



UNITED APPRAISERS COMPANY

შემფასებლების გაერთიანებული კომპანია

დასაშვანა შიდაპროექტის შეფასების შესახებ

www.shefaseba.ge

ხევის შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შეზღუდულმა მოახდინა გურჯაანის რაიონი სოფელი კაჭრეთის, მდებარე უძრავი ქონების (შემდგომში შეფასების ობიექტი) ღირებულების შეფასება.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოუყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში და დანართებში.

ამ დასკვნაში მოუყვანილი 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.

შეზღუდული ადასტურებს შემდეგს:

- დასკვნაში გადმოცემული შედეგები ეფუძნება შეზღუდულობის ცოდნას;
- ჩატარებული ანალიზი და დასკვნები შეზღუდულია მხოლოდ მასში აღნიშნული შემზღუდავი პირობებით და დაშვებებით;
- შეზღუდულს არ გააჩნია შესაფასებელი ქონების მიმართ ინტერესი;
- შეზღუდულის ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული დასკვნის არცერთ ასპექტზე;
- შეფასება ჩატარებულია ეთიკის კოდექსის და მოქცევის (ქცევის) სტანდარტებთან შესაბამისობაში;
- შეზღუდულის განათლება შეესაბამება აუცილებელ მოთხოვნებს;
- შეზღუდულს გააჩნია შესაბამისი გამოცდილება და კარგად იცნობს შესაფასებელი ქონების აღვიდმდებარეობას;
- შეზღუდულმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება.

მოცემული დასკვნა მომზადებულია მხოლოდ შესაფასებელი ქონების ღირებულების შესახებ თქვენი ინფორმირებისათვის. იგი კონფიდენციალურია და ამრიგად, დაუშვებელია მისი მოღიჯად ან ნაწილობრივ პუბლიკაცია, ან მასზე მინიშნებებისა და მასში აღნიშნული მონაცემების, შეზღუდულის სახელისა და პროფესიული კუთვნილობის პუბლიკაცია. შეზღუდულთან წერილობითი თანხმობის გარეშე, ხელშეკრულებაში ან შეფასების დასკვნაში აღნიშნული შემთხვევების გარდა.

დამოუკიდებელი შეზღუდულები:

სახელი გვარი:

/თინა ივნიშვილი/

დირექტორი:

/მაია ვოგოზერიშვილი/

certifikatis schema #2 numeri AA-0183 P

tel : 551 008 528

დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა

დასკვნის №1

შეფასების
საფუძველი:

დასკვნისა და შემფასებლის შორის გაფორმებული ხელშეკრულება №
საშემფასებლო მომსახურების შესახებ.

დამკვეთი:

სსიპ გურჯაანის რაიონი ხოფელი კატრეთის საჯარო სკოლა

შესაფასებელი
ქონება
(შეფასების
ობიექტი):

უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი
27495,0 კვ.მ) შენობა-ნაგებობის სამონათფალი №1, №2, №3, №4 და №5
საერთო ფართი 1959,30 კვმ

ტიპი:

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

მისამართი:

გურჯაანის რაიონი ხოფელი კატრეთი

მესაკუთრე:

სახელმწიფო (იხიდე შეფასების ობიექტის იურიდიული მატარებლების
აღწერა).

შეფასების
მიზანი:

შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შეფასება.

საკუთრებლო
გამოყენება:

დასკვნის კონსულტაციისა შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების
ოდენობის შესახებ.

შეფასებული
უფლება:

საკუთრებაზე მფლობელობა 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:

შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო
ღირებულება.

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო
სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011 წლის გამოცემულ მუ-9 გამოცემის
სტანდარტის სახით.

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლილ ფულად სიდიდეს,
რომელითაც გაიცემა ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ
შეიძლება და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის "გაშლილი მკლავის"
პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ,
როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად,
წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე.

დანახარჯების მიხედვით მფლობელობა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება
მიწის ნაკვეთის (როგორც ეკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც
გმატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის
ხარჯები და სამეწარმეო (დეველოპერის) მოგება და აკლდება ყველა
სახეობის ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).

შემოსავლების მიხედვით მფლობელობა - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი
ქონებიდან მიმავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას
პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების
გამოყენებით.

გამოყენებული შეფასების მანერა

გამოყენებულია საერთაშორისო სტანდარტები	შსს 101,103- საბაზრო ღირებულება როგორც შეფასების მანერა შეფასების ანგარიში
გამოყენების საერთაშორისო სტანდარტები	შსს 230- უძრავი ქონების შეფასება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი

1.1. შეფასების ობიექტის აღწერა

1.2. იურიდიული მახასიათებლების აღწერა

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელმა მოიძიოვა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რეკა. ქვემოთ მოყვანილია ამ დოკუმენტებში არსებული ძირითადი მონაცემები.
საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებული ძირითადი მონაცემები:

განაცხადის რეგისტრაციის №882015413225

განაცხადის მომხადების თარიღი: 28/07/2015წწწ

საკუთრების განყოფილება

ზონა: გურჯაანი 51, სექტორი, კატრეთი 20, კვარტალი: 55, ნაკვეთი: 024;

მისამართი: გურჯაანის რაიონი ხოფელი კატრეთის

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: სახელმწიფო

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 27495.0კვ.მ.

შენიშვნა-ნაკვეთი(ებ)ის საერთო ფართობი: შენიშვნა-ნაკვეთების ჩამონათვალი №1, №2, №3, №4 და №5 საერთო ფართი: 1959.30კვ.მ.

შესაკუთრე

სახელმწიფო

იპოთეკა: რეესტრირებული არის.

საგადასახადო გირავნობა: რეესტრირებული არ არის.

ყადაგა/აკრძალვა: რეესტრირებული არ არის.

სარგებლობა: რეესტრირებული არის.

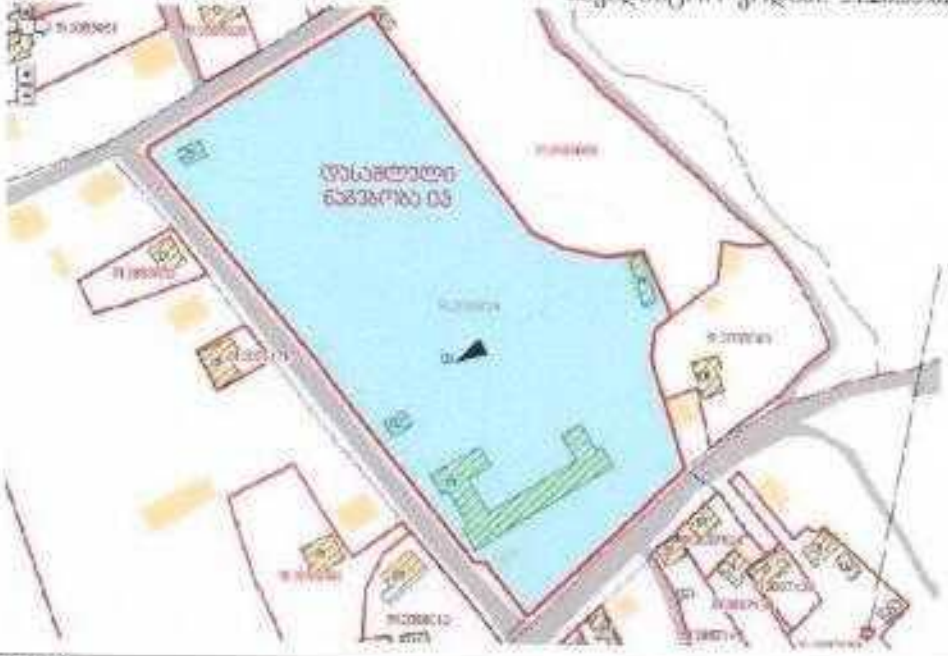
მოსარგებლე: კატრეთის საჯარო სკოლა

1.3 ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი:

მისამართი:	გურჯაანის რაიონი ხოფელი კატრეთის
საკადასტრო კოდი:	51.20.55.024
ქონების შემაღვემდობა:	უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი 27495.0კვ.მ.) და მასზე დამკრებული შენიშვნა-ნაკვეთები: №1, №2, №3, №4 და №5 საერთო ფართი: 1959.30კვ.მ.
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი ამჟამად განთავსებულია სხიპ გურჯაანის რაიონი ხოფელი კატრეთის საჯარო სკოლა. საკადასტრო რეკაზე განთავსებული ნაკვეთი 03-ი ამჟამად

12.1. მიწის ნაკვეთის აღწერა

საკადასტრო რუკა (საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ელექტრონული ვერსია რეგისტრირებუ ღი არის)	წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. (www.napr.gov.ge) ნახაზი 1 საკადასტრო კოდით: 51.20.55.024 
გაუშვებული (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი	25536 კვმ
ხედაპირი:	რელიეფი უაკვა
უროზიუდი და დატბორილი მონაკვეთები:	არ შეიძლება
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.

1.2.2 გაუმჯობესებების აღწერა

რაოდენობა	1 კრონული
შენიშვნის ტიპი	ხაჯარო სკოლის 03 ნაგებობა(იხილე ეიზენაიზიცია).
აღწერა	მიწის ნაკვეთის დასავლეთით განთავსებულია ნაგებობა 03, რომელიც აშენებულია 1981წლებში. ნაგებობა ეკვება მოცემულია დანართი №1 ხაზით. ნაგებობა წარმოადგენს ერთ სართულიან აგურის კედლებით ნაშენს, რომლის ზომებია: 3.7X3.7(მ); სიმაღლით 2.5მ. 1. ხაზირკველი ბეტონისა 2. ზეპირკველი ბეტონის 3. ნაგებობის შიდა კონსტრუქცია, რომელიც აგურის ხისკით 38სმ-იან კედლებს წარმოადგენს. აგური და დუღაბი აღატაღაგ გადამწვარია. კედლები ნალექებისაგან გაწვლოვანებულია. 4. ნაგებობას ანტიხევისმიური ხარტველი გააჩნია. 5. ფანჯრის და კარის ღიობები ღიოთისა, რომელიც კოროზირებული და დეფორმირებულია გეომეტრიული ფორმები დარღვეულია. 6. გადახურვის წიბოვანი ფილა ნალექებისაგან გაწვლოვანებულია 7. ყოველი ამიდან გამომდინარე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა: ნაგებობა კონსტრუქციულად გამოუსადეგარია მისი აღდგენა შეუძლებელია. ნაგებობის წიბოვანი ფილები გაწვლოვანებულია არმატურა გაშიშვლებული და კოროზირებულია. ნაგებობის შიდა კედლები ნალექებისაგან დაზიანებულია ღესუა ჩამოურილია, ნაგებობის აღდგენა შეუძლებელი და არაეკონომიურია. იგი საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოებას. საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284 2009წლის 7 ოქტომბრის საშენებლო ნორმების და წესების „სეისმოდუმი მშენებლობა“(პნ 01.01-09)- დამტკიცების შესახებ ნათქვამია რომ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტი ექვემდებარება 8 ბალიან სისტემას. თანახმად ამ ბრძანებისა და ნაგებობის ცუდ მდგომარეობის გამო(ნაგებობა ნალექების ზემოქმედების შედეგად დაზიანდა) ის საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოებას. დასკვნა: ნაგებობა ექვემდებარება დაშლას.

პიუშალონის მონასტერი.

mTavari da gverdiTi fasadi



წოდებასა და სახელის ფიგურა ხე ფრესკებზეა ჩამოტეხილია



nagebobis Siga xedi



1.2.2. უშუალო საჯარო სკოლის გარემოცვის და მდებარეობის აღწერა

კატრეთი — სოფელი გურჯაანის მუნიციპალიტეტში, მდებარეობს გომბორის ქედის სამხრეთ-დასავლეთ კალთაზე, თემის ცენტრი (სოფელი მახარაძე) ზღვის დონიდან 700 მეტრი, გურჯაანიდან 35 კილომეტრი. 2014 წლის აღწერის მონაცემებით სოფელში ცხოვრობს 1 958 ადამიანი.

ქვემოთ სურათზე მოცემულია მიწის ნაკვეთის განთავსების დასაშლული ნაგებობის მდებარეობა.

სურათი 1.



უშუალო გარემოცვა	შესაფასებელ ქონებას (მიწის ნაკვეთს) უშუალოდ უსაზღვრება: დასავლეთით (მხარე) - ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა ჩრდილოეთით - გზა სამხრეთით- ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა დმოსავლეთით: მიწის ნაკვეთი.
ადმინისტრაციული რაიონი	გურჯაანის მუნიციპალიტეტი
ისტორიული უბანი	არ არის
მოდერნიზაცია ტრანსპორტით	ტრანსპორტით მისადგომლობა შეუძლებელია.
ადგილის დანიშნულება	სკოლის ეზოს ტერიტორია
ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსივობა	არის
ფეხით მოსიარულეების რაოდენობა	საშუალო
განაშენების ტიპი	1-2 ხართუდიაანი ხაცხოვრებული 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 იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების (ყველა 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 მიმავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფუჭადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით.

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა დანახარჯების მეთოდით მიდგომა.

1.4. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

საბაზრო ღირებულება – შეფასებითი თანხა, რომელითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიყვადოს შეფასების თარიღითვის გარიგების მსურველ გამოყიდველსა და შეიძულებს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ, "გაშლილი ხელის მანიძლის 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 ...
- შეადაროს შედარების ადეკვატური ერთეულები...
- შეადაროს, გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით ...
- მოახდინოს რეზულტატების შეთანხმება, ღირებულების მაჩვენებელთან 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 აქვს, 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 ...
- აღფასებულობა ...
- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- ეკონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები ...

1.5. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომა

მეთოდები 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

მეთოდი მეთოდის გამოყენებით შესაძლებელია შვასდებს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მომავალი შემოსავლების მეშვეობით.

გამოთვლის ფორმულა $MV = NOI/Ro$, სადაც MV – უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, NOI - სუფთა საოპერაციო შემოსავალი, Ro - კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი

პრინციპული მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას:

ნაბიჯი 1. აფასებს ერთი წლის განმავლობაში პოტენციური მოდელიანი შემოსავალს (პშშ) (პშშ = მოდელიანი შემოსავალი /ფართობი X საბაზრო ქირა/ + სხვა შემოსავალი);

ნაბიჯი 2. აფასებს ეფექტურ მოდელიან შემოსავალს (ეშშ=პშშ-ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან);

ნაბიჯი 3. ადგენს მოხადლოდნელ ხარჯებს და რეზერვებს;

ნაბიჯი 4. ანგარიშობს სუფთა საოპერაციო შემოსავალს ($NOI = ეშშ - ხარჯები$);

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)

მეთოდი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (დფნ) ანალიზი, წარმოადგენს შკაფით დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების ტექნიკას, რომლებიც ეფუძნება ქონების ან ბიზნესის პერსპექტივაში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს და გამოიყენება, როგორც მისაღები ინსტრუმენტი შემოსავლების მიხედვით მიდგომის წარმოებაში.

გამოთვლის ფორმულა $V = \sum I_t / (1+o)^t + V / (1+o)^n$

სადაც:

V – საბაზრო ღირებულება;

I_1 – არის სუფთა ხაოპერაციო შემოსავალი თითოეული (i) პერიოდისათვის;

V – პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსიის) ღირებულება;

α – დისკონტირების განაკვეთი;

n – ფდობის 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;

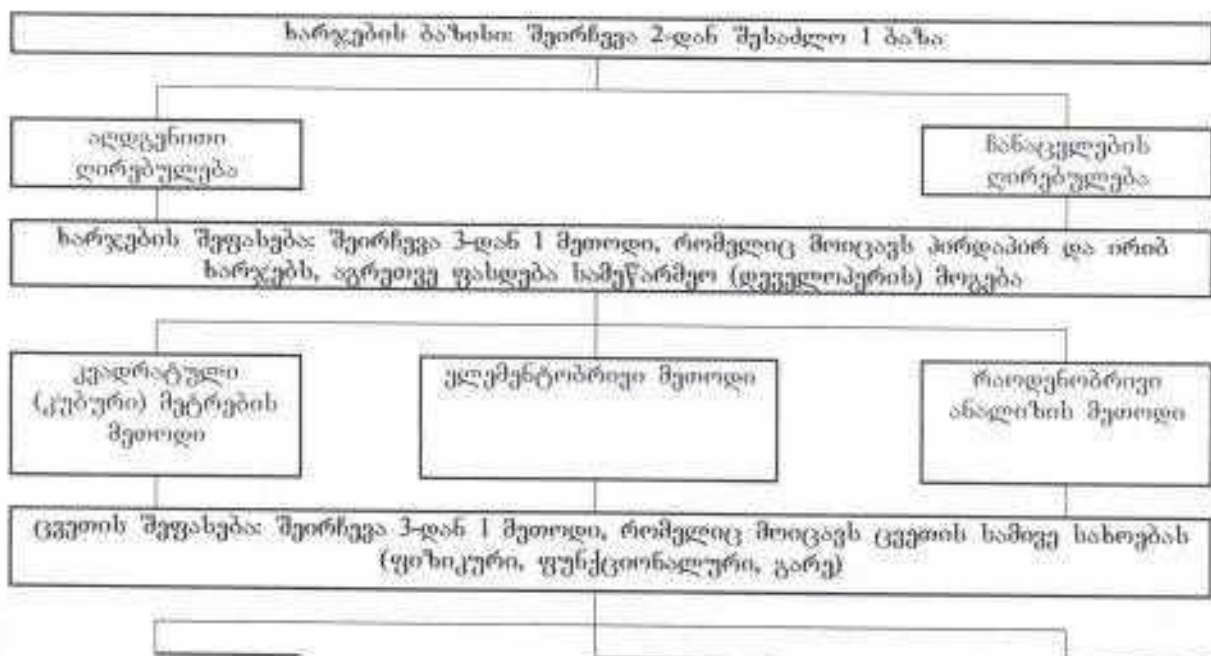
ნაბიჯი 2. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი დანახარჯების /ხარჯების/ ღირებულების გაანგარიშება;

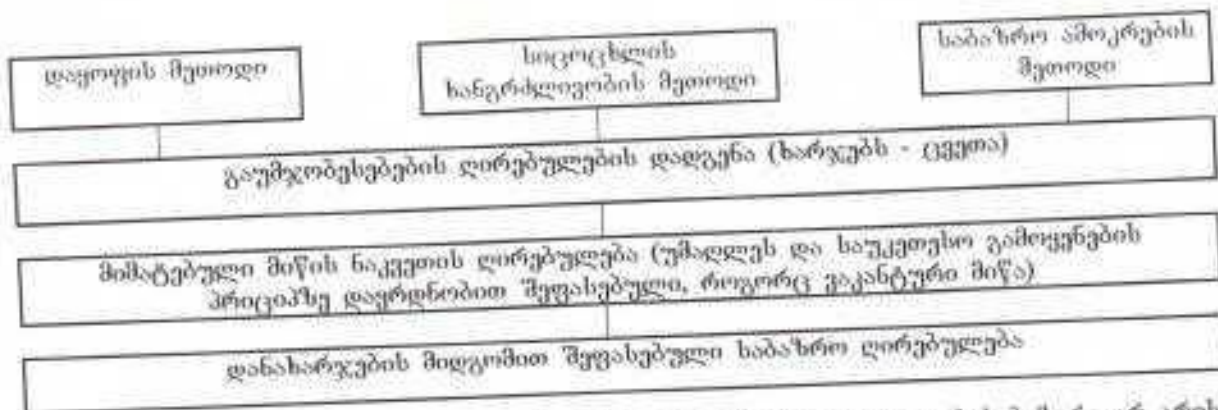
ნაბიჯი 3. გაუმჯობესებების ამორტიზაციის /ფიზიკური, ფუნქციონალური, გარე (ეკონომიკური) გაანგარიშება;

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:



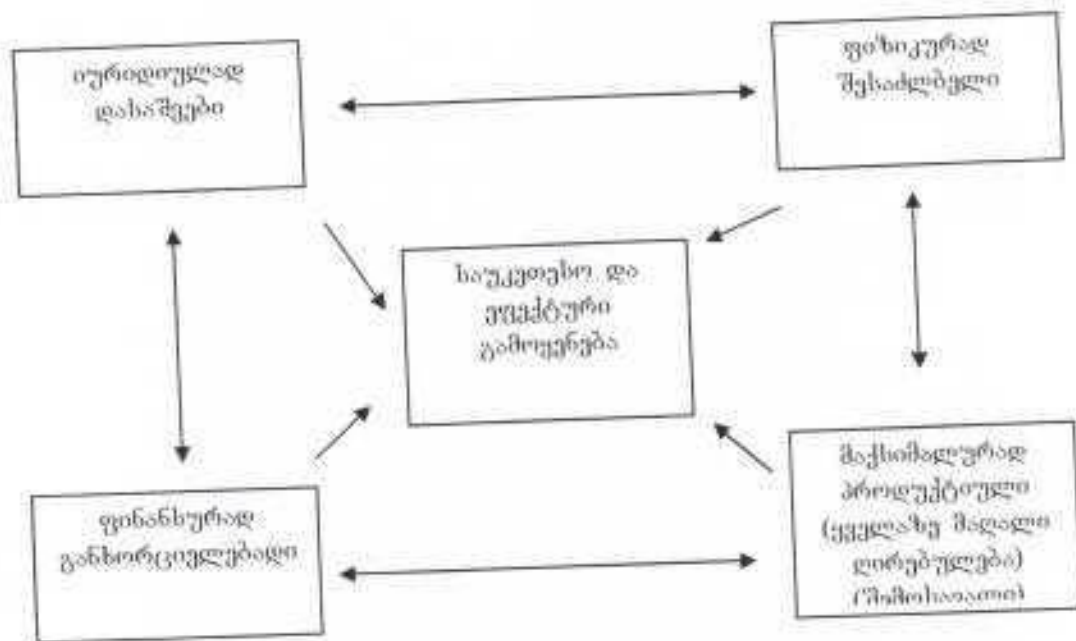


ხოფელ კატრეთის არასპეციალიზირებული ნაგებობების გაყიდვების გაზარი არ არის. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არასპეციალიზირებული ნაგებობა კერძოდ საჯარო სკოლის ნაგებობის განაშენიანების ფართით 13.7კმ-ზე. შემფასებელმა დანახარჯების მიხედვით მიდგომით დადგინა ღირებულება.

უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენება

დეფინიცია

ქონების ექველაზე სავარაუდო გამოყენება, რომელიც ფიზიკურად შესაძლებელია, იურიდიულად დაშვებულია და ფინანსურად შესაძლებელია, და ამასთან ერთად ქონების შეფასება იძლევა ღირებულების მაქსიმალურ ოდენობას.



ანალიზის სახეები

შეფასების პრაქტიკაში მიღებული უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენების ანალიზის ორი სახე:

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

ნაგებობიდან განაშენიანებიდან გამოდინარე ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელს მიაჩნია, რომ შესაფასებელი ქონების უმაღლესს და საუკეთესო გამოყენებას წარმოადგენს არსებული ნაგებობის დემონტაჟი და სკოლის ტერიტორიის გასუფთავებას სამშენებლო ნაგებობა.

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 მსუფთაობისას შემფასებელმა წაატარა აზომებითი სამუშაოები, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ფართი საკადასტრო კოდით: 5120.55.024, ნაკვეთის ფართით 27495.00 კვმ, მასზე დამატებული შენობა-ნაგებობებზე №1, №2, №3, №4 და №5 საერთო ფართი 1959.30 კვმ შემფასებელმა დაუშვა და დამკვეთის თხოვნით შეაფასა ნაკვეთი №3 ხომალტ 3.7X3.73 განაშენიანების ფართით 13.7 კვმ დემონტაჟის ღირებულება.

2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით შეფასების ობიექტი დარეგისტრირებულია არ არის იპოთეკით, ხილთ სარგებლობა: მისარგებლე ასობა გურჯაანის მუნიციპალიტეტი სოფელ კაჭრეთის საჯარო სკოლა.

3. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (დასვენაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა აქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტორების არსებობაზე.

4. შემფასებელს არ ევალებოდა 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 მანქანებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელსაყრელ ხელში გასხვისებული იქნება სუბსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.

6. ღირებულების საბოლოო მანქანებელი 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 მანქანებელით.

7. ანალიზებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საჯარო გამოცემების, ინტერნეტის და "რეალტორი" 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 ხუხტი დუბლიკატის ან ასლის ახალი ანალოგის აშენებისათვის (შექმნისათვის), შეძლებისდაგვარად იმავე მასალის, სამშენებლო სტანდარტების, დიზაინის და საშუალო ძალის ხარისხის გამოყენებით და შესაფასებელი გაუმჯობესებების უველანაირი ნაკლოვანებების, სიჭარბის და მოხვედრების 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 საშუალოების საფუძველზე;

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

ნაბიჯი 3. ახდენს პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) უამური მაჩვენებლების დაყენას მ² (მ³)-ზე;

ნაბიჯი 4. აღგენს შესაფასებელი ობიექტის ახალი მშენებლობის ღირებულებას, სკვ.მ. (კუბ.მ.)-ზე დაყენილი 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:

დაყოფის მეთოდი



ფიზიკური (აღდგენადი და აღუდგენელი)
ცვეთა

ფუნქციონალური (აღდგენადი და
აღუდგენელი) ცვეთა/გაუმჯობესება

ეკონომიკური ცვეთა/გაუმჯობესება

შემფასებელს მიანიჭია, 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 უბრალო 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 ფიზიკური და საჭიროების შემთხვევაში საინჟინრო მოწყობილობების გამოყენებით ინსპექტირებისას.

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

ფიზიკური ცვეთა %	ტექნიკური მდგომარეობის შეფასება	ტექნიკური მდგომარეობის ხაერით მახასიათებელი
0-20	კარგი	დეფორმაციები და დაზიანებები არ გააჩნია. არსებობს ცალკეული დაზიანებები, რომლებიც არ ახდენენ ზეგავლენას ელემენტის ექსპლუატაციაზე და აღმოიფხვრებიან მომდინარე რემონტის პერიოდში.
21-40	დამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტები მთლიანობაში ვარგისიანია მისი ექსპლუატაციისათვის, მაგრამ უსაფრთხოება რემონტი ექსპლუატაციის არსებულ სტადიაში.
41-60	არადამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტების ექსპლუატაცია შესაძლებელია მხოლოდ რემონტის ჩატარების 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	გამოუსადგვარი	შენობის აღდგენა შეუძლებელია

აღუდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასება

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

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

საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება

შემფასებელმა ღირებულების საბოლოო მსხვერპლის შეფასება მოახდინა დანახარჯების მიდგომით

შეფასების მიმართ მიდგომა	ნაგებობის დაშლის ღირებულება(გასაყადი)	მეორადი მასალის ღირებულება(შემ ოსაყადი)	ზარალი ნაგებობის დაშლის შემდეგ	სულ ჯამი
ნაგებობა 03	939	348	939-348=	-591
ღირებულების საბოლოო სიდიდე				0
ღირებულების საბოლოო სიდიდე (დამრეგულირებული)				0

დასაშლელი ნაგებობის საბოლოო ღირებულება იღვრება, რადგან ნაგებობის დაშლის შემდეგ ზარალი -591ლარია აქედან გამომდინარე დასაშლელი ნაგებობის ღირებულება 0(ნულია). ნაგებობის დემონტაჟის შემდეგ უძრავი ქონება ხაერთაშორის სტანდარტების მიხედვით არ შეიძლება იყოს უარყოფითი, ამიტომ შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეფასებულია ნულის ტოლად.

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა №1
 ნაგებობის მ3 ზომით:3,7X3,7(მ) დემონტაჟი(შენობის აღდგენა შეუძლებელია) ღირებულება თანხით: 939,518

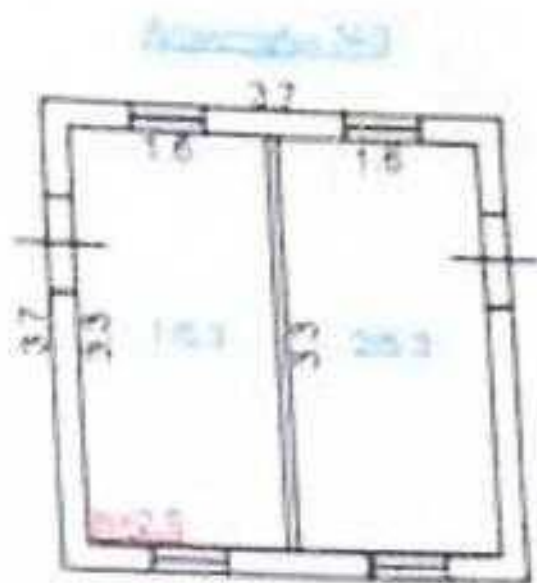
№	ხარჯები	საშემოსო დახატვები	აღმშენებელი	დადგენილი	დადგენილი	დადგენილი	დადგენილი
1	2	3	4	5	6	7	
		თავი I					
1	7-39-12	ანაბრები რეკონსტრუქციის გადახურვის წიბოვანი ყოფილი დაფინანსებული ფართობით 66,612-მდე (ყოფილიყო მანქანაზე დატვირთული)	ც	4	76,48		305,92
2	46-23-5	ანაბრები წითელი ანთის კედლების დაფინანსებული	კპმ	13	24,28		315,64
3	46-24	მონოლითური რკ. პილარის ხარისხის დაფინანსებული	კპმ	1,2	55,84		67,008
4	9-32-13	დაფინანსების კონსტრუქციის დაფინანსებული	ბ	0,6	277,45		166,47
5	რ1-2	ხაზის დაფინანსება ანთის კედლით ხელით	კპმ	10	2,94		29,4
6	სრვ 2016	სამშენებლო ხაზის განაშენიანება 5,4მ	ბ	18	3,06		55,08
		ჯამი					939,518

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა №2

მაგებობის 03 ზომით: 3,7X3,7(მ) მეორადი მასალის დირექტულები თანხით: 348ლარი

ბაქსელების დაბრუნების განმარტება						
№	ბაქსელები	ბაქსის დაბრუნება	განმარტება	ფაქტობრივი	ფაქტობრივი	ფაქტობრივი
1	2	3	4	5	6	7
		მეორადი მასალის დირექტულები				
1	საბაზისი	წითელი აგური	ცალი	1200	0.2	240
2	საბაზისი	ჯირითი	20	600	0.18	108
		ჯამი				348

განხილვა №1 ზეგნების გეგმა





მამის (კანონი ტყვეობის) საკუთრება N 51.20.55.024

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015413225 - 23/07/2015 10:18:05

მიმზადების თარიღი
28/07/2015 14:50:59

საკუთრების განყოფილება

წინა გერგაბის	საცემო კატეგორია	კუთვალა	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გაცემისაკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არსისყოფილი სასაქონლო დამზადებული ფართობი: 27495.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 51.20.01.504; შენიშვნა-ნაგებობის ჩამოწმისფილიN1,N2,N3,N4,N5 შენიშვნა-ნაგებობის(ებ)ის საერთო ფართობი: 1959.30
51	20	55	024	

მისამართი: რაიონი გერგაბის , სოფელი კატეგორია

შესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 512005003616 , თარიღი 19/12/2005

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები:

- მომართვა N667 , დამაწმების თარიღი: 19/04/2011 , სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრეიკგების კანონის
სამსართის სამსართიფილი
- მომართვა N582 , დამაწმების თარიღი: 19/12/2005 , სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრეიკგების გერგაბის
სამსართიფილი

შესაკუთრების
სახელმწიფო

შესაკუთრების
სახელმწიფო

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გარანტიობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

სამხარკეზელე კატორღის საგანძო სკოლა
შენაკუთრე სახელმწიფო
საგანძო:მწის ნაკეთი 27495 კვ.მ. და შენობა N1 N2 N3 N4 N5 საგანძო ფართობი 1959,30
კვ.მ.
არსებობის ვადანი

ქულების ბრძოლა, რეესტრის ნომერი N1/S-339, დამოწმების თარიღი 2/07/2015, სსიპ სახელმწიფო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
28/07/2015

முதுகன் அ. சீவசுந்தரன்

რეგისტრაციისას ანგარიშს

მთავალის რეესონი:

Copyright © 2006 John Wiley & Sons, Ltd.

[illegible]

- [illegible]



ԶԵՆՈՒՆԱԳԱՆՈՒՄԻ ԴՆ ՎԱՅՈՒՄԻ ՆԵՐՄԱՏՈՒՄԸ ԶԱՆՈՒՆԱԳԱՆՈՒՄԻ ՄԱՍԻՆ ՆԿԱՌՈՒՅԱԿԱՆ ԲԱԶՄԻ
 VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY

© 2007 by The American Psychological Association or one of its allied publishers. This article is intended solely for the personal use of the individual user and is not to be disseminated broadly.

ISO/IEC 17024:2010

TEL: 33 320 60 00 00

6 3 4 8 0 9 0 4 3 8 0

სურთიფიკატი მფლობელი: **თინა თანიაშვილი**

Задача № 3333 (сложная)

შპს-ის მიერ გაცემის შესაძლებლობა

საფუძველი: სერტიფიკატის სქემა №2

பெரிசுலு, எட்டுவ. № A-0183

სერტიფიკატის გაცემის თარიღი: 14.01.2016

სერტიფიკატის მოქმედების ვადა: 14.01.2018



პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს
ხელმძღვანელი

Head of Professional Certification Body:

Accreditation No.: GAC/PC-0002
Ministry of Economy and Sustainable Development - The National Body of
Accreditation - Accreditation Center

ISO/IEC 17024:2010

CERTIFICATE OF COMPETENCY

Certificate issued to: **TINA TENIESHVILI**

Freeform No. 323011609153

REAL PROPERTY APPRAISER

Base: Certification Scheme No.2

Certificate No. **A-0183**

Issuance date: 14.01.2016

Expiration date: 14.01.2018



N. Makharoblidze