



UNITED APPRAISERS COMPANY

შემფასებლების გაერთიანებული კომპანია

დასაქმნა უძრავი ქონების შეფასების შესახებ

www.shefaseba.ge

წევნის შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მოახდინა გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრეთის, მდებარე უბრავე 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 შეხლუდელია მხოლოდ მასში აღნიშნული შემსლუდავი 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 მინიშებებისა 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 sqenta #2 numeri AA-0183 P

tel : 551 008 528

დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა

დასკვნის №1

შეფასების
საფუძველი:

დამკვეთი:

შესაფასებელი
ქონება

(შეფასების
ობიექტი):

ტიპი:

მისამართი:

მესაკუთრე

შეფასების
მიზანი:

საგარეო
გამოყენება:

შეფასებული
უფლება:

თარიღები:

შეფასებული
ღირებულება:

დამკვეთისა და შემფასებლის შორის გაფორმებული ხელშეკრულება №
საშემფასებლო მომსახურების შესახებ

სსიპ გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრეთის საჯარო სკოლა

უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი
27495.0 კვ.მ) შენობა-ნაგებობის სამონათყალი №1, №2, №3, №4 და №5
საერთო ფართი 1959.30 კვმ

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

გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრეთი

სახელმწიფო (იხილე შეფასების ობიექტის იურიდიული მახასიათებლების
აღწერა).

შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შეფასება:

დამკვეთის კონსულტაციისა შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების
რღვნის შესახებ.

საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.

ქონების ღირებულების შეფასების 16-08-2016 თარიღით, 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 ყულად ხიდდეს,
რომელითაც, გაიცემა ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ
მხედველსა და დაინტერესებულ გამოყენების შორის "გაშლილი მკლავის"
პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის პირობების შემდეგ,
როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად,
წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე".

დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს ღვინდება
მიწის ნაკვეთის (როგორც უკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც
ემატება ინტერური (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 ყულადი საკადების დისკონტირების
გამოყენებით.

გამოყენებული შეფასების მათემა

გამოყენებულია საერთაშორისო სტანდარტები	შსს 101,103- საბაზრო ღირებულებმაროგორე შეფასების მათემა შეფასების ანგარიში
გამოყენების საერთაშორისო სტანდარტებმა	შსს 230- უძრავი ქონების შეფასება დისკონტირებული ყულადი საკადების ანალიზი

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 №882015413225

განაცხადის მომზადების თარიღი: 28/07/2015წწწ

საკუთრების განყოფილება

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

მისამართი: გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრუთის

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: სახელმწიფო

ნაკვეთის ფუძეცია: არასასოფლო საშენობო

ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 27495.0კვ.მ.

შენობა-ნაგებობების საერთო ფართობი: შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4 და №5 საერთო ფართი: 1959.30კვ.მ.

მესაკუთრე

სახელმწიფო

იპოთეკა: რეგისტრირებული არის.

საგადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის.

ყდაგა/აკრძალვა: რეგისტრირებული არ არის.

სარეგებლობა: რეგისტრირებული არის.

მოსარგებლე: კატრუთის საჯარო სკოლა

1.3 ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი:

მისმართი:	გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრუთის
საკადასტრო კოდი:	51.20.55.024
ქონების შემადგენლობა:	უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი 27495.0კვ.მ.) და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1, №2, №3, №4 და №5 საერთო ფართი: 1959.30კვ.მ.
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი ამჟამად განთავსებულია სსიპ გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრუთის საჯარო სკოლა. საკადასტრო რუკაზე განთავსებული ნაგებობა 05-ი ამჟამად.

