

შპს „ბესტ აუდიტორი“

ოზურგეთი, 12 ნოემბერი 2015 წელი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა ქონების მდგომარეობის შესახებ №1/11

სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის დაბა ნარუჯის საჯარო სკოლის ხელმძღვანელისთვის

სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის დაბა ნარუჯის საჯარო სკოლის (ს/ნ 237102201) დირექტორის მ/შ მედეა თბოლაძის 2015 წლის 12 ოქტომბრის MES 3 15 01051641 მომართვის თანახმად შ.პ.ს. საკონსულტაციო აუდიტორული კომპანია „ბესტ აუდიტორი“-ს აუდიტორმა დავით ხომერიკმა (სერთიფიკატი № 5/528 გაცემული 16.05.2011 წელს) და მოწვეულმა სპეციალისტმა, დამოუკიდებელმა შემფასებელმა - თინა თენიშვილმა, შევამოწმეთ დაბა ნარუჯის საჯარო სკოლის (საკადასტრო კოდი 26.27.07.064) საქვების ნაგებობა.

აუდიტორული შემოწმება დაექვემდებარა დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი ქონების ჩამონათვალს და ვიზუალურ დათვალიერებას. მოწოდებული დოკუმენტაციის და ინფორმაციის უწყუარობაზე პასუხისმგებელია დამკვეთი.

დასკვნაში მოყვანილი ანალიზი და აზრები ეკუთვნის შემფასებელს და მოქმედებს შეზღუდული პირობების და დაშვებების გათვალისწინებით.

აუდიტორული ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული შეფასების საბოლოო მაჩვენებელზე.

აუდიტორის სტატუსი განისაზღვრება, როგორც დამოუკიდებელი – გარე შემფასებელი, რომელსაც დამატებით არ გააჩნია ურთიერთობა შესაფასებელ ობიექტთან.

სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის დაბა ნარუჯის საჯარო სკოლის (ს/ნ 237102201) შესაფასებელ ქონებასთან დაკავშირებით ფირმა (დამოუკიდებელ შემფასებელთან ერთად) აკეთებს შემდეგ დასკვნას:

ნაგებობა კოსტრუქციულად გამოუსადეგარია, მისი აღდგენა შეუძლებელია, გადახურვის წიბოვანი ფილების შემკვრელი არ აქვს, ის საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს. 1975-1980 წლებში მშენებლობის მაშინდელი ნორმების მიხედვით ის გათვლილი იყო 7 ბალიან სეისმურ გემოქმედებაზე, ღლეწანდელი ნორმებით კი ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი ექვემდებარება 8 ბალიან სისტემას.

გემოთ აღნიშნულიდან და საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284 2009 წლის 7 ოქტომბრის სამშენებლო ნორმების და წესების „სეისმდეგი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) დამკვიცების შესახებ“-იდან გამომდინარე ფირმა აკეთებს დასკვნას, რომ საქვების ნაგებობა ვერ აკმაყოფილებს უსაფრთხოების ნორმებს და ექვემდებარება დაშლას.

აუდიტორული დასკვნა შედგენილია ორ ეგზემპლარად, ერთი ცალი გადაეცა დამკვეთს.

შპს „ბესტ აუდიტორი“-ს დირექტორი

დავით ხომერიკი



შპს საკონსულტაციო აუდიტორული კომპანია „ბესტ აუდიტორი“, ს/ნ 237112664

საქართველო, ოზურგეთი 3500, გაბრიელ ეპისკოპოსის ძ. 25 / 25 Gabriel Episkoposis Str. 3500

ჩვენს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მოახდინა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი დაბა ნარუჯაში, მდებარე უძრავი ქონების (შემდგომში შეფასების ობიექტი) ღირებულების შეფასება.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში და დანართებში.

ამ დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით შემფასებლის მიერ შესაფასებელი ქონებისათვის 2015 წლის 12 ნოემბერი მდგომარეობით შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულებად შეფასებული იქნა:

ძალაში

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (შსსს) 2011 წლის გამოქვეყნებული IX გამოცემის შესაბამისად.

