



დასკვნა

01/60-0710

აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის შემფასებლის გიორგი ბარათელის მიერ შეფასებული იქნა სახელმწიფოს სახელზე რიცხული უძრავი ქონება ს/კ 72.07.04.175

1	<p><u>ობიექტის დასახელება, ადგილმდებარეობა და მფლობელი:</u></p> <p>ადგილმდებარეობა: ქალაქი მცხეთა, თეატრონის მიმდებარე ტერიტორია</p> <p>მესაკუთრე: სახელმწიფო</p>																														
2	<p><u>ქონების მახასიათებლები საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით:</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">საკუთრების განყოფილება</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">ზონა</td> <td style="text-align: center;">სექტორი</td> <td style="text-align: center;">კვარტალი</td> <td style="text-align: center;">ნაკვეთი</td> <td style="text-align: center;">ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">მცხეთა</td> <td style="text-align: center;">მცხეთა</td> <td></td> <td></td> <td>ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">72</td> <td style="text-align: center;">07</td> <td style="text-align: center;">04</td> <td style="text-align: center;">175</td> <td>დამუსგებელი ფართობი: 5500.00 კვ.მ.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">მისამართი: ქალაქი მცხეთა, თეატრონის მიმდებარე ტერიტორია</td> <td>ნაკვეთის წინა ნომერი:</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალიმშენებარე შენობა N1</td> </tr> </tbody> </table>	საკუთრების განყოფილება					ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება	მცხეთა	მცხეთა			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო	72	07	04	175	დამუსგებელი ფართობი: 5500.00 კვ.მ.	მისამართი: ქალაქი მცხეთა, თეატრონის მიმდებარე ტერიტორია				ნაკვეთის წინა ნომერი:					შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალიმშენებარე შენობა N1
საკუთრების განყოფილება																															
ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება																											
მცხეთა	მცხეთა			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო																											
72	07	04	175	დამუსგებელი ფართობი: 5500.00 კვ.მ.																											
მისამართი: ქალაქი მცხეთა, თეატრონის მიმდებარე ტერიტორია				ნაკვეთის წინა ნომერი:																											
				შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალიმშენებარე შენობა N1																											
3	<p><u>ქონების დანიშნულება:</u></p> <p>მიწის ნაკვეთი - არასასოფლო-სამეურნეო,</p>																														
4	<p><u>შეფასების მიზანი</u></p> <p>შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების დადგენა</p>																														
5	<p><u>ქონების ერთეულის აღწერა-დახასიათება</u></p> <p>შესაფასებელი ობიექტი წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს 5500.00მ² (საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით), მდებარე ქალაქი მცხეთა, თეატრონის მიმდებარე ტერიტორია.</p>																														
6	<p><u>შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულება, რომელიც ირიცხება სახელმწიფოს სახელზე, შეფასების თარიღისთვის (დამრგვალებით) შეადგენს:</u></p> <p style="text-align: center;">2033000 (ორი მილიონ ოცდაცამეტი ათასი) ლარი</p>																														

ანგარიში

ძირითადი მონაცემები და დასკვნები:

ობიექტის მისამართი: ქალაქი მცხეთა, თეატრონის მიმდებარე ტერიტორია	
უძრავი ქონების ობიექტის ტიპი:	მიწის ნაკვეთი
მიწის ნაკვეთის ფუნქცია	არასასოფლო-სამეურნეო
ქონების მესაკუთრე	სახელმწიფო
ქონებაზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:	ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
საკადასტრო მონაცემები	72.07.04.175
შესაფასებელი საკუთრების უფლებები:	სრული
შეზღუდვები და ვალდებულებები (იპოთეკა, ყადაღა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი და სხვა)	0
მიწის ნაკვეთის ფართობი, მ ²	5500.00
საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენება	არსებული გამოყენება
შეფასების მიზანი	საბაზრო ღირებულების დადგენა
შეფასების თარიღი:	01.04.2022
ობიექტის ინსპექტირების თარიღი:	31.03.2022
დასკვნის შედგენის თარიღი:	01.04.2022
დოლარის კურსი	3.0896
ქონების საბაზრო ღირებულება:	
შესაფასებელი ობიექტის საბოლოო საბაზრო ღირებულება, რომელიც ირიცხება სახელმწიფოს სახელზე შეფასების თარიღისთვის (დამრგვალებით), აშშ დოლ:	658000
შესაფასებელი ობიექტის საბოლოო საბაზრო ღირებულება, რომელიც ირიცხება სახელმწიფოს სახელზე შეფასების თარიღისთვის (დამრგვალებით), ლარი:	2033000

გამოყენებული შეფასების ბაზები

შეფასებული ღირებულება

საბაზრო ღირებულება

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც, გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის

“გაშლილი მკლავის” პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე”

გამოყენებული სტანდარტები

სტანდარტი 1. საბაზრო ღირებულება, როგორც შეფასების ბაზა

სტანდარტი 3. შეფასების ანგარიშგება

გამოყენებული საერთაშორისო სახელმძღვანელო

სახელმძღვანელო 1. უძრავი ქონების შეფასება

შეფასების ხარისხის სერტიფიკატი

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

1. ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია არის სარწმუნო და შეესაბამება სინამდვილეს.
2. ანალიზი და დასკვნები, რომელსაც შეიცავს ანგარიში ეკუთვნით შემფასებლებს და ნამდვილია მკაცრი შეზღუდვების და დაშვებების საზღვრებში, რომლებიც წარმოადგენენ მოცემული ანგარიშის ნაწილს.
3. შემფასებლებს არ გააჩნიათ ანმყოში და მომავალში რაიმე დაინტერესება შესაფასებელ ობიექტთან და მოქმედებენ მიუკერძოებლად.
4. შეფასება ჩატარდა და ანგარიში დაინერა საქართველოს კანონმდებლობის დაცვით, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.
5. ანგარიშში მოყვანილი ფაქტები, რის საფუძველზეც იქნა ჩატარებული ანალიზი, გაკეთდა ვარაუდები და დასკვნები, შეკრებილია შემფასებლის მიერ, მისი ცოდნის და გამოცდილების გამოყენებით, უტყუარია და არ შეიცავს ფაქტიურ შეცდომებს.
6. შემფასებლებმა პირადად მოახდინეს შესაფასებელი ქონების დათვალიერება.
7. მონაცემთა ანალიზის პროცესში არცერთი პირი არ უწევდა რაიმენაირ არსებით დახმარებას ანგარიშის ხელისმომწერ შემფასებლებს.

შეფასების პროცესის შეზღუდვები და დაშვებები

1. ამ შეფასების მიზნებისათვის იგულისხმება, რომ ეს შესაფასებელი ქონება არ არის დატვირთული არანაირი შეზღუდვებით და სასესხო ვალდებულებებით.
2. შემფასებელს არ ევალებოდა და არ ჩაუტარებია:
 - შესაფასებელი ობიექტების აზომვითი სამუშაოები.
 - შეფასების ობიექტის სამართლებრივი მდგომარეობის იურიდიული ექსპერტიზა;
 - შეფასების ობიექტის ტექნოლოგიური ექსპერტიზა;
 - ეკოლოგიური ექსპერტიზა;
3. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტორების არსებობაზე.
4. 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.
5. შეფასების შესახებ ანგარიში მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს შეფასებულ ღირებულებასთან მიმართებაში შეფასების თარიღისათვის. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ შესაფასებელი ქონება გასხვისებულ იქნება ღია ბაზარზე ამ ფასად.

ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეცტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და “რიელტური” ფირმების მეშვეობით.

შეფასების მიმდინარეობა:

მინის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენის მეთოდები

შეფასების თანამედროვე პრაქტიკაში არსებობს მინის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენის შემდეგი მეთოდები:

1. შესადარისი გაყიდვების (შედარების) მეთოდი;
2. ქვედანაყოფების განვითარების მეთოდი;
3. განაწილების მეთოდი;
4. ამოღების (ექსტრაციის) მეთოდი;
5. ნარჩენი ღირებულების მეთოდი;
6. მინის ნაკვეთის ქირის კაპიტალიზაციის მეთოდი;

მიმდინარე მიზნებისათვის მინის ნაკვეთის ღირებულების დასადგენად გამოყენებული იქნა შედარების მეთოდი

ეს მიდგომა დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის გაყიდული ანალოგიური მინის ნაკვეთების ფასების შედარებაზე. ეს არის ყველაზე პოპულარული და მიღებული მეთოდი მინის ნაკვეთის შეფასებისას. შემფასებელს ასევე შეუძლია ანალიზი გაუკეთოს წარდგენილ შეთავაზებებს, სხვა საბაზრო ინფორმაციას, მაგრამ მთავარი ყურადღება უნდა მიექცეს ანალოგიური მინის ნაკვეთების ფაქტიური გაყიდვების მონაცემებს, რომლებიც განხორციელებულია ტიპურ საბაზრო პირობებში და მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღს.

ამ მეთოდის ფუძემდებელ პრინციპს წარმოადგენს ჩანაცვლების პრინციპი, რომელიც მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ბაზარზე ინვესტორი (მყიდველი) არ გადაიხდის კონკრეტულ ობიექტში იმაზე მეტს, რაც ღირს იმავე სარგებლის მქონე ანალოგიური უძრავი ქონება.

სარგებლის ქვეშ იგულისხმება ობიექტის მახასიათებლების ერთობლიობა, რომლებიც განსაზღვრავენ მის დანიშნულებას, შესაძლებლობებს და გამოყენების ხერხებს (პირობებს), ასევე მიღებული შემოსავლის სიდიდეს და ვადებს.

ამ მეთოდის გამოყენების შედეგს წარმოადგენს გაყიდული შესადარისი ობიექტების ფასების ტრანსფორმაციის გზით შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულებაში გადაყვანა.

შედარების მეთოდის მიმდინარეობა

ამ მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას:

1. ბაზრის მონაცემების მოგროვებას, კლასიფიკაციას და ანალიზს, რომლებიც იძლევიან საშუალებას დადგინდეს ის მინის ნაკვეთის ანალოგები, რომლებიც შეესაბამებიან და შედარდებიან შესაფასებელ მინის ნაკვეთს;
2. ადგენს ელემენტებს, რომლების მეშვეობით განხორციელდება შესაფასებელი მინის ნაკვეთის შედარება ანალოგებთან;
3. განსაზღვრავს დადგენილი (შერჩეული) შედარების ელემენტების განსხვავებების ხასიათს და ხარისხს, რომლებიც გააჩნიათ შესადარებელ და შესაფასებელ მინის ნაკვეთებს ერთმანეთთან;
4. კორექტირდება ყველა ანალოგის დადგენილი შედარების ელემენტების ფასები, რაც შეესაბამება იმ განსხვავებების ხასიათსა და ხარისხს, რომლებიც გააჩნია ყველა ანალოგს შესაფასებელი ობიექტის მიმართ.
5. კორექტირდება ყველა ანალოგის ფასები დადგენილი შედარების ელემენტების მიხედვით შესაფასებელი მინის ნაკვეთის მიმართ;

6. შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენა ანალოგების დაკორექტირებული ფასების შეჯერების დასაბუთების გზით.

მიწის ნაკვეთის ღირებულების დადგენისას ანალოგებად აღებულია იმავე სექტორში არსებული მიწის ნაკვეთები


მახასიათებლების დასახელება	შესაფასებელი ობიექტი	ობიექტი #1	ობიექტი # 2	ობიექტი #3
მისამართი	ქალაქი მცხეთა, თეატრონის მიმდებარე ტერიტორია	მცხეთა	მცხეთა	მცხეთა
ინფორმაციის წყარო:		www.place.ge ID: 708708	www.myhome.ge ID: 10269900	www.ss.ge ID:3173298
მიწის ნაკვეთის ფართი, კვ.მ.	5500	2435	1000	301
ტრანზაქციის ფასი ,		330000	130000	45200
ფართის ერთეულის ფასი, \$		135.52	130.00	150.17
გადაცემული უფლებები	სრული	სრული	სრული	სრული
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		135.52	130.00	150.17
ფინანსირების პირობები	საბაზრო	იდენტური	იდენტური	იდენტური
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		135.52	130.00	150.17
გაყიდვის პირობები	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		135.52	130.00	150.17
საბაზრო პირობები		შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
კორექტირება		-5%	-5%	-5%
დაკორექტირებული ფასი, \$		128.74	123.50	142.66
ადგილმდებარეობა				
ფართი	5500	2435	1000	301
კორექტირება		-10%	-15%	-20%
ხედი	კი	კი	კი	კი
კორექტირება		0%	0%	0%
მისასვლელი	კი	კი	კი	კი
კორექტირება		5%	5%	5%
ადგილმდებარეობაზე კორექტირების საერთო რაოდენობა		-5%	-10%	-15%
დაკორექტირებული ფასი, დოლ		122.31	111.15	121.26
გაუმჯობესება	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		0%	0%	0%
კომუნიკაციები	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული		122.31	111.15	121.26

ფასი, დოლ				
სანდოობის კოეფიციენტი		40%	20%	40%
კორექტირებული ერთეულის ფასი, დოლ		48.92	22.23	48.50
ერთეულის ღირებულება, დოლ	119.66			
შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, დოლ	658000			

შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულება, რომელიც ირიცხება სახლმწიფოს სახელზე, შეფასების თარიღისთვის (დამრგვალებით) შეადგენს:


658000 (ექვსას ორმოცდათვრამეტი ათასი) აშშ დოლარი

შეფასების სამსახურის უფროსი

ხელმოწერილია/
შტამგდასმულია
ელექტრონულად 

კახაბერ შანშიაშვილი

შეფასების სამსახურის შემფასებელი

ხელმოწერილია/
შტამგდასმულია
ელექტრონულად 

გიორგი ბარათელი