12.1. მიწის ნაკვეთის აღწერა

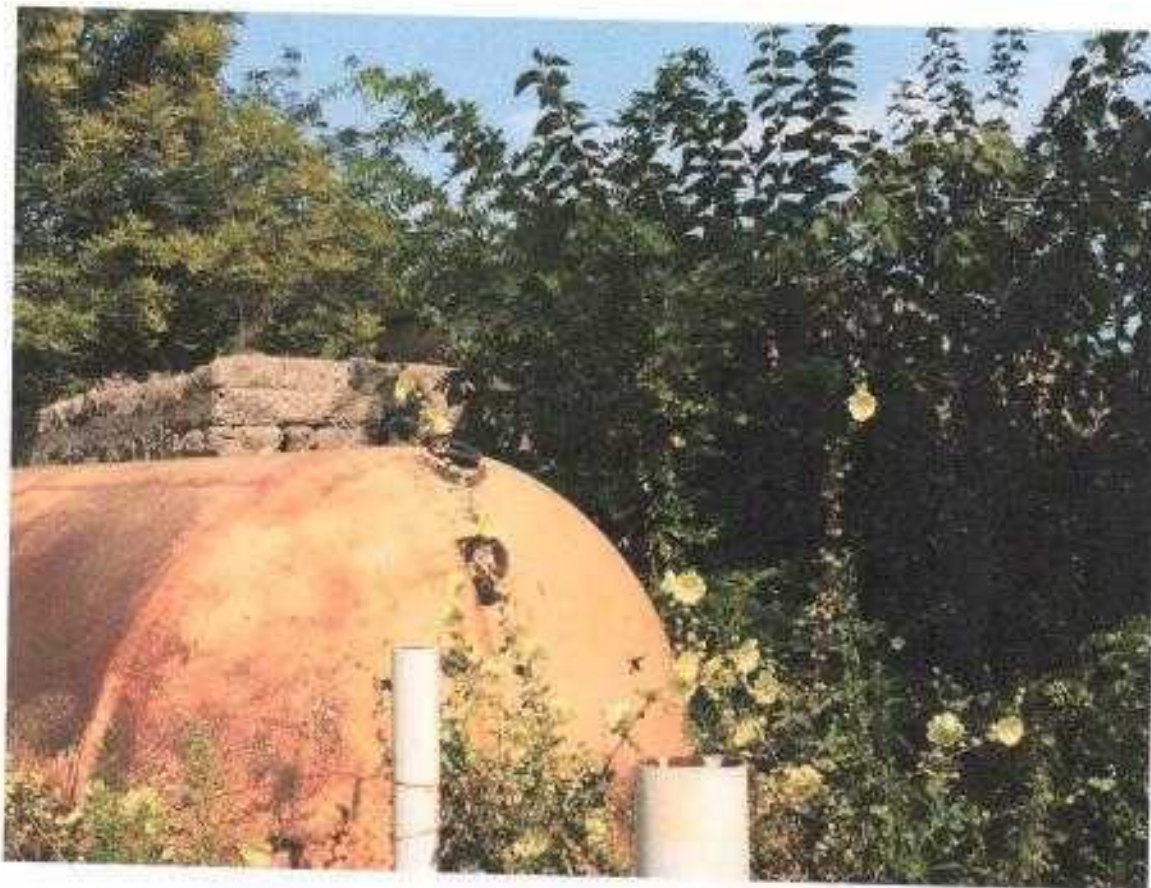
საკადასტრო რუკა (ხაჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოში ელექტრონული ვერსია რეგისტრირებუ ლი არის)	წყარო: ხაჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო. (www.napr.gov.ge) ნახაზი 1 საკადასტრო კოდი: 51.20.55.024 
გაუშვებული (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი	25536 კვმ
ზედაპირი	რელიეფი ეკუთვნის
ეროვნული და ლატვიური მონაკვეთები	არ შეიძლება
პარკინგი	არის.
ღობები და სხვა სახის გაუმჯობესებებ ი	აქვს.
სასარგებლო წილისუფლი:	არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს სასარგებლო არანაირი წილისუფლის მარაგი.

1.2.2 გაუმჯობესებების აღწერა

რაოდენობა	1 ერთეული.
შენიშვნის ტიპი	საჯარო სკოლის 05 ნაგებობა(იხილე ვიზუალიზაცია).
აღწერა	მიწის ნაკვეთის დასაველეთით განთავსებულია ნაგებობა 05, რომელიც აშენებულია 1981წლებში. ნაგებობა ეკვმა მოცემულია დანართი №1 სახით. ნაგებობა წარმოადგენს ერთ სართულიანი პეშაბეტონის ბლოკით ნაწილობრივ დაშლილ ნაგებობას, რომლის ზომებია: 10.3X7.2(მ). 1. საძირკველი ბეტონისა 2. ზეძირკველი ბეტონის 3. ნაგებობის შიდა კონსტრუქცია დაშლილია. ყოველი ამიდან გამომდინარედ შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა: ნაგებობა კონსტრუქციულად გამოუსადეგარია მისი აღდგენა შეუძლებელია. ნაგებობის შიდა კონსტრუქციები, კედლები დაშლილია. იგი საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოებას. დასკვნა: ნაგებობა ექვემდებარება სრულ დაშლას.

vizualizacia.

fragmenti





1.2.2. უშუალო საჯარო სკოლის გარემოცვის და მდებარეობის აღწერა

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

ქვემოთ სურათზე მოცემულია მაწის ნაკვეთის განთავსების დახაზული ნაგებობის მდებარეობა.

სურათი 1.



უშუალო გარემოცვა	შესაფასებელ ქონებას (მიწის ნაკვეთს) უშუალოდ ესაზღვრება: დახვედლით (მხარე) – ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა; ჩრდილოეთით – გზა; სამხრეთით – ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა; დამოსაყდელით: მიწის ნაკვეთი;
ადმინისტრაციული რაიონი	გურჯაანის მუნიციპალიტეტი
ისტორიული უბანი	არ არის
მიდწვეადობა ტრასპორტით	ტრანსპორტით მიხადგომლობა შეუზღუდავია.
ადგილის დანიშნულება	სკოლის ეზოს ტერიტორია
ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსიუობა	არის
ფეხით მოსიარულეების რაოდენობა	საშუალო
განაშენების ტიპი	1-2 სართულიანი ხაცხოვრებელი სახლები
უძრავი ქონების გამოყენების ტენდენციები	სკოლის ნაკებობა

შეფასების მეთოდოლოგია

13. გამოყენებული შეფასების მიდგომები

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების მიმართ შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შეძევს ღირებულება 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 მეთოდით მიდგომა.

14. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

ბაზარი 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 ხისწორე ...
- შეარჩიოს შედარების ადეკვატური ერთეულები...
- შეადაროს, გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსაზღვრულ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით ...
- მოახდინოს რეზულტატების 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 აკლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები –
- გაყიდვის პირობები –
- დანახარჯები, რომელიც გახაწვეთა უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
- ბაზრის პირობები –
- ადეკვატულობა –
- 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 შეახედოს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიმავალი შემოსავლების მეშვეობით.
გამოთვლის ფორმულა	$MV = NOI / R_o$, სადაც MV – უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, NOI - სუფთა საოპერაციო შემოსავალი, R_o - კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი
პროცედურა	მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას: - ნაბიჯი 1. აფასებს ერთი წლის განმავლობაში პოტენციური მოდელიანი შემოსავალს (კმშ) (კმშ = მოდელიანი შემოსავალი /ფართობი X საბაზრო ქირა/ + სხვა შემოსავალი); - ნაბიჯი 2. აფასებს ეფექტურ მოდელიან შემოსავალს (ემშ=კმშ-გაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოღებლობიდან); - ნაბიჯი 3. ადგენს მოსალოდნელ ხარჯებს და რეზერვებს; - ნაბიჯი 4. ანგარიშობს სუფთა საოპერაციო შემოსავალს ($NOI = \text{ემშ} - \text{ხარჯები}$); - ნაბიჯი 5. ადგენს კაპიტალიზაციის კოეფიციენტს (R_o); - ნაბიჯი 6. ადგენს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას, სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე გაყოფის გზით (NOI / R_o).

დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი (მეთოდი)

მეთოდი	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (დფნ) ანალიზი, წარმოადგენს მკაფიო დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების ტექნიკას, რომლებიც ეფუძრება ქონების ან ბიზნესის პერსპექტივაში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს და გამოიყენება, როგორც მისაღები ინსტრუმენტი შემოსავლების მიხედვით მიდგომის წარჩოებში.
გამოთვლის ფორმულა	$V = \sum I_t / (1+i)^t + V / (1+i)^n$ სადაც: V – საბაზრო ღირებულება; I_t – არის სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული (t) პერიოდისათვის; V – პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსიის) ღირებულება; i – დისკონტირების განაკვეთი; n – ფვლობის პერიოდი; t – 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 შემოყვანილი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას:

ნაბიჯი 1. შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის /როგორც ვაკანტურის/ შეძენის ღირებულების შეფასება;

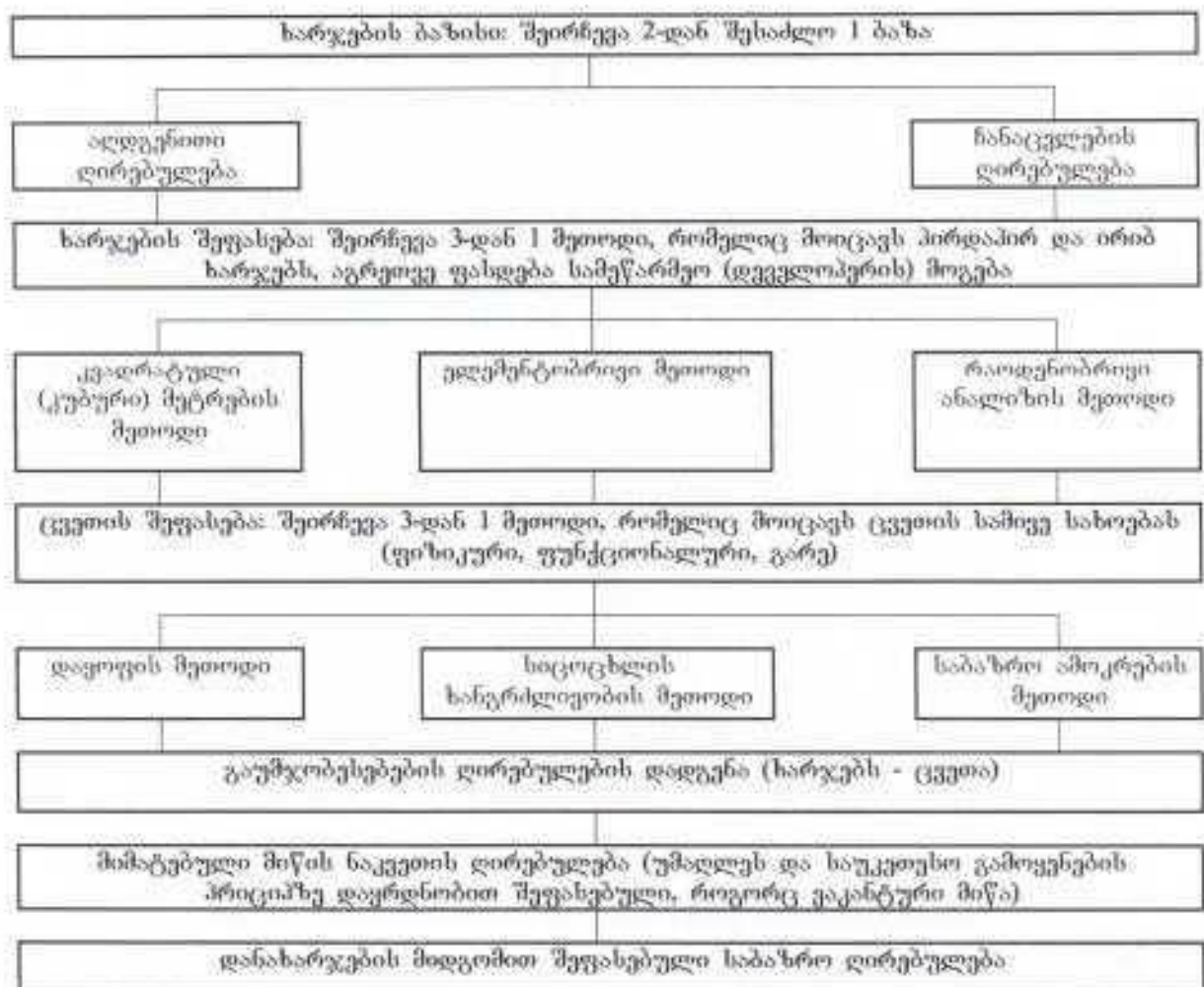
ნაბიჯი 2. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი დანახარჯების /ხარჯების/ ღირებულების გაანგარიშება;

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:

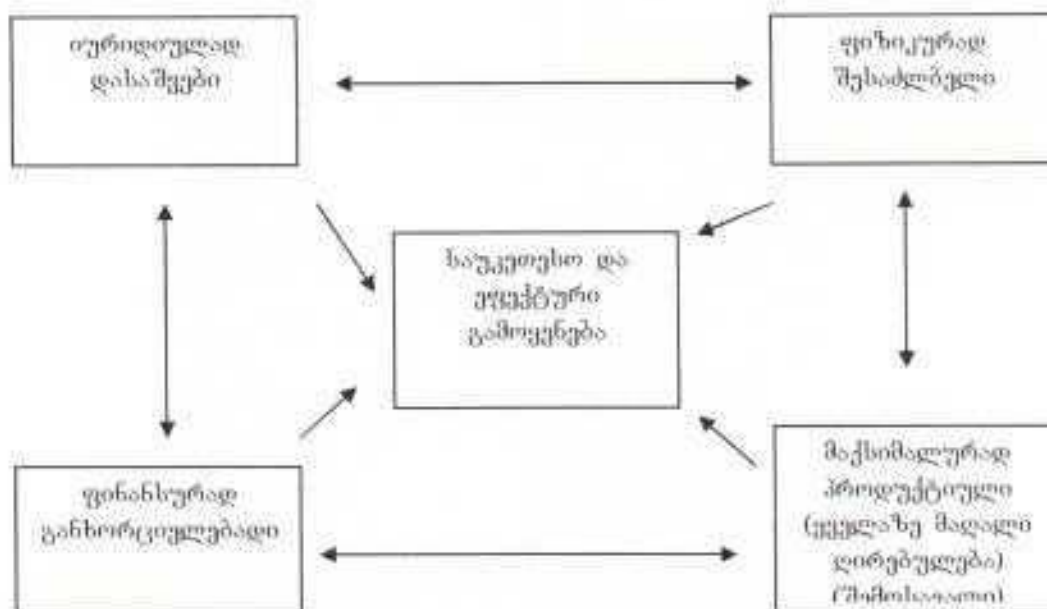


ხოფელ კატრეთის არასპეციალიზირებული ნაგებობების გაყიდვების ბაზარი არ არის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არასპეციალიზირებული ნაგებობა კერძოდ საჯარო სკოლის ნაგებობის განაშენიანების ფართით 74,2 კვმ-ზე, შემფასებელმა დანახარჯების მიხედვით მიდგომით დადგინა ღირებულება.

უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენება

დეფინიცია

ქონების ყველაზე საყარაუდო 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 (გაუმჯობესებულ) მქონე ნაგებობა.

ნაგებობიდან განაშენიანებიდან გამოშდინარე ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელს მიაჩნია, რომ შესაფასებელი ქონების უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენებას წარმოადგენს არსებული ნაგებობის დემონტაჟი და სკოლის ტერიტორიის გასუფთავებას სამშენებლო ნაგავიდან.

2.0. შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შეზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. შემფასებელმა მოიხია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია.

შეფასების მხედველობისას შემფასებელმა წაატარა ახიშეთი სამუშაოები, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ფართი საკადასტრო კოდით: 5120.55.024, ნაკვეთის ფართით 27495.0.0 კვმ, მასზე დაზაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1, №2, №3, №4 და №5 საერთო ფართი: 1959.3.0 კვმ შემფასებელმა დაუშვა და დამკვეთის თხოვნით შეაფასა ნაგებობა 05 სიმათა: 10.3X7.2მ განაშენიანების ფართით 74.2 კვმ დემონტაჟის ღირებულება.

