

ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერს
ბატონ, დავით ჩერქეზიშვილს

ჩვენს შორის 2022 წლის 27 ივნისს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვის #137 ხელშეკრულების შესაბამისად, შემფასებელმა მოახდინა თქვენს მიერ წარმოდგენილი უძრავი ქონების - არასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე,საკადასტრო კოდი:39.01.24.149, ფართობით 5702 კვ.მ,მასზედ დამაგრებული შენობა/ნაგებობები (3-ერთეული) ნანგრევების შეფასება, მდებარე ტყიბული,თაბუკაშვილის ქ N3.

2022 წლის 08 ივლისის მდგომარეობით. მონაცემები შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მახასიათებლების, ასევე ღირებულების ფორმირებაზე არსებითი ზეგავლენის მომხდენი ფაქტებისა და გარემოებების შესახებ მოყვანილია წარმოდგენილი დასკვნის შესაბამის ნაწილებსა და დანართებში.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2022 წლის 08 ივლისის მდგომარეობით „შეფასების ობიექტის“ საბაზრო ღირებულებად განისაზღვრა

0.00 (ნოლი) ლარი.

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2017 წელს გამოქვეყნებული X გამოცემის შესაბამისად.

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

▪ მოცემულ დასკვნაში წარმოდგენილი კვლევები, გაანგარიშებები და დასკვნები ნამდვილია შესაბამისი დაშვებების, შეზღუდვების და ობიექტის შეფასების შედეგის გამოყენების შეზღუდვის გათვალისწინებით;

▪ შეფასება განხორციელებულია საერთაშორისო და ევროპული სტანდარტების, შემფასებლის ქვევის კოდექსის, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, შემფასებლის დამოუკიდებლობის პრინციპის დაცვით;

▪ შემფასებელს არც წარსულში, არც აწმყოში და არც უახლოეს მომავალში არ გააჩნდა, არ გააჩნია და არ ექნება რაიმე პირადი ინტერესი შესაფასებელი ქონების მიმართ;

▪ შემფასებლის ანაზღაურება დამოკიდებული არ არის შეფასების რომელიმე ასპექტზე;

▪ შემფასებლის განათლება შეესაბამება შეფასებისათვის აუცილებელ მოთხოვნებს;

▪ შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება;

▪ ფაქტობრივი და სავარაუდო მონაცემები, რომელსაც ეყრდნობა შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულების სიდიდე, შეროვებული და შესწავლილი იქნა კეთილსინდისიერად და საფუძვლიანად;

პატივისცემით,

ო/შ „ომარი დოლონაძე
უძრავი ქონების შემფასებელი.
(სერტიფიკატი # A-0827

მოთავარი სპეციალისტი.

ო.დოლონაძე

მ.ფორჩხიძე



- აფასებს ერთი წლის განმავლობაში მისაღებ პოტენციურ მთლიან შემოსავალს (PGI) შემდეგი ფორმულით $PGI=SxR+I$;
- პოტენციური მთლიანი შემოსავლიდან შესაბამისი დანაკარგების (ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოღებლობიდან) გამოკლებით ფასდება ეფექტური მთლიანი შემოსავალი $EGI=PGI-V&L$;
- ფასდება მოსალოდნელი ხარჯები (მუდმივი და გარდამავალი) და რეზერვები (OE);
- სუფთა საოპერაციო შემოსავალი $NOI=PGI-OE$;
- გამოითვლება კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი R_0 ;
- სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტის გაყოფით გამოითვლება ობიექტის საბაზრო ღირებულება (NOI/R_0).

▪ ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი/**Discounted cash flow analysis/**.

დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (დფმ) ანალიზი წარმოადგენს მკაფიო დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების ტექნიკას, რომელიც ეფუძნება ქონების ან ბიზნესის პერსპექტივაში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს:

$$MV = \sum NOI_t / (1+i)^t + FV / (1+i)^n$$

- სადაც: MV - საბაზრო ღირებულება;
- NOI_t - არის სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული პერიოდისათვის;
- FV - პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსის) ღირებულება
- i - დისკონტირების განაკვეთი;
- n - ფლობის პერიოდი.

შეფასების პროცესში გამოყენებულ იქნა დანახარჯებითი მიდგომა - $V_{t,e} = V_L + [V_{b,e} \times (1-F)]$, სადაც - $V_{t,e}$ - უძრავი ქონების ობიექტის საბაზრო ღირებულება; V_L - მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება; $[V_{b,e} \times (1-F)]$ - გაუმჯობესების ნარჩენი ღირებულება ჩანაცვლების დანახარჯების ($V_{b,e}$) და დაგროვილი ცვეთის (F) გათვალისწინებით

განსაკუთრებული ნაწილი

I. ობიექტის სამართლებრივ-ფიზიკური მახასიათებლები და გარემოცვის აღწერა

1. სამართლებრივი მახასიათებლები

მდებარე: ტყიბული, თაბუკაშვილის ქ. N3

ფუნქცია: არასასაოფლო-მიწა, საკადასტრო კოდით: 39.01.24.149, ფართით 5702 კვ.მ, მდგომი

შენობა/ნაგებობების ნანგრევები.

მისამართი: ტყიბული, თაბუკაშვილის ქ. N3

ფართობი: ნანგრევები.

მესაკუთრე: ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერია;

საკადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის;

ყადაღა/აკრძალვა/მოვალეობა რეესტრი: რეგისტრირებული არ არის

1. საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა

1.1. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების შეფასება

ა. "გამოთვლადი ფულადი სიდიდე..." - მიეკუთვნება ფასს, გამოხატულს ფულადი ექვივალენტით (როგორც წესი ადგილობრივ ვალუტაში), რომელიც შეიძლება გადახდილ იქნას ქონებაში კომერციული საბაზრო გარიგების შედეგად, კონკრეტულ შემთხვევაში არ გაითვალისწინება - ფასები, რომლებიც აწეულია ან დაკლებულია ისეთი განსაკუთრებული მიზეზების ან გარემოებების გამო: როგორებიცაა ფინანსირების არატიპური ფორმა, გარიგებაში მონაწილე რომელიმე მხარის მიერ შეთავაზებული სპეციალური კომპენსაციები ან დათმობები, ან სპეციალური ღირებულების ნებისმიერი ელემენტი;

ბ. „...რომლითაც, შეფასების თარიღისათვის, გაიცვლება ქონება“ მიანიშნებს იმ გარემოებაზე, რომ ქონების ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად (წამოსახვით) სიდიდეს და არა წინასწარ განსაზღვრულ ან ფაქტიურ გასაყიდ ფასს;

გ. „შეფასების თარიღისათვის ...“ გულისხმობს რომ გამოთვლადი სიდიდე რელევანტურია შეფასების თარიღისათვის;

დ. „...დაინტერესებულ მყიდველსა...“ მიანიშნებს მყიდველზე, ვისაც გააჩნია მოტივაცია იყიდოს, მაგრამ იგი არ არის მზად გადაიხადოს აქტივში ნებისმიერი ფასი; ...მოსალოდნელი მყიდველი არ გადაიხდის იმაზე მეტ თანხას, რასაც მოითხოვს ბაზარი;

ე. „...და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის ...“ - მიანიშნებს გამყიდველზე, რომელიც არ არის იძულებული გაყიდოს და გაყიდოს არაგონიერულ ფასად;

ვ. „...გაშლილი ხელის“ პრინციპით ტრანსაქციისას...“ ნიშნავს, რომ მხარეებს შორის არ არსებობს არავითარი განსაკუთრებული ან სპეციალური ურთიერთკავშირი;

ზ. „...მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ...“ გულისხმობს, რომ ქონება ბაზარზე გამოტანილ იქნას ყველაზე შესაფერისი სახით, რათა უზრუნველყოფილ იქნას მისი რეალიზაცია საუკეთესო საბაზრო ფასად. ბაზარზე გამოტანის ხანგრძლივობა შეიძლება იყოს სხვადასხვა, საბაზრო პირობების და აქტივის ხასიათიდან გამომდინარე, მაგრამ ყველა შემთხვევაში საკმარისი, რათა უძრავმა ქონებამ მიიპყროს რაც შეიძლება მეტი პოტენციური მყიდველის ყურადღება;

თ. „...როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად...“ გულისხმობს რომ, როგორც მყიდველი, ასევე გამყიდველი საკმარისად არიან ინფორმირებული გასაყიდი ქონების ხასიათის და თვისებების, ფაქტიური და პოტენციური გამოყენების, აგრეთვე ბაზრის მდგომარეობის შესახებ შეფასების თარიღისათვის;

ი. „... და ძალდატანების გარეშე ...“.

საწყის საპრივატიზებო ღირებულებას, როგორც ღირებულების სახეს, ქონების შეფასების საერთაშორისო და ევროპული სტანდარტები არ იცნობს. გაყიდვა აუქციონის პირობებში არ წარმოადგენს იძულებით გაყიდვას, რადგანაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად და ძალდატანების გარეშე, ასევე არ იკვეთება მხარეებს შორის განსაკუთრებული და სპეციალური ურთიერთკავშირი, ანუ საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება მოიცავს საბაზრო ღირებულების ყველა კომპონენტს, გარდა „ზ“ პუნქტით გათვალისწინებული „მართებული მარკეტინგისა“. უფრო კონკრეტულად - აქტივის ექსპოზიციის ვადა [დრო, რომლის განმავლობაშიც აქტივი ბაზარზე გამოტანილია ყველაზე შესაფერისი სახით

ჩვენ შემთხვევაში, წარმოდგენილია ტყიბულში, თაბუკაშვილის ქ. N3, მდებარე მიწის ნაკვეთზე ფართით 5702 კვ.მ, მასზედ არსებული შენობა/ნააგებობის ნანგრევები, აღნიშნული ნანგრევებზე არსებული ნარჩენები შემდგომი ექსპლოატაციისთვის უვარგისია, ბეტონის კონსტრუქციის დაშლის შედეგად მისაღები, აგურის, ჯართისა და ვარგისი კონსტრუქციის ნარჩენების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 1500 ლარით, მოწოდების თარიღისათვის წარმოდგენილი ქონების ფასის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრასთან დაკავშირებით. ჩვენს მიერ, პირველ რიგში შესწავლილი იქნა აღნიშნული შენობის ფართების საბაზრო ფასებთან შესაბამისობა ანალოგებთან მიმართებაში, სახელმწიფო შესიდვების ბაზიდან გამომდინარე.

