



UNITED APPRAISERS COMPANY

შემფასებლების გაერთიანებული კომპანია

დასაშვანა შპს-ის ქონების შეფასების შესახებ

www.shefaseba.ge

ტელ: 551 008 528

ჩვენს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მოახდინა გურჯაანის რაიონი ხოფელი კატრეთის, 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 შესრულებულია 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 აუდიტებულ 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 მოდიანად 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 /

certificatis schema #2 nomeri AA-0183 P

tel: 551 008 528

დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა

დასკვნის №1

შეფასების
საფუძველი:

დამკვეთი:

შესაფასებელი
ქონება
(შეფასების
ობიექტი):

ტიპი:

მისამართი:

შესაკუთრე:

შეფასების
მიზანი:

საგარეულო
გამოყენება:

შეფასებულ
უფლება:

თარიღები:

შეფასებული
ღირებულება:

დამკვეთსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება №
საშემფასებლო მომსახურულობის შესახებ.

სსიპ გურჯაანის რაიონი სოფელი კაჭრეთის საჯარო სკოლა

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

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

გურჯაანის რაიონი სოფელი კაჭრეთი

სახელმწიფო (იხილე შეფასების ობიექტის იურიდიული მახასიათებლების
აღწერა).

შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შეფასება:

დამკვეთის კონსულტაციისა შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების
ოდენობის შესახებ.

საკუთრებაზე მფლობელი 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 მუ-9 გამოცემის
სტანდარტის სახით.

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად უფლად სიდიდეს,
რომელითაც, გაიყვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დასტურებულ
მყიდველსა და დასტურებულ გამყიდველს შორის "გაშლილი მკლავის"
პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის პირობების შემდეგ,
როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად,
წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე".

დანახარჯების მიხედვით მდგომარეობა - გულისხმობს შემდეგ: დგინდება
მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურობის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც
ესტემა იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის
ხარჯები და სამეწარმეო (დეველოპერის) მოგება და აკლდება ქველა
სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).

შემოსავლების მიხედვით მდგომარეობა - გულისხმობს შემდეგ: უძრავი
ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას
პარდაპირი კაპიტალიზაციით ან უფლადი ნაკადების დისკონტირების
გამოყენებით.

გამოყენებული შეფასების ბაზები:

გამოყენებულია საერთაშორისო სტანდარტები	მსს 101,103- საბაზრო ღირებულება როგორც შეფასების ბაზა შეფასების ანგარიშში
გამოყენების საერთაშორისო სტანდარტები	მსს 230- უძრავი ქონების შეფასება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების 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 მოშინადების თარიღი: 28/07/2015წწ

საკუთრების განყოფილება

ზონა: გურჯაანი 51, სექტორი: კატრეთი 20, კვარტალი: 35, ნაკვეთი 024;

მისამართი: გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრეთის

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: სახელმწიფო

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 27495,0 კვ.მ.

შენიშვნა-ნაკვეთი(ებ)ის საერთო ფართობი: შენიშვნა-ნაკვეთების ჩამონათვალი №1, №2, №3, №4 და №5 საერთო ფართობი: 1959,30 კვ.მ.

მესაკუთრე:

სახელმწიფო

იპოთეკა რეგისტრირებული არის.

საგადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის.

ყდაგა/აგრძელდა რეგისტრირებული არ არის.

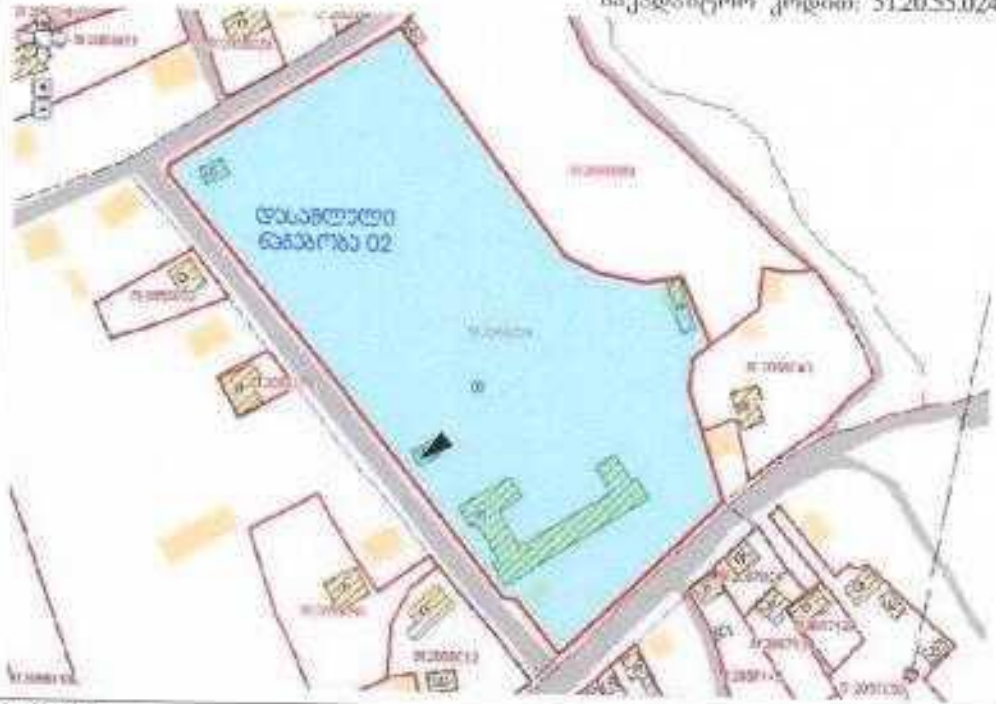
სარეგისტრაციო რეგისტრირებული არის.

მოსარგებლე: კატრეთის საჯარო სკოლა

1.3 ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი:	
მისამართი:	გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრეთის
საკადასტრო კოდი:	51.20.55.024
ქონების შემადგენლობა:	უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი 27495,0 კვ.მ.) და მასზე დამატებული შენიშვნა-ნაკვეთები: №1, №2, №3, №4 და №5 საერთო ფართობი: 1959,30 კვ.მ.
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი ამჟამად განთავსებულია სსიპ გურჯაანის რაიონი სოფელი კატრეთის საჯარო სკოლა. საკადასტრო რუკაზე განთავსებული ნაკვეთი 02-ი ამჟამად

12.1. 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: 5120.55.024 
გაუშენებული (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი	25536 კვმ
ზედაპირი:	რელიეფი ვაკეა.
უროზიული და დატბორილი მონაკვეთები:	არ შეიმჩნევა
პარკინგი:	არის.
ღობები და სხვა სახის გაუზღობესებები:	აქვს.
ხასარტებლო წილისუფლი	არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს ხასარტებლო არანაირი წილისუფლის მარაგი.

1.2.2 გაუმჯობესებების აღწერა

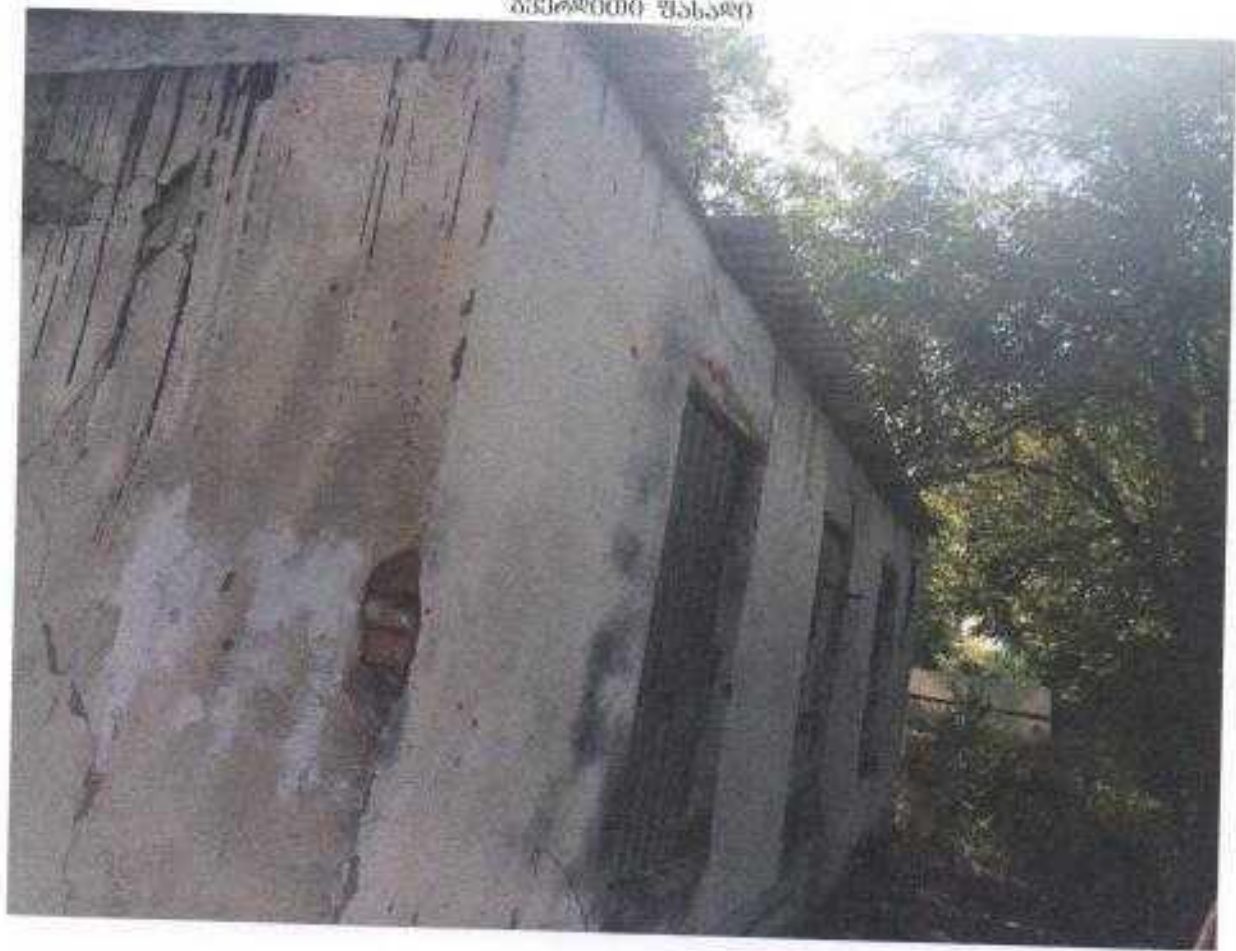
რაოდენობა	1 ერთეული
შენიშვნის ტიპი	საჯარო სკოლის 02 ნაგებობა(იხილეთ ვიზუალიზაცია).
აღწერა	მიწის ნაკვეთის დასავლეთით განთავსებულია ნაგებობა 02, რომელიც აშენებულია 1981წლებში. ნაგებობა გვეს მოცემულია დანართი №1 სახით. ნაგებობა წარმოადგენს ერთ სართულიანი აგურის კედლებით ნაშენს. რომლის ზომებია 6,8X9,8(მ), სიმაღლით 3,3მ. 1. საძირკველი ბეტონისა 2. ზედაბინის ბეტონის 3. ნაგებობის შიდა კონსტრუქცია, რომელიც აგურის სისქით 38სმ-იან კედლებს წარმოადგენს. აგური და დუღაბი აღაგ-აღაგ გადამწვარია, კედლებზე ვიზუალური დათვალიერებით გაჩნდა ვერტიკალური და პორიზონტალური ბზარები. 4. ნაგებობას ანტისეისმიური სარტყელი გააჩნია. 5. ფანჯრის და კარის ღიობები, რომლების მოწყობილი ხისგან დამკალია. 6. გადახურვის წიბოვანი ფილა ნაღებებისაგან გაცელოვანებულია ხოლო ფენილი მოწყობილია ასბოცემენტის ფილებით, რომელიც უმეტესად დამტვრეულია 7. ყოველი ამიდან გამომდინარედ შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა: ნაგებობა კონსტრუქციულად გამოუსადეგარია მისი აღდგენა შეუძლებელია. ნაგებობის შიდა კედლებს გააჩნია პორიზონტალური და ვერტიკალური ბზარები. ბზარები შეიძლება ანტისეისმიურ სარტყელზე რაც, სეისმოდუმი მშენებლობის ნორმების და წესების მიხედვით იგი საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოებას. საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284 2009წლის 7 ოქტომბრის სამშენებლო ნორმების და წესების „სეისმოდუმი მშენებლობა“(ან 01.01-09)- დამტკიცების შესახებ ნათქვამია რომ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტი ექვემდებარება 8 ბაღიან სისტემას. თანახმად ამ ბრძანებისა და ნაგებობის ცუდ მდგომარეობის გამო(ნაგებობა ნაღებების შედეგად დაზიანდა) ის საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოებას. დასკვნა: ნაგებობა ექვემდებარება დაშლას.

პოპულარობა.

მთავარი ფაქტი



გვერდი 0000000000



nagebobis Siga xedi





1.2.2. უშუალო საჯარო სკოლის გარემოცვის და მდებარეობის აღწერა

კატრეთი — სოფელი გურჯაანის მუნიციპალიტეტში, მდებარეობს კამბოთრის 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 დასაშლელი ნაგებობის მდებარეობა.

სურათი 1



უშუალო გარემოცვა	შესაფასებელ ქონებას (მიწის ნაკვეთის) უშუალოდ ესაზღვრება: დასავლეთით (მხარე) - ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა ჩრდილოეთით - გზა სამხრეთით - ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა დამოსავლეთით: მიწის ნაკვეთი, გურჯაანის მუნიციპალიტეტი
ადმინისტრაციული რაიონი	არ არის
ისტორიული უბანი	ტრანსპორტით მოსადგომლობა შეუზღუდავია.
მიღწევადობა ტრანსპორტით	სკოლის უხოს ტერიტორია.
ადგილის დანიშნულება	არის
ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსიუობა	საშუალო
ფეხით მოსიარულეების რაოდენობა	1-2 ხართულიანი საცხოვრებელი სახლები
განაშენების ტიპი	სკოლის ნაგებობა
უძრავი ქონების გამოყენების ტენდენციები	

შეფასების მეთოდოლოგია

13. გამოყენებული შეფასების მიდგომები

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

- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტუროს) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება ოფერტური

(ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცეკთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).

- გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებულნი 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.

1.4. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

საბაზრო ღირებულება - შეფასებითი თანხა, რომელითაც აქტივი ან ეკლექტულობა უნდა გაიცვალოს შეფასების თარიღისთვის, 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 შონახრებას 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 რეზულტატების შეთანხმება, ღირებულების მიწვევებელთან მათი დაყენების 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 აუღენს, 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 ...

• გაფორმების არაუძრავი 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 შევადგენს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მომავალი შემოსავლების მეშვეობით.

გამოთვლის ფორმულა

$MV = NOI / Ro$, სადა MV - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, NOI - სუფთა ხარკური შემოსავალი, Ro - კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი

პროცედურა

მეთოდის გამოყენებისას შემოწმებული ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას:

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

ნაბიჯი 2. აფასებს ყველაზე მაღლიან შემოსავალს (მშ-მშ-გაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან);

ნაბიჯი 3. ადგენს მოსალოდნელ ხარჯებს და რეზერვებს;

ნაბიჯი 4. ანგარიშობს სუფთა ხარკური შემოსავალს ($NOI = \text{მშ} - \text{ხარჯები}$);

ნაბიჯი 5. ადგენს კაპიტალიზაციის კოეფიციენტს (Ro);

ნაბიჯი 6. ადგენს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას, სუფთა ხარკური შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე გაყოფის გზით (NOI / Ro).

დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი (მეთოდი)

მეთოდი

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

გამოთვლის ფორმულა

$$V = \sum I_t / (1+i)^t + V / (1+i)^n$$

სადაც:

V - საბაზრო ღირებულება;

I_t - არის სუფთა ხარკური შემოსავალი თითოეული (t) პერიოდისათვის;

V - პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსიის) ღირებულება;

i - დისკონტირების განაკვეთი;

n - ფლობის პერიოდი;

t - თითოეული პერიოდის აღნიშვნა (ნომერი).

1.6. დანახარჯების მიხედვით მიდგომა

მოდელი დანახარჯების მიხედვით მიღებული ღირებულების დადგენისას დაფუძნებულია იმ ვარაუდზე, რომ ხარჯები მშენებლობაზე მიწის ნაკვეთის შეძენაზე და მის მომზადებაზე წარმოადგენენ საფუძველს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის.

პროცედურა მეოთხის გამოცემებისა შეზღუდული ახორციელებს ქმედებების შემდეგ

ნაბოჯი 1. შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის /როგორც ვაკანტურის/ შეძენის
ღირებულების შეფასება:

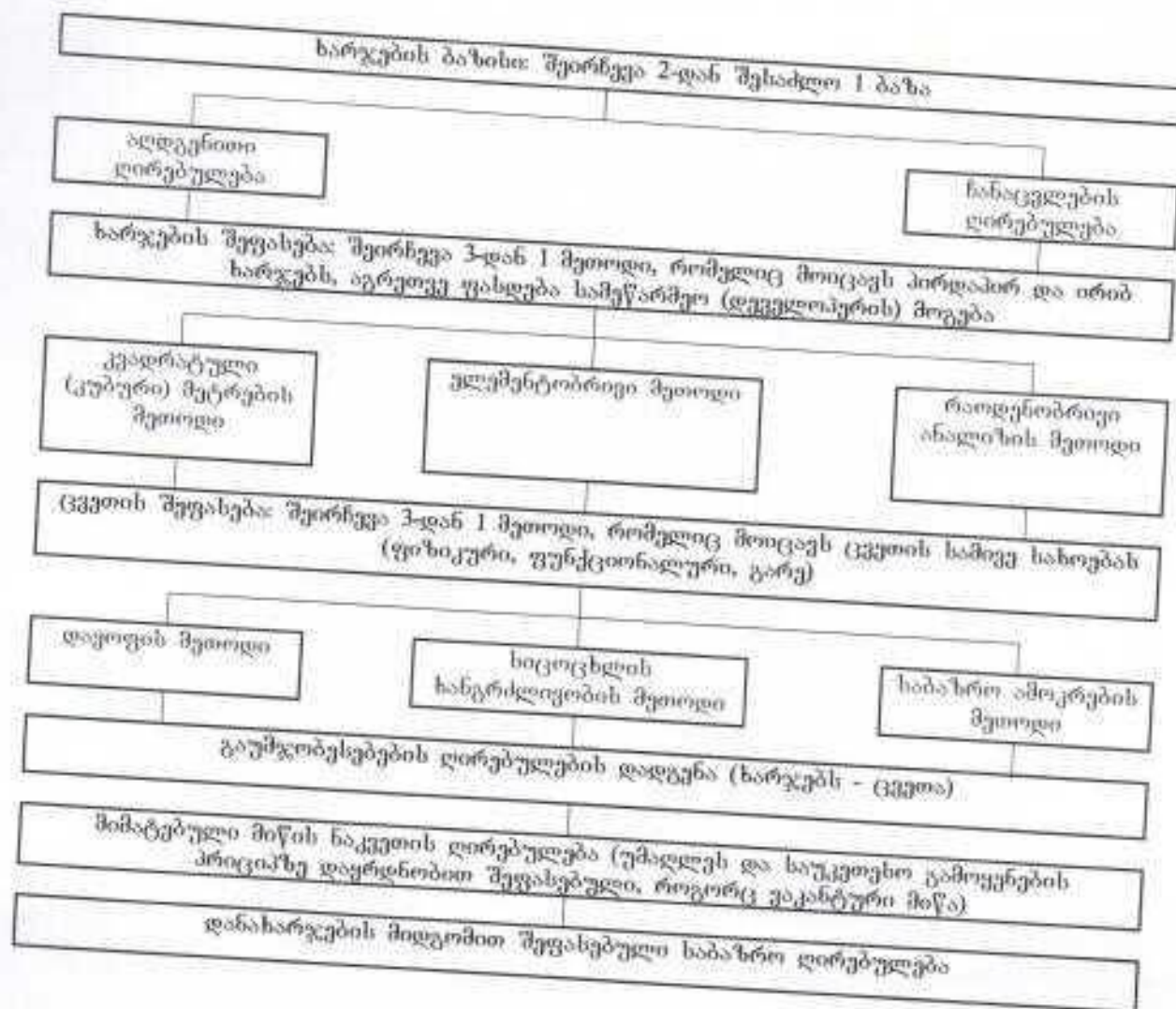
ნაბიჯი 2. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი დანახარჯების /ხარჯების/ ღირებულების გაანგარიშება;

ნაბიჯი 3. გაუმჯობესებების ამორტიზაციის /ფინანსური, ფუნქციონალური, გარე (ეკონომიკური) ტანგარიშება;

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 ხაზით:

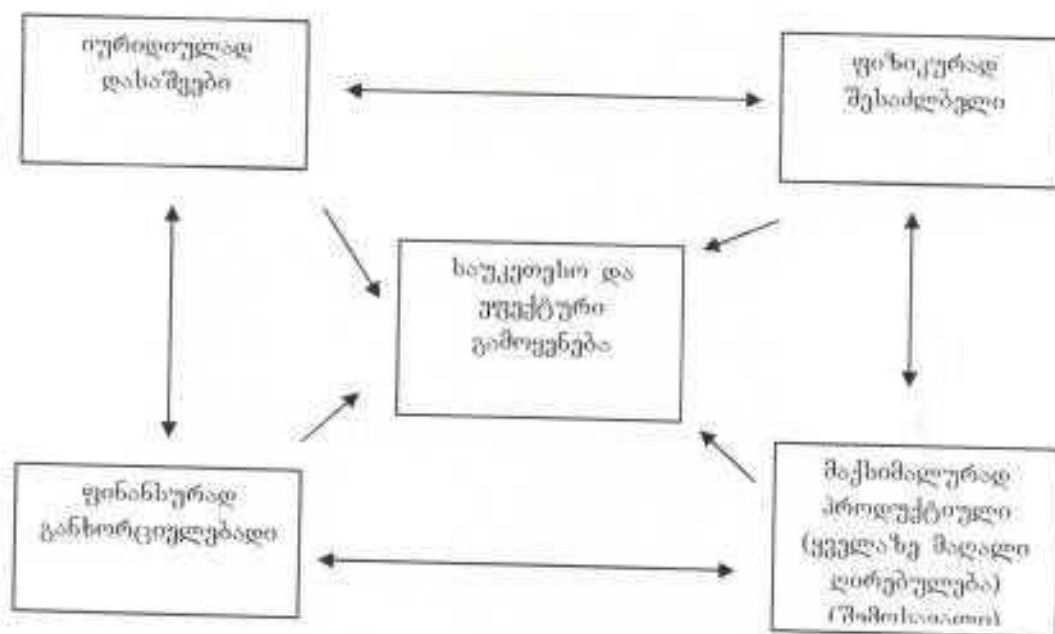


სოფელ კატრეთის არასპეციალიზირებული ნაგებობების გაყოფების ბაზარი არ არის. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არასპეციალიზირებული ნაგებობა კერძოდ საჯარო სკოლის საქვებუ განაშენიანების ფართით 66.6კმ-ზე. შემფასებელმა დანახარჯების მიხედვით მიდგომით დადგინა ღირებულება.

უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენება

დეფინიცია

ქონების ყველაზე საუარესო 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 ხაუკეთესო გამოყენების ანალიზის ორი სახე:

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

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

2.0. შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესის 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 მსგეღლობიისა შემფასებელმა ზაატარა ასომეითი სამუშაოები, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ფართი საკადასტრო კოდით: 5120.55.024, ნაკვეთის ფართით 27495.0.0 კვმ, მასზე დაშაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1, №2, №3, №4 და №5 საერთო ფართი: 19593.0 კვმ შემფასებელმა დაუშვა და დამკვეთის თხოვნით შეაფასა ნაგებობა 02 ზომით: 6.8X9.8მ განაშენიანების ფართით 66.6 კვმ დემონტაჟის ღირებულება.

2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით შეფასების ობიექტი დატვირთულია არ არის იმდენად, ხოლო ხარკებლობა: მოხარკებელს „სსიპ გურჯაანის მუნიციპალიტეტი სოფელ კაჭრეთის საჯარო სკოლა“.
3. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გაეღუწა აქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტორების არსებობაზე.
4. შემფასებელს 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 ხეისმურ 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 ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად 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 თანხმობრივი მანქანებლებით.
7. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რეალტური" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გაიხილათ ევლასზე 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 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, მუშა ნახაზების, პროექტების ან აზომებითი 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) მანევრებლებს;

ნაბიჯი 3. ახდენს პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) ჯამური მანევრებლების დაფიქსირებას მ² (მ³)-ზე;

ნაბიჯი 4. ადგენს შესაფასებელი ობიექტის ახალი მშენებლობის ღირებულებას, სკმ (კუბ.მ)-ზე დაფუძნებული ხარჯების მანევრებლის შესაფასებელი ობიექტის ფართზე ან მოცულობაზე გამრავლების გზით.

ცვეთის ღირებულების შეფასება

შემფასებელმა ცვეთის ღირებულების შეფასება მოახდინა დაუფვის მეთოდის გამოყენებით, რომლის შინაარსი შეიძლება კრეფიკულად გამოიხატოს შემდეგი ხაზით:

ფიზიკური (აღდგენადი და აღუდგენელი)
ცვეთა

დაუფვის მეთოდი



ფუნქციონალური (აღდგენადი და
აღუდგენელი) ცვეთა/გაუფასურება

ეკონომიკური ცვეთა/გაუფასურება

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 ხაჭირების შემთხვევაში საინჟინრო მოწყობილობების გამოყენებით ინსპექტირებისას.

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასებისას შემფასებელმა იხელმძღვანელა ქვემოთ მოყვანილი ცხრილით და ამ ტიპის ცვეთის მანევრებელ 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 სერველენას ელემენტის ექსპლუატაციაზე და აღმოფხვრება მინიმალური რემონტის პერიოდში.
21-40	დამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტები მოდიანობაში ვარგისიანია მისი ექსპლუატაციისათვის, მაგრამ ესაჭიროება რემონტი ექსპლუატაციის არსებულ სტადიაში.
41-60	არადამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტების ექსპლუატაცია შესაძლებელია მხოლოდ რემონტის ღირებულების შემთხვევაში.
61-80	ცუდი	მზიდი კონსტრუქციები ავარიულ მდგომარეობაშია, ხოლო არამზიდი ცუდში ელემენტები თავის ფუნქციას შესრულებს მხოლოდ სპეციალური კაპიტალური სამაგრიების ან მათი მოდიანად შეცვლის

		შემთხვევაში.
81-100	გამოუსადევარი	შენობის აღდგენა შეუძლებელია

აღუდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასება

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

როდესაც შენობა აქნა აღნიშნული შეფასების თიხვქი გამოუსადევარია, მისი აღდგენა შეუძლებელია, ნაგებობა დასაშლელია. ნაგებობის დემონტაჟის განსაზღვრისთვის გამოყენებული იქნა სამშენებლო რესურსების ფასების 2016წლის (II კვარტალის დონეზე), როდესაც დაბუძვებული „მშენებლობის შეფასებულთა კავშირის“-ს მეტ. ბარჯთადრიცხვა №1 განისაზღვრა ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულება, ბოლო ბარჯთადრიცხვა №2 მეორადი მასალის ღირებულება.

საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება

შეშფასებულმა ღირებულების საბოლოო მაჩვენებლის შეფასება მოახდინა დანახარჯების მიდგომით

შეფასების მიმართ მიდგომა	ნაგებობის დაშლის ღირებულება(გასაჯელი)	მეორადი მასალის ღირებულება(შემ ოსაჯელი)	ზარადი ნაგებობის დაშლის	სულ ჯამი
--------------------------------	---	--	-------------------------------	----------

			შემდეგ	
ნაგებობა 02	2602	1070	2602-1070=	-1532
ღირებულების საბოლოო ხიდიდე				0
ღირებულების საბოლოო ხიდიდე (დამრეგავლებული)				0

დასაშლელი ნაგებობის საბოლოო ღირებულება 0დარია, რადგან ნაგებობის დაშლის შემდეგ ხარადი -1532დარია აქედან გამოშლინარე 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 02 ზომითა, 8X9,8(მ) დემონტაჟი(შენობის აღდგენა შეუძლებელია) ღირებულება თანხით: 2602,415

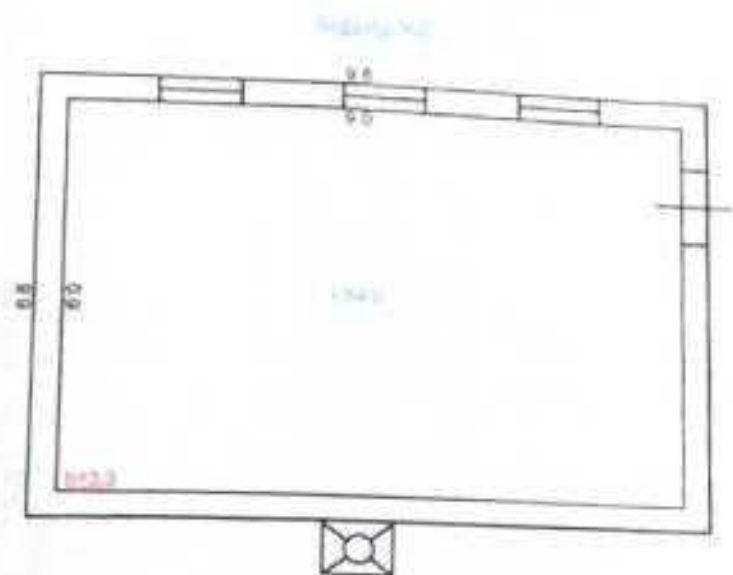
№	ხაზუბეჭდო	ხაზუბეჭდო დახატულება	თავი 1			
			3	4	5	6
1	2					7
1	46-28-3	დაზიანებული ხაზუბეჭდო	მმ	67	1,01	67,67
2	7-39-12	ინჰერტი რეინჰერტიზაციის გადამხდურების წილისა და ფიქსირებული დამონტაჟი ფართობი 66,6მ2-მდე (ფიქსირებული მანქანის დატვირთვათ)	ც	6	76,48	458,88
3	46-23-5	არსებული წითელი იგლის კედლების დემონტაჟი	კმმ	42	24,28	1019,76
4	46-24	მიწისფერი რკ ბეტონის საბეჭდოს დემონტაჟი	კმმ	2,5	55,84	139,6
5	9-32-13	ფიქსირებული კონსტრუქციის დემონტაჟი	ც	1,7	277,45	471,665
6	46-29-1	ხეობის დემონტაჟი	კმმ	3	42,86	128,58
7	61-2	ხაზუბეჭდო დატვირთვა იგლისა და ხეობა	კმმ	42	2,94	123,48
8	სრულ 2016	საშუალო ხაზუბეჭდო	ც	63	3,06	192,78
		ჯამი				2602,415

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა №2

ნაგებობის 02 ზომით: 6,8X9,8(მ) მყორადი მახალის ღირებულება, თანხით: 1070ლარი

№	საფუძვლები	საჩუქარის დახატვლება	ფუნდამენტები	ფორმები	საფუძველი	საფუძველი	საფუძველი
1	2	3	4	5	6	7	
		მყორადი მახალის ღირებულება					
1	საბაზისი	ფორმები იმეტი	ფორმები	4000	0.2		800
2	საბაზისი	ფორმები	40	1500	0.18		270
		ჯამი					1070

դահլույս N1 հաղորդա սլաք:





საჯარო რეგისტრის საჯარო აქტი N 51.20.55.024

ამონაწერი საჯარო რეგისტრიდან

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

მომზადების თარიღი
28/07/2015 14:50:59

საკუთრების განყოფილება

ზონა გურჯაანი	სექტორი კატრეთი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 27495,00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 51.20.01.504; შენიშვნა-ნაგებობის ჩამოსართავი: N1, N2, N3, N4, N5 შენიშვნა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართობი: 1959,30
51	20	55	024	

მისამართი: რაიონი გურჯაანი, სოფელი კატრეთი

მესაკუთრის განყოფილება

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

უფლების დაზღუდვებზე დიკლარაცია:

- მომართვა N667, დამოწმების თარიღი: 19/04/2011, სახელმწიფო ქონების ბიზნესისა და პრივატიზაციის კომისიის სამსახური სამსართივად
- მომართვა N582, დამოწმების თარიღი: 19/12/2005, სახელმწიფო ქონების ბიზნესისა და პრივატიზაციის კომისიის სამსართივად

მესაკუთრები:
სახელმწიფო

მესაკუთრე:
სახელმწიფო

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო ვალდებულება:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა



საქართველოს ტერიტორიის საზღვრების
საჯარო რეგისტრის ელექტრონული საბაზისი

საქართველო, გურია

მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ქ. ჯიქი, 51 20 55 024

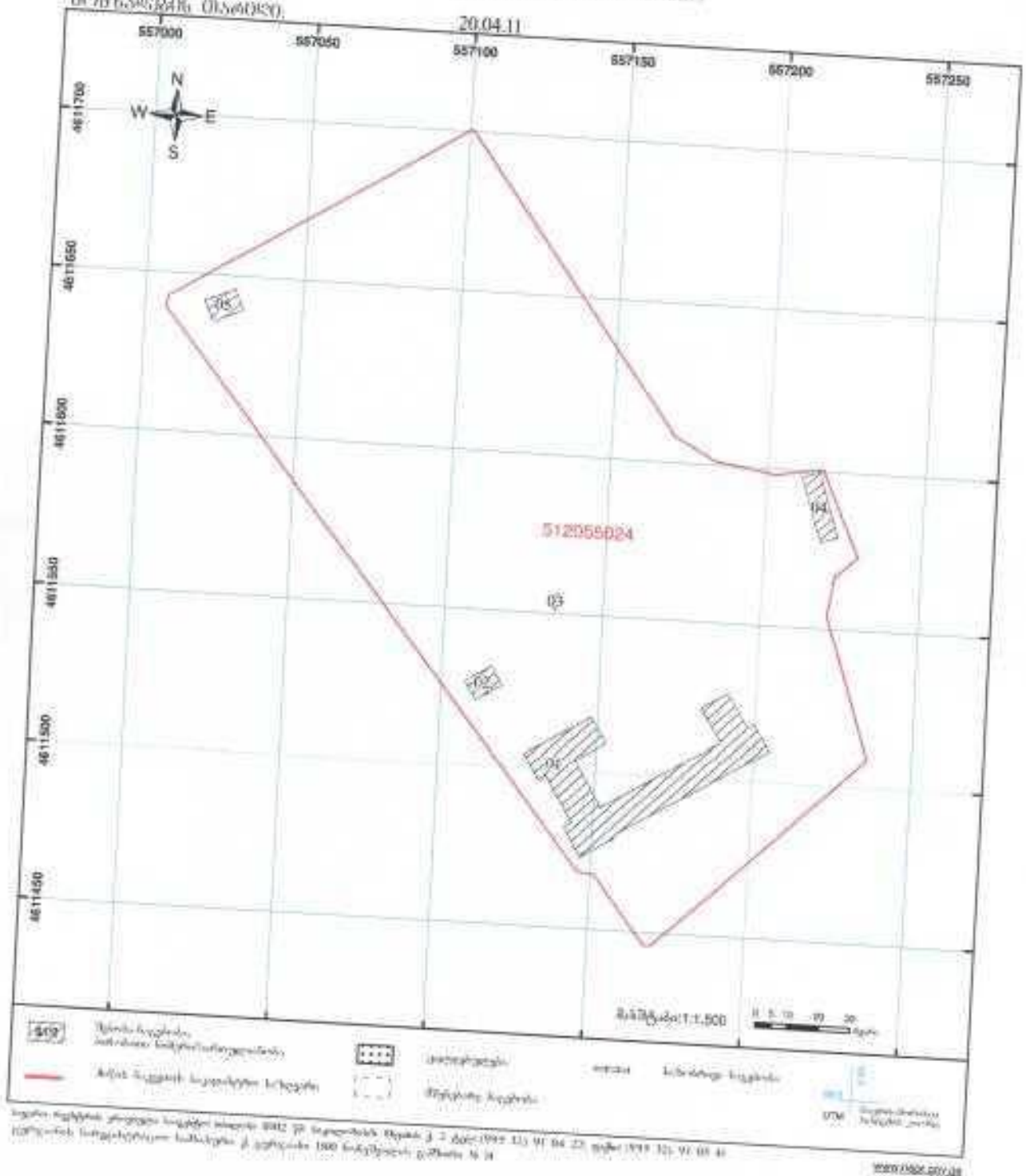
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882011186037

მუნიციპალიტეტის მერი, 27495 გ.გ.

მანქანის ნომერი: არასასაქონლო-საგადასახადო

გეგმვის სახელი: ტერიტორიული

20.04.11





ვერსიკატიონი და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ცენტრი
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს
საერთაშორისო ეკონომიკური პროექტების განხორციელების ცენტრის
სერტიფიკაციის ცენტრი (CAC-PC 0002)

ISO/IEC 17024:2010

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

ISO/IEC 17024:2010

ვერსიკატიონი
ს ე რ ტ ი ფ ი კ ა ტ ი

CERTIFICATE OF COMPETENCY

სერტიფიკატის მფლობელი: **თინა თენიშვილი**

Certificate issued to: **TINA TENIESHVILI**

პირადი № 33001069353

Personel No. 33001069353

შპს რეალური ქონების შეფასება

REAL PROPERTY APPRAISER

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2
სერტიფიკატის № **A-0183**

Base: **Certification Scheme No.2**

სერტიფიკატის გაცემის თარიღი: 14.01.2016

Certificate No. **A-0183**

სერტიფიკატის მოქმედების ვადა: 14.01.2018

Issuance date: **14.01.2016**

Expiration date: **14.01.2018**



პროფესიული სერტიფიკაციის მფლობელი
ხელმოწერა

Head of Professional Certification Body:



Handwritten signature

ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze