

ჩვენს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მოახდინა გურჯაანის რაიონი სოფელი ზეკრეთის, 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:

დამკვეთი:

შესაფასებელი

ქონება

(შეფასების

ობიექტი):

ტიპი:

მისამართი:

მესაკუთრე:

შეფასების

მიზანი:

სავარაუდო

გამოყენება:

შეფასებული

უფლება:

თარიღები:

შეფასებული

ღირებულება:

დამკვეთისა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება №
საშემფასებლო მომსახურების შესახებ.

სსიპ სოხო ღვინიაშვილის სახელობის გურჯაანის რაიონი სოფელი ზემო
კაჭრეთის საჯარო სკოლა

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

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

გურჯაანის რაიონი სოფელი კაჭრეთი

სახელმწიფო (იხილეთ შეფასების ობიექტის იურიდიული მახასიათებლების
აღწერა).

შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შეფასება:

დამკვეთის კონსულტაციისა შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების
ოდენობის შესახებ.

საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.

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

შემფასებლის 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, გაცივდება 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 იდენტიური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის
ხარჯები და ხაზგარეშე (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	შსს 101,103- საბაზრო ღირებულება როგორც
საერთაშორისო სტანდარტები	შეფასების ბაზა. შეფასების ანგარიში.
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: 26/06/2015წელი

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.

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

მესაკუთრე:

სახელმწიფო

იპოთეკა: რეგისტრირებული არის.

საგადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის.

ვადაგააკრძალვა: რეგისტრირებული არ არის.

ხარგებლობა: რეგისტრირებული არის.

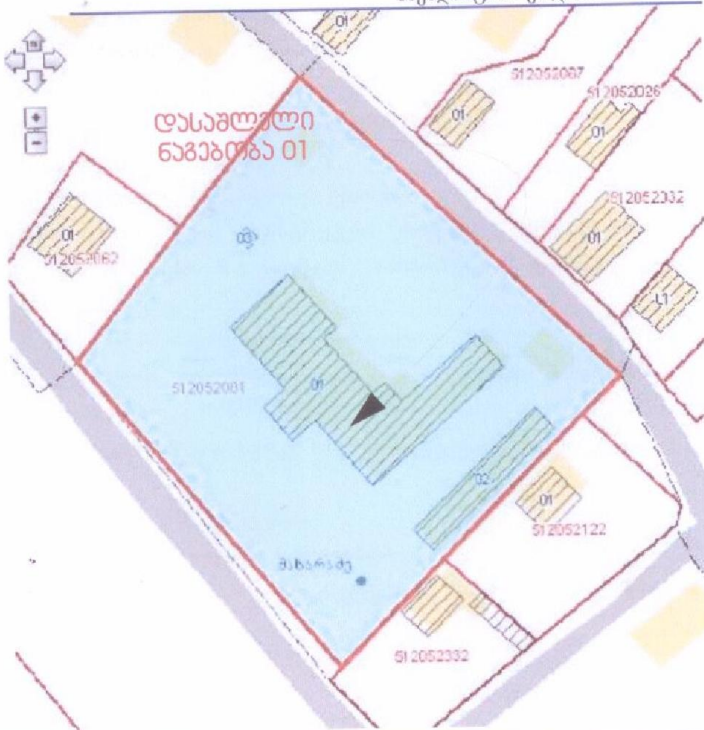
მოსარგებლე: სსიპ სოსო ღვინიაშვილის სახელობის გურჯაანის რაიონი სოფელი ზემო
კატრეთის საჯარო სკოლა

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 დამაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1, №2 და №3 საერთო ფართი: 1465.40კვ.მ.
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი ამჟამად განთავსებულია სსიპ სოსო ღვინიაშვილის სახელობის გურჯაანის რაიონი სოფელი ზემო კატრეთის საჯარო სკოლა. საკადასტრო რუკაზე განთავსებული ნაგებობა 01-ი ამჟამად დასაშლელია.

12.1. მიწის ნაკვეთის აღწერა

საკადასტრო რუკა (ხაჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ელექტრონული ვერსია რეგისტრირებული არის)	წყარო: ხაჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. (www.napr.gov.ge) ნახაზი 1 საკადასტრო კოდით: 51.20.52.001 
გაუშენებული (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი	5344.6 კმ²
ზედაპირი:	რელიეფი ვაკეა.
ეროზიული და დატბორილი მონაკვეთები:	არ შეიმჩნევა
პარკინგი:	არის.
ღობები და სხვა სახის გაუმჯობესებები:	აქვს.
სასარგებლო წიაღისეული:	არ ნატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს სასარგებლო არანაირი წიაღისეულის მარაგი.

შენობის ღირებულების (დანახარჯების) შეფასება შენობის შეფასება

აღდგენითი ღირებულების შეფასება

შემფასებელმა მოახდინა შეფასების ობიექტის შემადგენელი შენობის აღდგენითი ღირებულების შეფასება

აღდგენითი ღირებულება არის იმ ხარჯების ფულადი გამოხატულება, რომელიც საჭირო იქნებოდა შეფასების თარიღისათვის ბაზარზე არსებული ფასებით შესაფასებელი ქონების ზუსტი დუბლიკატის ან ასლის ახალი ანალოგის აშენებისათვის (შექმნისათვის), შეძლებისდაგვარად იმავე მასალის, სამშენებლო სტანდარტების, დიზაინის და საშუალო ძალის ხარისხის გამოყენებით და შესაფასებელი გაუმჯობესებების ექველანოგი ნაკლოვანებების, სიჭარბის და მოძველების გათვალისწინებით.

აღდგენითი ღირებულების გაანგარიშება მოცემულია ამ დასკვნაში დანართი №1-ის სახით.

ამ მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელმა გადადგა შემდეგი ნაბიჯები:

ნაბიჯი 1. აღგენს შესაფასებელი ობიექტის მოცულობას ან ფართს, მუშა ნახაზების, პროექტების ან აზომვითი საშუალების საფუძველზე;

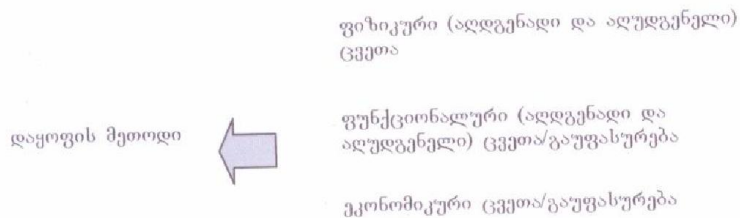
ნაბიჯი 2. აღგენს შესაფასებელი ობიექტის მსგავს (ფიზიკური მახასიათებლებით, ფუნქციონალური დანიშნულებით და სხვა მახასიათებლებით), ახლო წარსულში აშენებულ შესადარის ობიექტებს და იღებს მათ მშენებლობაზე გაწეულ პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) მაჩვენებლებს;

ნაბიჯი 3. ახდენს პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) ჯამური მაჩვენებლების დაყვანას m^2 (m^3)-ზე;

ნაბიჯი 4. აღგენს შესაფასებელი ობიექტის ახალი მშენებლობის ღირებულებას, $1კვ.მ.$ ($კუბ.მ.$)-ზე დაყვანილი ხარჯების მაჩვენებლის 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:



შემფასებელს მიაჩნია, რომ შენობას არ გააჩნია ფუნქციონალური და ეკონომიკური ცვეთა ამიტომ მის მიერ შეფასებულ იქნა მხოლოდ აღდგენადი და აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთის ღირებულება.

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასება

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთა შეადგენს უძველესი ქონების ღირებულების დანაკარგს, რომელიც განისაზღვრება შენობის (ნაგებობის) დაზიანებულ და დეფექტური ძირითადი ელემენტების რემონტის ხარჯების ოდენობით, მისი სიდიდე (ოდენობა/ხარისხი) განისაზღვრება შენობის (ნაგებობის) ტექნიკური შეფასების საფუძველზე უშუალო ფიზუალური და საჭიროების შემთხვევაში საინჟინრო მოწყობილობების გამოყენებით ინსპექტირებისას.

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასებისას შემფასებელმა იხელმძღვანელა ქვემოთ მოყვანილი ცხრილით და ამ ტიპის ცვეთის მაჩვენებელ განაკვეთად დაადგინა 20%.

საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება

შემფასებელმა ღირებულების საბოლოო მანუვრების შეფასება მოახდინა დანახარჯების მიდგომით

შეფასების მიმართ მიდგომა	ნაგებობის დაშლის ღირებულება(გასაყალი)	მეორადი მასალის ღირებულება(შემოსაყალი)	ზარალი ნაგებობის დაშლის შემდეგ	სულ ჯამი
ნაგებობა 01	38002	3416	38002-3416=	-34586
ღირებულების საბოლოო სიდიდე:				0
ღირებულების საბოლოო სიდიდე (დამრგვალებული):				0

დასაშლელი ნაგებობის საბოლოო ღირებულება 0ლარია, რადგან ნაგებობის დაშლის შემდეგ ზარალი -34586ლარია აქედან გამომდინარე დასაშლელი ნაგებობის 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

ნაგებობის 01 ზომით: 43,8X16,2+24X8,4(მ) დემონტაჟი(შენობის აღდგენა შეუძლებელია) ღირებულება თანხით: 38002ლარი

№	საფუძველი	სამუშაოს დასახელება	განხილვების ერთეულები	რაოდენობა	ერთეული ფასი	ჯამი
1	2	3	4	5	6	7
		თავი I				
1	46-32-1	ფანჯრის ბლოკის დემონტაჟი	კმ	189	7,96	1504,44
2	46-32-3	კარის ბლოკის დემონტაჟი	კმ	84	4,31	362,04
3	46-28-3	დაზიანებული სახურავის ფენილის დემონტაჟი	კმ	920	1,01	929,2
4	46-27-4	არსებულ სახურავზე ხის კონსტრუქციები მოხსნა	კმ	44	3,4	149,6
5	46-23-5	არსებული კედლის დემონტაჟი	კმ	610	24,28	14810,8
6	46-29-1	ბეტონის ზემირკელის დემონტაჟი	კმ	277	42,86	11872,22
7	46-24	მონოლითური რკ ბეტონის სარტყელის	კმ	40	55,84	2233,6
8	46-27-4	არსებულ სახურავზე ხის კონსტრუქციები მოხსნა	კმ	87	3,4	295,8

9	რ1-2	ნაგვის დატვირთვა ავტოთვიომ. ხელით	კმ	770	2,94	2263,8
10	სრფ 2016	სამშენებლო ნაგვის ტრანსპორტირება 5კმ	ტ	1170	3,06	3580,2
		ჯამი				38002

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა №2

ნაგებობა 01-ის მეორადი მასალის ღირებულება თანხით: 3416ლარი

№	საფუძველი	სამუშაოს დასახელება	უანხშიშობა	რაოდენობა	შრიტული	ჯამი
1	2	3	4	5	6	7
		მეორადი მასალის ღირებულება				
1	საბაზრო	პემზაბეტონის ბლოკი	ც	17000	0,2	3400
2	საბაზრო	ჯართი	ც	90	0,18	16,2
		ჯამი				3416,2