2. საჯარო რეგისტრის ამონაწერის მიხედვით შეფასების ობიექტი დატვირთულია არ არის იმით, ხოლო სარგებლობა მოსარგებლე „სსიპ გურჯაანის მუნიციპალიტეტი სოფელ კატრეთის საჯარო სკოლა“
3. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ექონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტორების არსებობაზე.
4. შემფასებლის არ ევალება 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 მანუერებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელშიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
6. ღირებულების საბოლოო მანუერებელი 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 მანუერებლებით.
7. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეგისტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რეალტორი" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ექველასე 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 ექველასეირი 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 ახომეითი საშუალოების საფუძველზე

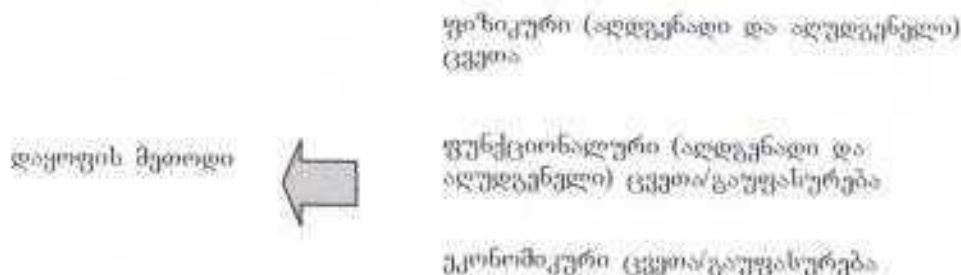
ნაბიჯი 2. აღგენს შესაფასებელი ობიექტის შიგავს (ფიზიკური მახასიათებლებით, ფუნქციონალური დანიშნულებით და სხვა მახასიათებლებით), ახლო წარსულში აშენებულ შესადარის ობიექტებს და იღებს მათ მშენებლობაზე გაწეულ პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) მანველებებს;

ნაბიჯი 3. ახდენს პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) ჯამური მანველებების დაფინას 1მ^2 (მ^3)-ზე;

ნაბიჯი 4. აღგენს შესაფასებელი ობიექტის ახალი მშენებლობის ღირებულებას, სკ.მ. (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 შეეძლება, რომ შენიშნას 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 ეიზუალური და სპეციალისტების შემოხვევაში საინჟინრო მოწყობილობების გამოყენებით ინსპექტირებისას.

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასებისას შემფასებელმა ისე უნდა შეაფასოს მხოლოდ 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 აღმოთვხვრებიან 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 ჩატარების შემთხვევაში.
61-80	ცუდი	მზიდი კონსტრუქციები ავარიულ მდგომარეობაშია, ხოლო არამზიდი ცუდში. ელემენტები თავის ფუნქციას შეასრულებს მხოლოდ სპეციალური კაპიტალური გამაგრების ან მათი მთლიანად შეცვლის

		შემოხვევაში.
81-100	გამოუსადგვარი	შენობის აღდგენა შეუძლებელია

აღუდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასება

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

როგორც ხემათ აქმა აღნიშნული შეფასების ობიექტი გამოუსადეგარია, მისი აღდგენა შეუძლებელია, ნაკესობა დასაშვალა. ნაგებობის დემონტაჟის განსაზღვრისთვის გამოყენებული იქნა სამშენებლო რესურსების ფასების 2016 წლის (II კვარტალის დონეზე), რომელიც დაშუშებულია „მშენებლობის შეძენისათვის კავშირის“-ს მიერ, ხარჯთაღრიცხვა №1 განისაზღვრა ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულება, ხოლო ხარჯთაღრიცხვა №2 მეორადი მასალის ღირებულება.

საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება

შეშფასებულმა ღირებულების საბოლოო მაჩვენებლის შეფასება მოახდინა დანახარჯების მიდგომით

შეფასების მიმართ მიდგომა	ნაგებობის დაშლის ღირებულება(გასაღვადი)	მეორადი მასალის ღირებულება(შემოსაღვადი)	ზარალი ნაგებობის დაშლის	სულ ჯამი
--------------------------	--	---	-------------------------	----------

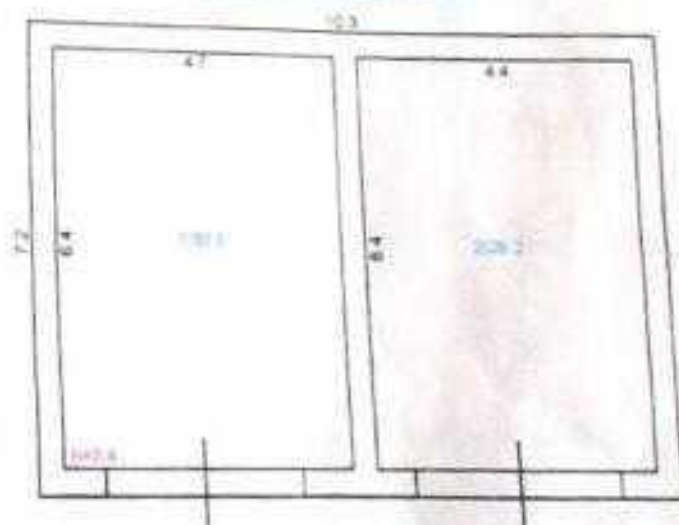
			შემდეგ	
ნაგებობა 05	-491	0	491	-491
ღირებულების საბოლოო ხიდიდე:				0
ღირებულების საბოლოო ხიდიდე (დამრგვალებული):				0

დასაშვადლი ნაგებობის საბოლოო ღირებულება მდარია, რადგან ნაგებობის დაშლის შემდეგ სარადი -491ლარია აქედან გამომდინარე დასაშვადლი 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 05 ზომით:10,3X7,2(მ) დემონტაჟი(შენიშობის აღდგენა შეუძლებელია) ღირებულება თანხით: 491ლარი

№	ხაზუჭყელი	ხაზუჭის დასახელება				
1	2	3	4	განზომილება	წილი	ჯამი
		თაღი 1				
1	46-23-5	არსებული მემზაბმეობის კედელის დემონტაჟი	კმმ	15	24,28	364,2
5	61-2	წაშლის დატვირთვა იქცეოთვითმ. ხელით	კმმ	15	2,94	44,1
6	სრფ 2016	ხაზუჭყელი წაშლის ტრანსპორტირება 5კმ	ტ	27	3,06	82,62
		ჯამი				490,92

ქვეყნის №1 საგარეო უწყვეტი





საქართველოს რეესტრის კოდი N 51.20.55.024

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

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

მიმწოდებლის თარიღი
28/07/2015 14:50:59

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიმიინაკვეთება
გერჯიანი	კიბრეთი			ნაკვეთის დანიშნულება: არასისოფლო სამეურნეო
51	20	55	024	დამუშავებული ფართობი: 27493.00 კვ.მ.
მისამართი: რაიონი გურჯაანი, სოფელი კიბრეთი				ნაკვეთის წინა ნომერი: 51.20.01.504;
				მეწიბა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, N4, N5;
				მეწიბა-ნაგებობების საერთო ფართობი: 1959.31

მესაკუთრის განყოფილება

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

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- მოძიებუა N667, დამოწმების თარიღი: 19/04/2011, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კანონის სამხარუო სამმართიულო
- მოძიებუა N582, დამოწმების თარიღი: 19/12/2005, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების გურჯაანის სამმართიულო

მესაკუთრეები:
სახელმწიფო

მესაკუთრე:
სახელმწიფო

იღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გარიგებები:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა



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

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს
ინიშნული სერტიფიკაციის ეროვნული ორგანო — აკრედიტაციის ცენტრის
აკრედიტაციის № GAC-PC 0002

ISO/IEC 17024:2010

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

ISO/IEC 17024:2010

შსპ „სერტიფიკაცია“
სერტიფიკაციის ცენტრი

სერტიფიკატის მფლობელი: **თინა თენიშვილი**

პასპორტის № 300010091003

შპს „სერტიფიკაცია“

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2

სერტიფიკატის № **A-0183**

სერტიფიკატის გაცემის თარიღი: 14.01.2016

სერტიფიკატის მოქმედების ვადა: 14.01.2018



პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს
ხელმძღვანელი

Head of Professional Certification Body:



CERTIFICATE OF COMPETENCY

Certificate issued to: **TINA TENIESHVILI**

Passport No. 300010091003

REAL PROPERTY APPRAISER

Base: Certification Scheme No.2

Certificate No. **A-0183**

Issuance date: 14.01.2016

Expiration date: 14.01.2018

Handwritten signature

ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze