 14 მარტს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ №12/03 ხელშეკრულება სამშენებლო მომსახურებაზე.
ქონების ტიპი	არასპეციალიზებული უძრავი ქონება
მიმდინარე გამოყენება	კვების ბლოკი, სპორტული დარბაზი
მესაკუთრე	სახელმწიფო
დამკვეთი	სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მისაქციელის საჯარო სკოლა
საგადასახადო გირავნობა	რეგისტრირებული არ არის
ყადაღა/აკრძალვა/მოვალეთა რეესტრი	რეგისტრირებული არ არის
კერძო სამართლებრივი შეზღუდვა (სერვიტუტი)	რეგისტრირებული არ არის
შეფასების მიზანი	საიჯარო ქირის განსაზღვრა
შეფასების გამოყენება	იჯარით გაცემის მიზნით
შეფასების ბაზა	შეფასების საერთაშორისო სტანდარტი - 400 (ინტერესი უძრავ ქონებაში)
საბაზრო ღირებულება	შეფასებითი თანხა, რომლითაც აქტივი უნდა გაიცვალოს (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.
დასკვნის შედგენის თარიღი (პერიოდი)	14.03.2025 წ.
შეფასების ეფექტური თარიღი	14.03.2025 წ.
შეფასების მეთოდი	შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი (ხერხი) შეფასების ერთერთი მიდგომის ფარგლებში;
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.
შემსრულებელი:	აუდიტორული კომპანია „მოდერნ აუდიტი“
ფაქტობრივი მისამართი:	ქ. თბილისი, გლდანი, 1 მკ/რ, კორპუსი 8.
ტელეფონი	598 58-88-14
ელექტრონული ფოსტა	MODERNAUDITI@GMAIL.COM

3. დაშვებები და შეზღუდვები

- შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულება წარმოადგენს ობიექტური ფაქტორების ანალიზის საფუძველზე ჩამოყალიბებულ პროფესიონალურ აზრს და ეფექტურია შეფასების თარიღთან მიახლოებულ პერიოდში;
- შემფასებელს არ განუხორციელებია წარმოდგენილი ობიექტის აზომვა. ინფორმაცია „შეფასების ობიექტის“ საერთო ფართობის შესახებ მოპოვებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან;
- შეფასების ჩატარებისას ნავარაუდევია არ არის დაფარული ფიზიკური და სამართლებრივი ნაკლის არსებობა, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე. შემფასებელზე არ ვრცელდება პასუხისმგებლობა მსგავსი ნაკლის გამოვლენისას, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც იგი ამის შესახებ ინფორმირებულია „დამკვეთის“ ან/და სხვა უფლებამოსილი პირისაგან;
- ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ სიდიდეს და ვერ იქნება იმის გარანტი, რომ ბაზარზე არ არსებობს სხვა შეთავაზება ან გარიგების ფაქტი, რომელიც თანხობრივი მაჩვენებლით განსხვავდება მიღებული შედეგისაგან;
- შემფასებელი ვალდებულია უზრუნველყოს შეფასების პროცესში მიღებული ინფორმაციის კონფიდენციალურობა. ასევე არ გამოიყენოს იგი საკუთარი მიზნებისათვის;
- შეფასების ობიექტის ღირებულების შესახებ შემფასებლის მოსაზრება ნამდვილია შეფასების ეფექტური თარიღისათვის. შემფასებელი ვერ აიღებს პასუხისმგებლობას ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური, იურიდიული და ბუნებრივი პირობების ისეთ სამომავლო ცვლილებაზე, რომელმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს შეფასებულ ღირებულებაზე.

შეფასების პროცესში გამოყენებულ იქნა შედარებითი მიდგომა.

განსაკუთრებული ნაწილი

უძრავი ქონების ფიზიკური და სამართლებრივი მახასიათებლები

მისამართი: სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მისაქციელის საჯარო სკოლა

მესაკუთრე: სახელმწიფო

გაუმჯობესების დანიშნულება: არასაცხოვრებელი (სპორტული დარბაზი, კვების ბლოკი)

გაუმჯობესების ფართობი: 1) სპორტული დარბაზი - 265.97 კვ.მ; 2) კვების ბლოკი (ბუფეტი) – 32.69 კვ.მ;

ყადაღა/აკრძალვა/მოვალეთა რეესტრი: რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის

კერძო სამართლებრივი შეზღუდვა (სერვიტუტი): რეგისტრირებული არ არის

ფიზიკური მდგომარეობა: ძველი გარემონტებული

2. სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მისაქციელის საჯარო სკოლაში არსებული ფართი (სპორტული დარბაზი - 265.97 კვ.მ) ფართის საიჯარო ქირის გაანგარიშება

ანალოგი #1. სსიპ ქალაქ მცხეთის N1 საჯარო სკოლის სპორტული დარბაზი, ფართობით - 209.313 კვ.მ; ძველი გარემონტებული. მისამართი: ქ. მცხეთა, დავით აღმაშენებლის N71. აუქციონზე დაფიქსირებული წლიური საიჯარო ქირა 5080 ლარი (ერთი თვის იჯარა 5080/12=423.00 ლარი). აუქციონის თარიღი: 24/04/2024წ. (ინფორმაციის წყარო: <https://www.eauction.ge/Home/EntityView/978171>).

ანალოგი #2. სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძალისის საჯარო სკოლის დარბაზი, ფართობი - 387.81 კვ.მ; ძველი გარემონტებული. მისამართი: მცხეთის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ძალისი. აუქციონზე დაფიქსირებული წლიური საიჯარო ქირა 6,060.0 ლარი (ერთი თვის იჯარა 6060/12=505 ლარი) . აუქციონის თარიღი: 28/03/2023წ. (ინფორმაციის წყარო: <https://www.eauction.ge/Home/EntityView/876843>).

ანალოგი #3. სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის #1 საჯარო სკოლის დარბაზი - 122.57 კვ.მ; ძველი გარემონტებული. მისამართი: მცხეთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი წეროვანი. აუქციონზე დაფიქსირებული წლიური საიჯარო ქირა 1880.0 ლარი (ერთი თვის იჯარა 1880/12=156 ლარი). აუქციონის თარიღი: 16/12/2024წ. (ინფორმაციის წყარო: <https://www.eauction.ge/Home/EntityView/1040361>).

ძირითადი მახასიათებლები					
მისამართი	მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მისაქციელის საჯარო სკოლა	სსიპ ქალაქ მცხეთის N1 საჯარო სკოლა	სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძალისის საჯარო სკოლა	სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის #1 საჯარო სკოლა	
ქონების ტიპი	სპეციალიზ.	სპეციალიზ.	სპეციალიზ.	სპეციალიზ.	სპეციალიზ.
თარიღი	14.03.2025	24/04/2024	28/03/2023	16/12/2024	
გამოყენება	სპორტული დარბაზი	სპორტული დარბაზი	სპორტული დარბაზი	სპორტული დარბაზი	
კომუნიკაციები	არის	არის	არის	არის	
ფართობი (კვ.მ.)	265.970	209.313	387.81	122.57	
ფიზიკური მდგომარეობა	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული	
სამართლებრივი შეზღუდვა	შეზღუდვა არ არის	შეზღუდვა არ არის	შეზღუდვა არ არის	შეზღუდვა არ არის	
ღირებულების გაანგარიშება					
	შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ქონება	ანალოგი #1	ანალოგი #2	ანალოგი #3
	ფასი/GEL	–	423.00	505.00	156.00
	ფართობი	265.970	209.31	387.81	122.57
	ფასი/GEL/კვ.მ.		2.02	1.30	1.27
1.0	გადასაცემი საკუთრების /მფლობელობის უფლება	სარგებლობის უფლება	სარგებლობის უფლება	სარგებლობის უფლება	სარგებლობის უფლება
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		2.02	1.30	1.27
2.0	ფინანსირების პირობები	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული თანხა		2.02	1.30	1.27
3.0	გაყიდვის პირობები	საწყისი სააუქციონე	ფაქტობრივი იჯარა	ფაქტობრივი იჯარა	ფაქტობრივი იჯარა
	კორექტირების სიდიდე		0.90	0.90	0.90
	კორექტირებული ღირებულება		1.82	1.17	1.15

4.0	დანახარჯები /ხარჯები/, რომელიც გაიწევა უშუალოდ ყიდვის შემდეგ	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.82	1.17	1.15
5.0	ბაზრის პირობები	14.03.2025	24/04/2024	28/03/2023	16/12/2024
	კორექტირება		1.00	1.05	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.82	1.23	1.15
6.0	ადგილმდებარეობა				
6.1	კომერციული თვალსაზრისით		უკეთესი	თანაბარი	თანაბარი
	კორექტირება		0.90	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.23	1.15
6.2	მისადგომლობა		თანაბარი	თანაბარი	თანაბარი
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.23	1.15
6.3	ფრონტაჟი ქუჩაზე				
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ფასი		1.64	1.23	1.15
7.0	ფიზიკური მახასიათებლები				
7.1.	კორექტირება ფართობზე		1.00	1.10	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.35	1.15
7.2	კორექტირება ვაკანტური მიწის ნაკვეთის ფართობზე				
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.35	1.15
7.3	კორექტირება რემონტის დონის გათვალისწინებით	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული
	კორექტირება		1.00	1.00	1.10
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.35	1.26
7.4	კორექტირება ქრონოლოგიური ასაკიდან გამომდინარე				
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.35	1.26
7.5	სხვა გაუმჯობესება	არა	არა	არა	არა
	კორექტირების სიდიდე		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.35	1.26
7.6	კორექტირება კომუნიკაციებზე	არის	არის	არის	არის
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.35	1.26
7.7	სართული				
	კორექტირება პარკინგზე		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.35	1.26

7.8	კორექტირება დამოუკიდებელ სველ წერტილებზე				
	კორექტირებული სიდიდე		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.35	1.26
8.0	კომუნალური გადასახადები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.35	1.26
9.0	გამოყენება	სპორტული დარბაზი	სპორტული დარბაზი	სპორტული დარბაზი	სპორტული დარბაზი
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		1.64	1.35	1.26
10.0	ქონების არა-უძრავი კომპონენტები	კი	არა	კი	არა
	კორექტირება		1.05	1.00	1.05
	კორექტირებული ღირებულება		1.72	1.35	1.32
	სტატისტიკური გადახრა		0.85	1.04	1.04
	კორექტირებების რაოდენობა		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულების რეიტინგული წონა		0.30	0.35	0.35
	ანალოგის შეწონილი ღირებულება		0.52	0.47	0.46
	შედეგი		1.50		
	საერთო სასარგებლო ფართობი		265.97		
	ერთი თვის საიჯარო ქირა, ლარი		400.00		
	წლიური საიჯარო ქირა, ლარი		4,800.00		

3. სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მისაქციელის საჯარო სკოლაში არსებული კვების ობიექტის (საერთო ფართობი - 32.69 კვ.მ) ერთი თვის საიჯარო ქირის გაანგარიშება

ანალოგი #1. სსიპ ქალაქ მცხეთის N1 საჯარო სკოლის კვების ბლოკი, ფართობით - 81.791 კვ.მ; ძველი გარემონტებული. მისამართი: ქ. მცხეთა, დავით აღმაშენებლის N71. აუქციონზე დაფიქსირებული წლიური საიჯარო ქირა 4250 ლარი. აუქციონის თარიღი: 07/12/2024წ. (ინფორმაციის წყარო: <https://www.eauction.ge/Home/EntityView/1037616>).

ანალოგი #2. სსიპ ქალაქ მცხეთის N2 საჯარო სკოლის კვების ბლოკი, ფართობი - 56.96 კვ.მ; ძველი გარემონტებული. მისამართი: ქ. მცხეთა, შრომის ქუჩა №22. აუქციონზე დაფიქსირებული წლიური საიჯარო ქირა 3,610.0 ლარი. აუქციონის თარიღი: 20/12/2024წ. (ინფორმაციის წყარო: <https://www.eauction.ge/Home/EntityView/1042137>).

ანალოგი #3. სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის #3 საჯარო სკოლის კვების ბლოკი - 175.91 კვ.მ; ძველი გარემონტებული. მისამართი: მცხეთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი წეროვანი. აუქციონზე დაფიქსირებული წლიური საიჯარო ქირა 6750.0 ლარი. აუქციონის თარიღი: 07/06/2023წ. (ინფორმაციის წყარო: <https://www.eauction.ge/Home/EntityView/895196>).

პირითადი მახასიათებლები					
	მისამართი	მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მისაქციელის საჯარო სკოლა	სსიპ ქალაქ მცხეთის N1 საჯარო სკოლა	სსიპ ქალაქ მცხეთის N2 საჯარო სკოლა	სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის #3 საჯარო სკოლა
	ქონების ტიპი	სპეციალიზ.	სპეციალიზ.	სპეციალიზ.	სპეციალიზ.
	თარიღი	14.03.2025	7/12/2024	20/12/2024	7/6/2023
	გამოყენება	კვების ბლოკი	კვების ბლოკი	კვების ბლოკი	კვების ბლოკი
	კომუნიკაციები	არის	არის	არის	არის
	ფართობი (კვ.მ.)	32.690	81.791	56.96	175.91
	ფიზიკური მდგომარეობა	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული
	სამართლებრივი შეზღუდვა	შეზღუდვა არ არის	შეზღუდვა არ არის	შეზღუდვა არ არის	შეზღუდვა არ არის
ღირებულების გაანგარიშება					
	შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ქონება	ანალოგი #1	ანალოგი #2	ანალოგი #3
	ფასი/GEL	–	4,250.00	3,610.00	6,750.00
	ფართობი	32.690	81.79	56.96	175.91
	ფასი/GEL/კვ.მ.		51.96	63.38	38.37
1.0	გადასაცემი საკუთრების /მფლობელობის უფლება	სარგებლობის უფლება	სარგებლობის უფლება	სარგებლობის უფლება	სარგებლობის უფლება
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		51.96	63.38	38.37
2.0	ფინანსირების პირობები	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული თანხა		51.96	63.38	38.37
3.0	გაყიდვის პირობები	საწყისი სააუქციონე	ფაქტობრივი იჯარა	ფაქტობრივი იჯარა	ფაქტობრივი იჯარა
	კორექტირების სიდიდე		0.95	0.95	0.95
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	36.45
4.0	დანახარჯები /ხარჯები/ რომელიც გაიწევა უშუალოდ ყიდვის შემდეგ	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	36.45
5.0	ბაზრის პირობები	14.03.2025	7/12/2024	20/12/2024	7/6/2023
	კორექტირება		1.00	1.00	1.05
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	38.28
6.0	ადგილმდებარეობა				
6.1	კომერციული თვალსაზრისით		თანაბარი	თანაბარი	უარესი
	კორექტირება		1.00	1.00	1.10
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	42.10
6.2	მისადგომლობა		თანაბარი	თანაბარი	თანაბარი
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	42.10
6.3	ფრონტაჟი ქუჩაზე				

	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ფასი		49.36	60.21	42.10
7.0	ფიზიკური მახასიათებლები				
7.1.	კორექტირება ფართობზე		1.00	1.00	1.15
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	48.42
7.2	კორექტირება ვაკანტური მიწის ნაკვეთის ფართობზე				
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	48.42
7.3	კორექტირება რემონტის დონის გათვალისწინებით	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული	ძველი გარემონტებული
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	48.42
7.4	კორექტირება ქრონოლოგიური ასაკიდან გამომდინარე				
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	48.42
7.5	სხვა გაუმჯობესება	არა	არა	არა	არა
	კორექტირების სიდიდე		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	48.42
7.6	კორექტირება კომუნიკაციებზე	არის	არის	არის	არის
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	48.42
7.7	სართული				
	კორექტირება პარკინგზე		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	48.42
7.8	კორექტირება დამოუკიდებელ სველ წერტილებზე				
	კორექტირებული სიდიდე		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		49.36	60.21	48.42
8.0	კომუნალური გადასახადები	კი	არა	არა	არა
	კორექტირება		1.60	1.60	1.60
	კორექტირებული ღირებულება		78.98	96.33	77.47
9.0	გამოყენება	კვების ბლოკი	კვების ბლოკი	კვების ბლოკი	კვების ბლოკი
	კორექტირება		1.00	1.00	1.00
	კორექტირებული ღირებულება		78.98	96.33	77.47
10.0	ქონების არა-უძრავი კომპონენტები	კი	კი	კი	კი
	კორექტირება		1.05	1.05	1.05
	კორექტირებული ღირებულება		82.93	101.15	81.34
	სტატისტიკური გადახრა		1.60	1.60	2.12
	კორექტირებების		1.00	1.00	1.00

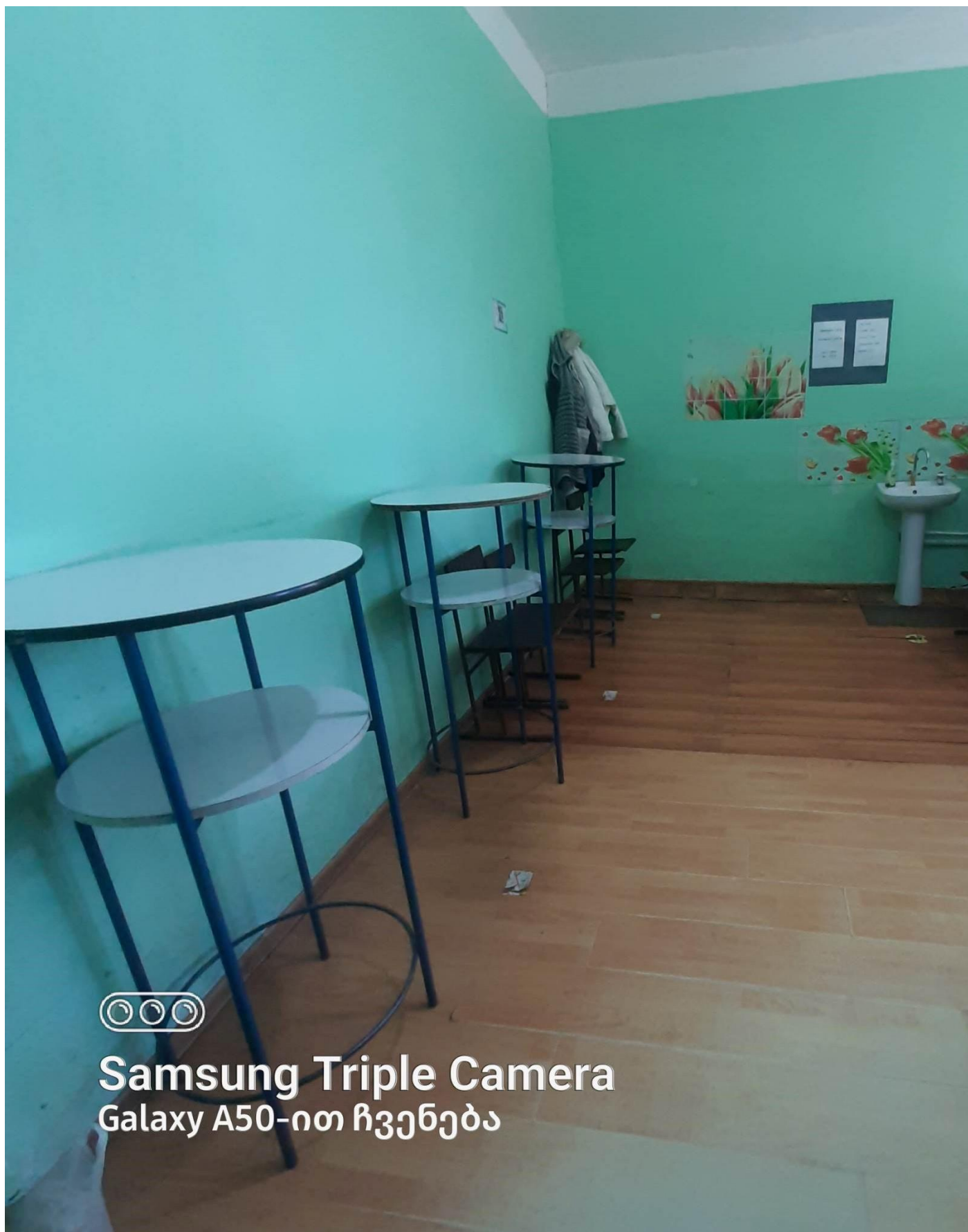
	რაოდენობა				
	კორექტირებული ღირებულების რეიტინგული წონა		0.25	0.45	0.30
	ანალოგის შეწონილი ღირებულება		20.73	45.52	24.40
	შედეგი		91.00		
	საერთო სასარგებლო ფართობი		32.69		
	წლიური საიჯარო ქირა დღგ-ს ჩათვლით, ლარი		3,000.00		
	ერთი თვის საიჯარო ქირა დღგ-ის ჩათვლით, ლარი		250.00		

„ცვლილების პრინციპის“ თანახმად, ყველა შეფასება მიზნულია განსაზღვრულ თარიღთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური და პოლიტიკური პირობები დინამიურია და მასზე პირდაპირპროპორციულადაა დამოკიდებული ღირებულების ცვალებადობა. შესაბამისად შეფასების პერიოდისათვის ჩამოყალიბებული მოსაზრება შეფასების საგნისა და ღირებულების შესახებ არ შეიძლება გამოყენებული იქნეს სხვა პერიოდში, გარდა შემფასებელთა მხრიდან წერილობით დადასტურებული შემდგომი რჩევისა.





○○○
Samsung Triple Camera
Galaxy A50-ით ჩვენება



Samsung Triple Camera
Galaxy A50-ით ჩვენება



შეფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანო
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY
certification.org.ge



შეფასების
სერტიფიკატი

CERTIFICATE OF COMPETENCY

მფლობელი: დიმიტრი არევაძე

პირადი № 60001083404

უძრავი ქონების შეფასებელი

Issued to: DIMITRI AREVADZE

Personal No. 60001083404

REAL PROPERTY APPRAISER

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2

სერტიფიკატის № A-1287

გაცემის თარიღი: 10.10.2023

მოქმედების ვადა: 10.10.2025

Base: Certification Scheme No.2

Certificate No. A-1287

Issuance date: 10.10.2023

Expiration date: 10.10.2025



პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს
ხელმძღვანელი

Head of Professional Certification Body:



ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze