

საქართველო

ი.მ. მაია გვეტაძე

პ.ნ 60003010802

მისამართი: თბილისი, დავარის ქ. N39/4

ტ. 577 56 77 07

GEORGIA

i.e. M.Gvetadze

p.n 60003010802

Address: Bagdati. davari st. 39/4

T. 577 56 77 07

N 001 19.05.23

19.05.2023წ.

დასკვნა

უძრავი ქონების წლიური საიჯარო ქირის განსაზღვრის შესახებ

აუდიტორი: მაია გვეტაძე SARAS-A-201198

შემფასებელი: მაია გვეტაძე, უძრავი ქონების შემფასებლის რეგისტრაციის ნომერი A-0879

მის: ქ. თბილისი, დავარის ქ. N39/4

დამკვეთი:

ქონების მფლობელი: სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის N3 საჯარო სკოლა

ქონების მისამართი: მცხეთა, სოფ. წეროვანი

მცხეთა
2023 წელი

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის N3 საჯარო სკოლის ბალანსზე რიცხულ შენობაში საკადასტრო კოდი N 72.08.29.390 პირველ სართულზე მდებარე 158,97 კვ.მ ბუფეტის ფართის არსებულ ინვენტართან (ბუფეტის მაგიდა -7 ცალი, სამზარეულოს მაგიდა - 1 ცალი, სამზარეულოს სამუშაო მაგიდა - 1 ცალი, სამზარეულოს კარადა 2 ცალი, სტელაჟის დგარი 10 ცალი, სტელაჟის თარო - 12 ცალი, დახლ მაცივარი - 1 ცალი, ბუფეტის სკამი - 20 ცალი) და ბუფეტთან არსებული სათავსოს 16,94 კვ.მ. სკოლის ინვენტართან (ბუფეტის მაგიდა 2 ცალი, ბუფეტის სკამი 10 ცალი, მაცივარი 1 ცალი) ერთად კვების ობიექტის ფუნქციონირების მიზნით იჯარით გადაცემა.

შემფასებლის წინაშე დასმული შეკითხვა(ები)

სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის N3 საჯარო სკოლის ბალანსზე რიცხულ შენობაში საკადასტრო კოდი N 72.08.29.390 პირველ სართულზე მდებარე 158,97 კვმ ფართის ბუფეტის ფართი არსებულ ინვენტართან და 16,94 კვ.მ. ბუფეტის სათავსოს ფართი არსებულ ინვენტართან ერთად კვების ობიექტის ფუნქციონირების მიზნით დროებით სარგებლობაში გადაცემის უფლებით საიჯარო ქირის განსაზღვრა საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 10 სექტემბრის N570 დადგენილების „სახელმწიფო ქონების საპრივატიზებო/სარეალიზაციო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო თანხის/საწყისი სარეალიზაციო საფასურის და საწყისი სარგებლობაში გადაცემის საფასურის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“ საფუძველზე.

დასკვნა

სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის N3 საჯარო საჯარო სკოლის ბალანსზე რიცხულ შენობაში საკადასტრო კოდი N 72.08.29.390 პირველ სართულზე მდებარე 158,97 კვ.მ ბუფეტის ფართის არსებულ ინვენტართან (ბუფეტის მაგიდა -7 ცალი, სამზარეულოს მაგიდა - 1 ცალი, სამზარეულოს სამუშაო მაგიდა - 1 ცალი, სამზარეულოს კარადა 2 ცალი, სტელაჟის დგარი 10 ცალი, სტელაჟის თარო - 12 ცალი, დახლ მაცივარი - 1 ცალი, ბუფეტის სკამი - 20 ცალი) და ბუფეტთან არსებული სათავსოს 16,94 კვ.მ. სკოლის ინვენტართან (ბუფეტის მაგიდა 2 ცალი, ბუფეტის სკამი 10 ცალი, მაცივარი 1 ცალი) ერთად კვების ობიექტის ფუნქციონირების მიზნით საიჯარო ქირა განისაზღვრა 1 (ერთი) თვეში კომუნალური გადასახადების (მ.შ. წყლის და ელექტრო ენერგიის გადასახადი) გარეშე 350 (სამას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით.

შესაფასებელი ობიექტის ჩამონათვალი იხილეთ დასკვნის №1 დანართში, ხოლო ძირითადი მონაცემები და გაანგარიშების მაკორექტირებელი ცხრილები იხილეთ №2 დანართში.

შეფასების დასკვნას თან ერთვის: დანართი №1 (1 ფურცლად)

დანართი №2 (1 ფურცლად)

ინდივიდუალური აუდიტორი,

უმრავი ქონების შემფასებელი:



მ. კვეფი

მაია გვეტაძე

კვლევა/გამოკვლევა

2023 წლის 18 მაისის №13 ხელშეკრულების თანახმად ჩემს მიერ შეფასებული იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი ქონება: სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის №3 საჯარო სკოლის ბალანსზე რიცხულ შენობაში საკადასტრო კოდი N 72.08.29.390 პირველ სართულზე მდებარე 158,97 კვ.მ ბუფეტის ფართი არსებულ ინვენტართან (ბუფეტის მაგიდა - 7 ცალი, სამზარეულოს მაგიდა - 1 ცალი, სამზარეულოს სამუშაო მაგიდა - 1 ცალი, სამზარეულოს კარადა 2 ცალი, სტელაჟის დგარი 10 ცალი, სტელაჟის თარო - 12 ცალი, დახლ მაცივარი - 1 ცალი, ბუფეტის სკამი - 20 ცალი) და ბუფეტთან არსებული სათავსო 16,94 კვ.მ. სკოლის ინვენტართან (ბუფეტის მაგიდა 2 ცალი, ბუფეტის სკამი 10 ცალი, მაცივარი 1 ცალი) ერთად. შეფასება ჩატარებულ იქნა 10.05.2023წ-ის მდგომარეობით, საბაზრო ღირებულება გამოყვანილია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (IVSG) მიერ დადგენილი სტანდარტების შესაბამისად.

შეფასებაში მოყვანილი მოსაზრებები ეფუძნება შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტის მფლობელისაგან მიღებულ ინფორმაციას და საკუთარ გამოცდილებას. ასევე საქმიანი შეხვედრების შედეგებს, რომლის დროსაც ჩემ მიერ აღებულია დამატებითი ინფორმაციები. გათვლებისა და შეფასების მეთოდები მოყვანილია შეფასების ანგარიშის შესაბამის თავებში.

მთლიანი ანალიზი და გამოთვლები შესაფასებელი ობიექტის შეფასების შესახებ წარმოდგენილია წინამდებარე დასკვნაში. შეფასების ანგარიშის ცალკეული ნაწილების წარდგენა მესამე პირისთვის დაუშვებელია, რადგან იგი წარმოადგენს მთლიანი დასკვნის ნაწილს ანგარიშში მოყვანილი ყველა დაშვებების და შეზღუდვების გათვალისწინებით.

ამასთან საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის ცდომილება არ აღემატება 15%-ს.

გამოყენებული შეფასების ბაზები

შეფასებული ღირებულება

საბაზრო ღირებულება

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც, გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე.

გამოყენებული სტანდარტები

სტანდარტი 1. საბაზრო ღირებულება, როგორც შეფასების ბაზა

გამოყენებული საერთაშორისო სახელმძღვანელო

სტანდარტი 3. შეფასების ანგარიშგება

სახელმძღვანელო 1. უძრავი ქონების შეფასება

შეფასების ხარისხის სერთიფიკატი

მოცემული ანგარიშის ხელის მომწერი შემფასებელი ადასტურებს, რომ მის ხელთარსებული მონაცემების მიხედვით:

1. ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია არის სარწმუნო და შეესაბამება სინამდვილეს.
2. ანალიზი და დასკვნები, რომელსაც შეიცავს ანგარიში, ეკუთვნის შემფასებელს და ნამდვილია მკაცრი შეზღუდვების და დაშვებების საზღვრებში, რომლებიც წარმოადგენენ მოცემული ანგარიშის ნაწილს.
3. შემფასებელს არ გააჩნია აწმყოში და მომავალში რაიმე დაინტერესება შესაფასებელ ობიექტთან და მოქმედებს მიუკერძოებლად.
4. შეფასება ჩატარდა და ანგარიში დაიწერა საქართველოს კანონმდებლობის დაცვით, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.
5. ანგარიშში მოყვანილი ფაქტები, რის საფუძველზეც იქნა ჩატრებული ანალიზი, გაკეთდა ვარაუდები და დასკვნები, შეკრებილია შემფასებელის მიერ, მათი ცოდნის და გამოცდილების გამოყენებით, უტყუარია და არ შეიცავს არსებით უზუსტობებს.
6. შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების დათვალიერება.
7. მონაცემთა ანალიზის პროცესში არცერთი პირი არ უწევდა რაიმენაირ არსებით დახმარებას ანგარიშის ხელისმომწერ შემფასებელს.

შეფასების პროცესის შეზღუდვები და დაშვებები

1. შემფასებელს არ ევალებოდა და არ ჩაუტარებია:
 - შესაფასებელი ობიექტის აზომვითი სამუშაოები
 - შეფასების ობიექტის სამართლებრივი მდგომარეობის იურიდიული ექსპერტიზა
 - შეფასების ობიექტის ტექნოლოგიური ექსპერტიზა
 - ეკოლოგიური ექსპერტიზა
2. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებენ პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე.
3. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს, მაგრამ ამავე დროს ბაზარზე შეიძლება არსებობდეს სხვა შეთავაზებები და გარიგების ფაქტები, რომლების განსახილველიან თანხობრივი მაჩვენებლით.
4. შეფასების შესახებ ანგარიში მოიცავს ექსპერტების პროფესიონალურ აზრს შეფასებულ ღირებულებასთან მიმართებაში შეფასების თარიღისთვის. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ შესაფასებელი ქონება გასხვისებულ იქნება ღია ბაზარზე ამ ფასად.

5. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად ობიექტის ღირებულებაზე.

ანალოგებზე ფასები მოპოვებულია ინტერნეტის მეშვეობით.

შეფასების მიმდინარეობა

შეფასების ორი მეთოდის გამოუყენლობის დასაბუთება

შეფასების ობიექტის ღირებულების დადგენაზე მუშაობისას, შემფასებელი მივიდა დასკვნამდე, რომ სამი არსებული მეთოდიდან ორი (დანახარჯების და შემოსავლების) არის არაკორექტული. ამიტომ შემფასებელმა მიიღო გადაწყვეტილება უარი თქვას ამ ორი მეთოდის გამოყენებაზე.

დანახარჯების მეთოდი - ეფუძნება ჩანაცვლების პრინციპს, რომელიც გულისხმობს, რომ მყიდველი უძრავ ქონებაში არ გადაიხდის იმაზე მეტ თანხას, რომელიც საკმარისია მიწის ნაკვეთის შესაძენად და შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი მახასიათებლების შენობის ასაშენებლად. ხარჯთაღრიცხვა მოცემული მიწის ნაკვეთის შეძენაზე და მასზე შენობის აშენებაზე არ არსებობს, ხოლო ტიპიური ხარჯთაღრიცხვის გამოყენება და ერთეულის ღირებულების გამოყოფა გამოიწვევს დიდ ცდომილებას.

მოყვანილი არგუმენტების წონადობის გათვალისწინებით, შემფასებელმა მიიღო გადაწყვეტილება არ გამოიყენოს დანახარჯების მეთოდი.

შემოსავლების მეთოდი - ეფუძნება მოლოდინის პრინციპს, რომელიც გულისხმობს, რომ დღევანდელი ღირებულება მომავალი უპირატესობის ანარეკლია. ამ მეთოდის გამოყენებისას ანალიზი უკეთდება ობიექტის შესაძლებლობას, მოიტანოს შემოსავლი, რომელიც ჩვეულებრივ გამოიხატება ექსპლუატაციაში მიღებული შემოსავლების და ფლობის პერიოდის ბოლოს მისი რევერსიის ღირებულების ჯამური თანხის ფორმირებით. შემოსავლების მეთოდით ღირებულების განსაზღვრა ეყრდნობა ფაქტობრივ, ან შეფასებულ (გაანგარიშებით) შემოსავალს, რომელსაც იღებს, ან მიიღებს შესაფასებელი ინტერესის მესაკუთრე მისაღები შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების სახით, პირდაპირი კაპიტალიზაციის ან დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდების გამოყენების გზით. ამ დროს ჰიპოთეზურად იგულისხმება, რომ ბინა შეიძინეს არა საცხოვრებლად, არამედ მოგების მისაღებად მისი გაქირავების გზით.

შემოსავლების მეთოდის, როგორც მოცემულ სიტუაციაში არაკორექტულის წინააღმდეგ არსებობს რამდენიმე არგუმენტი - ეს არის ინფორმაცია მფლობელისაგან, რომ მოცემული ბინა გამოიყენება მხოლოდ საცხოვრებლად და არ იგეგმება მისი გაქირავება.

მიუხედავად არსებული განვითარებული საცხოვრებელი ქონების ბაზრის არსებობისა, საიჯარო გარიგებები ისევ „ფარული“ რჩება და უმეტეს შემთხვევაში არ რეგისტრირდება. ეს გარემოება შემფასებელს არ აძლევს საშუალებას შეკრიბოს საკმარის რაოდენობის საიმედო ინფორმაცია საიჯარო ქირის რაოდენობაზე და შესაბამისად მისაღები შემოსავლების ოდენობაზე. აქედან გამომდინარე, დოკუმენტურად დაუდასტურებელი ინფორმაციის გამოყენება შემფასებელმა მიიჩნია არა საიმედოდ, ამდენად შემოსავლების მეთოდის გამოყენება გამოირიცხა.

შემფასებლის აზრით, ერთადერთი შესაძლო და საიმედო მეთოდი არის შედარების მეთოდი, რომელიც კარგად განვითარებული საინფორმაციო სისტემის შედეგად იძლევა უფრო ობიექტურ შედეგებს.

გაყიდვების შედარების მეთოდი

შესადარისი გაყიდვების (შედარების) მეთოდი დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის ანალოგიურ ობიექტებთან შედარებაზე, რომლებზეც შესაძლებელია ინფორმაციის მოპოვება ფასებთან და გარიგებებთან დაკავშირებით. ანუ, იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ ინვესტორი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში იმაზე მეტს, რაც ღირს შესადარისი ელემენტების მიხედვით ანალოგიური ობიექტი.

უძრავი ქონების ღირებულების შეფასება შესადარისი გაყიდვების მეთოდით მოიცავს შემდეგ ეტაპებს:

- შესაფასებელი ობიექტის ანალოგიური ობიექტების გაყიდვებისა და შეთავაზების მონაცემების შეგროვებას და ანალიზს.
- შესაფასებელ ობიექტთან ანალოგიური ობიექტის შედარებას სხვადასხვა პარამეტრებით.
(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)
- ფასების კორექტირებას შესაფასებელ ობიექტთან თითოეული ანალოგიური ობიექტის განსხვავების გათვალისწინებით.
- კორექტული ფასების ანალიზის საფუძველზე შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრას.

შემფასებლის მიერ შერჩეული იქნა შესაფასებელი ობიექტის სექტორში არსებული შესადარისი ანალოგიური ობიექტები, რომელთა გაყიდვის ან შეთავაზების ფასები ცნობილია.



ინდივიდუალური აუდიტორი,

უძრავი ქონების შემფასებელი:

მ. კვეტაძე

მაია გვეტაძე



შეფასებლთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანო
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY
certification.org.ge



შეფასებლის
სერტიფიკატი

CERTIFICATE OF COMPETENCY

მფლობელი: მაია გვეტაძე

Issued to: MAIA GVETADZE

პირადი № 60003010802

Personal No. 60003010802

უძრავი ქონების შეფასებელი

REAL PROPERTY APPRAISER

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2
სერტიფიკატის № A-0879

Base: Certification Scheme No.2

Certificate No. A-0879

გაცემის თარიღი: 09.07.2021

Issuance date: 09.07.2021

მოქმედების ვადა: 09.07.2023

Expiration date: 09.07.2023



პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს
ხელმძღვანელი
Head of Professional Certification Body:



ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze

№	უძრავი ქონების დასახელება	ზომის ერთეული	ქონების მთლიანი ფართი	ქონების მთლიანი ღირებულება- ნარჩენი ღირებულება (ლარი)
1	სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის N3 საჯარო სკოლის ბალანსზე რიცხულ შენობაში საკადასტრო კოდი N 72.08.29.390 პირველ სართულზე მდებარე 175,91 კვ.მ ფართი	კვ.მ	4238.03 კვ.მ	3 906 681 (სამი მილიონ ცხრაას ექვსი ათას ექვსასოთხმოცდაერთი) ლარი

ინდივიდუალური აუდიტორი,

უძრავი ქონების შემფასებელი:

მ. კაკაუძე

მაია გვეტაძე



უძრავი ქონების ტიპი		შენობა ნაგებობა 2 სართულიანი
ქონების მფლობელი		სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის N3 საჯარო სკოლა
საიდენტიფიკაციო ნომერი		ს/ნ 236098138
ქონებაზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:		ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
საკადასტრო მონაცემები		72.08.29.390
ობიექტის მისამართი		მცხეთა, სოფ. წეროვანი
შესაფასებელი საკუთრების უფლებები	მიწის ნაკვეთი	-
	გაუმჯობესებები	
შეზღუდვები და ვალდებულებები (იპოთეკა, ყადაღა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი და სხვა)		
მიწის ნაკვეთის ფართობი, მ²		
გაუმჯობესების ფართობი, მ²		175,91 კვ.მ.
საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენება	თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	
	არსებული გაუმჯობესებით:	
შეფასების მიზანი		საიჯარო ქირის დადგენა
შეფასების თარიღი:		19.05.2023
ობიექტის ინსპექციის თარიღი:		
დასკვნის შედგენის თარიღი:		19.05.2023
დოლარის კურსი შეფასების თარიღისათვის		
ქონების საბაზრო ღირებულება		
ობიექტის საბოლოო საბაზრო ღირებულება შეფასების თარიღისათვის. აშშ დოლ:		
ობიექტის საბოლოო საბაზრო ღირებულება შეფასების თარიღისათვის. ლარი:		საიჯარო ქირა 1 (ერთი) თვეში კომუნალურ გადასახადების (მ.შ. წყლის და ელექტრო ენერგიის გადასახადი) გარეშე 350 (სამას ორმოცდაათი) ლარი



ინდივიდუალური აუდიტორი,
უძრავი ქონების შემფასებელი:

მ. ბაგეჩი

მაია გვეტაძე