



ქ.თბილისი, კოსტავას # 23
ტელ.: (995 32) 551 993 992
ტელ: (995 32) 2 998 993
Email: georgejibladze7@gmail.com
Email: cgk975@gmail.com

შპს „საკონსულტაციო ჯგუფი
კავკასაუდიტი“

N 233
29 მაისი 2023 წელი

აუდიტორული დასკვნა
უძრავი ქონების
შეფასების ანგარიში

საქართველოს პარლამენტთან არსებული
აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ
გაცემული, სერტიფიკატი № # ბაგ/011
2012 წლის 25 იანვარი პროფესიონალი
ბუღალტრის სერტიფიკატი # 0049,
აუდიტორების სახელმწიფო რეესტრში
რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-491208
და SARAS-F-829970, უძრავი სკემა N2 A-0904;
მოძრავი სკემა N3 P- 0332

თბილისი
2023 წელი

დასკვნა

წინამდებარე საშემფასებლო ანგარიში მომზადებულია 2023 წლის 29 მაისს რის საფუძველსაც წარმოადგენს მარნეულის მუნიციპალიტეტის 2023 წლის 22 მაისის N 32-3223142133 წერილი.

შეფასების საგანია მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. საშემფასებლო ანგარიშში მოცემული ღირებულება წარმოადგენს შემფასებლის მიერ პროფესიული ცოდნისა და ჩვევების საფუძველზე ჩატარებული განსჯის შედეგს და ქონების ღირებულების შესახებ ობიექტურად დასაბუთებულ აზრს. პირველ რიგში განხილვას დაექვემდებარა მიწის ნაკვეთის საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენების საშუალება.

საწყისი საპრივატიზებო და წლიური საიჯარო ქირის ღირებულების დადგენის მიზნით შეფასებას დაექვემდებარა მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება:

- მარნეულის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი მარნეული , რუსთაველი ქუჩა , N 100 მდებარე 363 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 83.02.19.658)

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2023 წლის 29 მაისის მდგომარეობით მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს:

- მარნეულის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი მარნეული , რუსთაველი ქუჩა , N 100 მდებარე 363 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 83.02.19.658) საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 54,450 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს არანაკლებ 2,723 ლარს

კვლევა ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2020 წელს გამოქვეყნებული 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

I შეფასების მიზანი

ნაკვეთის საუკეთესო გამოყენების საშუალების შეფასებისას განიხილება ორი ვარიანტი – პირობითად თავისუფალი ნაკვეთისთვის და არსებული გაუმჯობესებების მქონე მიწის ნაკვეთისთვის. უძრავი ქონების ადგილობრივი ბაზრის განვითარების არასათანადო დონის გამო, შემოსავლების მოცემის უნარის მქონე უძრავი ქონების ეკონომიკურად დასაბუთებული საბაზრო ღირებულების შესაფასებლად, ძირითად საშემფასებლო მიდგომად გამოყენებულ იქნა შემოსავლების განაღდების (კაპიტალიზაციის) მიდგომა, ამ მიდგომას საფუძვლად უდევს მოსაზრება, რომ ნებისმიერ ქონებაში მყიდველი, ალტერნატიული დაბანდების შესაძლებლობის გათვალისწინებით, გადაიხდის სწორედ იმდენს, რა ოდენობის წმინდა შემოსავლების მოცემაც შეუძლია ქონებას. რადგან საშუალება მოგვეცა, ჩაგვეტარებინა საბაზრო მონაცემების მეტ-ნაკლებად სრულფასოვანი ანალიზი, ქონების შესაფასებლად გამოყენებულ იქნა გაყიდვათა პირდაპირი შედარების. გაუმჯობესების მიმართ ასევე გამოიყენება დანახარჯების გაანგარიშების მიდგომა რომელიც გულისხმობს არსებული გაუმჯობესების აშენებაზე სადღეისოდ გასაწევი ხარჯების ანალიზს, მიმდინარე ფასების გათვალისწინებით. საშემფასებლო სამუშაოები შესრულდა 2023 წლის მაისში. ამდენად, ქონების ღირებულება სამართლიანია შეფასების თარიღისთვის. 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.

შესაფასებელი ქონების სისრულეზე და უტყუარობაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს. ანგარიში მომზადებულია საშემფასებლო საქმიანობის თაობაზე საერთაშორისო სტანდარდების მოთხოვნათა შესაბამისად.

II შეფასების ხარისხის სერთიფიკატი

მოცემულ ანგარიშის ხელის მომწერი შემფასებლები (შემდგომში შემფასებლები) ნამდვილად ადასტურებენ, რომ მათ ხელთ არსებული მონაცემების მიხედვით:

- ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია არის სარწმუნო და შეესაბამება სინამდვილეს.
- ანალიზი და დასკვნები, რომელსაც შეიცავს ანგარიში ეკუთვნით შემფასებლებს და ნამდვილია მკაცრი შეზღუდვების და დაშვებების საზღვრებში, რომლებიც წარმოადგენენ მოცემული ანგარიშის ნაწილს.
- შემფასებლებს არ გააჩნიათ აწმყოში და მომავალში რაიმე დაინტერესება შესაფასებელ ობიექტთან და მოქმედებენ მიუკერძოებლად.
- შემფასებლის ჰონორარი არ არის დამოკიდებული შეფასების საბოლოო ღირებულებაზე და აგრეთვე იმ მოვლენებზე, რომლებიც შეიძლება წამოიჭრან დამკვეთის ან მესამე პირის მიერ ანგარიშში მოცემული დასკვნების გამოყენებისას.
- შეფასება ჩატარდა და ანგარიში დაიწერა მოქმედი საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.
- ანგარიშში მოყვანილი ფაქტები, რის საფუძველზეც იქნა ჩატარებული ანალიზი, გაკეთდა ვარაუდები და დასკვნები, შეკრებილია ჩვენს მიერ, ჩვენი ცოდნის და გამოცდილების გამოყენებით და ჩვენი აზრით უტყუარია და არ შეიცავს ფაქტიურ შეცდომებს.
- შემფასებლებმა პირადად მოახდინეს შესაფასებელი ქონების დათვალიერება.

- მონაცემთა ანალიზის პროცესში არცერთი პირი არ უწევდა რაიმენაირ არსებით დახმარებას ანგარიშის ხელისმომწერ შემფასებლებს.
- შემფასებლები ვალდებულებას იღებენ საიდუმლოდ შეინახონ ის მონაცემები, რომლებიც მათთვის ცნობილი გახდა მოცემული შეფასების შესრულების დროს დამკვეთისგან წინასწარ მიღებული წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გასცენ საერთო ან ნაწილობრივი ინფორმაცია მესამე მხარესთან.

III შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

ისევე, როგორც ნებისმიერი შეფასებისას, მოცემულ შეფასების პროცესს თან ახლდა შემზღუდავი პირობები. ამიტომ შემფასებლის მიერ გაკეთებულია (მიღებულია) აუცილებელი დაშვებები:

- შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი შესაფასებელი ობიექტის საკუთრების უფლების იურიდიულ აღწერაზე საკუთრების უფლება ითვლება სარწმუნოდ. შესაფასებელი საკუთრების უფლება განიხილება, როგორც თავისუფალი რამენაირი პრეტენზიის ან შეზღუდვისაგან.
- იგულისხმება (ითვლება), რომ ქონება არ არის შეზღუდული რაიმე ვალდებულებებით და არ არის დატვირთული გირავნობით ან სხვა სახით
- განცხადების თანახმად შემფასებელმა უნდა დაადგინოს შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, ანუ ყველაზე სავარაუდო ფასი დადგენილი თარიღისათვის
- შემფასებელი არ გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არსებობას, რომელმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტორების არსებობაზე
- შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი უძრავი ქონების იმ მდგომარეობის შეფასებაზე, რომლის აღმოჩენა შეუძლებელია ვიზუალური დათვალიერებით
- ანალოგებზე მონაცემები აღებულია გამოცემებისა და ფირმების ინფორმაციაზე დაყრდნობით, რომელთაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი. ეს კი ამოწვეულია იმით, რომ შეფასების თარიღისათვის არ არსებობს შესაბამისი სახელმწიფო ორგანო, რომელსაც შეიძლება გააჩნდეს მოძრავი ქონების ბაზარზე არსებული სიტუაციის ზუსტი ან მიახლოებული სტატისტიკური მონაცემები.

IV ძირითადი ფაქტები და განმარტებები

შეფასების ჩატარების საფუძველი	მარნეულის მუნიციპალიტეტის 2023 წლის 22 მაისის N 32-3223142133 წერილი.
ქონების ტიპი	უძრავი
მიმდინარე გამოყენება	ფუნქციონალური დანიშნულებით
მესაკუთრე	მარნეულის მუნიციპალიტეტი
დამკვეთი	მარნეულის მუნიციპალიტეტი
შეფასების მიზანი	საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების ღირებულების დადგენა
შეფასების გამოყენება	საკონსულტაციო
შეფასების სტანდარტები	შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ 2020 წელს გამოქვეყნებული სტანდარტების კრებული (აქტუალური სტანდარტების კრებული შეფასების დასკვნის შედგენის თარიღისათვის) შესაბამისად. შეფასებისათვის გამოყენებულია ამ სტანდარტების შემდეგი ძირითადი ნაწილები: შესავალი გლოსარი შსს-ების სტრუქტურული საფუძვლები შსს 101. სამუშაოს მასშტაბები; შსს 102. გამოკვლევა და შესაბამისობა; შსს 103. ანგარიშის მომზადება; შსს 104. ღირებულების საფუძვლები; შსს 105. შეფასების მიდგომები და მეთოდები; შსს 400. ინტერესები უძრავ ქონებაში.
საბაზრო ღირებულება	შეფასებითი თანხა, რომლითაც აქტივი უნდა გაიცვალოს ან (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 მარკეტინგული არარსებობისას	საბაზრო პირობები, რომლის დროსაც გამყიდველისათვის ხელმისაწვდომი არ არის მიზანშეწონილი პერიოდი მარკეტინგული ღონისძიებისათვის. ფასი, რომლის მიღწევაც შესაძლებელია ამ პირობებში დამოკიდებული იქნება იძულების გამოწვევი ფაქტორების ხასიათზე და იმ მიზეზებზე, რის გამოც სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებები ვერ გატარდა. იგი არ წარმოადგენს ღირებულების რაიმე კონკრეტულ საფუძველს, არამედ ასახავს იმ სიტუაციას, რომლის დროსაც გაცვლა ხორციელდება (გაყიდვა ვალაუვალობის ან/და იურიდიული პირის ლიკვიდაციის შემთხვევაში). სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებისათვის მიზანშეწონილი დროის არარსებობა ახასიათებს ასევე გაცვლას აუქციონის (სახელმწიფო ქონების პრივატიზების) პირობებშიც.
საწყისი ღირებულება/თანხა	სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას/მართვის უფლებით გადაცემისას საპრივატიზებო/მართვის უფლებით გადასაცემი ქონების მინიმალური ღირებულება, რომელზედაც ვაჭრობისას ხორციელდება ფასის მატება.
დასკვნის შედგენის თარიღი (პერიოდი)	29.05.2023
შეფასების ეფექტური თარიღი	29.05.2023
შეფასების მეთოდი	შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი ერთერთი მიდგომის ფარგლებში; (ხერხი) შეფასების
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.



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882023137298 - 21/02/2023 12:37:43

მომზადების თარიღი
09/03/2023 12:14:56

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:
მარნეული	ქ. მარნეული			საკუთრება
83	02	19	658	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 363.00 კვ.მ.
მისამართი: ქალაქი მარნეული, ქუჩა რუსთაველი, N 100				ნაკვეთის წინა ნომერი: 83.02.19.200 ;
				შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართი 63,2კვ.მ.

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023137298, თარიღი 21/02/2023 12:37:43
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 09/03/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1/1-988, დამონშების თარიღი: 14/02/2020, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:

სსიპ მარნეულის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი: 234232149

მესაკუთრე:

სსიპ მარნეულის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადალა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

V. ძირითადი განსაზღვრებები:

შეფასების მეთოდი-შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი (ხერხი) შეფასების ერთერთი მიდგომის ფარგლებში.

ფასი - ეს არის საქონლისა და მომსახურებისათვის მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი ფულადი თანხა

შეფასების თარიღი-თარიღი, როდესაც განხორციელდა ობიექტის შეფასება.

ობიექტის შეფასების ღირებულების ჯამური სიდიდე-შეფასებული ობიექტის ღირებულების სიდიდე, რომელიც მიღებულია შემფასებლის მიერ ჩატარებული გაანგარიშების შედეგებზე დაყრდნობით.

დანახარჯი - წარმოადგენს ფასს, რომელიც გადახდილია საქონელსა თუ მომსახურებაში, ან ფულად თანხას რომელიც საჭიროა მომსახურების ან საქონლის შექმნისათვის

გამოყენებითი ღირებულება – შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, მიღებული იმ ვარაუდით, რომ იგი არ იქნება გაყიდული ღია, თავისუფალ და კონკურენტუნარიან ბაზარზე, არამედ გამოიყენება იმავე დანიშნულებით, როგორც გამოიყენებოდა შეფასების თარიღისათვის

გაცვლითი ღირებულება - შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება მიღებული იმ ვარაუდით, რომ ობიექტი გაიყიდება თავისუფალ და კონკურენტუნარიან ბაზარზე, მოთხოვნა შეთავაზების პირობების წონასწორობისას

რეალური ღირებულება – არის გარიგების მსურველ კონკრეტულ მხარეებს შორის აქტივის ან ვალდებულებების გადაცემის სეფასებითი ფასი, რომელიც ასახავს მხარეთა ინდივიდუალურ ინტერესებს.

შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულება- სტანდარტის შესაბამისად ობიექტის

საბაზრო ღირებულება მოიაზრება, როგორც ყველაზე რეალური ფასი, რომლითაც შესაფასებელი ობიექტი შეიძლება გასხვისდეს ღია ბაზარზე კონკურენციის პირობებში, როდესაც გარიგების მხარეები მოქმედებენ კეთილგონივრულად, ფლობენ ყველა აუცილებელ ინფორმაციას და ფასის სიდიდეზე გავლენას არ ახდენს რომელიმე განსაკუთრებული გარემოება.

„გაშლილი ხელის“ პრინციპით ტრანსაქციისას ნიშნავს, რომ მხარეებს შორის არ არსებობს არავითარი განსაკუთრებული ან სპეციალური ურთიერთობები

საბაზრო ღირებულება

„30. შსს-ებით განსაზღვრული ღირებულების საფუძველი - საბაზრო ღირებულება 30.1 საბაზრო ღირებულება არის შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა, რომლითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიყვალოს შეფასების თარიღისთვის, გარიგების მსურველ მყიდველსა და გამყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიების შემდეგ, „ გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით” დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.

30.2 სავალდებულოა, რომ საბაზრო ღირებულების განმარტება გამოიყენებოდეს შემდეგი კონცეპტუალური საფუძვლების შესაბამისად:

ა), „შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა“ - ეხება ფასს, რომელიც გამოსახულია ფულის ერთეულში და გადასახდელია აქტივისთვის „გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში. საბაზრო ღირებულება არის ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასი, რომელიც, გონივრულობის ფარგლებში, ხელმისაწვდომია ბაზარზე შეფასების თარიღისთვის, საბაზრო ღირებულების განმარტებაში მოცემული პირობების შესაბამისად. ეს არის საუკეთესო ფასი, რომელზეც გამყიდველს მიუწვდება ხელი გონივრულობის ფარგლებში. ამ შეფასებაში სპეციალურად არ გაითვალისწინება განსაკუთრებული პირობების ან გარემოებების გავლენით აწეული ან დაწეული ფასები, როგორცაა, მაგალითად არატიპიური დაფინანსება, უკუიჯარის პირობით გაყიდვის შეთანხმებები, გაყიდვასთან დაკავშირებული ნებისმიერი მხარის მიერ გადაცემული სპეციალური კომპენსაცია ან ფასდათმობა, ან ღირებულების ნებისმიერი ისეთი ელემენტი, რომელზეც ხელი მიუწვდება მხოლოდ კონკრეტულ მესაკუთრეს ან მყიდველს;

ბ) „აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს“ - აღნიშნული ნიშნავს იმ ფაქტს, რომ აქტივის ან ვალდებულების ღირებულება შეფასებითი თანხაა და არა წინასწარგანსაზღვრული ან ფაქტობრივი სარეალიზაციო ფასი. ეს არის გარიგებაში გათვალისწინებული ფასი, რომელიც აკმაყოფილებს საბაზრო ღირებულების განმარტების ყველა სხვა ელემენტს შეფასების თარიღისათვის;

გ) „შეფასების თარიღისათვის“ - გამოხატავს მოთხოვნას იმის თაობაზე, რომ ღირებულება იყოს დროის კონკრეტული მომენტისთვის, მოცემული თარიღისთვის შესაფერისი. ვინაიდან ბაზრები და ბაზრის პირობები შეიძლება შეიცვალოს, შეფასებული ღირებულება შეიძლება არასწორი ან შეუფერებელი იყოს სხვა დროისთვის. ღირებულების შეფასების შედეგი ასახავს ბაზრის მდგომარეობასა და გარემოებებს შეფასების თარიღისთვის და არა რომელიმე სხვა თარიღისთვის;

დ) „გარიგების მსურველ მყიდველს“ - ეხება იმას, ვინც იძულებული კი არ არის იყიდოს, არამედ მოტივირებულია, დაინტერესებულია ყიდვით. ზემოაღნიშნული მყიდველი არ არის არც ზედმეტად მონდომებული და არც ნებისმიერ ფასად მყიდველი. ის ამავე დროს ისეთი მყიდველია, ვინც ყიდულობს ამჟამინდელი, მოცემული ბაზრის რეალური პირობების შესაბამისად და მოცემული ბაზრის მოსალოდნელი შედეგების გათვალისწინებით და არა ისეთ წარმოსახვით ან ჰიპოთეზურ ბაზარზე დაყრდნობით, რომლის არსებობის დემონსტრირება ან პროგნოზირება შეუძლებელია. განმარტებაში ნაგულისხმევი მყიდველი არ გადაიხდის იმაზე უფრო მაღალ ფასს, ვიდრე ბაზარი მოითხოვს. აქტივის ან ვალდებულების ამჟამინდელი მესაკუთრეც გაითვალისწინება მათ შორის, ვინც „ბაზარს“ წარმოადგენს;

ე), და გარიგების მსურველ გამყიდველს შორის“ - გარიგების მსურველი გამყიდველი არ არის არც ზედმეტად მონდომებული, არც იძულებული, აქტივი გაყიდოს ნებისმიერ ფასად. ის არც ისეთი ფასის შეთავაზებას აპირებს, რაც მოცემული/მიმდინარე ბაზრისთვის არ მიიჩნევა გონივრულად. მსურველი გამყიდველი დაინტერესებულია, აქტივი გაყიდოს მოცემული ღია ბაზრის გარემოში ხელმისაწვდომ საუკეთესო ფასად, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. როგორც არ უნდა იყოს ეს ფასი. აქტივის ფაქტობრივი მესაკუთრის რეალური მდგომარეობა გათვალისწინებული არ არის ამ მოსაზრებაში, რადგან „მსურველი გამყიდველი“ ჰიპოთეზური მესაკუთრეა;

ვ) „სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ“ - იმას ნიშნავს, რომ გასაყიდი აქტივის ექსპონირება ბაზარზე განხორციელდა ყველაზე მიზანშეწონილი საშუალებით, რათა გაიყიდოს საუკეთესო ფასად, რომელიც გონივრულობის ფარგლებში ხელმისაწვდომია საბაზრო ღირებულების განმარტების შესაბამისად. გაყიდვის მეთოდში იგულისხმება საუკეთესო ფასის მიღწევის ყველაზე საუკეთესო გზა იმ ბაზარზე, რომელზეც ხელი მიუწვდება გამყიდველს. აქტივის ექსპონირების პერიოდის ხანგრძლივობა არ არის რაიმე უცვლელი პერიოდი, არამედ შესაძლოა განსხვავდებოდეს აქტივის ტიპისა და ბაზრის პირობების მიხედვით. ზემოაღნიშნული პერიოდის ერთადერთი კრიტერიუმია, აუცილებლად არსებობდეს საკმარისი დრო იმისათვის, რომ გასაყიდმა აქტივმა ადეკვატური რაოდენობის ბაზრის მონაწილეთა ყურადღება მიიქციოს. ექსპონირების პერიოდი წინ უსწრებს შეფასების თარიღს;

ზ), „გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში“- ეს არის გარიგება ორ მხარეს შორის, რომლებსაც არ გააჩნიათ ისეთი სპეციფიკური კავშირურთიერთობა (მაგალითად, შვილობილი და სათავო საწარმოები, ან მიწის მფლობელი და მოიჯარე), რომლის გავლენითაც გარიგების ფასი შეიძლება ბაზრისთვის არატიპიური ან გაბერილი გახდეს, საბაზრო ღირებულებაზე დამყარებულ გარიგებაში იგულისხმება, რომ გარიგება იდება ისეთ მხარეებს შორის, რომლებიც დაკავშირებულები არ არიან ერთმანეთთან და თითოეული მხარე დამოუკიდებლად მოქმედებს;

თ) „როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად“ - განმარტების ეს ნაწილი გულისხმობს, რომ ორივე, გარიგების მსურველი მყიდველიცა და გამყიდველიც, სათანადოდ არიან ინფორმირებულნი აქტივის ბუნებისა და მახასიათებლების შესახებ, იცნობენ მისი გამოყენების ფაქტობრივ და პოტენციურ შესაძლებლობებს, ასევე ბაზრის მდგომარეობას შეფასების თარიღისთვის. გარდა ამისა, იგულისხმება, რომ თითოეული მათგანი თავის ცოდნას წინდახედულად გამოიყენებს, რათა მიაღწიოს გარიგებაში თავისი მდგომარეობის შესაფერის ყველაზე ხელსაყრელ ფასს. წინდახედულობა ფასდება შეფასების თარიღისთვის არსებულ

ბაზრის მდგომარეობაზე და არა რომელიმე მომდევნო თარიღის მდგომარეობაზე ორიენტირებით, წარსული მოვლენების ანალიზზე დაყრდნობით. მაგალითად, აუცილებელი არ არის, გამყიდველის წინდაუხედაობით იყოს გამოწვეული ის ფაქტი, რომ ბაზარზე სადაც ფასები ეცემა, ის აქტივს გაყიდის წინა ბაზრის ფასების დონეებთან შედარებით დაბალი ფასით, ასეთ შემთხვევებში, როგორც ცვალებადფასებიანი ბაზრების სხვა გაცვლის ოპერაციებს შეეფერება, წინდახედული მყიდველი ან გამყიდველი იმოქმედებს ამ მომენტისთვის ხელმისაწვდომ საუკეთესო საბაზრო ინფორმაციაზე დაყრდნობით;

ი), და ძალდაუტანებლად“ - ნიშნავს , რომ თითოეული მხარე მოტივირებულია, შედგეს გარიგება, არც ერთ მათგანს არავინ აიძულებს და არც რაიმე გარემოებების გამო არის იძულებული ასე მოიქცეს;

30.3 ცნება საბაზრო ღირებულება გულისხმობს ფასს, რომელზეც თანხმდებიან თავისუფალ (ღია) და კონკურენციულ ბაზარზე, სადაც ბაზრის მონაწილეები თავისუფლად მოქმედებენ. აქტივის ბაზარი შესაძლოა საერთაშორისო იყოს ან ადგილობრივი. ბაზარი შეიძლება შედგებოდეს მრავალრიცხოვანი მყიდველისა და გამყიდველებისაგან, ან შეზღუდული რაოდენობის ბაზრი მონაწილეებისაგან. ამ განმარტებაში, ბაზარი სადაც იგულისხმება, რომ მოხდება აქტივის გასაყიდად ექსპონირება, ისეთი ბაზარია, სადაც, ჩვეულებრივ, შეუზღუდავად გაიცვლება პირობითად გასაცვლელი აქტივი.

30.4 აქტივის საბაზრო ღირებულება ასახავს მის საუკეთესო და ეფექტიან გამოყენებას (იხ. პუნქტები 140.1-140,5). საუკეთესო და ეფექტიანი გამოყენება აქტივის ისეთი გამოყენებაა, რომელიც მაქსიმალურად ზრდის მის პოტენციალს, ანუ რაც ფიზიკურად შესაძლებელი, იურიდიულად ნებადართული და ფინანსურად განხორციელებადია. აქტივის საუკეთესო და ეფექტიანი გამოყენება შეიძლება იყოს აქტივის გამოყენების გაგარძელება იმავე დანიშნულებით ან რაიმე ალტერნატიული გზით გამოყენება. იგი განისაზღვრება აქტივის ისეთი გამოყენებით , რომელსაც ვარაუდობს ბაზრის მონაწილე, როდესაც ადგენს ფასს, რომლის შეთავაზებასაც აპირებს.

30.5 სავალდებულოა, რომ შეფასების საბაზისო მონაცემების ხასიათი და წყარო შეესაბამებოდეს ღირებულების საფუძველს, რაც, თავის მხრივმ ასევე სავალდებულოა, რომ შეესაბამებოდეს შეფასების მიზანს. მაგალითად, შეფასების შესახებ მოსაზრების (დასკვნის) ჩამოსაყალიბებლად შესაძლებელია სხვადასხვა მიდგომისა და მეთოდის გამოყენება იმ პირობით, თუ მათში გამოიყენება საბაზრო მონაცემების საფუძველზე გამოთვლილი საბაზისო მონაცემები. განმარტების თანახმად, საბაზრო მიდგომის დროს საბაზრო მონაცემების საფუძველზე გამოთვლილი საბაზისო მონაცემები გამოიყენება. საბაზრო ღირებულების დასადგენად

შემფასებელმა შემოსავლის მიდგომა იმ შემთხვევაში უნდა გამოიყენოს, თუ ისეთ საბაზისო მონაცემებსა და დაშვებებს გამოიყენებს, რომლებსაც მონაწილეები გამოიყენებდნენ. დანახარჯების მიდგომით საბაზრო ღირებულების დასადგენად შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს იმავე სარგებლიანობის მქონე აქტივის ღირებულება/დანახარჯი, ხოლო ცვეთის სათანადო ოდენობა უნდა განსაზღვროს საბაზრო დანახარჯებისა და ცვეთის გაანალიზების შედეგად.

30.6 იმის დასადგენად, შეფასების რომელი მეთოდი ან მეთოდები იქნება ყველაზე უფრო შესაფერი და მისაღები, შემფასებელი ვალდებულია გაითვალისწინოს შესაფასებელი აქტივის შესახებ ხელმისაწვდომი მონაცემები და შესაფასებელი აქტივის ბაზართან დაკავშირებული კონკრეტული გარემოებები. თუ შემფასებელი დაეყრდნობა სათანადოდ ჩატარებული, საბაზრო მონაცემების ანალიზის შედეგებს, ნებისმიერი მიდგომის ან მეთოდის გამოყენების შედეგად უნდა მიიღოს საბაზრო ღირებულების მაჩვენებელი.

30.7 საბაზრო ღირებულება არ ასახავს აქტივის ისეთ ატრიბუტებს, რომელსაც ღირებულება გააჩნია, კონკრეტული მესაკუთრის და მყიდველისთვის და ხელმისაწვდომი არ არის ბაზრის სხვა მყიდველებისთვის. ამგვარი უპირატესობები შეიძლება დაკავშირებული იყოს აქტივის გეოგრაფიულ, ეკონომიკურ ან იურიდიულ მახასიათებლებთან. აუცილებელია, რომ საბაზრო ღირებულებაში გამოირიცხოს ნებისმიერი მოცემული თარიღისთვის იგულისხმება, რომ არსებობს გარიგების მსურველი/დაინტერესებული რომელიმე მყიდველი და არა გარიგების მსურველი კონკრეტული მყიდველი.“

გამოყენებული შეფასების მიდგომები

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

- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).
- საბაზრო მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული 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 საბაზრო მიდგომა.

მიდგომა საბაზრო მიდგომის შედეგად ღირებულების მაჩვენებელი მიიღება აქტივის შედარებით იდენტურ ან შესადარის (ანუ ანალოგიურ) აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც არსებობს ინფორმაცია.

პროცედურა შემფასებელმა საბაზრო მიდგომის გამოყენებისას გადადგა შემდეგი ნაბიჯები:

- გამოიკვლია ბაზარი.
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე.
- შეარჩია შედარების ადეკვატური ერთეულები.
- შეადარა, გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით
- მოახდინა რეზულტატების შეთანხმება, ღირებულების მაჩვენებელთან მათი დაყვანის მიზნით.

შედარების ელემენტები შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, 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 ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები..."

შედარების პროცესში გამოყენებული ანალოგები

შედარების პროცესისათვის აუციელებელი შესადარისი ანალოგების მოძიების მიზნით ჩვენს მიერ განხორციელებულ იქნა ბაზრის ანალიზი, რომელიც მოიცავდა რეგისტრირებული გაყიდვების და გაყიდვებზე შეთავაზებების ანალიზს.

გაანალიზებულ იქნა შეფასების თარიღის ახლო მდებარე თარიღებისათვის შეთავაზებების ანალიზი. ჩატარებული ანალიზის შედეგად ჩვენს მიერ შედარების პროცესისათვის შერჩეულ და გამოყენებული იქნა მხოლოდ შეთავაზებების გაყიდვაზე.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2023 წლის 29 მაისის მდგომარეობით მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს:

- მარნეულის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი მარნეული , რუსთაველი ქუჩა , N 100 მდებარე 363 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 83.02.19.658) საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება შეადგენს 54,450 ლარს, ხოლო წლიური საიჯარო ღირებულება შეადგენს არანაკლებ 2,723 ლარს

დირექტორი

გ. ჯიბლაძე

შემფასებელი

ს. ბაკურაძე