

ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო

G E O R G I A

დამოუკიდებელი აუდიტორი

ი/მ ომარი დოღონაძე

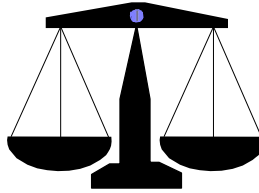
პ/ნ 60001044858

ა/ა თიბისი GE25TB7067645061100060

მის:ნიკეას მე-2 შეს.ბ.30/16 ტ:597402305

სარეგისტრაციო № SARAS-A 486613

უძრავი ქონების შემფასებელი #A-827



INDEPENDENT AUDITOR

P/E OMARI DOGONADZE

P/N 60001044858

TBC GE25TB7067645061100060

ADDRESS: NIKEAS 30/16 T: 597402305

REGISTRATION № SARAS-A 486613

CERTIFICATE № A- 0827

ქ/02

20.01.2023 წ.წ.

დასკვნა უძრავი ქონების დემონტაჟის ღირებულების შეფასების შესახებ

შემსყიდველი:

ტყიბული მუნიციპალიტეტის მერია

მისამართი: საქართველო, ქ.კარლო ლომაძის მოედანი #3

ს/კ 219636259

მიმწოდებელი:

ი/მ „ომარი დოღონაძე“

მისამართი: საქართველო, ქ. ქუთაისი

პ/ნ 6000104 4858

ქუთაისი

2023

ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერს
ბატონ, დავით ჩერქეზიშვილს

ჩვენს შორის 2023 წლის 11 იანვარს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვის #10 ხელშეკრულების შესაბამისად, შემფასებელმა მოახდინა თქვენს მიერ წარმოდგენილი უძრავი ქონების - არასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: 39.03.35.222, ფართობით 444,00 კვ.მ, მდებარე ტყიბული, სოფელი სამტრედია, ჩაის ფაბრიკის დასახლება, მასზე დაამაგრებული ორსართულიანი შენობის შეფასება 2023 წლის 20 იანვრის 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 2023 წლის 20 იანვრის მდგომარეობით „შეფასების ობიექტის“ საბაზრო ღირებულებად განისაზღვრა

40784,40 (ორმოციათას შვიდასოთხმოცდაოთხი და 40 თეთრი) 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 ქცევის 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, შეგროვებული და შესწავლილი იქნა კეთილსინდისიერად და საფუძვლიანად;

პატივისცემით,

ი/მ „ომარი დოლონაძე

უძრავი ქონების შემფასებელი.

(სერტიფიკატი #-A-0827

ო.დოლონაძე

შეფასების ძირითადი ნაწილი

შეფასების დამკვეთი: სსიპ ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერია (ს/ნ 219636259) .

შემფასებელი: დამოუკიდებელი აუდიტორი (პ/ნ 60001044858) შემფასებელი ომარი დოლონაძე.
სერთიფიცირებული აუდიტორი.

- ☐ ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-486613
- ☐ შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანო.შემფასებლის სერტიფიკატის N. A-0827
- ☐ მთ.სპეციალისტი მირზა ფორჩხიძე
- ☐ ინჟინერი იაკობ ჭილაძე.შპს „არქიტექტორი“(ს/კ 412686669)

შემფასებლის რეკვიზიტები: ქუთაისი ნიკიას 2- ე შესახ.30/16.

შეფასების საფუძველი: მხარეთა შორის 2023 წლის 11 იანვარს გაფორმებული N 10 ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების საგანი : ქონების შეფასება (CPV კოდი: 79212000)

შესაფასებელი ქონება: ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერიის ბალანსზე რიცხული,სოფელ სამტრედიაში მდებარე ავარიული შენობის (ჩაის ფაბრიკის დასახლება) დემონტაჟის ღირებულება.

შეფასების ქმედითი (ეფექტური) თარიღი: შეფასების ქმედითი (ეფექტური) თარიღს წარმოადგენს 2023 წლის 20 იანვარი, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ანგარიშში ასახული სამუშაოებისა და შეფასების საფუძველს (ბაზისს).

ქონების მესაკუთრე : ტყიბულის მუნიციპალიტეტი

1. შეფასების პროცესი

- შეფასების ობიექტის იდენტიფიცირება. მისი სამართლებრივი და ფიზიკური მახასიათებლების დადგენა, მათ შორის შემდეგი მონაცემების შეგროვება და დამუშავება:

▪ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, შეფასების ობიექტის საჯარო ან/და კერძო სამართლებრივი შეზღუდვის ფაქტი;

▪ ობიექტის ტექნიკური და საექსპლუატაციო მახასიათებლები;

▪ სხვა ინფორმაცია, მათ შორის ფოტოდოკუმენტაცია;

- ბაზრის ანალიზი;

- საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი;

- შეფასების მეთოდის (მეთოდების) შერჩევა შეფასების თითოეული მიდგომის ფარგლებში და შესაბამისი გაანგარიშების განხორციელება;

-

-

- შედეგების შეჯერება, რომლებიც მიღებულია შეფასების თითოეული მიდგომის (რამდენიმე მიდგომის გამოყენების შემთხვევაში) გამოყენებით და შესაფასებელი ობიექტის საბოლოო ღირებულების განსაზღვრა.

2. ძირითადი ფაქტები და განმარტებები

შეფასების ჩატარების საფუძველი	ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერიასა და ი/მ „ომარი დოღონაძეს“ შორის 2023 წლის 11 იანვარს გაფორმებული #10 ხელშეკრულება აუდიტორული მომსახურების შესახებ.
ქონების ტიპი	შეფასების ობიექტი განხილულ იქნა, როგორც არასპეციალიზირებული დანიშნულების უძრავი ქონება;
მიმდინარე გამოყენება	მიმდინარე გამოყენების გარეშე
მესაკუთრე	ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერია
დამკვეთი	ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერია
საგადასახადო გირავნობა	რეგისტრირებული არ არის
ყადაღა/აკრძალვა/მოვალეთა რეესტრი	რეგისტრირებული არ არის
კერძო სამართლებრივი შეზღუდვა (სერვიტუტი)	რეგისტრირებული არ არის
შეფასების მიზანი	საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა
შეფასების გამოყენება	აუქციონის მიზნებისათვის
შეფასების ბაზა	შეფასების საერთაშორისო სტანდარტი – 400 (ინტერესი უძრავ ქონებაში) საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის #669 დადგენილება „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადაცემის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“. საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 10 სექტემბრის #570 დადგენილება სახელმწიფო ქონების საპრივატიზაციო/სარეალიზაციო, საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, სარგებლობაში გადაცემის საფასურისა და საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ..
საბაზრო ღირებულება	შეფასებითი თანხა, რომლითაც აქტივი უნდა გაიცვალოს (იჯარით გაიცეს) შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. „გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.
ღირებულება სათანადო მარკეტინგული პერიოდის არარსებობისას	საბაზრო პირობები, რომლის დროსაც გამყიდველისათვის ხელმისაწვდომი არ არის მიზანშეწონილი პერიოდი მარკეტინგული ღონისძიებისათვის. ფასი, რომლის მიღწევაც შესაძლებელია ამ პირობებში დამოკიდებული იქნება იმ ფაქტორების ხასიათსა და მიზეზებზე, რის გამოც სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებები ვერ გატარდა. იგი არ წარმოადგენს ღირებულების რაიმე კონკრეტულ საფუძველს, არამედ ასახავს იმ სიტუაციას, რომლის დროსაც გაცვლა ხორციელდება. სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებისათვის მიზანშეწონილი დროის

	არარსებობა ახასიათებს ასევე გაცვლას აუქციონის (სახელმწიფო ქონების პრივატიზების) პირობებშიც.
საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება/თანხა	სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას/მართვის უფლებით გადაცემისას საპრივატიზებო/მართვის უფლებით გადასაცემი ქონების მინიმალური ღირებულება, რომელზედაც ვაჭრობისას ხორციელდება ფასის მატება.
ობიექტის ინსპექტირების თარიღი	15.01.2023წ.
დასკვნის შედგენის თარიღი (პერიოდი)	20.01.2023 წ.
შეფასების ეფექტური თარიღი	20.01.2023წ.
შეფასების მეთოდი	შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი (ხერხი) შეფასების ერთერთი მიდგომის ფარგლებში;
ფასი	აქტივის შესაძენად მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი თანხა, მოცემული მყიდველის ან გამყიდველის ფინანსური შესაძლებლობების, მოტივაციის ან სპეციფიკური ინტერესის გამო გადახდილი ფასი შეიძლება განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისაგან, რომელსაც მოცემულ აქტივს სხვები ანიჭებენ;
თვითღირებულება	აქტივის შესაძენად ან შესაქმნელად (ასაშენებლად) საჭირო თანხა.
ღირებულება	მოსაზრება - ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასის შესახებ, რომელსაც აქტივში გადაიხდიან გაცვლის პროცესში, ან აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შესახებ (მათ შორის საიჯარო ქირით მიღებული ან ჰიპოთეკური შემოსავლების შესახებ);
უძრავი ქონება	მიწა, შენობები და სხვა მიწაზე მყარად დაკავშირებული მატერიალური სახით გამოხატული გაუმჯობესებანი.
გაუმჯობესება	შენობა, აღჭურვილობა ან მიწის ნაკვეთის ცვლილება, რომელსაც გააჩნია მუდმივი ხასიათი და დაკავშირებულია შრომით და კაპიტალურ დანახარჯებთან და მოწოდებულია აამაღლოს ქონების სარგებლიანობა და ღირებულება. გაუმჯობესებას გააჩნია გამოყენების სხვადასხვა მახასიათებლები და ეკონომიკური სიცოცხლის სხვადასხვა ვადა.
შეფასების პრინციპები	სარგებლიანობის (გამოსადეგობის) პრინციპი - ღირებულების ძირითად კრიტერიუმად მოიაზრებს მის სარგებლიანობას, ანუ შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს ადამიანების ესა თუ ის მოთხოვნილება; ჩანაცვლების პრინციპის თანახმად, ფასი შეთავაზებულ (გაყიდულ) ობიექტზე არ აღემატება ანალოგიური სარგებლიანობის მქონე ობიექტის შეთავაზების (გარიგების) ფასებს და რომ გაცნობიერებული მყიდველი საბაზრო ღირებულების სხვა კონცეპტუალური საფუძვლების არსებობისას, მასში გადაიხდის ანალოგიური ფუნქციონალური ობიექტებისათვის ბაზარზე ჩამოყალიბებული ფასის მეტ-ნაკლებად შესაბამის თანხას; მოლოდინის პრინციპი - ითვალისწინებს ქონების ფლობით მისაღები მომავალი ფულადი ნაკადების მოლოდინს; მოთხოვნა _ მიწოდების პრინციპი - ნებისმიერი პროდუქციის ბაზარზე ფასები ყალიბდება მოთხოვნა-მიწოდების ეკონომიკური ფაქტორების ურთიერთზემოქმედებით; ცვლილების პრინციპი - ითვალისწინებს ფასებისა და ღირებულების დინამიკის ცვალებადობას დროის ფაქტორის შესაბამისად; გარე ფაქტორების ზემოქმედების პრინციპი - ეკონომიკური კრიზისი, დეპრესია, წარმოების ზრდა, ბუმი და სხვა სახის

	ეკონომიკური და პოლიტიკური მოვლენების გავლენა ობიექტის ღირებულებაზე.
შემსრულებელი:	ი/მ „ომარი დოღონაძე“
ელექტრონული ფოსტა	dogonadze1956@gmail.com.

3. დაშვებები და შეზღუდვები

- შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულება წარმოადგენს ობიექტური ფაქტორების ანალიზის საფუძველზე ჩამოყალიბებულ პროფესიონალურ აზრს და ეფექტურია შეფასების თარიღთან მიახლოებულ პერიოდში;
 - შეფასების პროცესში გათვალისწინებულია სააუქციონე ბიჯი, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებისათვის აუცილებელი დროის სიმცირე (ექსპოზიციის ვადა) და სააუქციონე კონკურენციის ფაქტორი;
 - შემფასებელს არ განუხორციელებია წარმოდგენილი ობიექტის აზომვა. ინფორმაცია „შეფასების ობიექტის“ საერთო ფართობის შესახებ მოპოვებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან;
 - შეფასების მიზნებისათვის ითვლება, რომ მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს არავითარი წიაღისეული;
 - შემფასებლის მოსაზრება - უძრავი ქონების და მისი ანალოგების სამართლებრივი მდგომარეობის, საკუთრების უფლებისა და შეზღუდვების შესახებ - ეყრდნობა საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფციას. ვუშვებთ, რომ შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლება თავისუფალია მესამე პირების პრეტენზიისაგან, გარდა ანგარიშში ასახულისა;
 - შეფასების ჩატარებისას ნავარაუდები არ არის დაფარული ფიზიკური და სამართლებრივი ფაქტორების არსებობა, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე. შემფასებელზე არ ვრცელდება პასუხისმგებლობა მსგავსი ფაქტორების გამოვლენისას, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც იგი ამის შესახებ ინფორმირებულია „დამკვეთის“ ან/და სხვა უფლებამოსილი პირისაგან;
 - ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ სიდიდეს და ვერ იქნება იმის გარანტი, რომ ბაზარზე არ არსებობს სხვა შეთავაზება ან გარიგების ფაქტი, რომელიც თანხობრივი მაჩვენებლით განსხვავდება მიღებული შედეგისაგან;
 - შემფასებელი ვალდებულია უზრუნველყოს შეფასების პროცესში მიღებული ინფორმაციის კონფიდენციალურობა. ასევე არ გამოიყენოს იგი საკუთარი მიზნებისათვის;
- შეფასების ობიექტის ღირებულების შესახებ შემფასებლის მოსაზრება ნამდვილია შეფასების ეფექტური თარიღისათვის. შემფასებელი ვერ აიღებს პასუხისმგებლობას ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური, იურიდიული და ბუნებრივი პირობების ისეთ სამომავლო ცვლილებაზე, რომელმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს შეფასებულ ღირებულებაზე.

4. შეფასების მეთოდოლოგია

ზოგადად, შეფასების პროცესში გამოიყენება სამი მიდგომა:

მიდგომა დანახარჯების მიხედვით - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობის ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური). მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანმიმდევრობას:

-
-

-
-
- 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.

მიდგომა გაყიდვების შედარების მიხედვით (საბაზრო) - გულისხმობს შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც გაცხადებული არიან გასაყიდად. გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შედარების შემდეგი ელემენტები:

- 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..."

მიდგომა შემოსავლების მიხედვით - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომის რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ორი მეთოდის საშუალებით, კერძოდ:

▪ პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი **/Direct Capitalisation/**.

$MV=NOI/R_o$, სადაც **MV** – უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, **NOI** – სუფთა საოპერაციო შემოსავალი, **R_o** – კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი.

მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს შემდეგ თანამიმდევრულ ქმედებებს:

- აფასებს ერთი წლის განმავლობაში მისაღებ პოტენციურ მთლიან შემოსავალს (PGI) შემდეგი ფორმულით **$PGI=SxR+I$** ;

- პოტენციური მთლიანი შემოსავლიდან შესაბამისი დანაკარგების (ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან) 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_o** ;

სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტის გაყოფით გამოითვლება ობიექტის საბაზრო ღირებულება (**NOI/R_o**).

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

დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (დფნ) ანალიზი წარმოადგენს მკაფიო დაშვებებზე

დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების ტექნიკას, რომელიც ეფუძნება ქონების ან ბიზნესის პერსპექტივაში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს:

- $MV = \sum NOI_1 / (1+i)^1 + FV / (1+i)^n$
- სადაც: **MV** – საბაზრო ღირებულება;
- **NOI₁** - არის სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული პერიოდისათვის;
- **FV** – პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსიის) ღირებულება
- **i** - დისკონტირების განაკვეთი;
- **n**-ფლობის პერიოდი.

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

განსაკუთრებული ნაწილი

I. ობიექტის სამართლებრივ-ფიზიკური მახასიათებლები და გარემოცვის აღწერა

1. სამართლებრივი მახასიათებლები

მდებარე: ტყიბული, სოფელი სამტრედია, ჩაის ფაბრიკის დასახლება
ფუნქცია: არასასოფლო-მიწა, საკადასტრო კოდით: 39.03.35.222, ფართობით 444,00 კვ.მ, მასზედ მდგომი შენობა (ყოფილი საცხოვრებელი)
მისამართი: ტყიბული, სოფელი სამტრედია
ფართობი: ავარიული შენობა.
მესაკუთრე: ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერია;
საგადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის;
ყადაღა/აკრძალვა/მოვალეთა რეესტრი: რეგისტრირებული არ არის

1. საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა

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 არატიპიური ფორმა, გარიგებაში მონაწილე რომელიმე მხარის მიერ შეთავაზებული სპეციალური კომპენსაციები ან დათმობები, ან სპეციალური ღირებულების ნებისმიერი ელემენტი;

ბ. “...რომლითაც, შეფასების თარიღისათვის, გაიცვლება ქონება” მიაწინებს 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...” მიაწინებს 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 არაგონივრულ 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, ტყიბულის მუნიციპალიტეტის სოფელ სამტრედიაში, მდებარე მიწის ნაკვეთზე ფართობით 444,00 კვ.მ, მასზედ არსებული ავარიული შენობა, ყოფილი ჩაის ფაბრიკის დასახლებაში მდგომი საერთო საცხოვრებელი, საერთო ფართობით 275 კვ.მ, აღნიშნული შენობა შემდგომი ექსპლოატაციისთვის უვარგისია, შენობა აშენებულია გასული საუკუნის 50- იან წლებში, ორსართულიანი შენობა აშენებულია ტუფის ბლოკით, სახურავი, იატაკი და ჭერი უვარგისია, ორსართულიანი შენობის სახურავი მოწყობილია ხის კონსტრუქციაზე, კედლები ძირითადად ნაშენებია ტუფის ქვით, კერამიკული აგურის ჩანართებით, ფანჯრები არ აქვს, სართულშუა გადახურვები ხის კოჭებზეა, ჭერი და შიდა კედლების ნაწილი ტკეჩით არის აწყობილი, შენობის დაშლის შედეგად მისაღები ტუფის ქვის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 61832,00 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.

ჩვენ მოვიკვლიეთ არსებული ინფორმაცია, როგორც ინტერნეტის საძიებო სისტემის მეშვეობით, ასევე შევისწავლეთ ადგილობრივი მიმწოდებლის ბაზარი, აღნიშნული დასახელების ფართების საბაზრო ფასებთან დაკავშირებით და ჩამოვაყალიბეთ ჩვენი მოსაზრება შესაფასებელ ქონებაზე. ადგილობრივ ბაზარზე ანალოგების მოძიებით, შევისწავლეთ და დავადგინეთ, მიმწოდებლის მიერ წარმოდგენილი შესაფასებელი ქონების, შენობის საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 20 იანვრის მდგომარეობით.

დასკვნა

ამდენად ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ (ს/ნ 219636259) შესაფასებლად წარმოდგენილი სოფელ სამტრედიაში (ჩაის ფაბრიკის დასახლება) მდებარე შენობის დემონტაჟის ღირებულებად განისაზღვრა 21047,60 ლარი, (ხარჯთაღრიცხვა შედგენილია საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს 2002 წლის 25 აგვისტოს #48 ბრძანებით დამტკიცებული მეთოდური მითითებების საფუძველზე რესურსული მეთოდით საბაზრო ფასი აღებულია CHiP 4.02.82.ფასების ღირებულება აღებულია 2022 წლის 4-ე კვარტლის დონეზე, იხ.დანართი N1), ხოლო მისაღები სასარგებლო მატერიალური ფასეულობის ღირებულებად 61832,00 ლარი, შესაბამისად შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულება შეფასების ეფექტური თარიღისათვის შეადგენს (61832,00-21047,60)

40784,40 (ორმოციათას შვიდასოთხმოცდაოთხი და 40 თეთრი) ლარს

„ცვლილების პრინციპის“ თანახმად, ყველა შეფასება მიბმულია განსაზღვრულ თარიღთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური და პოლიტიკური პირობები დინამიურია და მასზე პირდაპირპროპორციულადაა დამოკიდებული ღირებულების ცვალებადობა. შესაბამისად შეფასების პერიოდისათვის ჩამოყალიბებული მოსაზრება შეფასების საგნისა და ღირებულების შესახებ არ შეიძლება გამოყენებული იქნეს სხვა პერიოდში, გარდა შემფასებელთა მხრიდან წერილობით დადასტურებული შემდგომი რჩევისა.

დანართი 1-2 ფურცლად



ტყიბულის მუნიციპალიტეტი სოფ. სამტრედია შენობის ს/კ 39.03.35.222 დემონტაჟის
ხარჯთაღრიცხვა

	შოფრი	სამუშაოს დასახელება	გაზზ.	რაოდენობა		მასალა		ხელფასი		მანქანა-მექ.		საბარჯთაღ რიცხვი ჯამი
				ნორმ. ერთ ეულზე	სულ	ერთეული	სულ	ერთეულ ლი	სულ	ერთეულ ლი	სულ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	46-28-2	დაზიანებული სახურავის დემონტაჟი	მ ²		257,60							
		შრომითი დანახარჯი	კაც/სთ	0,082	21,1			6,60	139,4131			139,41312
		მანქანები	ლარი	0,005	1,3					4,00	5,152	5,15
2	46-30-2	დაზიანებული ხის იატაკის დემონტაჟი	მ ²		204							
		შრომითი დანახარჯი	კაც/სთ	0,289	59,0			6,60	389,1096			389,1096
		მანქანები	ლარი	0,0628	12,8					4,00	51,2448	51,24
3	46-27-3	ტყევის ჭერის დემონტაჟი	მ ²		204							
		შრომითი დანახარჯი	კაც/სთ	1,1	224,4			6,60	1481,04			1481,04
		მანქანები	ლარი	0,103	21,0					4,00	84,048	84,05
4	46-23-5	ტუფის ბლოკის კედლების დემონტაჟი	მ ³		327							
		შრომითი დანახარჯი	კაც/სთ	4,8	1569,6			6,60	10359,36			10359,36
		მანქანები	ლარი	1,1	359,7					4,00	1438,8	1438,80
5	რ 21-87	ტერიტორიის გასუფთავება სამშენებლო ნაგვისაგან	ტ		40							
		შრომის დანახარჯები	კაც/სთ	1,85	74			6,60	488,40			488,40
		ნაგვის ტრანსპორტირება 5კმ-ზე	ტ		40,0					3,51	140,4	140,40
		ჯამი					0,00		12857,32		1719,64	14576,97
		ზედდებული ხარჯები	10%									1457,70
		ჯამი										16034,66
		გეგმიური დაგროვება	8%									1282,77
		ჯამი										17317,4
		გაუთვალისწინებელი ხარჯები	3%									519,52
		ჯამი										17837,0
		დღ	18%									3210,65
		ჯამი										21047,6

დოკუმენტაცია შედგენილია თანახმად საკართველოს ურბანიზაციის და მშენებლობის სამინისტროს 2002 წლის 25 აგვისტოს №48 ბრძანებით
დამტკიცებული მეთოდური მითითებების საფუძველზე რესურსული მეთოდით საბაზო აღებულა CHHII 4.02-82

შეადგინა ი. ჭილაძე

ვარგისი მასალების საგარეუდო ღირებულება

#	მასალათა დასახელება	მოცულობა	რაოდენობა	ერთ. ღირებულება (ლარი)	სულ ღირებულება (ლარი)	შენიშვნა
1	2	3	4	5	6	7
1	ტუფის ბლოკი (მეორადი)	მ3	262	200	52400	ვარგისი 80%
	ჯამი	ლარი			52400	
	დრგ	18%			9432	
	ჯამი	ლარი			61832	

მასალათა ღირებულება აღებულია საბაზრო ფასებით, ხოლო ჯარტის ფასები აღებულია 2022წ. IV კვარტლის დონეზე

შეადგინა ი. ჭილაძე

