

შპს აუდიტორული ფირმა ლაზიკა აუდიტი

## AUDIT “LAZIKA AUDIT” LLC

ქ. თბილისი, ვარკეთილისმე-2 მ/რკორპ. #9 ბინა #102; ტელ.: 599 951074;  
Tbilisi, varketili 2 m/r, building 9, Apartment 102; Tel.: 599 951074;

#20/136

30.04.2020 წ.

# აუდიტორული (საშემფასებლო) დასკვნა

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ა(ა)იპ ბოტანიკური  
ბაღების მართვის ცენტრის (ს/კ 420423866)  
ადმინისტრაციული შენობის პირველ სართულზე  
მდებარე კაფეტერიის, სამზარეულო ოთახისა და მეორე  
სართულზე არსებული ტერასის ნაწილის (წინა და  
მარჯვენა მხარე) შეფასების (საწყისი საპრივატიზებო  
საფასურის დადგენა) შესახებ

შპს აუდიტორული ფირმა ლაზიკა აუდიტი, (ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-104301. იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ.თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, მასივი ვარკეთილი, ზემო პლატო, მე-2 მ/რ, კორპუსი 9, ბინა 102 საიდენტიფიკაციო კოდი 400032674, სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი 23.12.2011 წელი, #B 12034503 მარეგისტრირებელი ორგანო - საჯარო რეესტრი) აუდიტორების და შემფასებლების:

1.ზარანდია მამუკა (პ/ნ 19001059180) – სერთიფიკატი № #6/150, გაცემული საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ 5 მარტი 2012 წ.(ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის

ზედამხედველობის სამსახურის ინდივიდუალური სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-355180);

2. რობაქიძე დავითი (პ/ნ 01013024727)- შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერთიფიკაციის ორგანოს მიერ 07.08.2019 წელს გაცემული უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი A – 0600.

მიერ ჩატარდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ა(ა)იპ ბოტანიკური ბაღების მართვის ცენტრის (ს/კ 420423866) ადმინისტრაციული შენობის პირველ სართულზე მდებარე კაფეტერიის, სამზარეულო ოთახისა და მეორე სართულზე არსებული ტერასის ნაწილის (წინა და მარჯვენა მხარე)

აუდიტორული შეფასება საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით.

## 1. შეფასების ობიექტის აღწერა

წინამდებარე დასკვნა წარმოადგენს საშემფასებლო ანგარიშის შემაჯამებელ დოკუმენტს, რომლის მიზანია შესრულებული საშემფასებლო სამუშაოების შედეგების მიმოხილვა და დასკვნითი ღირებულებების სახით, ანგარიშის მომხმარებელთათვის ინფორმაციის მიწოდება.

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ გამოცემული 2017 წელს ქართულ ენაზე თარგმნილი (IVS 2017) გამოცემის შესაბამისად.

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს :

- დასკვნაში გადმოცემული შედეგები ეფუძნება შემფასებლის ცოდნას;
- ჩატარებული ანალიზი და დასკვნები შეზღუდულია მხოლოდ მასში აღნიშნული შემზღუდავი პირობებით და დაშვებებით;
- შემფასებელს არ გააჩნია შესაფასებელი ქონების მიმართ ინტერესი;
- შემფასებლის ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული დასკვნის არც ერთ ასპექტზე;
- შეფასება ჩატარებულია ეთიკის კოდექსის და ქვეყნის სტანდარტებთან შესაბამისობაში;
- შემფასებლის განათლება შეესაბამისება აუცილებელ მოთხოვნებს;
- შემფასებელს გააჩნია შესაბამისი გამოცდილება.

მოცემული დასკვნა მომზადებულია მხოლოდ შესაფასებელი ქონების ღირებულების შესახებ თქვენი ინფორმირებისთვის.

## დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა

|  |  |
|--|--|
| დასკვნის N20/136                         | 30.04.2020   |
| დამკვეთი                                 | <p>ზუგდიდის<br/>მუნიციპალიტეტის ა(ა)იპ<br/>ბოტანიკური ბაღების<br/>მართვის ცენტრი (ს/კ<br/>420423866)</p>   |
| შეფასებული ქონება (შეფასების<br>ობიექტი) | <p>ზუგდიდის<br/>მუნიციპალიტეტის ა(ა)იპ<br/>ბოტანიკური ბაღების<br/>მართვის ცენტრის (ს/კ<br/>420423866)<br/>ადმინისტრაციული<br/>შენობის პირველ<br/>სართულზე მდებარე<br/>კაფეტერიის,სამზარეულო<br/>ოთახისა და მეორე<br/>სართულზე არსებული<br/>ტერასის ნაწილის(წინა და<br/>მარჯვენა მხარე)</p> |
| ტიპი                                     | არასპეციალიზირებული  |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| მესაკუთრე             | ზუგდიდის<br>მუნიციპალიტეტის ა(ა)იპ<br>ბოტანიკური ბაღების<br>მართვის ცენტრი (ს/კ<br>420423866)  |
| შეფასების მიზანი      | შეფასების ობიექტის საბაზრო<br>ღირებულების განსაზღვრა   |
| სავარაუდო გამოყენება  | კონსულტაცია შეფასების ობიექტის<br>საბაზრო ღირებულების ოდენობის შესახებ   |
| შეფასებულის უფლება    | საკუთრებაზე მთლიანი უფლება   |
| თარიღები              | დასკვნის მომზადების თარიღი : 30.04.2020  |
| შეფასებული ღირებულება | საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს<br>გამოთვლად ფულად სიდიდეს,<br>რომლითაც გაიცვლება ქონება შეფასების<br>თარიღისთვის დაინტერესებულ<br>მყიდველსა და დაინტერესებულ<br>გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“<br>პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული<br>მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ,<br>როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს<br>გათვითცნობიერებულად,<br>წინდახედულად და ძალდატანების<br>გარეშე. |
| სტანდარტი             | N1 – საბაზრო ღირებულება როგორც<br>შეფასების ბაზა<br><br>N3 – შეფასების ანგარიშგება   |
| სახელმძღვანელო        | N1 –უძრავი ქონების შეფასება  |

უნდა აღინიშნოს, რომ აბსოლუტური სიზუსტით შეფასება შეუძლებელია, რადგან შეფასების შედეგად დგინდება მხოლოდ სავარაუდო ღირებულება, აისახება შემფასებლის დასაბუთებული აზრი ქონების ღირებულების შესახებ და არა ფასი. ფასი არის ფაქტი, უკვე განხორციელებული გარიგების შედეგად დაფიქსირებული თანხა.

ამდენად, შეფასებული ღირებულება შეიძლება მეტი ან ნაკლები იყოს უკვე მომხდარი ან მოსახდენი გარიგების შედეგად დაფიქსირებულ/დასაფიქსირებელ თანხაზე. ჩვენი შეფასების ზღვრული ცდომილება შეადგენს 10-15%-ს.

## 2. შეფასების მეთოდოლოგია

### 2.1 საბაზრო ღირებულების შეფასება

#### საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

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

ტერმინი „ქონება“ გამოიყენება იმიტომ, რომ სტანდარტების ყურადღების ცენტრში მდებარეობს ქონების შეფასება. იმის გამო, რომ ეს სტანდარტები მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასაც, ამ განმარტების გამოყენებისას შესაძლებელია ცნება „ქონების“ შეცვლა ცნებით „აქტივით“ მოცემული განსაზღვრების თითოეულ ელემენტს გააჩნია საკუთარს აზრობრივი (გაგების) ჩარჩოები:

„გამოთვლადი ფულადი სიდიდე“ მიეკუთვნება ფასს, გამოხატულს ფულადი ექვივალენტით (როგორც წესი ადგილობრივ ვალუტაში), რომელიც შეიძლება გადახდილ იქნას ქონებაში კომერციული საბაზრო გარიგების შედეგად. საბაზრო ღირებულების საზომს წარმოადგენს ყველაზე სავარაუდო ფასი, რომელიც გონებრივი მოსაზრებით შეიძლება მიღებულ იქნას შეფასების თარიღისთვის ბაზარზე საბაზრო ღირებულების განმარტებაში განსაზღვრული პირობების დაცვით, ეს არის საუკეთესო ფასი გონებრივი მოსაზრებებიდან ყველა მისაღები ფასებიდან გამყიდველისათვის და ყველაზე მისაღწევი-მყიდველისათვის. ამ ფასის გაანგარიშებისას, კერძოდ არ გაითვალისწინება ფასები, რომლებიც აწეულია ან დაკლებულია ისეთი განსაკუთრებული მიზეზების ან გარემოებების გამო როგორებიცაა ფინანსირების არატიპიური ფორმა, გაყიდვა ქონების უკან იჯარის აღების მიღებით, გარიგებაში მონაწილე რომელიმე მხარის მიერ შეთავაზებული სპეციალური კომპენსაციები და დათმობები, ან სპეციალური ღირებულების ნებისმიერი ელემენტი.

„რომლითაც შეფასების თარიღისთვის გაიცვლება ქონება“ მიაჩნება იმ გარემოებებზე, რომ ქონების ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად სიდიდეს და არა წინასწარ განსაზღვრულ ან ფაქტიურ გასაყიდ ფასს. ეს არის ფასი, რომლის მიხედვითაც ბაზარი ელოდება გარიგებას შეფასების თარიღისთვის საბაზრო ღირებულების განმარტებაში განსაზღვრული ყველა სხვა პირობების დაცვით.

„შეფასების თარიღისთვის“ ასახავს მოთხოვნას, რათა საბაზრო ღირებულების გამოთვლადი სიდიდე მიეკუთვნოს კონკრეტულ თარიღს. იმის გამო რომ ბაზრები და საბაზრო პირობები

შეიძლება შეიცვალოს, სხვა თარიღისთვის გამოთვლადი ღირებულება შეიძლება აღმოჩნდეს არასწორი და არ შეესაბამებოდეს სინამდვილეს. შეფასების შედეგი ასახავს ბაზრის მიმდინარე მდგომარეობას და პირობებს შეფასების თარიღისთვის, და არა მომავალი ან წარსული თარიღისთვის. განმარტება აგრეთვე გულისხმობს რომ აქტივის ხელიდან ხელში გადასვლა და გარიგება ხდება ერთდროულად ფასის ვარიაციების გარეშე, რომლებიც სხვა შემთხვევაში შესაძლებელი იქნებოდნენ.

„დაინტერესებულ მყიდველს“ მიეკუთვნება ის, ვისაც გააჩნია მოტივაცია იყიდოს, მაგრამ მას ამისთვის არაფერი არ უბიძგებს. ასეთი მყიდველი არ იწვის სურვილით იყიდოს და გადაიხადოს ნებისმიერი ფასი, გარდა ამისა, რომ ის ახორციელებს რა ყიდვას მოქმედებს რეალური ბაზრის რეალიების და მოლოდინის შესაბამისად და არა წარმოსახვითი და ჰიპოტეტური ბაზრიდან გამომდინარე, რომლის არსებობა არ შეიძლება დემონსტრირებულ და განჭვრეტულ იქნას. მოსალოდნელი მყიდველი არ გადაიხდის იმაზე მეტ თანხას, რასაც მოითხოვს ბაზარი. ეხლანდელი მფლობელი შედის იმათ რიცხვში, რომლების შეადგენენ „ბაზარს“. შემფასებელმა არ უნდა გააკეთოს არარეალური დაშვებები ბაზრის პირობების შესახებ ან წარმოსახოს საბაზრო ღირებულების დონე გონებრივი მოსაზრებით მისაღწევზე მეტად.

„და დაინტერესებულ მყიდველს შორის“ იგულისხმება გამყიდველი, რომელიც არ იწვის სურვილით გაყიდოს, არ არის იძულებული გაყიდოს და არ არის მზად გაყიდოს ნებისმიერ ფასად, რომელიც არ ჩაითვლება ბაზარზე გონებრივად მოცემული მომენტისთვის, დაინტერესებული მყიდველის მოტივს წარმოადგენს ქონების საბაზრო პირობებით გაყიდვა მაქსიმალურად მისაღებ ფასად შესაბამისი მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, რა ოდენობისაც არ უნდა იყოს ეს თანხა, რეალური მესაკუთრის (მფლობელის) ფაქტიური მდგომარეობა ყურადღებაში არ მიიღება, რადგანაც „დაინტერესებული გამყიდველი“ არის ჰიპოტეტური მესაკუთრე.

„გაშლილი ხელის პრინციპით ტრანზაქციისას“ ნიშნავს, რომ მხარეებს შორის არ არსებობს არავითარი განსაკუთრებული ან სპეციალური ურთიერთკავშირი (ისეთები, როგორებიცაა მაგალითად: ურთიერთობა სათაო და შვილობილ საწარმოებს შორის, ან სახლის მესაკუთრესა და მოიჯარის შორის), რომლებსაც შეუძლიათ გადააქციონ ფასთა დონე შეუსაბამო ბაზრის მონაცემებთან ან გაზარდოს ფასები სპეციალური საკუთრების ელემენტების არსებობის გამო, იგულისხმება რომ გარიგება საბაზრო ღირებულების მიხედვით უნდა მოხდეს მხარეთა შორის, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული ერთმანეთთან რაიმე სახით და თითოეული მხარე მოქმედებს დამოუკიდებლად.

„მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ“ გულისხმობს რომ ქონება ბაზარზე გამოტანილ იქნას ყველაზე შესაფერისი სახით, რათა უზროუნველოყოს მისი რეალიზაცია საბაზრო საუკეთესო ფასად გონებრივი მოსაზრებებით მისაღწევი ფასებიდან ღირებულების განმარტების შესაბამისად. ბაზარზე გამოტანის ხანგრძლივობა შეიძლება იყოს სხვადასხვა საბაზრო პირობების გათვალისწინებით, მაგრამ ყველა შემთხვევაში იმისთვის რომ აქტივმა მიიზიდოს პოტენციური მყიდველების საკმარისი რაოდენობის ყურადღება, ბაზარზე გამოტანის თარიღი წინ უსრებს შეფასების (ღირებულების დადგენის) თარიღს.

„როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინადახედულად“ გულისხმობს წარმოადგენს, რომ დაინტერესებული მყიდველი, ასევე დაინტერესებული გამყიდველი საკმარისად არიან ინფორმირებული გასაყიდი ქონების ხასიათის და თვისებების ფაქტიური და პოტენციური გამოყენების შესახებ, აგრეთვე შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მდგომარეობის შესახებ. შემდეგ იგულისხმება, რომ თითოეული

მათგანი ფლობს რა ამ ინფორმაციას, მოქმედებს საკუთარი ინტერესებიდან გამომდინარე გაანგარიშებით, რათა მიაღწიოს გარიგებაში საუკეთესო ფასს თავისი პოზიციიდან გამომდინარე. იგულისხმება ანგარიშიანობა ბაზრის მდგომარეობის მიმართ შეფასების თარიღისთვის და არა ანგარიშიანობა უკანა თარიღით შემდგომი (მომავალი) თარიღისთვის, საზოგადოდ უყარათობად არ ითვლება ის ფაქტი, როდესაც გამყიდველი ყიდის ქონებას ვარდნადი ფასების ბაზრის პირობებში წინა საბაზრო ფასებზე დაბალ ფასად, ამ შემთხვევაში, ისევე როგორც ცვალებადი ფასების სხვა სიტუაციებში ყიდვა-გაყიდვასთან დაკავშირებით ანგარიშიანი გამყიდველი ან მყიდველი მოქმედებს ბაზრის თაობაზე არსებული და მისთვის ხელმისაწვდომი მაქსიმალურად სრული ინფორმაციის საფუძველზე.

„და ძალდატანების გარეშე“ ნიშნავს რომ თითოეულ მხარეს გააჩნია მოტივები გარიგების განსახორციელებლად, მაგრამ არც-ერთ მათგანს არ აიძულებენ განახორციელონ გარიგება.

## 2.2 შეფასების მიდგომები

მოძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

დანახარჯების მიხედვით მიდგომა – გულისხმობს შემდეგს: ქონების(როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, მის წარმოებაზე დაწეული ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობის ცვეთა(ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური)

გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა – გულისხმობს შემდეგს : შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც გამზადებული არიან გასაყიდად.

შემოსავლების მიხედვით მიდგომა – გულისხმობს შემდეგს : მოძრავი ქონებიდან გამომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით.

ამ შეფასების მიზნებისთვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა.

## 2.3 დანარჯების მიხედვით მიდგომა

### ჩანაცვლების მეთოდი

დანახარჯების მეთოდი ეფუძნება ქონების ან სხვა აქტივის ღირებულების შედარებას, როდესაც მსგავსი ქონებრივი ობიექტის შეძენის ალტერნატივად განიხილება სხვა ობიექტის შექმნის შესაძლებლობა, რომელიც წარმოადგენს თავდაპირველი ობიექტის მსგავს ასლს(ან ისეთ ობიექტს), რომელიც უზრუნველყოფს ისეთივე სარგებლიანობას, იმ დაშვებით, რომ არ წარმოიქმნება დაუსაბუთებელი დანახარჯები, რომლებიც განპირობებულია გაჩერებით. გაანგარიშება ეფუძნება აღდგენითი ღირებულების გამოთვლას, რომელიც ამ შემთხვევაში წარმოადგენს საბაზრო ღირებულების მაჩვენებელს. მსგავსი მეთოდი ეფუძნება ჩანაცვლების პრინციპს, ანუ გათვითცნობიერებული მყიდველი არ გადაიხდის აქტივში იმაზე მეტს, რაც ღირს მისი შეცვლა ახალზე.

### აღდგენითი ღირებულების მეთოდი

ობიექტის აღდგენითი ღირებულება არის მსგავსი ობიექტის შექმნის ღირებულება არსებული სამუშაო მასალებით, სამშენებლო ტექნოლოგიებით, მუშა ხელის ღირებულებით და სხვა

ხარჯებით. აღდგენითი ღირებულება ადგენს ღირებულების ზედა ზღვარს, რომელსაც გადაიხდის გათვითცნობიერებული მყიდველი. ამიტომ ის კორექტირდება იმ გაუფასურებაზე(ცვეთაზე), რომელსაც განიცდის აქტივის ფიზიკური, ფუნქციონალური, ეკონომიკური ცვეთის ზეგავლენით.

#### 2.4 გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

გაყიდვების შედარების მეთოდი ეფუძნება შესაფასებელი ქონების ღირებულების დაპირისპირებას შესადარისი ანალოგიური გამოყენების ქონების გაყიდვის ფასებთან ან შეთავაზებებთან, ამ მეთოდის საშუალებით ანალოგიური ობიექტების გაყიდვების ან შეთავაზების ანალიზის საფუძველზე მოდელირებას განიცდის შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულება.

მსგავსი მეთოდის პრაქტიკული გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ განვითარებული ბაზრის პირობებში, როდესაც შესაძლებელია მოპოვებული იქნას საბაზრო ინფორმაცია ანალოგების გაყიდვების ფასებზე მის ტექნიკური და სამომხმარებლო თვისებებზე იმ რეგიონებისთვის სადაც მიღებულია დაკვეთა შეფასებისთვის.

ეს მეთოდი არ გამოიყენება როდესაც არ არსებობს შესაფასებელი ქონების განვითარებული ბაზარი, ან შეფასებას ექვემდებარება სპეცილიზირებული ასევე სპეციალური დანიშნულების ქონების ობიექტები, რომლებსაც გააჩნია განსხვავებული ეკონომიკური სარგებლიანობა და დატვირთვები.

#### 2.5 შემოსავლების მიხედვით მიდგომა

შემოსავლების მეთოდი ეს არის შეფასების პროცედურა, რომელიც ეყრდნობა იმ პრინციპს, რომ მოძრავი ქონების ღირებულება უშუალოდ დაკავშირებულია იმ მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულებაზე, რომელსაც მოიტანს ეს ქონება, ანუ ინვესტორი ყიდულობს შემოსავლის მომტან ქონებას დღევანდელი ფულით და იღებს სანაცვლოდ უფლებას მომავალში მიიღოს შემოსავლები, ამ ქონების კომერციული გამოყენების შედეგად(საიჯარო შემოსავლებით და ამ ქონების შემდგომი გაყიდვის შედეგად). ეს მეთოდი ფორმალიზირდება მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულებაში გადაყვანის გზით.

მიდგომა შეიძლება განხორციელდეს ორი მეთოდის საშუალებით, კერძოდ:

პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი

გამოთვლის ფორმულა :  $MV=NOI/Ro$ , სადაც  $MV$  - ქონების საბაზრო ღირებულებაა,  $NOI$  - სუფთა საოპერაციო შემოსავალი ,  $Ro$  - კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი

- ❖ ფასდება ერთი წლის განმავლობაში პოტენციური მთლიანი შემოსავალი (  $პმშ=მთლიანი შემოსავალი/ფართობი \times$  საბაზრო ქირა/ $+სხვა შემოსავლები$ )
- ❖ ფასდება ეფექტური მთლიანი შემოსავალი (  $ემშ=პმშ-ვაკანსიები$  და დანაკარგები ქირის ამოუღებლებიდან)
- ❖ დგინდება მოსალოდნელი ხარჯები და რეზერვები;
- ❖ გაიანგარიშება სუფთა საოპერაციო შემოსავალი ( $NOI=ემშ-ხარჯები$ )
- ❖ დგინდება კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი;
- ❖ დგინდება უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე გაყოფის გზით ( $NOI/Ro$ )

ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი



გამოთვლის ფორმულა :  $MV = \sum NOI_i(1+i)^{-1} + FV/(1+i)^n$

სადაც :

MV - საბაზრო ღირებულება;

NOI<sub>i</sub>-სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული პერიოდისთვის

FV - პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის ღირებულება

I - დისკონტირების განაკვეთი

N - ფლობის პერიოდი

1 – თითოეული პერიოდის აღნიშვნა

### 3. შეზღუდვები და დაშვებები

- შემფასებლის მიერ გაკეთებულია შემდეგი სახის დაშვებები:
- შემფასებლის მიერ მოძიებული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას.
- შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არარსებობას(დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე.
- მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილი ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
- ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით.
- შემფასებელი არ იღებს ვალდებულებას, როგორც შესაფასებელი ქონების სამართლებრივ მდგომარეობაზე, ასევე იმ საკითხებზე, რომლებიც დაკავშირებულია საკუთრების უფლების იურიდიულ ასპექტებთან.
- შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი ქონების იმ მდგომარეობის შეფასებაზე, რომლის აღმოჩენა შეუძლებელია ვიზუალური დათვალიერებით.

### 4. ღირებულებითი შეფასებები

შეფასების პროცესში ჩატარდა შემდეგი სამუშაოები:

- ქონებაზე მოძიებულ იქნა მიღება-ჩაბარების მასალები;
- მოძიებულ იქნა ინტერნეტის წყაროებზე დაყრდნობილი სარწმუნო ინფორმაცია მახასიათებლების შესახებ.
- ღირებულების დადგენა;
- შეფასების დასკვნისა და ანგარიშის შედგენა;
- ქონების ღირებულების დასადგენად გამოყენებულია ანალოგიურ ობიექტებთან შედარების პრინციპი

## საბაზრო ღირებულება

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ა(ა)იპ ბოტანიკური ბაღების მართვის ცენტრის (ს/კ 420423866) ადმინისტრაციული შენობის პირველ სართულზე მდებარე კაფეტერიის, სამზარეულო ოთახისა და მეორე სართულზე არსებული ტერასის ნაწილის (წინა და მარჯვენა მხარე) საწყისი საპრივატიზებო საფასურის საბაზრო ღირებულებაა 500 000 (ხუთასიათასი) ლარი.

შპს აუდიტორული ფირმა ლაზიკა აუდიტის დირექტორი, სერტიფიცირებული



აუდიტორი, ეკონომიკის დოქტორი, პროფესორი:

მამუკა ზარანდია



ქონების ექსპერტ-შემფასებელი:

დავით რობაქიძე

