

1/02/2025



უძრავი ქონების შეფასების ანგარიში

სოფიო ბაკურაძე
ქონების სერტიფიცირებული შემფასებელი

შეფასების ანგარიში

პრეტენდენტმა ჩაატარა წარმოდგენილი ქონების საბალანსო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები, **2025 წლის 1 თებერვლის მდგომარეობით.**

წარმოდგენილი შეფასება შესრულებულია ქონების შეფასების საერთაშორისო კომიტეტის „შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად, საქართველოში მოქმედი შესაბამისი ნორმატიული აქტების სრული დაცვით.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მახასიათებლების, ასევე ღირებულების ფორმირებაზე არსებითი ზეგავლენის მომხდენი ფაქტებისა და გარემოებების შესახებ განმარტებები მოყვანილია წარმოდგენილი დასკვნის შესაბამის ნაწილებსა და დანართებში.

ანგარიშიში მოცემული ფაქტების კონსტატაცია სამართლიანია და სწორი. აუდიტორს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გააჩნია არავითარი ინტერესი იმ ქონებ(ებ)ის მიმართ, რომელიც არის შეფასების ობიექტი.

სოფიო ბაკურაძე

ქონების შემფასებელი



ტერმინთა განმარტება

უძრავი ქონება. თავად უძრავ ნივთს (ქონებას) სამოქალაქო კოდექსი შემდეგნაირად განმარტავს – „უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე“ (მუხლი 149). განმარტებიდან გამომდინარე უძრავ ქონებას მიეკუთვნება უპირველესად მიწის ნაკვეთი და მასთან მყარად დაკავშირებული ნებისმიერი ქონება.

უძრავი ქონება, თავისთავად მოიცავს ინტერესებს უძრავ ნივთში. ეს ინტერესი, როგორც წესი ფორმდება ოფიციალური დოკუმენტის სახით, ამიტომ ქონება არის იურიდიული ცნება, რომელიც განსხვავდება უძრავი ნივთის ცნებისაგან, რომელიც მიეკუთვნება ფიზიკურ აქტივს. უძრავი ქონება მოიცავს ყველა უფლებებს, ინტერესებს და სარგებელს, რომელიც დაკავშირებულია საკუთრების უფლებასთან.

გაუმჯობესებები. გაუმჯობესებებში იგულისხმება ნებისმიერი შენობა ნაგებობები, რომლებიც მყარად დგას მიწის ნაკვეთზე და რომელთა გადაადგილება შეუძლებელია.

საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენება –(Highest And Best Use). ქონების ყველაზე სავარაუდო გამოყენება, რომელიც ფიზიკურად შესაძლებელია, გამართლებულია, იურიდიულად დაშვებულია და ფინანსურად შესაძლებელია, ამასთან ერთად ქონების შეფასება იძლევა ღირებულების მაქსიმალურ ოდენობას.

საბაზრო ღირებულება (Market Value) 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.

ბაზარი (Market) თავისთავად წარმოადგენს გარემოს, სადაც ხორციელდება საქონლის და მომსახურეობის გამყიდველიდან მყიდველზე გადასვლა ფასების მექანიზმის საშუალებით. ბაზრის ცნება გულისხმობს საქონლით ან/და მომსახურეობით ვაჭრობის საშუალებას მყიდველსა და გამყიდველს შორის ზედმეტი შეზღუდვების გარეშე, სადაც თითოეული მხარე მოქმედებს მოთხოვნა-მიწოდების პრინციპების და ფასწარმოქმნის სხვა ფაქტორის შესაბამისობის მიხედვით, აგრეთვე თავისი შესაძლებლობების და წარმოდგენის, აგრეთვე უძრავი ქონების შეფასების ანგარიში.

ინდივიდუალური მოთხოვნების და სურვილების შესაბამისად. ბაზარი შეიძლება იყოს ადგილობრივი, რეგიონალური, ნაციონალური და საერთაშორისო.

შემოსავლების მიდგომა და მეთოდები

საშემოსავლო მეთოდი ესაა შეფასების პროცედურა, რომელიც ეყრდნობა იმ პრინციპს, რომ უძრავი ქონების ღირებულება უშუალოდ დაკავშირებულია იმ მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულებაზე, რომელსაც მოიტანს ეს ქონება. ანუ ინვესტორი ყიდულობს შემოსავლის მომტან უძრავ 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.

შემოსავლების მიდგომა დაფუძნებულია ორ ძირითად მეთოდზე:

- პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი;
- ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი;

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდით დადგენისას შემფასებელმა უნდა განახორციელოს ქმედებები შემდეგი თანმიმდევრობით:

- პოტენციური მთლიანი შემოსავლის (პმშ) გაანგარიშება ერთი წლის განმავლობაში $\text{პმშ} = \text{მთლიანი შემოსავალი} + \text{სხვა შემოსავალი}$;
- ეფექტური მთლიანი შემოსავლის გაანგარიშება ($\text{ემშ} = \text{პმშ} - \text{ვაკანსიები}$ და დანაკარგები);
- მოსალოდნელი ხარჯების გაანგარიშება: მუდმივი, საოპერაციო, რეზერვები;
- სუფთა საოპერაციო შემოსავლის გაანგარიშება $\text{NOI} = \text{ემშ} - \text{ხარჯები}$;
- კაპიტალიზაციის განაკვეთის დადგენა R_0 ;
- საბაზრო ღირებულების გამოთვლა $N \text{ NOIR}_0$;

პოტენციური მთლიანი შემოსავალი (პმშ) ეს სიდიდე გაანგარიშებული ობიექტის სუფთა საოპერაციო შემოსავლებიდან საშუალოდ ერთ წელზე გათვლით.

ხარჯების ანალიზი. უძრავი ქონების მფლობელის ხარჯები იყოფა სამ ჯგუფად: მუდმივი (ფიქსირებული) საექსპლუატაციო (საოპერაციო) და რეზერვები. ეს ცნება ასევე მიეკუთვნება შეფასების სპეციალურ ტერმინს, რომელიც გამოიყენება რეკონსტრუირებულ ანგარიშში ხარჯების კლასიფიკაციისათვის.

მუდმივი ხარჯებს წარმოადგენს: ქონების გადასახადი, მიწის გადასახადი და დაზღვევა, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ფიქსირებული, რადგანაც მათი სიდიდე არ არის დამოკიდებული უძრავი ქონების ობიექტის დატვირთვის %-საგან.

საექსპლუატაციო (საოპერაციო) ხარჯები ეს სიდიდე მიღებულია დამკვეთის მიერ მოწოდებული ინფორმაციიდან.

სუფთა საოპერაციო შემოსავალი (სსშ) ეს სიდიდე გაანგარიშებულია შესაფასებელი უძრავი ქონებისგან, ყველა საოპერაციო ხარჯებისა და რეზერვების გამოქვითვის შემდეგ.

კაპიტალიზაციი კოეფიციენტის, დადგენის მრავალი მეთოდი არსებობს ერთ-ერთია კუმულატიური მოწყობის მეთოდი. იგი მოიცავს შემდეგ კომპონენტებს:

შემოსავლების ურისკო განაკვეთი;

პრემია რისკზე;

პრემია უძრავი ქონებაში ინვესტირების რისკი

პრემია დაბალ ლიკვიდურობაზე

პრემია საინვესტიციო მენეჯმენტზე

$$R_{kap} = C1 + C2 + C3 + C4 + C5$$

სადაც:

C1 – ურისკო განაკვეთია;

C2 – ქვეყნის რისკი.

C3 – პრემია ინვესტირების რისკზე;

C4 – რისკი დაბალ ლიკვიდურობაზე;

C5 – რისკი საინვესტიციო მენეჯმენტზე;

ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი

ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდის გამოყენების დროს ღირებულება განისაზღვრება, როგორც მიმდინარე ღირებულებების ჯამი, რომელიც მიღებულია ცალკეულ პერიოდში გენერირებული დისკონტირებული შემოსავლების დაჯამებით რევერსიის (ობიექტის გაყიდვა ეკონომიკური სიცოცხლის ბოლოს) დისკონტირებულ მნიშვნელობასთან.

ეს მეთოდი განსხვავდება პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდისგან, რომელიც იყენებს ერთმომენტიან პარამეტრებს, და უფრო ასახავს რეალობას, რადგანაც ითხოვს შემოსავლების და კაპიტალის ანალიზს საწარმოს ფუნქციონირების მთლიან მანძილზე.

ამიტომ, ამ მეთოდის გამოყენების დროს საწარმოს უნდა გააჩნდეს თავისი დამუშავებული ბიზნეს გეგმა, სადაც მომავალი შემოსავლების დინამიკა განსაზღვრულია მიმდინარე შემოსავლების და შემოსავლების რეტროსპექტიული ინფორმაციის მონაცემების საფუძველზე და მოქმედ საბაზრო ფაქტორებზე, ან ასეთ გეგმას ადგენს შემფასებელი. ამ გეგმაში ის განსაზღვრავს მომავალი შემოსავლების ნაკადების ტენდენციას და განსაზღვრავს დისკონტირების კოეფიციენტს მის მიერ დაგეგმილი პროგნოზირებადი პერიოდისათვის. შემოსავლების ნაკადების პროგნოზის შეცდომა იზრდება, რაც უფრო მოკლეა ქონების ფლობის პერიოდი და ასევე როდესაც, იყიდება ქონება მფლობელობის ბოლო ვადაში (რევერსია).

დანახარჯების მიდგომა

ჩანაცვლების მეთოდი

დანახარჯების მიდგომა ეფუძნება ქონების ან სხვა აქტივის ღირებულების შედარებას, როდესაც მსგავსი ქონებრივი ობიექტის შემენის ალტერნატივად განიხილება სხვა ობიექტის მშენებლობის 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/ინვესტორი არ გადაიხდის აქტივში იმაზე მეტს, რაც ღირს მისი შეცვლა ახალზე.

აღდგენითი ღირებულების მეთოდი

ობიექტის აღდგენითი ღირებულება არის მსგავსი ობიექტის აშენების ღირებულება არსებული სამშენებლო მასალებით, სამშენებლო ტექნოლოგიებით, მუშა ხელის ღირებულებით და სხვა ხარჯებით.

აღდგენითი ღირებულება ადგენს ღირებულების ზედა ზღვარს, რომელსაც გადაიხდის გათვითცნობიერებული მყიდველი/ინვესტორი.

ამიტომ ის კორექტირდება იმ გაუფასურებაზე (ცვეთაზე), რომელსაც განიცდის აქტივი ფიზიკური, ფუნქციონალური, ეკონომიკური ცვეთის ზეგავლენით.

შედარების მიდგომა

გაყიდვების შედარების მეთოდი.

გაყიდვების შედარების მეთოდი ეფუძნება შესაფასებელი ქონების ღირებულების შეპირისპირებას შესადარებელი 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 იფორმაცია ანალოგების გაყიდვების ფასებზე მის ტექნიკურ და სამომხმარებლო თვისებებზე იმ რეგიონისათვის სადაც მიღებულია დაკვეთა შეფასებისათვის.

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

კორექტირების (შესწორებების) სახეები

შესწორებებად ითვლება ის კორექტირებები, რომლებიც შეიტანება ანალოგის ფასში მისი ფასწარმოქმნის მახასიათებლების დაყვანის დროს შესაფასებელი ობიექტის მახასიათებლებთან.

კორექტირების ობიექტს წარმოადგენს შესადარისი უძრავი ქონების ფასი. თუ შესადარისი გაყიდვის ელემენტი ხარისხით აღემატება შესაფასებელი ობიექტის იგივე ელემენტს, მაშინ კეთდება უარყოფითი შესწორება და პირიქით.

მას შემდეგ, რაც დადგინდა ყველა შედარების ელემენტი, ანალოგების გაყიდვის ფასები უნდა დაკორექტირდეს %-ული ან ფულადი გამოსახულებით, დაფიქსირებული განსხვავებებიდან გამომდინარე.

თუ შესადარისი უძრავი ქონება უკეთესია, ვიდრე შესაფასებელი, მაშინ მის ღირებულებაში შეიტანება უარყოფითი შესწორება და პირიქით.

შესწორებების გაანგარიშების და შეტანის ხერხი

არსებობს შესწორებების გაანგარიშების შემდეგი მეთოდები:

1. გაყიდვების წყვილების ანალიზის მეთოდი;
2. რეგრესიული ანალიზი;
3. ელემენტების მახასიათებლების პირდაპირი ანალიზის მეთოდი;
4. საექსპერტო გაანგარიშების მეთოდი.

რადგან შეფასებისას შესწორების სახედ გამოყენებულ იქნა მხოლოდ გაყიდვების წყვილების ანალიზის მეთოდი (რადგან საერთაშორისო პრაქტიკაში შემფასებლები ბაზრის თავისებურებებიდან გამომდინარე იყენებენ ამ მეთოდს), განვიხილავთ მხოლოდ ამ მიდგომის მიმდინარეობას.

გაყიდვების შესადარისი წყვილები

საშემფასებლო პრაქტიკა მოითხოვს, რომ ყველა შესწორება ეფუძნებოდეს ბაზრის მონაცემებს. საუკეთესო მეთოდად ითვლება გაყიდვების შესადარისი წყვილების მეშვეობით ბაზრიდან შესწორებების სიდიდეების შეტანა. ხშირად ეს წარმოადგენს ერთადერთ მეთოდოლოგიას ყველა შეფასების გამოცდილი მომხმარებლებისთვის, მოიცავს ბაზარზე მომხდარი ორი გაყიდვის არჩევანს. ერთ-ერთს იმ ელემენტით, რომელშიც საჭიროა შესწორების შეტანა და მეორე - ამ შესწორების გარეშე. ამ ხერხის არსი მდგომარეობს იმაში, რომ ორ შესადარის ობიექტს შორის არსებობს მხოლოდ ერთი განსხვავება. მაშინ სხვაობა გაყიდვის გასებს შორის შეიძლება მიეწეროს განსხვავებულ ელემენტს. იმის მიუხედავად, რომ ეს მეთოდი იდეალურია ერთი განსხვავებული ელემენტის შემთხვევაში, მისი გამოყენება შეიძლება ერთზე მეტი განსხვავებული ელემენტის არსებობისასაც.

შესწორებების სახეები

საშემფასებლო პრაქტიკაში მიღებულია შესწორებების შეტანის შემდეგი სახეები:

ა) პროცენტული;

ბ) ფულადი:

ბ.1) ფარდობითი;

ბ.2) აბსოლუტური.

ა) პროცენტული შესწორებები

ამ სახის შესწორებები შეიტანება ანალოგის ფასის ან მისი შესადარისი ერთეულის გამრავლებით %-ული შესწორების ერთეულზე. შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება %-ული შესწორების გათვალისწინებით შეიძლება გამოისახოს ფორმულით:

$$V = (C_{\text{ერთ}} \times K_{\text{ერთ}}) \times P = (C_{\text{ერთ}} \times P) \times K_{\text{ერთ}}$$

V – შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება;

C ერთ – შედარების ერთეული გაყიდვის ფასი;

K ერთ – შედარების ერთეული რაოდენობა;

P – %-შესწორება

ბ) ფულადი შესწორებები

ბ.1) ფარდობითი ფულადი შესწორება ცვლის მხოლოდ შედარების ერთეულის ფასს. შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება ფარდობითი ფულადი შესწორების გათვალისწინებით ღირებულება შეიძლება გაანგარიშდეს შემდეგი ფორმულით:

$$V = (C_{\text{ერთ}} + P_{\text{ფ/ფ}}) \times S_{\text{ერთ}}$$

P ფ/ფ – ფარდობითი ფულადი შესწორება

S ერთ – შესაფასებელი ობიექტის ერთეული ოდენობა

ბ.2) აბსოლუტური ფულადი შესწორება მიეკუთვნება ანალოგის გაყიდვის მთლიან ფასს და ცვლის შესაფასებელი ობიექტის ოდენობას განსაზღვრულ სიდიდეზე და ეს სიდიდე არ არის დამოკიდებული შედარების ერთეულების რაოდენობაზე.

აბსოლუტური ფულადი შესწორებები მიეკუთვნება შესწორებებს დამატებით

გაუმჯობესობებზე (მაგ: ავტოსადგომის არსებობა) და გამოითვლება შემდეგი ფორმულით:

$$V = (C \text{ ერთ } X K \text{ ერთ}) + P \text{ ა/ფ}$$

P ა/ფ- აბსოლუტური ფულადი შესწორების სიდიდე

შესწორებების გაანგარიშების და შეტანის ხერხი.

არსებობს შესწორებების გაანგარიშების შემდეგი მეთოდები:

1. გაყიდვების წყვილების ანალიზის მეთოდი;
2. ელემენტების მახასიათებლების პირდაპირი ანალიზის მეთოდი;
3. საექსპერტო გაანგარიშების მეთოდი.

ძირითად საშემფასებლო ანგარიშში თითოეული ობიექტისთვის აღებულია ორი ანალოგის ფასი და შედარების ელემენტების განსხვავებებზე კორექტირების გზით მიღებულია შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება.

საუკეთესო და ეფექტიური გამოყენების ანალიზი

საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენება განისაზღვრება როგორც ისეთი გამოყენება, რომელიც აირჩევა ყველაზე შესაძლებელ და კანონიერ ალტერნატიულ ვარიანტებს შორის, არის ფიზიკურად შესაძლებელი, ზედმიწევნით დადასტურებული, ფინანსურად განხორციელებადი და რომლის მიხედვითაც ამ ქონების შეფასება იძლევა ყველაზე მაღალ ღირებულებას. ქონების მდებარეობის, ფიზიკური მახასიათებლების, მის ირგვლივ არსებული ინფრასტრუქტურის და ბიზნესგარემოს გათვალისწინებით, მის საუკეთესო და ეფექტურ გამოყენებად მიჩნეულ იქნა როგორც საწარმოო და კომერციული დანიშნულება.

ძირითადი დაშვებები და შემზღუდავი პირობები

ყოველ შეფასებას თან ახლავს შემზღუდავი პირობები, შემფასებლის მიერ გაკეთებული (მიღებული) აუცილებელი დაშვებები:

- დასკვნა მიწოდებულია მხოლოდ დადგენილი მიზნისათვის. შეფასება ჩატარებულია მხოლოდ იმ მიზნით, რათა დამკვეთისათვის მიწოდებულ იქნას ინფორმაცია შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ და არა სხვა რაიმე მიზნისათვის.
- შემფასებელი არ არის ვალდებული გამოცხადდეს სასამართლოში, ან სხვა რაიმე სახით იყოს პასუხისმგებელი შეფასების შედეგებზე, გარდა დასკვნაში აღნიშნულისა.
- ნებისმიერი ინფორმაცია, რომელიც მოწოდებულია სხვების მიერ, რაც ნაწილობრივ ან მთლიანად აისახება ღირებულების დადგენაში, მიიღება როგორც უტყუარი.
- შემფასებელი არ იღებს თავის თავზე არანაირ პასუხისმგებლობას ბაზრის მდგომარეობის ცვლილებებთან დაკავშირებით და არ დაიშვება არანაირი ვალდებულებები ამ დასკვნის გადამოწმებისას იმ მოვლენების ან პირობების ასახვის მიზნით, რომლებიც წარმოიქმნა ამ შეფასების შემდეგ, რადგანაც, დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიულ აზრს დადგენილ ღირებულებასთან მიმართებაში, შეფასების თარიღისათვის, და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ აღნიშნული ღირებულება შემდგომში არ განიცდის ცვლილებას.
- შემფასებელი უშვებს დაშვებას, რომ რაიმე სახის ფარული ფაქტორები არ არსებობს (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომლებმაც შეიძლება ზეგავლენა იქონიოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე. შემფასებელი არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტორების არსებობაზე.
- ანალოგებზე მონაცემები აღებულია საბროკერო საიტების და საჯარო რეესტრის გაყიდვების ბაზების ინფორმაციებზე დაყრდნობით, რომელთაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.
- ანგარიში მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს, დადგენილ საბაზრო ღირებულებების მაჩვენებლებთან მიმართებაში, და წარმოადგენს მოპოვებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით ჩატარებული ანალიზის შედეგს, ანუ პროგნოზს იმის შესახებ, თუ როგორ შეიძლება გაიყიდოს შესაფასებელი ქონება შეფასების

თარიღისათვის, რაც არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ აღნიშნული ქონება აუცილებლად გაიყიდება დადგენილი ღირებულებების ოდენობის მიხედვით და შემდგომში არ განიცდის რაიმე ცვლილებებს.

- შეფასება განხორციელდა შემფასებლის მიერ ბაზრის შესწავლის, საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებული ინფორმაციის, კლიენტისა და ბროკერის მიერ მოწოდებული ფოტომასალისა და საბროკერო საიტებზე არსებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით.

დამკვეთის საქმის გაცნობის მიზნით, ჩვენ, შემფასებლები:

- ნამდვილად ვეწევით საშემფასებლო პრაქტიკას საქართველოში და ვაღიარებთ ამ სახელმწიფოს კანონებს და სამართლებრივ ნორმებს;
- ვადასტურებთ, რომ მოყვანილი ფაქტები არის დაკორექტირებული და დასაბუთებული;
- შეგნებულად არ ვიყენებთ მტკიცებულებებს, რომელიც მოიცავს თვითრეკლამას დაკვეთის მიღების მიზნით;
- არ შეგვაქვს ჩვენი წვლილი და არ ვიღებთ მონაწილეობას იმ შეფასებაში, რომელსაც სხვა გათვითცნობიერებული შემფასებელი არ ჩათვლიდა გამართლებულად;
- ვადასტურებთ და ვაღიარებთ, რომ არ გაგვაჩნია, არც ეხლა და არც მომავალში, არანაირი დაინტერესება შესაფასებელი ქონების მიმართ;
- ჩვენი კომპენსაცია არ არის დამოკიდებული წინასწარ განსაზღვრულ ქონების ღირებულების სიდიდეზე, რომელიც მოყვანილ იქნა დასკვნაში, სამართლიანი შეფასების დროს;
- ვადასტურებთ, რომ დაშვებები მოიცავენ ფაქტებს, პირობებს და სიტუაციებს, რომლებიც ახდენენ ზეგავლენას შეფასების საგანზე ან მიდგომაზე, და ამასთან ერთად, ეს დაშვებები არ ატარებენ ჰიპოთეტურ ხასიათს და არ მოითხოვენ დადასტურებას. ისინი თავისთავად წარმოადგენენ განცხადებებს, რომლებიც მომავალში ფორმულირების დროს, შეიძლება განხილულ იქნას, როგორც შეფასების ინტერპრეტაცია.

ყველა დაშვება, რომელიც დევს შეფასების საფუძვლად, არის გონივრული, კერძოდ:

- საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა მოიცავს თავისთავად დაშვებებს, რომლებიც მიღებულია იმისათვის, რომ გარანტირებულ იქნას შეფასების შესაბამისი მიდგომა;
- მიმდინარე დასკვნაში მოყვანილი დაშვებები, ფაქტებთან მიმართებაში, გამოწვეულია ფაქტების არ ცოდნით ან ისეთი ფაქტების არსებობით, რომლებიც გამოვლინდებიან და დადგინდებიან მომავალში.
- დასკვნაში მოყვანილი შემზღუდავი პირობები გაკეთებულია ჩვენი, კერძო, მიუკერძოებელი (ობიექტური) პროფესიონალური ანალიზის, დასკვნებისა და განსაზღვრებების საფუძველზე, ასევე შეზღუდვები დაშვებულ იქნა დამკვეთის მიერ მოწოდებულ ჩამონათვალზე, მის საკუთრებაში მყოფ ქონებაზე.
- მივმართავთ გარეშე დახმარებას, რომელიც უზრუნველყოფს შემფასებლების საკუთარი ჩვევების აუცილებელ დანამატს.
- ჩვენს მიერ მოყვანილი დასკვნა არ ეფუძნება მოთხოვნას სხვა სახის შეფასებაზე.

დასკვნა

წინამდებარე საშემფასებლო ანგარიში მომზადებულია 2025 წლის 1 თებერვალს, რის საფუძველსაც წარმოადგენს ონის მუნიციპალიტეტის მიერ გამოგზავნილი #78-782502924 წერილი.

შეფასების საგანია ონის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ქ. ონში, ვახტანგ VI-ის ქ.N180-ში მდებარე, 340 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი - ს.კ 88.18.24.128.

შეფასების მიზანია აღნიშნული ქონების საწყისი წლიური საიჯარო ღირებულების დადგენა.

საკადასტრო ამონაწერი



მ/მს (კრწმე ქონება) საკადასტრო კოდი **N 88.18.24.128**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882021762445 - 09/09/2021 02:18:18

მოწმადების თარიღი
12/09/2021 20:21:32

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ონი	ქ.ონი			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
88	18	24	128	დამუშავებული ფართობი: 340.00 კვ.მ.

ნაკვეთის წინა ნომერი: **88.19.03.762**;
მისამართი: ონის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ონი, ვახტანგ VI ქუჩა, N 180

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882007000907 , თარიღი 19/11/2007

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- წერილი N04-3187 , დამოწმების თარიღი: 19/07/2018 , ონის მუნიციპალიტეტის მერია
- მოძრაობა N02-107 , დამოწმების თარიღი: 07/11/2007 , ონის მუნიციპალიტეტის ეკონომიკისა და სწავლასთან დაკავშირებული საკითხების სამსახური

მესაკუთრეები:

სსიპ ონის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი: 237978275

მესაკუთრე:

სსიპ ონის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღი/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

გვერდი: 1(2)

დასკვნის შედეგი

საშემფასებლო ანგარიშში გადმოცემული ინფორმაციის ანალიზი საშუალებას იძლევა გამოტანილ იქნას დასკვნა იმის შესახებ, რომ:

შესაფასებელი ქონების საწყისი წლიური საიჯარო ღირებულებაა:

1.770 (ათას შვიდას სამოცდაათი) ლარი