

ჩვენს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მოახდინა გურჯაანის რაიონი სოფელი ზეატრეთის, 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 2016 წლის 16 აგვისტოს მდგომარეობით შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულებად შეფასებული იქნა:

მლარი

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (შსსს) 2011 წლის გამოქვეყნებული IX გამოცემის შესაბამისად.

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- დასკვნაში გადმოცემული შედეგები ეფუძნება შემფასებლის ცოდნას;
- ჩატარებული ანალიზი და დასკვნები შეზღუდული 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/

დირექტორი:

/მაია გოგობერიშვილი/



sertifikatis sqema #2 nomeri AA-0183 P

tel : 551 008 528

დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა

დასკვნის №:

შეფასების
საფუძველი:

დამკვეთსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება №
საშეფასებლო მომსახურების შესახებ.

დამკვეთი:

სსიპ სოხო ღვინიაშვილის სახელობის გურჯაანის რაიონი სოფელი ზემო
კაჭრეთის საჯარო სკოლა

შესაფასებელი
ქონება
(შეფასების
ობიექტი):

უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი
6810.0 კვ.მ.) შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3 საერთო ფართობი:
1465.4 კვ.მ.

ტიპი:

შეფასებლის აზრით: შეფასების ობიექტი მიწის ნაკვეთზე განთავსებული
ნაგებობა წარმოადგენს სპეციალიზირებულ ქონების ტიპს.

მისამართი:

გურჯაანის რაიონი სოფელი კაჭრეთი

მესაკუთრე:

სახელმწიფო (იხილე შეფასების ობიექტის იურიდიული მახასიათებლები
აღწერა).

შეფასების
მიზანი:

შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შეფასება;

საგარეულო
გამოყენება:

დამკვეთის კონსულტაციის შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების
ოდენობის შესახებ.

შეფასებული
უფლება:

საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.

თარიღები:

ქონების ღირებულების შეფასების 16-08-2016 თარიღია, ინსპექტირების
თარიღი 02-08-16 წელი, დასკვნის მომზადების თარიღი 02-08-16-დან 16-08-
2016

შეფასებული
ღირებულება:

შეფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო
ღირებულება.

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო
სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011 წელს გამოცემულ მე-9 გამოცემის
სტანდარტის სახით:

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს,
რომელითაც, გაიცემა ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ
მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის "გაშლილი მკლავის"
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) მოგება 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 ანგარიშში.
გამოყენების საერთაშორისო	შსს 230- უძრავი ქონების შეფასება.

სტანდარტები	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 №882015321828

განაცხადის მომზადების თარიღი: 26/06/2015წწწწ

საკუთრების განყოფილება

ზონა: გურჯაანი 51, სექტორი, კატრეთი 20, კვარტალი: 52; ნაკვეთი: 001;

მისამართი: გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრეთის

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: სახელმწიფო

ნაკვეთის ფუძნია: არასასოფლო სამეურნეო

ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 6810.0კვ.მ.

შენიშვნა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართობი: შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3
საერთო ფართი: 1435.4კვ.მ.

მესაკუთრე:

სახელმწიფო

ობიექტი: რეგისტრირებული არის.

საგადასახადო გირაუნობა: რეგისტრირებული არ არის.

ყდაგა/აკრძალვა: რეგისტრირებული არ არის.

სარგებლობა: რეგისტრირებული არის.

მოსარგებლე: სსიპ სოსო ღვინიაშვილის სახელობის გურჯაანის რაიონი სოფელი ზემო კატრეთის საჯარო სკოლა

13 ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი:

მისმართი:	გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრეთის
საკადასტრო კოდი:	51.20.52.001
ქონების შემადგენლობა:	უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი 6810.0კვ.მ.) და მასზე დამაგრებული შენიშვნა-ნაგებობები: №1, №2 და №3 საერთო ფართი: 1435.4კვ.მ.
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი ამჟამად განთავსებულია სსიპ სოსო ღვინიაშვილის სახელობის გურჯაანის რაიონი სოფელი ზემო კატრეთის საჯარო სკოლა. საკადასტრო რუკაზე განთავსებული ნაგებობა 02-ი ამჟამად დასაშლელია.

სტანდარტები

დისკონტრირებული 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 №882015321828

განაცხადის მომზადების თარიღი: 26/06/2015წელი

საკუთრების განყოფილება

ზონა: გურჯაანი 51, სექტორი, კატრეთი 20, კვარტალი: 52; ნაკვეთი: 001;

მისამართი: გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრეთის

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: სახელმწიფო

ნაკვეთის ფუქნცია: არასასოფლო სამეურნეო

ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 6810.0კვ.მ.

შენიშვნა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართობი: შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3
საერთო ფართი: 1435.4კვ.მ.

მესაკუთრე:

სახელმწიფო

იპოთეკა: რეგისტრირებული არის.

საგადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის.

ვადგა/აკრძალვა: რეგისტრირებული არ არის.

სარეგებლობა: რეგისტრირებული არის.

მოსარგებლე: სსიპ სოსო ღვინიაშვილის სახელობის გურჯაანის რაიონი სოფელი ზემო
კატრეთის საჯარო სკოლა

1.3 ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი:

მისმართი:	გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრეთის
საკადასტრო კოდი:	51.20.52.001
ქონების შემადგენლობა:	უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი 6810.0კვ.მ.) და მასზე დამატებული შენობა-ნაგებობები: №1, №2 და №3 საერთო ფართი: 1435.4კვ.მ.
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი ამჟამად განთავსებულია სსიპ სოსო ღვინიაშვილის სახელობის გურჯაანის რაიონი სოფელი ზემო კატრეთის საჯარო სკოლა. საკადასტრო რუკაზე განთავსებული ნაგებობა 02-ი ამჟამად დასაშლელია.

12.1. მიწის ნაკვეთის აღწერა

საკადასტრო
რუკა

(საჯარო
რეგისტრის

გრაფიკულ

სააგენტოში

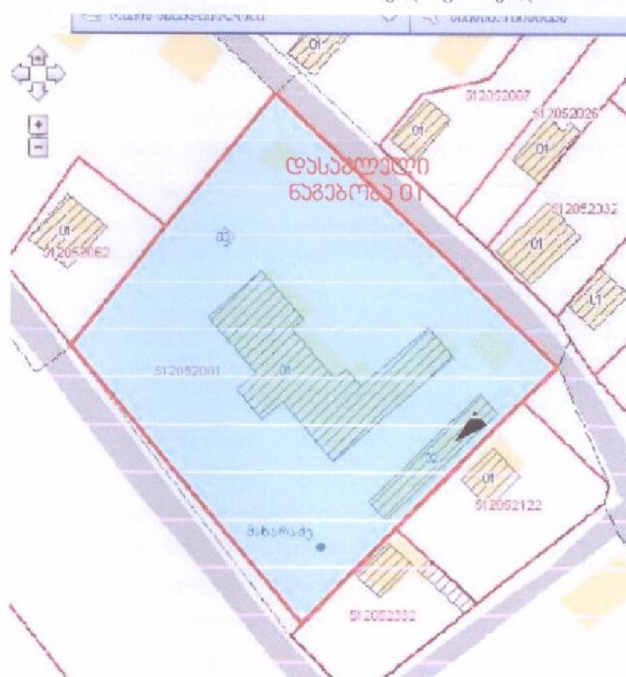
ელექტრონული
ვერსია

რეგისტრირებუ
ლი

არის)

წყარო: საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო. (www.napr.gov.ge) ნახაზი 1

სიკადასტრო კოდი: 51.20.52.001



გაუშენებული (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი	5344.6კმ
ზედაპირი:	რელიეფი ვაკეა.
ერთიული და დატბორილი მონაკვეთები:	არ შეიმჩნევა
პარკინგი:	არის.
ღობები და სხვა სახის გაუმჯობესებებ ი:	აქვს.
სასარგებლო წიაღისეული:	არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს სასარგებლო არანაირი წიაღისეულის მარაგი.

საბაზო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება

შემთავსებელმა ღირებულების საბოლოო მანუალების შეთავაზება მოახდინა თანახმობის მიღწევით.

შთასიების მიმართ მოთხოვნა	ნაიბოლოს დაშლის თირილოთილას (გასაველი)	მოთრათი მასალის თირილოთილას შიში (ოსაველი)	ზარალი ნაიბოლოს დაშლის შიშითი	სოთი ლაში
ნაიბოლოს მოთხოვნა	4765	0	4765	4765
ღირებულების საბოლოო სიდიდე:				0
ღირებულების საბოლოო სიდიდე (დაშრეველებული):				0

დასაშლელი ნაგებობის საბოლოო ღირებულება მდარია, რადგან ნაგებობის დაშლის შემდეგ ზარალი 4765ლარია აქედან გამომდინარე დასაშლელი ნაგებობის ღირებულება (მხოლოდ) ნაიბოლოს თირილოთილას შიშითი ღირებულება სარტოლორის სპანთარგების მიხედვით არ შეიძლება იყოს უარყოფითი, ამიტომ შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეფასებულია ნულის ტოლად.

ლოკალუ ზი ხარჯ(აღრიცხვა №1

აგებობის 02 ზომით: 35,5X ,8(მ) დემონტ. ჟი(შენობის აღგენა შეუძლებელია) ღირებულება თაი ხით: 4765ლარი

№	აგებობის	სამუშაოს დასახელება	განხორციელება	ერთეული	პროექტი	ჯამი
1	2	3	4	5	6	7
		თ ვი I				
1	46-32-1	ფ. აგების ბლოკი დემონტაჟი	კვმ	0	7,96	238,8
2	46-32-3	კა. ზის ბლოკის დემონტაჟი	კვმ	1	4,31	47,41
3	46-27-4	არ სეგმულ სახურ. კუხ. ხის კონსტრუქციები მოხ. ანა	კვმ	2 7	3,4	805,8
4	46-28-3	დაზიან. ბუდი სახურაჟ. ას. ფენილის დემონტაჟი	კვმ	2 7	1,01	239,37
5	46-27-4	არ სეგმულ სახურ. კუხ. ხის კონსტრუქციები მოხ. ანა	კვმ	0	3,4	170
6	46-23-5	არ სეგმული კედელის დემონტაჟი	კვმ	4	24,28	2039,52
7	46-24	მიწის ნაკვეთი რ. ბეტონის სარკველის	კვმ	5	55,84	368,544
8	რ1-2	გვირგვინის დატვირთვა ავტომატით ხელის	კვმ	1 4	2,94	335,16
9	სრფ 2016	სამშენებლო ნაგებობის ტრანსპორტირება 5კმ	ტ	1 0	3,06	520,2
		ჯამი				4765