



UNITED APPRAISERS COMANY

შემფასებლების გაერთიანებული კომპანია

დასკვნა უძრავი ქონების შეფასების შესახებ

www.shefaseba.ge

ჩვენს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მოახდინა დედოფლისწაროს რაიონი სოფელი მაჩხაანში, 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 18 ივნისის მდგომარეობით შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულებად შეფასებული იქნა:

ძალაში

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (შსს) 2011 წლის გამოქვეყნებული IX 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 თენიეშვილი/

დირექტორი:

/მაია გოგობერიშვილი/



შპს "შემფასებლების გაერთიანებული კომპანია"

ტელ: 551 008 528

ელ-ფოსტა: shefaseba.ge@gmail.com

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 № 14/07/2016 სა შემფასებლო მომსახურების შესახებ.

სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მახსაანის საჯარო სკოლა

უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (ხაერთო ფართობი 27223.0კვ.მ.) შენობა-ნაგებობის ნაშონათვალი: №1 განაშენიანების ფართი 1120.0კვ.მ. №2 ფართი 287.0კვ.მ, №3 ფართი 157.5კვ.მ. №4 ფართი 27.4კვ.მ.

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

დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მახსაანის

სახელმწიფო (იხილე შეფასების ობიექტის იურიდიული მახასიათებლების აღწერა).

შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შეფასება:

დამკვეთის კონსულტაციის შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების ოდენობის შესახებ.

საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.

ქონების ღირებულების შეფასების 18-07-2016 თარიღით, ინსპექტირების თარიღი 15-07-16 წელი, დასკვნის მომზადების თარიღი 15-07-16-დან 18-07-2016

შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო ღირებულება.

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

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად ხიდიდეს, რომელითაც, გაიცელება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის "გაშლილი მკლავის" პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის სატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე".

დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურობის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და სამეწარმეო (დეველოპერის) მოგება და აკლდება ექველ 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 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 №882015263264

განაცხადის მომზადების თარიღი: 29/05/2015weli

საკუთრების განყოფილება

ზონა: დედოფლისწყარო 52, სექტორი, ზემო მაჩხაანის 01, კვარტალი: 33; ნაკვეთი: 052;

მისამართი: დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: სახელმწიფო

ნაკვეთის ფუძნია: არასასოფლო სამეურნეო

ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 272230.0კვ.მ.

შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართობი: შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 განაშენიანების ფართი 1120.0კვ.მ, №2 ფართი 287.0კვ.მ, №3 ფართი 157.5კვ.მ, №4 ფართი 27.4კვ.მ.

მესაკუთრე:

სახელმწიფო

იპოთეკა: რეგისტრირებული არის.

საგადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის.

ყდაგა/აკრძალვა: რეგისტრირებული არ არის.

სარგებლობა: რეგისტრირებული არ არის.

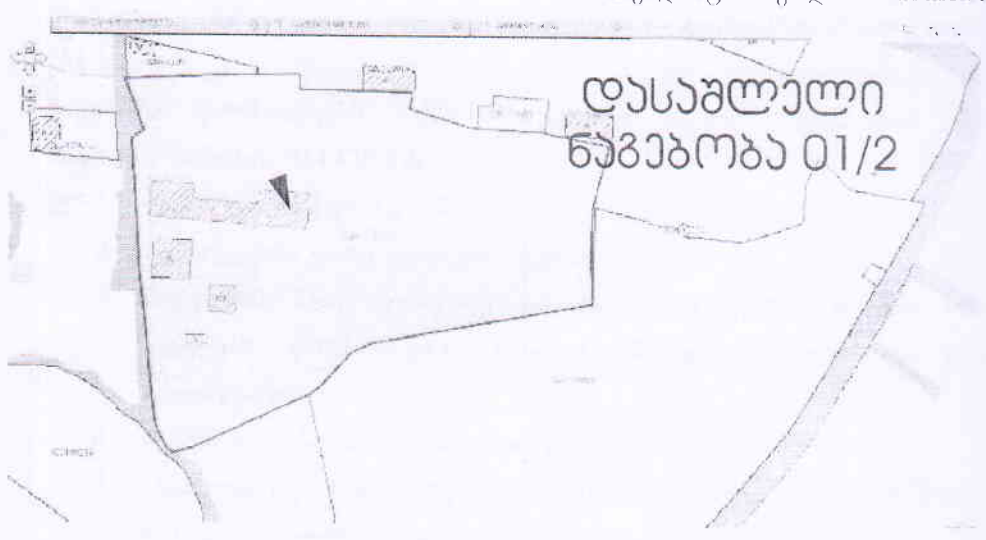
1.3 ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი:

მისამართი:	დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის
საკადასტრო კოდი:	52.01.33.052
ქონების შემადგენლობა:	უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი 27223.0კვ.მ.) და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1 განაშენიანების ფართი 1120.0კვ.მ, №2 ფართი 287.0კვ.მ, №3 ფართი 157.5კვ.მ, №4 ფართი 27.4კვ.მ.

არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი ამჟამად განთავსებულია სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მარხაანის საჯარო სკოლა. ნაგებობა 01/02-ი ამჟამად დაშლილია.
-------------------------	---

1.2.1. 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 კოდი: 52.01.33.052 
გაუშენებული (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი	25631.1კმ
ზედაპირი:	რელიეფი ვაკეა.
ეროზიული და დატბორილი მონაკვეთები:	არ შეიმჩნევა
პარკინგი:	არის.
ღობები და სხვა სახის გაუმჯობესებები:	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.
შენიშვნის ტიპი	საჯარო სკოლა(იხილეთ ვიზუალიზაცია).
აღწერა	მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთით განთავსებულია ნაგებობა 01/2, რომელიც აშენებულია 1936წლებში. ნაგებობა გეგმა მოცემულია დანართი №1 სახით. ნაგებობა წარმოადგენს ორ სართულიანი აგურის კედლებით ნაშენს. რომლის ზომებია: 75.6X16.8(მ). 1. საძირკველი ბუტაბეტონისა 2. ზეძირკველი ყორე ქვით და აგურითა ნაშენი 3. ნაგებობის მზიდ კონსტრუქცია, რომელიც აგურის სისქით 38სმ-იან კედლებს წარმოადგენს. ხანძრის შედეგად აგური და დუღაბი გადამწვარია. 4. ნაგებობას ანტისეისმიური სარტყელი არ გააჩნია. 5. სართულშუა გადახურვა ხის კონსტრუქციებისაგან იყო მოწყობილი, რომელიც ხანძრის შედეგად დამწვარია. 6. ფანჯრის და კარის ღიობები, რომლების იყო მოწყობილი ხისგან დამწვარია, ხოლო რომლებიც მოწყობილი იყო მეტალოპლასმასით დეფორმირებულია. 7. კიბის უჯრედი რომელიც აკავშირებს I და II სართლებს ერთმანეთთან წარმოადგენს ღიბის კასაურებზე აბეტონის საფეხურებს, რომელიც ამორტიზირებულია. 8. სახურავის ხის კონსტრუქციებისაგან და სახურავის ფენილი ღიბის ფურცლებით იყო მოწყობილი. სახურავის ხის კონსტრუქციები დამპალია, ხოლო ფენილი, რომელსაც ღიბის ფურცლებს წარმოადგენს გაცრეცილი, დაჟანგული და დეფორმირებულია. 9. ყოველი ამიდან გამომდინარე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა: ნაგებობა კონსტრუქციულად გამოუსადეგარია მისი აღდგენა შეუძლებელია. მას ექსპლოატაციის ვადა გასული აქვს, რადგან მისი სიცოცხლის ხანგრძლიობა დაახლოებით 50-60წლები. ამ წლებში სეისმდევრი მშენებლობის ნორმების და წესების მიხედვით ის სავარაუდოთ გათვლილი იყო 6 ბალიან სიესმიურ ზემოქმედებაზე. სეისმდევრი მშენებლობის ნორმების და წესების მიხედვით იგი საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოებას, რადგან არა აქვს სეისმიური რკ. ბეტონის სარტყელი. საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284

2009 წლის 7 ოქტომბრის სამშენებლო ნორმების და წესების-„ხეისმედუგი მშენებლობა“(პნ 01.01-09)- დამტკიცების შესახებ ნათქვამია რომ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტი ექვემდებარება 8 ბაღიან სისტემას. თანახმად ამ ბრძანებისა და ნაგებობის ცუდ მდგომარეობის გამო(ნაგებობა ხანძრის შედეგად დაზიანდა) ის საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოებას.

დასკვნა: ნაგებობა ექვემდებარება დაშლას.

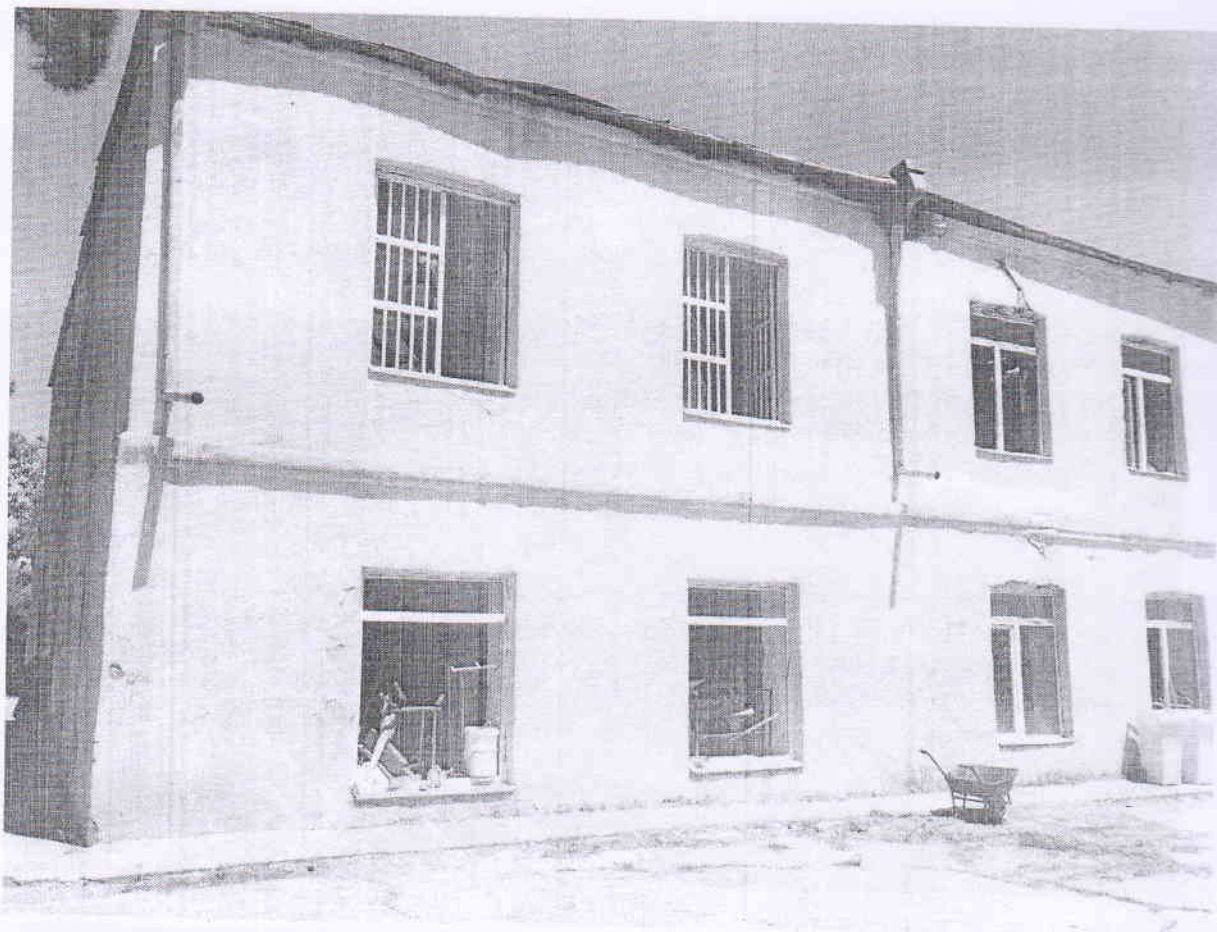
ვიზუალიზაცია.

მთავარი ფასადი



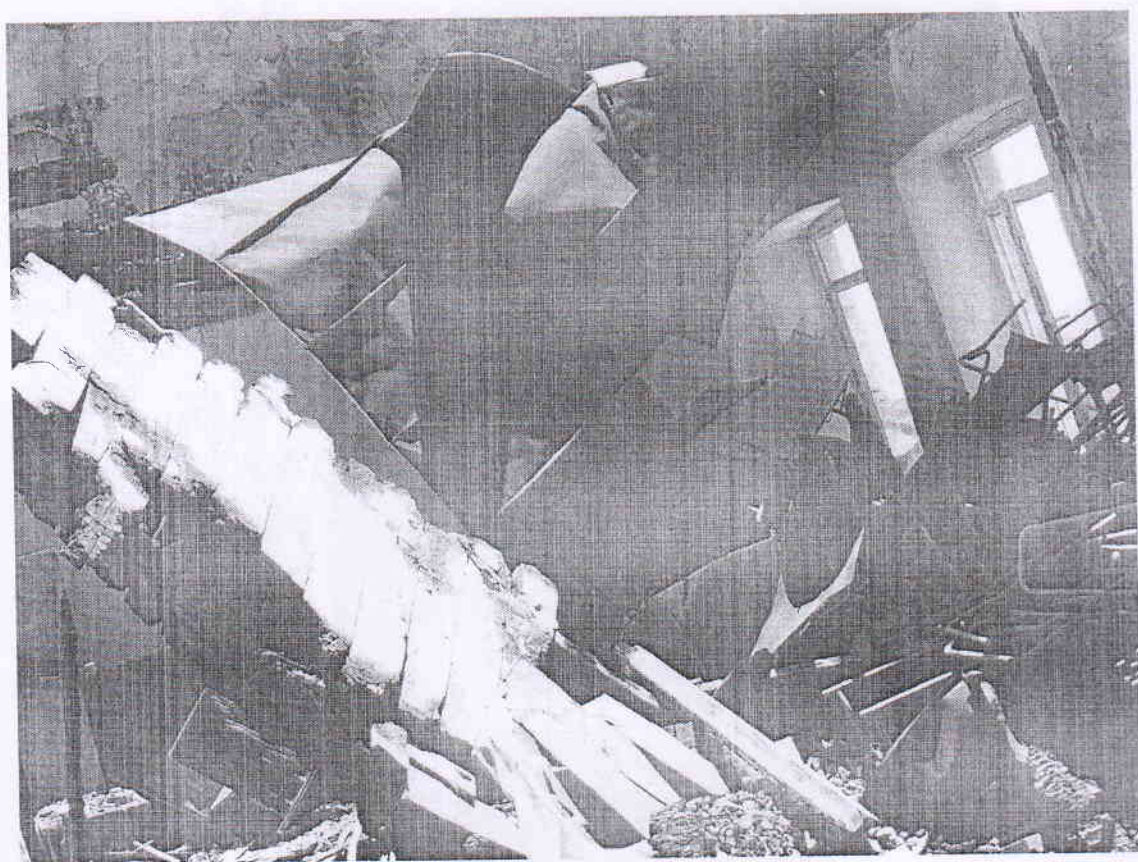
fasadi

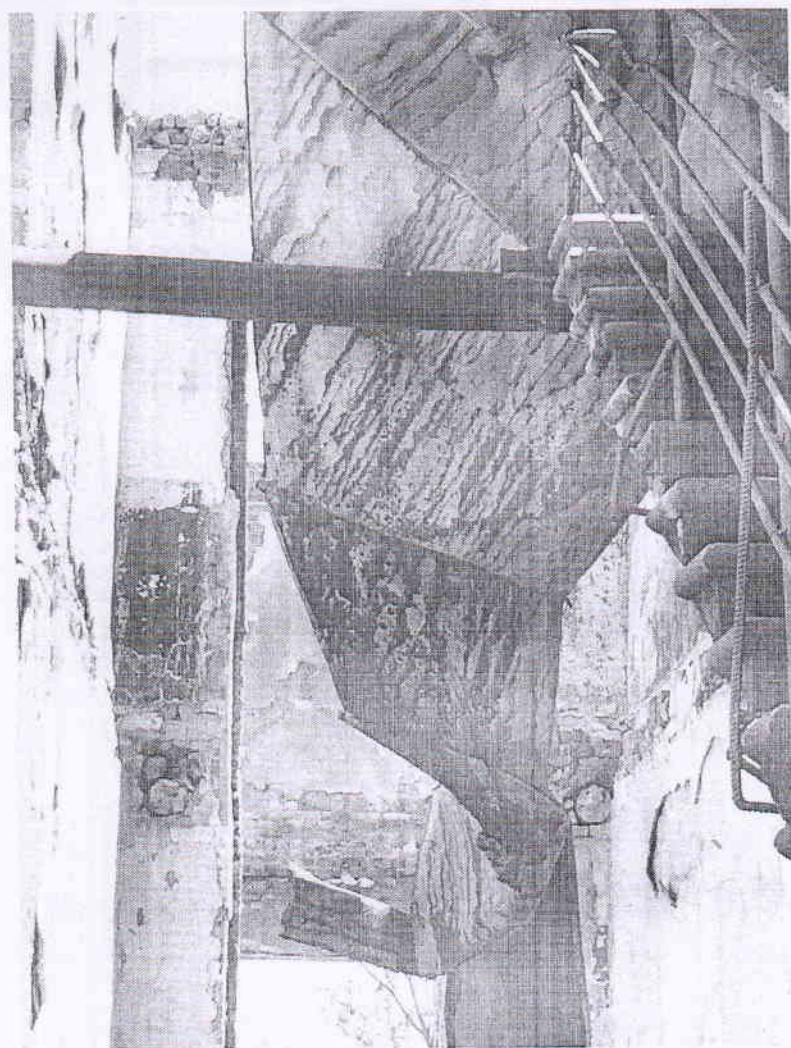
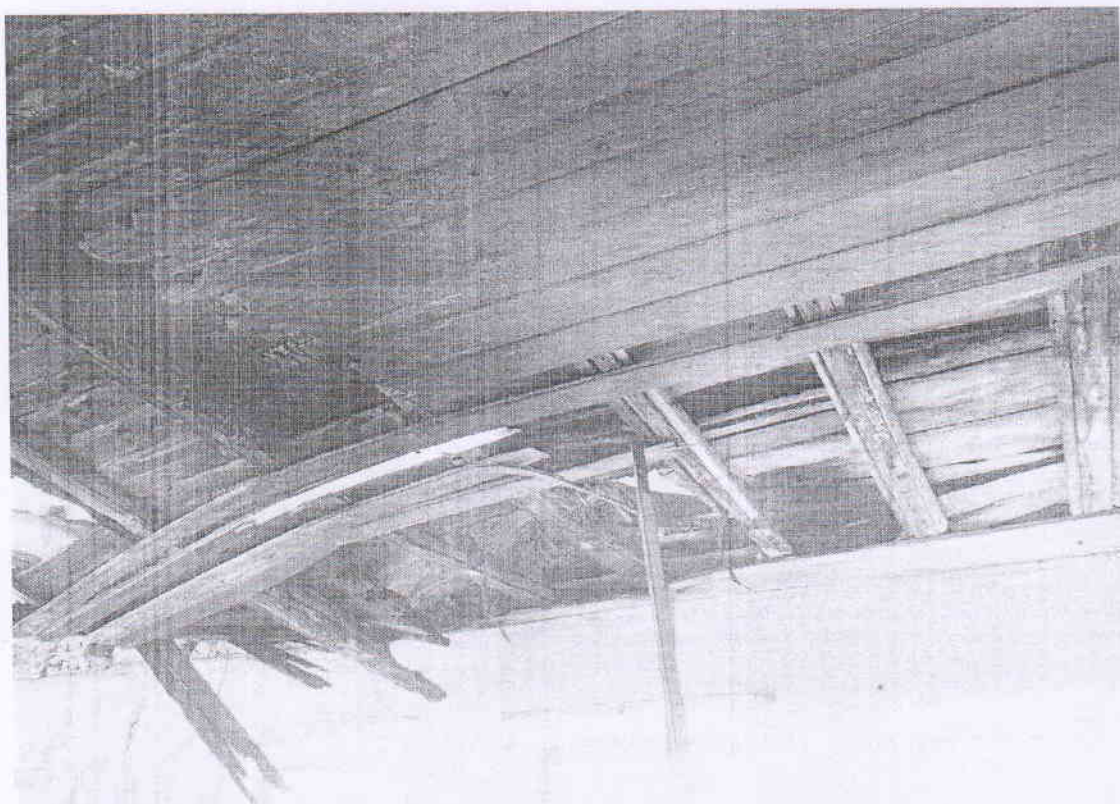




ნაგებობის შიგა ხედი



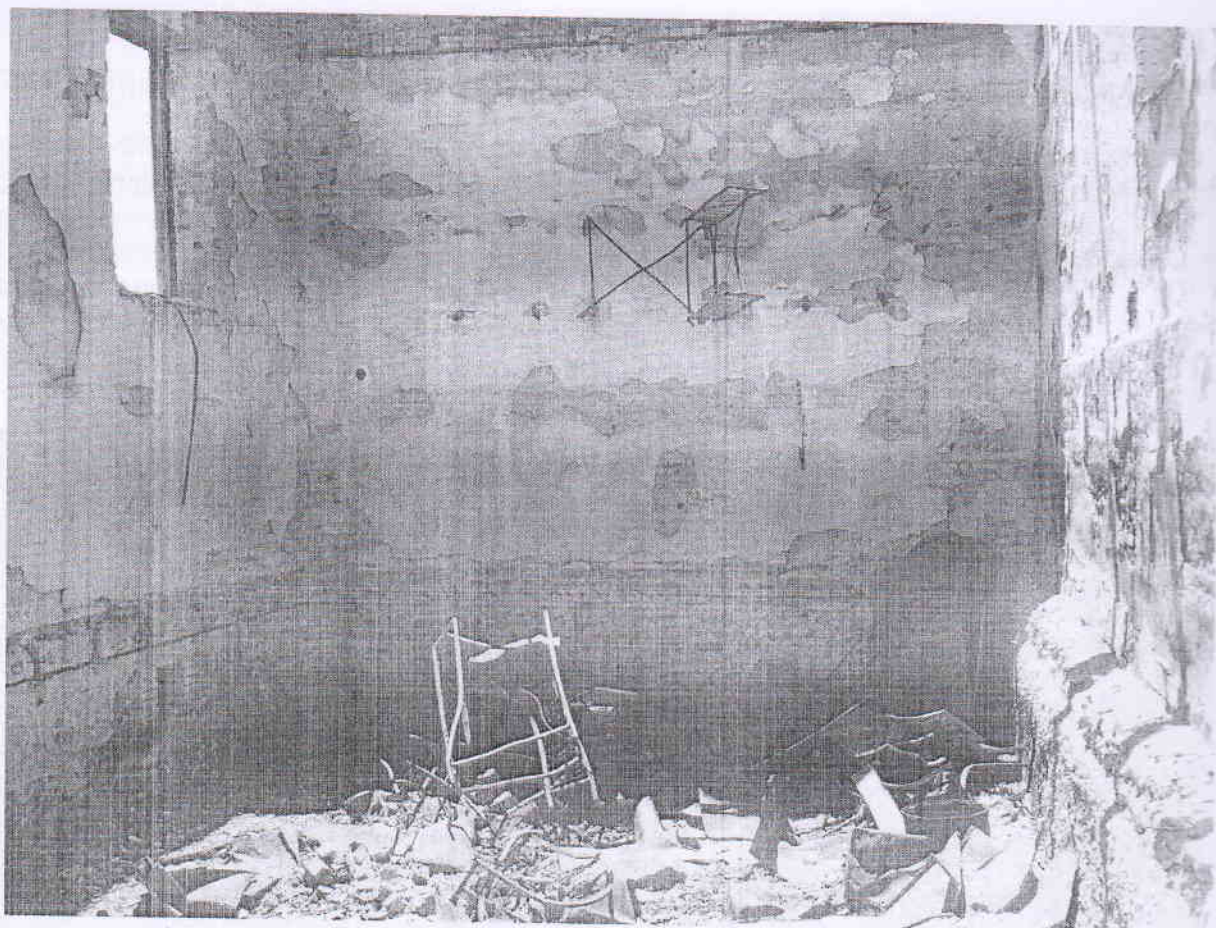




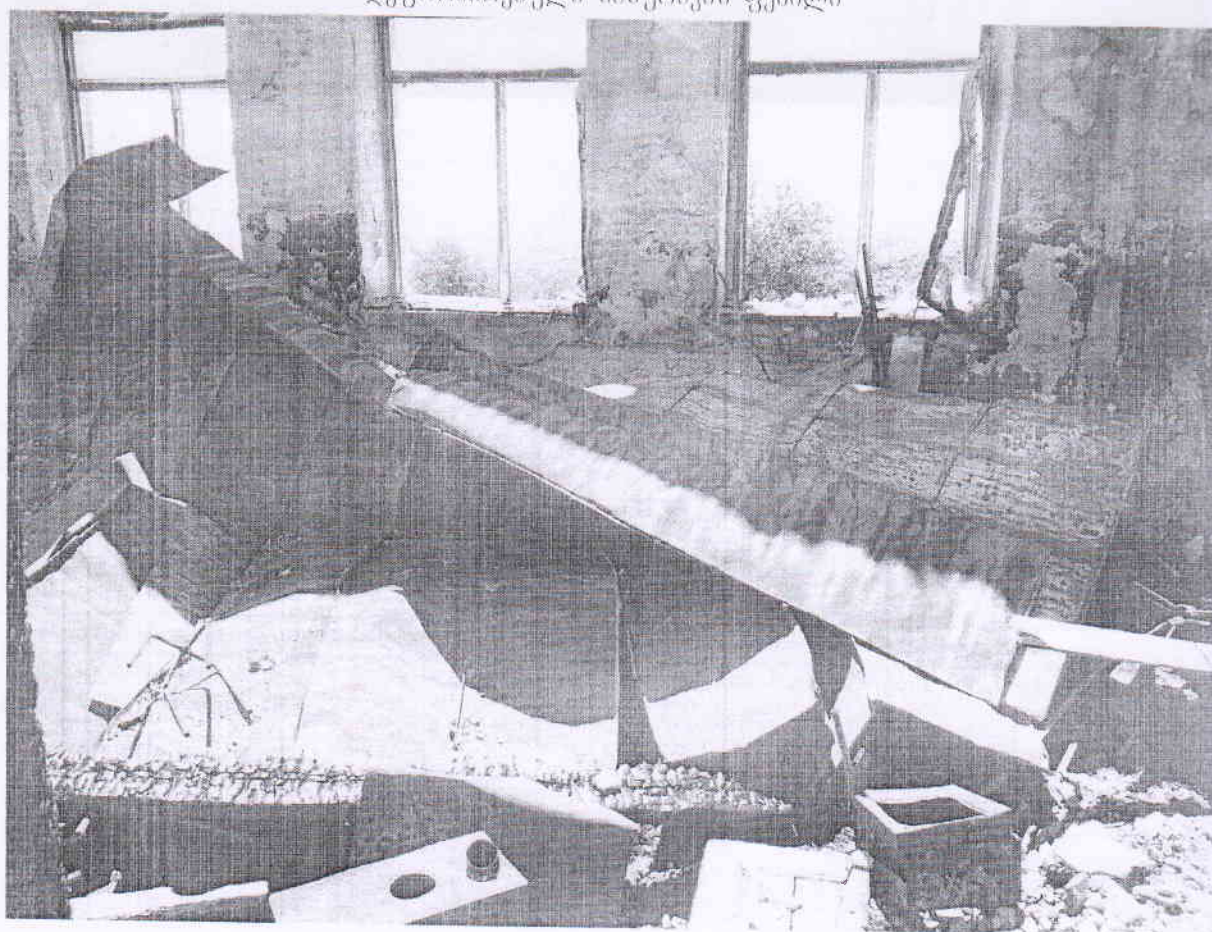
სურათიდან ნათლად ჩანს ნაგებობას არ აქვს ანტისეისმური სარტყელი







დეფორმირებული სახურავის ფენილი



1.2.2. უშუალო საცხოვრებელი სახლის გარემოცვის და მდებარეობის აღწერა ზემო მაჩხაანი – სოფელი აღმოსავლეთ საქართველოში, კახეთის მხარის დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტში.^[2] თემის ცენტრი, სოფელი – მირზაანი. მდებარეობს გომბორის ქედის სამხრეთ-აღმოსავლეთ დაბოლოებაზე. ზღვის დონიდან 700 მეტრზე. დედოფლისწყაროდან დაშორებულია 22 კილომეტრით. 2002 წლის აღწერის მონაცემებით სოფელში ცხოვრობს 2794 ადამიანი.^[3] სოფელი მდებარეობს დედოფლისწყარო-სიღნაღის გზატკეცილზე. ქვემოთ სურათზე მოცემულია მიწის ნაკვეთის განთავსების დასაშლელი ნაგებობის მდებარეობა.

სურათი 1.



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

შეფასების მეთოდოლოგია

1.3. 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 იდენტიური (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 მეთოდოლოგიური მიდგომა.

1.4. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

საბაზრო ღირებულება – შეფასებითი თანხა, რომელითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს შეფასების თარიღითვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ, "გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით" დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.

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 უნდა ახორციელებდეს სისტემატიურ პროცედურას. შემფასებელმა უნდა:

- გამოიკვლიოს ბაზარი ...
- დაადგინოს ინფორმაციის სისწორე ...
- შეარჩიოს შედარების ადეკვატური ერთეულები...
- შეადაროს, გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით ...
- მოახდინოს რესულტატების შეთანხმება, ღირებულების მანევრებელთან მათი დაყვანის მიზნით. ... "

/შეფასების საერთაშორისო სახელმძღვანელო 1. უძრავი ქონების შეფასება. GN 1. Real Property Valuation/

შედარების ელემენტები შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები ...

- გაყიდვის პირობები ...
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
- ბაზრის პირობები ...
- ადგილმდებარეობა ...
- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- ეკონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...

1.5. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომა

<u>მეთოდები</u>	შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომის რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ორი მეთოდის საშუალებით, კერძოდ:
	- პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი /Direct Capitalisation/; და
	- ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი /Discounted cash flow analysis/.

პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი

<u>მეთოდი</u>	მეთოდის გამოყენებით შესაძლებელია შეფასდეს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მომავალი შემოსავლების მეშვეობით.
<u>გამოთვლის ფორმულა</u>	$MV = NOI / RO$, სადაც MV – უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, NOI - სუფთა საოპერაციო შემოსავალი, RO - კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი
<u>პროცედურა</u>	მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას: ნაბიჯი 1. აფასებს ერთი წლის განმავლობაში პოტენციური მთლიანი შემოსავალს (პმშ) (პმშ = მთლიანი შემოსავალი /ფართობი X საბაზრო ქირა + სხვა შემოსავალი); ნაბიჯი 2. აფასებს ეფექტურ მთლიან შემოსავალს (ემშ=პმშ-ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან); ნაბიჯი 3. ადგენს მოსალოდნელ ხარჯებს და რეზერვებს; ნაბიჯი 4. ანგარიშობს სუფთა საოპერაციო შემოსავალს ($NOI=ემშ-ხარჯები$); ნაბიჯი 5. ადგენს კაპიტალიზაციის კოეფიციენტს (RO); ნაბიჯი 6. ადგენს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას, სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე გაყოფის გზით (NOI/RO).

დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი (მეთოდი)

<u>მეთოდი</u>	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (დფნ) ანალიზი, წარმოადგენს მკაფიო დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების ტექნიკას, რომლებიც ეფუძნება ქონების ან ბიზნესის პერსპექტივაში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს და გამოიყენება, როგორც მისაღები ინსტრუმენტი შემოსავლების მიხედვით მიდგომის ჩარჩოებში.
<u>გამოთვლის ფორმულა</u>	$V = \sum I_t / (1+i)^t + V / (1+i)^n$ სადაც: V – საბაზრო ღირებულება;

I_1 – არის სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული (1) პერიოდისათვის;

V – პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსიის) ღირებულება;

α – დისკონტირების განაკვეთი;

n – ფლობის პერიოდი;

1 – თითოეული პერიოდის აღნიშვნა (ნომერი).

1.6. 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 ვაკანტურის/ შეძენის ღირებულების შეფასება;

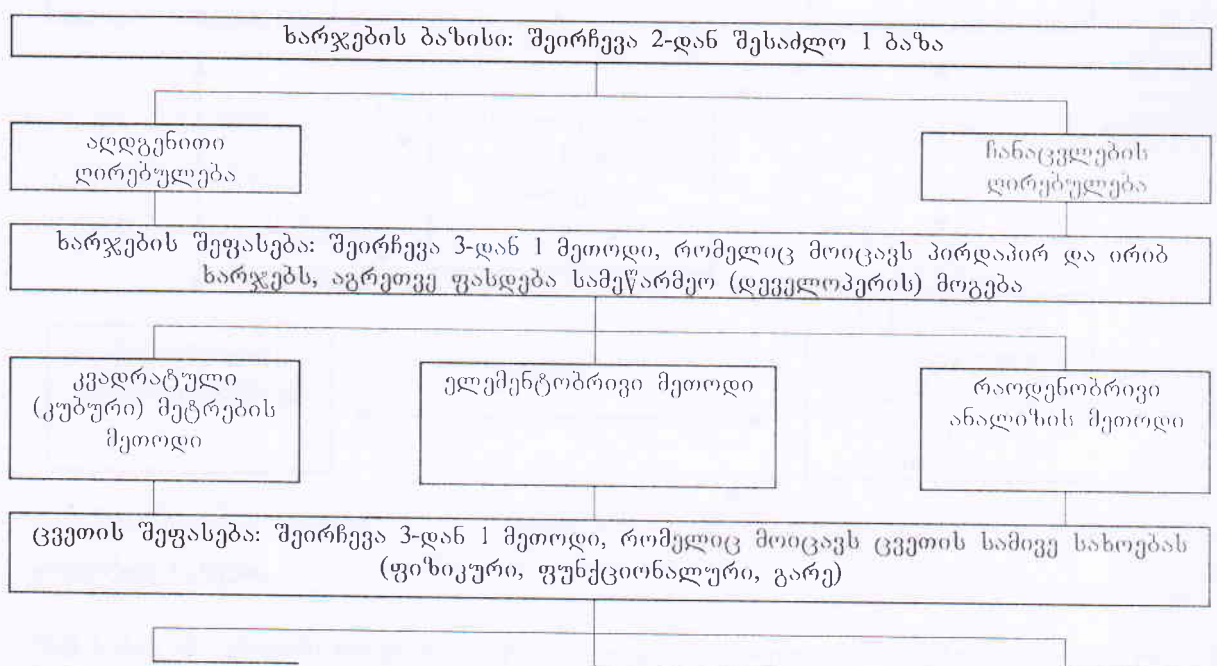
ნაბიჯი 2. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი დანახარჯების /ხარჯების/ ღირებულების გაანგარიშება;

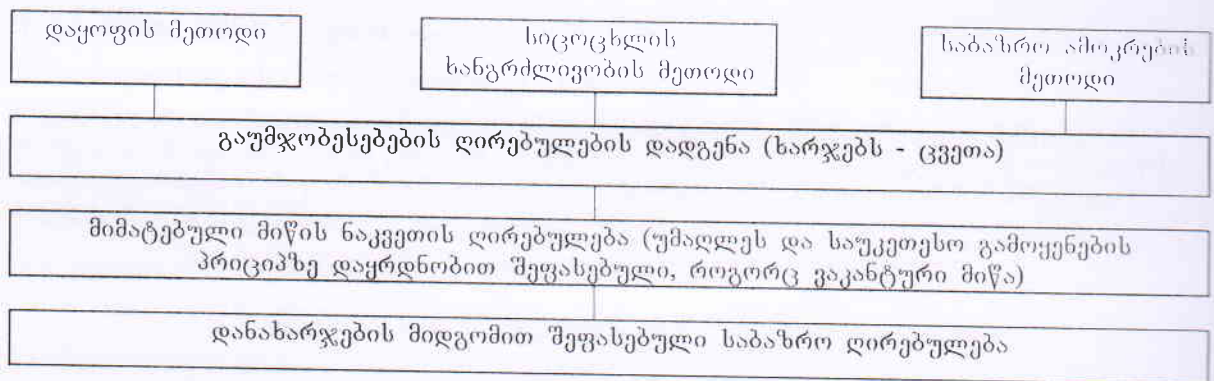
ნაბიჯი 3. გაუმჯობესებების ამორტიზაციის /ფიზიკური, ფუნქციონალური, გარე (ეკონომიკური)/ გაანგარიშება;

ნაბიჯი 4. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი ნარჩენი ღირებულების გაანგარიშება /ნაბიჯი 2 – ნაბიჯი 3/;

ნაბიჯი 5. უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება /ნაბიჯი 1 + ნაბიჯი 4/.

გრაფიკულად დანახარჯების მიმდინარეობის კლასიკური სქემა გამოიყურება შემდეგი სახით:



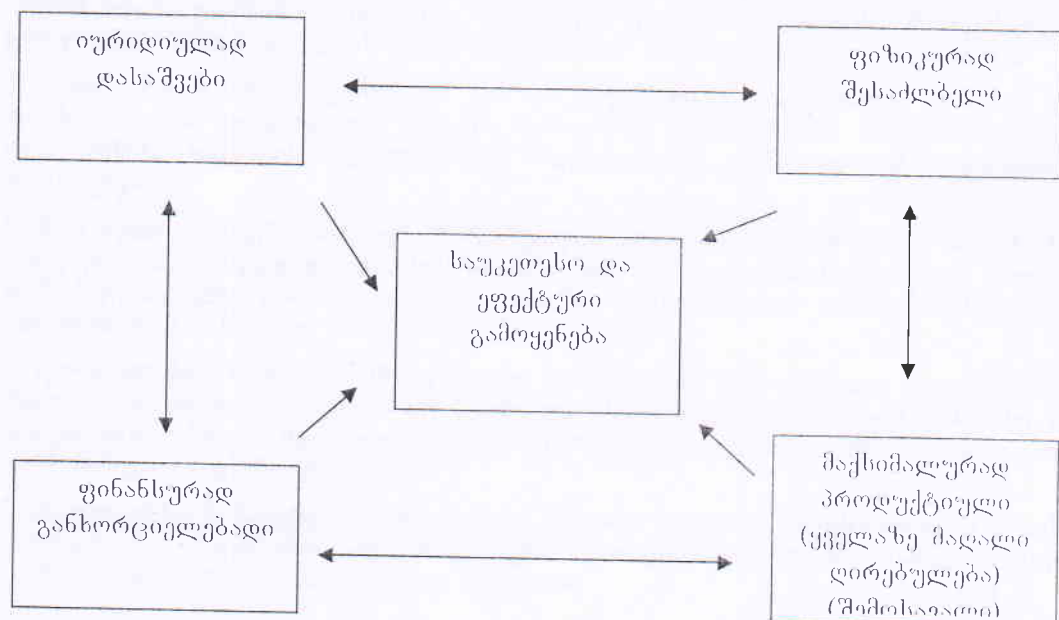


დაბა ნარუჯაში არასპეციალიზირებული ნაგებობების გაყიდვების ბაზარი არ არის. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არასპეციალიზირებული ნაგებობა კერძოდ საჯარო სკოლის საკვებ განაშენიანების ფართით 54.0 კვმ-ზე, შემფასებელმა დანახარჯების მიხედვით მიდგომით დადგინა ღირებულება.

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.



ანალიზის სახეები

შეფასების პრაქტიკაში მიღებულია უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენების ანალიზის ორი სახე:

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

ნაგებობიდან განაშენიანებიდან გამოძვინარე ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელს მიაჩნია, რომ შესაფასებელი ქონების უმაღლესს და საუკეთესო გამოყენებას წარმოადგენს არსებული ნაგებობის დემონტაჟს და სკოლის ტერიტორიის გასუფთავებას სამშენებლო ნაგავიდან.

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: 52.01.33.052. ნაკვეთის ფართით 27223.0.0 კვმ, მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1 განაშენიანების ფართი 1120.0 კვმ, №2 ფართი 287.0 კვმ, №3 ფართი 157.5 კვმ, №4 ფართი 27.4 კვმ, შემფასებელმა დაუშვა და დამკვეთის თხოვნით შეაფასა ნაგებობა 01/2 განაშენიანების ფართით 1120.0 კვმ დემონტაჟის ღირებულება.

2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით შეფასების ობიექტი დატვირთულია არ არის იპოთეკით, ხოლო სარგებლობა: მოსარგებლე „სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტი სოფელ მანხანის საჯარო სკოლა“

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 მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შემფასებელი ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.

6. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი 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 მაჩვენებლებით.

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

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 სამუშაო 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. ადგენს შესაფასებელი ობიექტის მოცულობას ან ფართს, მეშა ნახაზების, პროექტების ან აზომვითი სამუშაოების საფუძველზე;

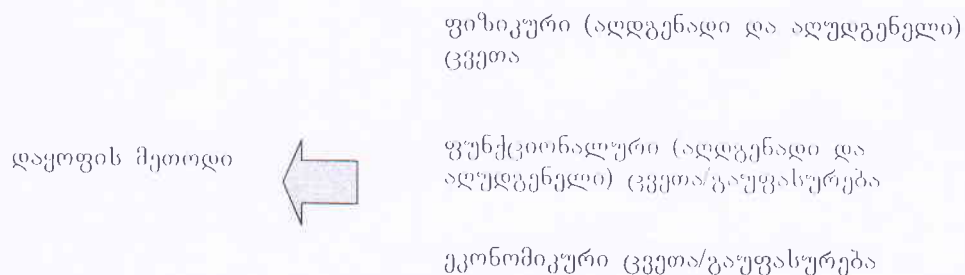
ნაბიჯი 2. ადგენს შესაფასებელი ობიექტის მსგავს (ფიზიკური მახასიათებლებით, ფუნქციონალური დანიშნულებით და სხვა მახასიათებლებით), ახლო წარსულში აშენებულ შესადარის ობიექტებს და იღებს მათ მშენებლობაზე გაწეულ პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) მანველებებს;

ნაბიჯი 3. ახდენს პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) ჯამური მანველებების დაყვანას $1m^2$ (m^3)-ზე;

ნაბიჯი 4. ადგენს შესაფასებელი ობიექტის ახალი მშენებლობის ღირებულებას, სკვ. (კუბ.მ.)-ზე დაყვანილი ხარჯების მანველებლის 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 უძრავი ქონების ღირებულების დანაკარგს, რომელიც განისაზღვრება შენობის (ნაგებობის) დაზიანებული და დეფექტური ძირითადი ელემენტების რემონტის ხარჯების ოდენობით, მისი სიდიდე (ოდენობა/ხარისხი) განისაზღვრება შენობის (ნაგებობის) ტექნიკური შეფასების საფუძველზე უშუალო ვიზუალური და საჭიროების შემთხვევაში საინჟინრო მოწოდებლობების გამოყენებით ინსპექტირებისას.

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

ფიზიკური ცვეთა %	ტექნიკური მდგომარეობის შეფასება	ტექნიკური მდგომარეობის საერთო მახასიათებელი
0-20	კარგი	დეფორმაციები და დაზიანებები არ გააჩნია. არსებობს ცალკეული დაზიანებები, რომლებიც არ ახდენენ ზეგავლენას ელემენტის ექსპლუატაციაზე და აღმოფხვრებიან მიმდინარე რემონტის პერიოდში.
21-40	დამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტები მთლიანობაში ვარგისიანია მისი ექსპლუატაციისათვის, მაგრამ ესაჭიროება რემონტი ექსპლუატაციის არსებულ სტადიაში.
41-60	არადამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტების ექსპლუატაცია შესაძლებელია მხოლოდ რემონტის ნატარების შემთხვევაში.
61-80	ცუდი	მზიდი კონსტრუქციები ავარიულ მდგომარეობაშია. ხოლო არამზიდი ცუდში. ელემენტები თავის ფუნქციას შესრულებს მხოლოდ სპეციალური კაპიტალური გამაგრების ან მათი მთლიანად შეცვლის შემთხვევაში.
81-100	გამოუსადეგარი	შენობის აღდგენა შეუძლებელია

აღუდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასება

შენობის (ნაგებობის) აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთა გამოწვეულია სამშენებლო მასალების, კონსტრუქციების და საინჟინრო მოწყობილობების ბუნებრივი დაძველების პროცესით.

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული შეფასების ობიექტი გამოუსადეგარია, მისი აღდგენა შეუძლებელია, ნაგებობა დასაშველია. ნაგებობის დემონტაჟის განსაზღვრისთვის გამოყენებული იქნა სამშენებლო რესურსების ფასების 2016 წლის (II კვარტალის დონეზე), რომელიც დაბუშავებული „მშენებლობის შემფასებელთა კავშირის“-ს მიერ. ხარჯთაღრიცხვა №1 განისაზღვრა ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულება, ხოლო ხარჯთაღრიცხვა №2 მეორადი მასალის ღირებულება.

საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება

შემფასებელმა ღირებულების საბოლოო მანვერების შეფასება მოახდინა დანახარჯების მიდგომით

შეფასების მიმართ მიდგომა	ნაგებობის დაშლის ღირებულება(გასავალი)	მეორადი მასალის ღირებულება(შემოსავალი)	ზარალი ნაგებობის დაშლის შემდეგ	სულ ჯამი
ნაგებობა 01/2	35183	11312	11312-35183=	-23871
ღირებულების საბოლოო სიდიდე:				0
ღირებულების საბოლოო სიდიდე (დამრგვალებული):				0

დასაშლელი ნაგებობის საბოლოო ღირებულება 0ლარია, რადგან ნაგებობის დაშლის შემდეგ ზარალი -23871ლარია აქედან გამომდინარე დასაშლელი ნაგებობის ღირებულება 0(ნულია). ნაგებობის დემონტაჟის შემდეგ უძრავი ქონება საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით არ შეიძლება იყოს უარყოფითი, ამიტომ შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეფასებულია ნულის ტოლად.

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა №1

ნაგებობის 01/2 ზომით: 75,6X16,8(მ) დემონტაჟი(შენობის აღდგენა შეუძლებელია) ღირებულება თანხით: 35183 ლარი

№	საფუძველი	სამუშაოს დასახელება	დენდრეგად	ღირებულება	ფორმის	იგივე
1	2	3	4	5	6	7
		თავი I				
1	46-28-3	დაზიანებული სახურავის ფენილის დემონტაჟი	კვმ	220	1,01	222,2
2	46-27-4	არსებულ სახურავზე ხის კონსტრუქციები მოსხნა	კვმ	220	3,4	748
3	46-23-5	არსებული წითელი აგურის კედლების დემონტაჟი	კვმ	638	24,28	15490,64
4	9-32-13	ღიათონის კონსტრუქციის დემონტაჟი	ტ	0,56	277,45	155,372
5	46-24	მონოლითური რ.კ. ბეტონის ზღუდარების დემონტაჟი	კვმ	30	55,84	1675,2
6	46-23-5	აგურის და ყორე ქვის ზედა კვადრის დემონტაჟი	კვმ	148	24,28	3593,44
7	46-29-1	საძირკვლის დემონტაჟი	კვმ	158	42,86	6771,88

8	რ1-2 სრგ 2016	ნავის დატვირთვა ავტოტოვით. ხელით	კმ	804	2,94	2363,76
9		სამშენებლო ნავის ტრანსპორტირება 5კმ	ტ	1360	3,06	4161,6
		ჯამი				35182,092

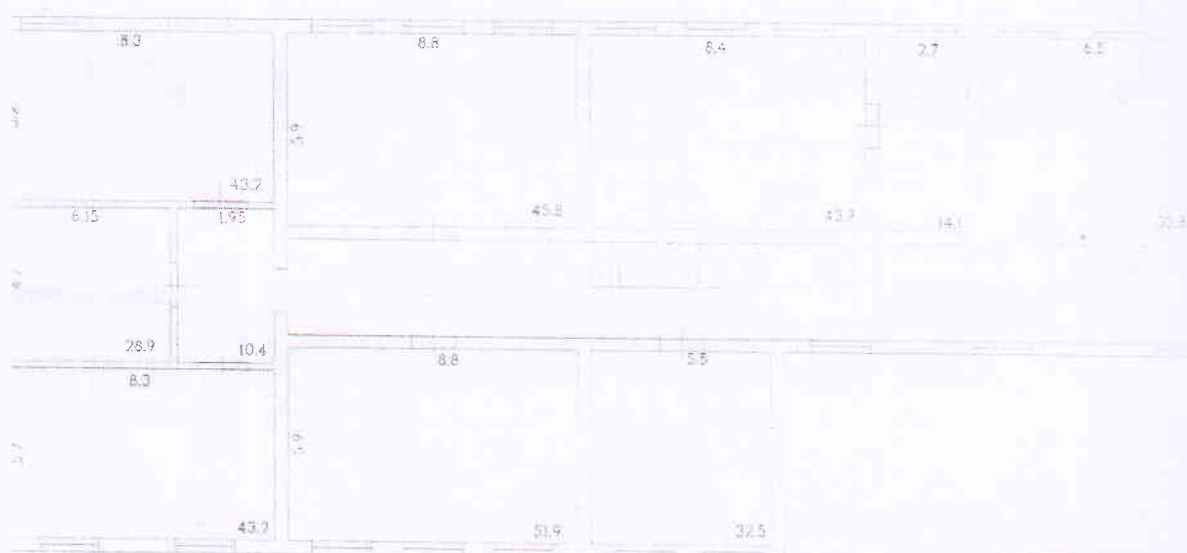
ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა №2

ნაგებობის 01/2 ზომით: 75,6X16,8(მ) მფორადი მასალის ღირებულება თანხით: 11312ლარი

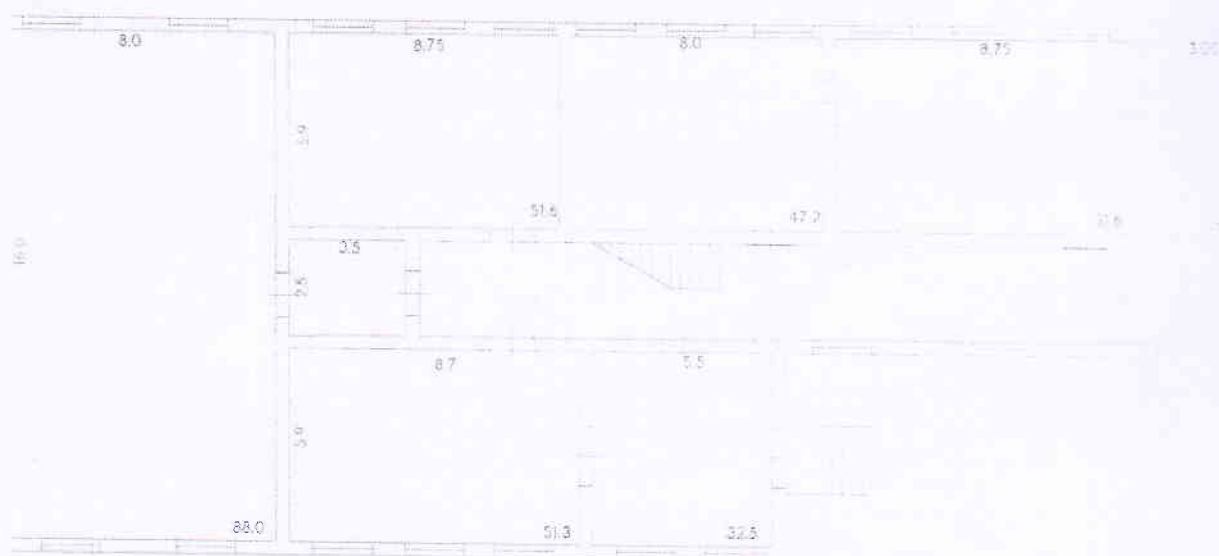
№	საფუძველი	სამუშაოს დასახელება	დღესასწაფი	რაოდენობა	ერთეული	ჯამი
1	2	3	4	5	6	7
		მფორადი მასალის ღირებულება				
1	საბაზრო	წითელი აგური	(კალი	56000	0,2	11200
2	საბაზრო	ჯართი	კმ	560	0,2	112
		ჯამი				11312

დანართი №1 ნაგებობა გეგმა

სკოლის შენობის II სართულის გეგმა



სკოლის შენობის I სართულის გეგმა





თულის გეგმა





მხ.წ.ს (კონკრეტული ქონების) საკადასტრო კოდი N 52.01.33.052

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015263264 - 14/05/2015 14:57:05მომზადების თარიღი
29/05/2015 11:09:31

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
დედოფლისწყარო	გემო მაჩხაანი			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო დაშენებული ფართობი: 27223.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი:
52	01	33	052	შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 განაშენიანების ფართობი 1120 კვ.მ., N2 ფართობი 287 კვ.მ., N3 ფართობი 157.5 კვ.მ., N4 ფართობი 27.4 კვ.მ.

მისამართი: რაიონი დედოფლისწყარო, სოფელი გემო
მაჩხაანი

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882013194850 , თარიღი 30/04/2013 11:20:39
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/05/2013

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- მომართუა N9/10687 , დამოწმების თარიღი: 26/04/2013 , სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის კისეთის
სამხარეო სამმართველო
- ბრძანება N1/5-46 , დამოწმების თარიღი: 26/04/2013 , სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრები:
სახელმწიფომესაკუთრე:
სახელმწიფო

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახლო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, <http://public.reestr.gov.ge>

გვერდი: 1(2)

უფლების
რეგისტრაცია: თარიღი
29/05/2015

მესაკუთრე: სახელმწიფო;

საფენი: 27223,0 კვ.მ. არახსოვლო-სამკურნელო მიწის საკუთარი და შენობა N1 გვიანშენიანების ფართობი 1120,0 კვ.მ., N2 287,0 კვ.მ., N3 ფართობი 157,5 კვ.მ., N4 ფართობი 27,4 კვ.მ., არსებობის ვადით:.

უფლების
რეგისტრაცია: თარიღი
29/05/2015

ბრძანება, რეესკრის ნომერი N1/5-217, დამოწმების თარიღი 07/05/2015, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

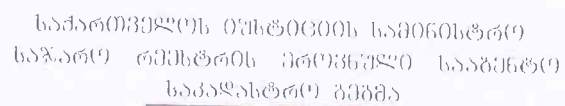
მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

[illegible]

- დოკუმენტის ნაწილობრივი გადამისწვება შეხადლებულია საქარო რუკებრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შეხადლებულია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, სერვისებზე გერარტირებულ სარეგისტრაციო სამსახურში, აჭარის რეგიონის სახელმწიფო სააგენტოს ადმინისტრაციულ სამსახურში;
- ამონაწერის გვერდითი ხარვეზის ადმინისტრაციის შემთხვევაში დამოკვეთისათვის 2 405405 ან პირდაპირ შეტყუიერ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კომუნიკაციის მიღება შეხადლებულია აჭარის რეგიონის სახელმწიფო სააგენტოს ცხელ ხაზზე 2 405405;
- სახარო რუკებრის თანამშრომლის მონაწილე უკანასკნელ შემთხვევაში დამოკვეთისათვის ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმერ საკითხის დადგენილების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: მისამართი: www.napr.gov.ge

გვერდი: 2(2)



მომზადების თარიღი:

01.05.13





შეფასებაზე და შესაბამის პარამეტრულ პასუხისმგებელ სერტიფიკაციის ცენტრის სერტიფიკაციის ცენტრის
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY

სერტიფიკაციის ცენტრის დაფუძნების მიზანია სერტიფიკაციის ცენტრის
სადაც სერტიფიკაციის ცენტრის დაფუძნების მიზანია სერტიფიკაციის ცენტრის
სადაც სერტიფიკაციის ცენტრის დაფუძნების მიზანია სერტიფიკაციის ცენტრის

ISO/IEC 17024:2010

Accreditation No. 032/16-2007
Ministry of Economy and Sustainable Development, The National Body of
Accreditation - Accreditation Center

ISO/IEC 17024:2010

სერტიფიკაციის ცენტრის
სერტიფიკაციის ცენტრის

CERTIFICATE OF COMPETENCY

სერტიფიკაციის ცენტრის მფლობელი: შინა თენიშვილი

Certificate issued to: TINA TENIESHVILI

შპს-ის დირექტორის შემფასებელი

REAL PROPERTY APPRAISER

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2
სერტიფიკაციის № A-0183

Base: Certification Scheme No.2

Certificate No. A-0183

სერტიფიკაციის გაცემის თარიღი: 14.01.2016
სერტიფიკაციის მოქმედების ვადა: 14.01.2018

Issuance date: 14.01.2016

Expiration date: 14.01.2018



პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს
ხელმძღვანელი
Head of Professional Certification Body:



ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze



შეფასებელთა და შესაბამისი პირების პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ცენტრი
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY

სერტიფიკაციის სისტემის დაცვის უზრუნველყოფის მიზნით
შეფასებელთა და შესაბამისი პირების პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ცენტრი
Accreditation No. 01026005003

ISO/IEC 17024:2010

Accreditation No. 01026005003
Ministry of Economy and Sustainable Development - The National Body of Accreditation - Accreditation Center

ISO/IEC 17024:2010

სერტიფიკაციის
სერტიფიკაციის ცენტრი

CERTIFICATE OF COMPETENCY

სერტიფიკაციის მფლობელი: შაია გოგობერიშვილი

Certificate issued to: MAIA GOGOBERISHVILI

პასპორტის № 01026005003

Personal No. 01026005003

შპს-ის კომპეტენციის შემფასებელი

REAL PROPERTY APPRAISER

სერტიფიკაციის სერტიფიკაციის სერტიფიკაციის სერტიფიკაციის
სერტიფიკაციის № A-0185

Base: Certification Scheme No. 2

Certificate No. A-0185

სერტიფიკაციის გაცემის თარიღი: 27.01.2016

Issuance date: 27.01.2016

სერტიფიკაციის მოქმედების ვადა: 27.01.2018

Expiration date: 27.01.2018



პროფესიული სერტიფიკაციის ცენტრის
მფლობელი
Head of Professional Certification Body:



ს. მახარობლიძე
N. Makharoblidze