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- დასკვნაში გადმოცემული შედეგები ეფუძნება შემფასებლის ცოდნას;
- ჩატარებული ანალიზი და დასკვნები შეზღუდულია მხოლოდ მასში აღნიშნული შემზღუდავი პირობებით და დაშვებებით;
- შემფასებელს არ გააჩნდა შესაფასებელი ქონების მიმართ ინტერესი;
- შემფასებლის ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული დასკვნის არცერთ ასპექტზე;
- შეფასება ჩატარებულია ეთიკის კოდექსის და მოქცევის (ქცევის) სტანდარტებთან შესაბამისობაში;
- შემფასებლის განათლება შეესაბამება აუცილებელ მოთხოვნებს;
- შემფასებელს გააჩნია შესაბამისი გამოცდილება და კარგად იცნობს შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობას;
- შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება.

მოცემული დასკვნა მომზადებულია მხოლოდ შესაფასებელი ქონების ღირებულების შესახებ თქვენი ინფორმირებისათვის. იგი კონფიდენციალურია და ამრიგად, დაუშვებელია მისი მთლიანად ან ნაწილობრივ პუბლიკაცია, ან მასზე მინიშნებებისა და მასში აღნიშნული მონაცემების, შემფასებლის სახელისა და პროფესიული კუთვნილობის პუბლიკაცია, შემფასებელთან წერილობითი თანხმობის გარეშე, ხელშეკრულებაში ან შეფასების დასკვნაში აღნიშნული შემთხვევების გარდა.

დამოუკიდებელი შემფასებელი:

სახელი გვარი:  /თინა თენიშვილი/

სერტიფიკატის ნომერი A-0040

ტელ : 599 351792

დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა

დასკვნის №:1

შეფასების
საფუძველი:

დამკვეთი:

შესაფასებელ
ი ქონება-
(შეფასების
ობიექტი):

ტიპი:

მისამართი:

მესაკუთრე:

შეფასების
მიზანი:

სავარაუდო
გამოყენება:

შეფასებული
უფლება:

თარიღები:

შეფასებული
ღირებულება:

დამკვეთსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება №
საშემფასებლო მომსახურების შესახებ.

სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის დაბა ნარუჯის საჯარო სკოლა
უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი
7540.0კვ.მ.) შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 განაშენიანების ფართი
1729.7კვმ. საერთო ფართობია: 2468.2კვმ. II სართული. №2 განაშენიანების
ფართი 54.0კვმ.

შემფასებლის აზრით: შეფასების ობიექტი მიწის ნაკვეთზე განთავსებული
ნაგებობა წარმოადგენს არასპეციალიზირებულ ქონების ტიპს.

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი დაბა ნარუჯა

სახელმწიფო (იხილე შეფასების ობიექტის იურიდიული მახასიათებლები
აღწერა).

შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შეფასება;

დამკვეთის კონსულტაციისა შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების
ოღენობის შესახებ.

საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.

ქონების ღირებულების შეფასების 12-11-2015 თარიღია, ინსპექტირების
თარიღი 09-11-15 წელი, დასკვნის მომზადების თარიღი 09-11-15-დან 12-11-2015

შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო
ღირებულება.

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო
სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011წელს გამოცემულ მე-9 გამოცემის
სტანდარტის სახით:

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".

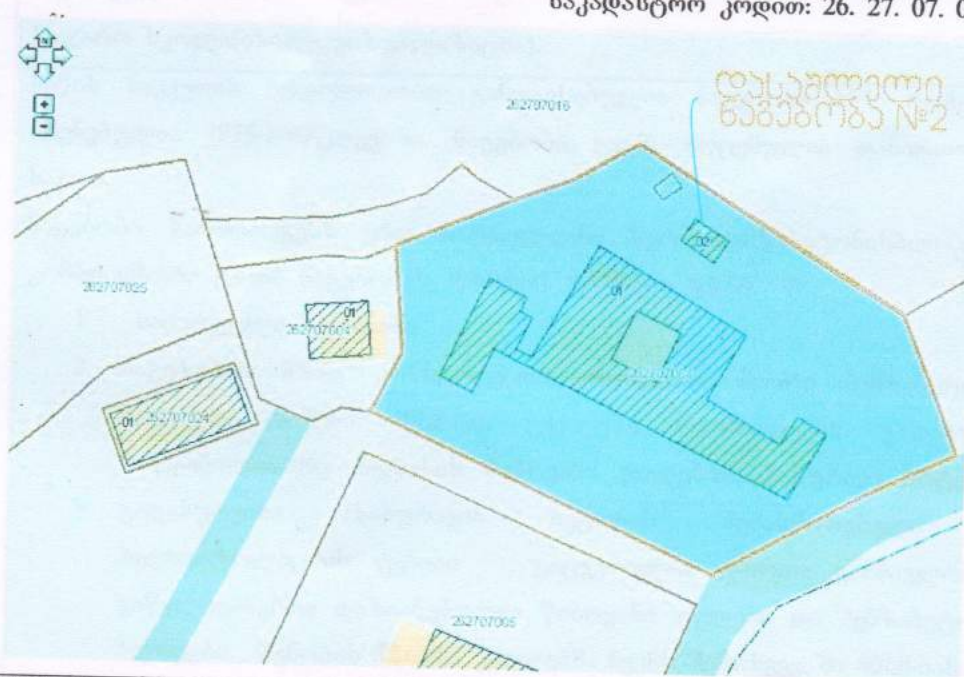
დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: ღვინდება მიწის
ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება
იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები
და სამეწარმეო (დეველოპერის) მოგება და აკლდება ყველა სახეობების
ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).

შემოსავლების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი
ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას
პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების
გამოყენებით.

გამოყენებული შეფასების ბაზები:

გამოყენებულია საერთაშორისო სტანდარტები	შსს 101,103- საბაზრო ღირებულება, როგორც შეფასების ბაზა შეფასების ანგარიში.
გამოყენების საერთაშორისო სტანდარტები	შსს 230- უძრავი ქონების შეფასება.

12.1. მიწის ნაკვეთის აღწერა

საკადასტრო რუკა (საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ელექტრონული ვერსია რეგისტრირებული არის)	წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. (www.napr.gov.ge) ნახაზი 1 საკადასტრო კოდით: 26. 27. 07. 064  The map displays several land parcels outlined in yellow. The central parcel is labeled '26.27.07.064' and contains a large building footprint with a green hatched pattern. To its left is a smaller parcel labeled '26.27.07.065'. Below the central parcel is another labeled '26.27.07.066'. To the right of the central parcel is a larger parcel labeled '26.27.07.067'. A blue line, likely a road or boundary, runs along the bottom and right sides of the central parcel. A legend in the top left corner shows a cross symbol and a square symbol. A yellow label 'დასახლებული ნაგებობა N=2' points to the building footprint on the central parcel.
გაუშენებული (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი	5756.3კვმ
ზედაპირი:	რელიეფი ციცაბოა.
ეროზიული და დატბორილი მონაკვეთები:	არ შეიმჩნევა
პარკინგი:	არის.
ღობები და სხვა სახის გაუმჯობესებები:	აქვს.
სასარგებლო წიაღისეული:	არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს სასარგებლო არანაირი წიაღისეულის მარაგი.

1.2.2 გაუმჯობესებების აღწერა

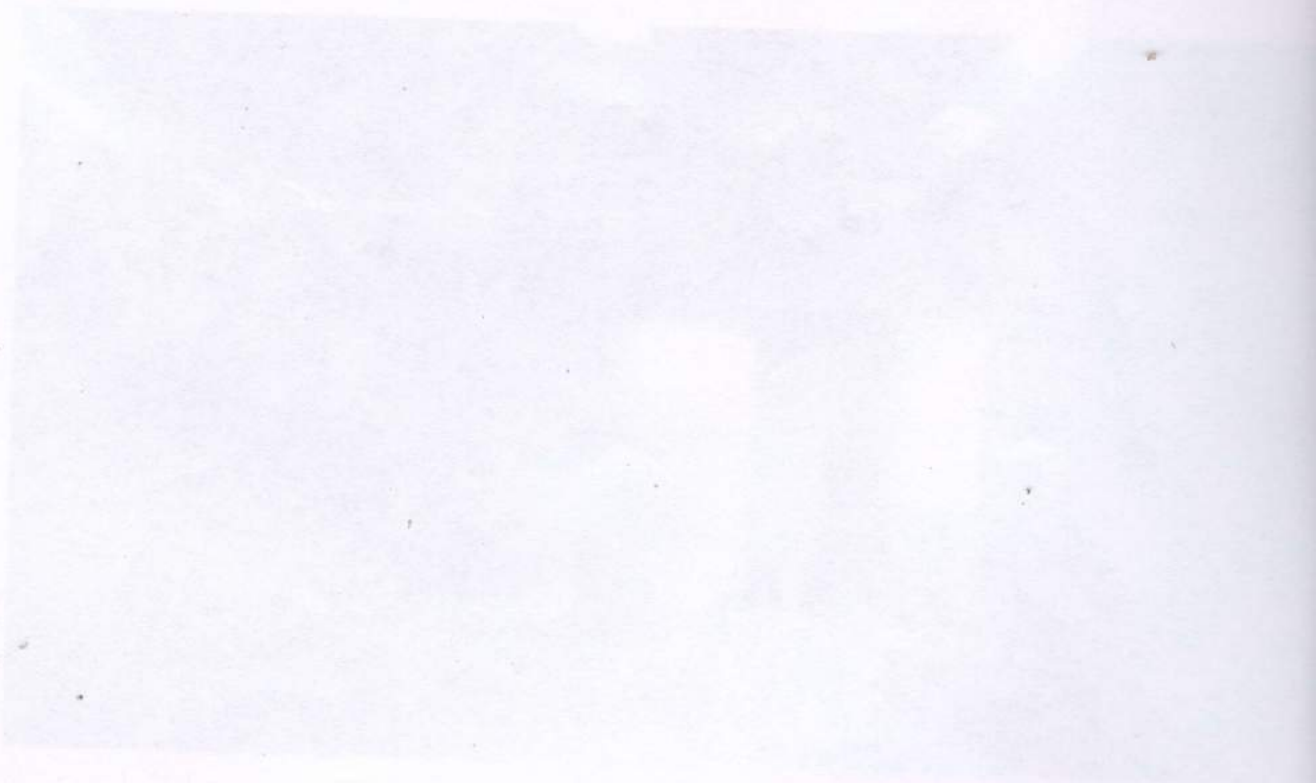
რაოდენობა	1 ერთეული.
შენობის ტიპი	საჯარო სკოლა(იხილე ვიზუალიზაცია).
აღწერა	მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით განთავსებულია ნაგებობა №1, რომელიც აშენებულია 1975-1980წლებში. ნაგებობა გეგმა მოცემულია დანართი №1 სახით. ნაგებობა წარმოადგენს ერთ სართულიანი წვრილპეშაბეტონისბლოკოვან კომპლექსური ტიპის ნაგებობას. რომლის ზომებია: 6.0X9.0(მ). 1. საძირკველი ბეტონისა. 2. ნაგებობის მზიდ კონსტრუქცია, რომელიც მცირე პეშაბეტონის ბლოკითა ნაშენი 40სმ-იან კედლებს წარმოადგენს. გადახურვა მოწყობილია რკ. ბეტონის წიბოვანი ფილებით. სახურავი ბრტყელი გადახურვისა. სახურავის ბეტონის შემასწორებელი და ჰიდროიზოლაციის ფენები გაცვეთილია. დროთა განმავლობაში გაწყლოვანებით დაზიანებულია წიბოვანი ფილები და პეშაბეტონის ბლოკები. შენობის მზიდმა კედლებმა ჩვენს შემთხვევაში 40სმ-იანი არ შეუძლია მიიღოს როგორც ჰორიზონტალური ისე ვერტიკალური დატვირთვა. 3. სეისმიური რკ. ბეტონის სარტყელი არმირება დაზიანებულია. ალაგ-ალაგ გაშიშვლებული არმატურა. ყოველი ამიდან გამომდინარედ შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა: ნაგებობა კონსტრუქციულად გამოუსადეგარია მისი აღდგენა შეუძლებელია. გადახურვის წიბოვანი ფილების შემკვრელია არ აქვს. 1975-1980წლებში მშენებლობის ნორმების და წესების მიხედვით ის გათვლილი იყო 7 ბალიან სეისმიურ ზემოქმედებაზე. საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284 2009წლის 7 ოქტომბრის სამშენებლო ნორმების და წესების „სეისმედგეი მშენებლობა“(პნ 01.01-09)- დამტკიცების შესახებ ნათქვამია რომ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი ექვემდებარება 8 ბალიან სისტემას. თანახმად ამ ბრძანებისა და ნაგებობის ცუდ მდგომარეობის გამო(რადგან მისი არდგენა შეუძლებელია) ის საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოებას. დასკვნა: ნაგებობა ექვემდებარება დაშლას.

მთავარი ფაქტი

ვიზუალიზაცია.



გვარდითი ფასადი



გვერდითი დასავლეთ ფასადი სადაც ნათლად ჩანს დაზიანებული ჰემაგაბონის ბლოკები



სურათიდან ნათლად ჩანს გადახურვის ნიშნავანი ფილების შეგარულია არ არსებობა.



1.2.2. უშუალო საცხოვრებელი სახლის გარემოცვის და მდებარეობის აღწერა

ნარუჯა — დაბა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში. მდებარეობს მდინარეების ჩოლოქისა და ნატანების შუამდინარეთში, ქალაქ ოზურგეთიდან სამხრეთ-დასავლეთით, 10 კმ დაშორებით, ლაითურის აღმოსავლეთით. ნარუჯაში არის საჯარო სკოლა^[3] და საბავშვო ბაღი. 2002 წლის აღწერის მიხედვით სოფელში ცხოვრობდა 1295 ადამიანი.

ქვემოთ სურათზე მოცემულია მიწის ნაკვეთის განთავსების დასაშლელი ნაგებობის მდებარეობა.

სურათი 1.



უშუალო გარემოცვა	შესაფასებელ ქონებას (მიწის ნაკვეთს) უშუალოდ ესაზღვრება: დასავლეთით (მხარე) – მიწის ნაკვეთი, ჩრდილოეთით – მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით- სკოლის შენობა ღმოსავლეთით: მიწის ნაკვეთი,
ადმინისტრაციული რაიონი	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი
ისტორიული უბანი	არ არის
მიღწევადობა ტრასპორტით	ტრანსპორტით მისადგომლობა შეუზღუდავია.
ადგილის დანიშნულება	სკოლის ეზოს ტერიტორია
ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსივობა	არის
ფეხით მოსიარულეების რაოდენობა	საშუალო
განაშენების ტიპი	1-2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლები
უძრავი ქონების გამოყენების ტენდენციები	სკოლის ნაგებობა

შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელმა შეარჩია ბაზრის სეგმენტი (ადგილმდებარეობის მიხედვით), რომლის ფარგლებშიც მოახდინა შესადარისი ანალოგების ფასებზე ინფორმაციის მოპოვება, შეფასების პროცესში მათი შემდგომი გამოყენების მიზნებისათვის.

ბაზრის სეგმენტის, მიწის ნაკვეთის შედარება

მახასიათებელი	ბაზრის სეგმენტი	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი
კომერციული ცენტრების არსებობა	არის	არის
საოფისე ცენტრების არსებობა	არის	არ არა
კულტურული და საგანმანათლებლო დანიშნულების დაწესებულებების არსებობა	არის	არის
ჯანდაცვის და სხვა სახის ცენტრების არსებობა	არის	არის
საცხოვრებელი მასივების არსებობა	არის	არის
სარეკრიაციო ზონების არსებობა	არ არის	არ არის
თავისუფალი მიწის ნაკვეთების არსებობა	არის	არის
მიმზიდველობა საცხოვრებელი განუშინების კუთხით	საშუალო	საშუალო
მიმზიდველობა არასაცხოვრებელი განუშინების კუთხით	არის	არის
მოსახლეობის სიმჭიდროვე	საშუალო	საშუალო
საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსივობა	არის	არის

შეფასების მეთოდოლოგია

13. გამოყენებული შეფასების მიდგომები

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

- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: ღვინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).
- გაყიდვების შედარების მიხედვით 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 დანახარჯების მეთოდით მიდგომა.

14. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

საბაზრო ღირებულება - შეფასებითი თანხა, რომელითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს შეფასების თარიღითვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ, "გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით" დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.

მიდგომა გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელი აყალიბებს მოსაზრებას ღირებულების შესახებ შესადარებელი ქონების ობიექტების შეფასების ქონების ობიექტთან შედარების გზით.

პროცედურა "გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელი უნდა ახორციელებდეს სისტემატიურ პროცედურას. შემფასებელმა უნდა:

- გამოიკვლიოს ბაზარი ...
- დაადგინოს ინფორმაციის სისწორე ...
- შეარჩიოს შედარების ადეკვატური ერთეულები...
- შეადაროს, გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით ...
- მოახდინოს რეზულტატების შეთანხმება, ღირებულების მაჩვენებელთან მათი დაყვანის მიზნით. ... "

/შეფასების საერთაშორისო სახელმძღვანელო 1. უძრავი ქონების შეფასება.
GN 1. Real Property Valuation/

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..."

1.5. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომა

<u>მეთოდები</u>	შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომის რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ორი მეთოდის საშუალებით, კერძოდ:
	- პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი /Direct Capitalisation/; და
	- ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი /Discounted cash flow analysis/.

პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი

მეთოდი მეთოდის გამოყენებით შესაძლებელია შფასდეს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მომავალი შემოსავლების მეშვეობით.

გამოთვლის ფორმულა $MV = NOI / Ro$, სადაც MV – უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, NOI - სუფთა საოპერაციო შემოსავალი, Ro - კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი

პროცედურა მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას:

ნაბიჯი 1. აფასებს ერთი წლის განმავლობაში პოტენციური მთლიანი შემოსავალს (პშშ) (პშშ = მთლიანი შემოსავალი / ფართობი X საბაზრო ღირებულება + სხვა შემოსავალი);

ნაბიჯი 2. აფასებს ეფექტურ მთლიან შემოსავალს (ემშშ=პშშ-ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან);

ნაბიჯი 3. ადგენს მოსალოდნელ ხარჯებს და რეზერვებს;

ნაბიჯი 4. ანგარიშობს სუფთა საოპერაციო შემოსავალს ($NOI = \text{ემშშ} - \text{ხარჯები}$);

ნაბიჯი 5. ადგენს კაპიტალიზაციის კოეფიციენტს (Ro);

ნაბიჯი 6. ადგენს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას, სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე გაყოფის გზით (NOI / Ro).

დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი (მეთოდი)

მეთოდი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (დფნ) ანალიზი, წარმოადგენს მკაფიო დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების ტექნიკას, რომლებიც ეფუძნება ქონების ან ბიზნესის პერსპექტივაში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს და გამოიყენება, როგორც მისაღები ინსტრუმენტი შემოსავლების მიხედვით მიდგომის ჩარჩოებში.

გამოთვლის ფორმულა $V = \sum I_t / (1+i)^t + V / (1+i)^n$

სადაც:

V – საბაზრო ღირებულება;

I_t – არის სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული (t) პერიოდისათვის;

V – პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსიის) ღირებულება;

i – დისკონტირების განაკვეთი;

n – ფლობის პერიოდი;

t – თითოეული პერიოდის აღნიშვნა (ნომერი).

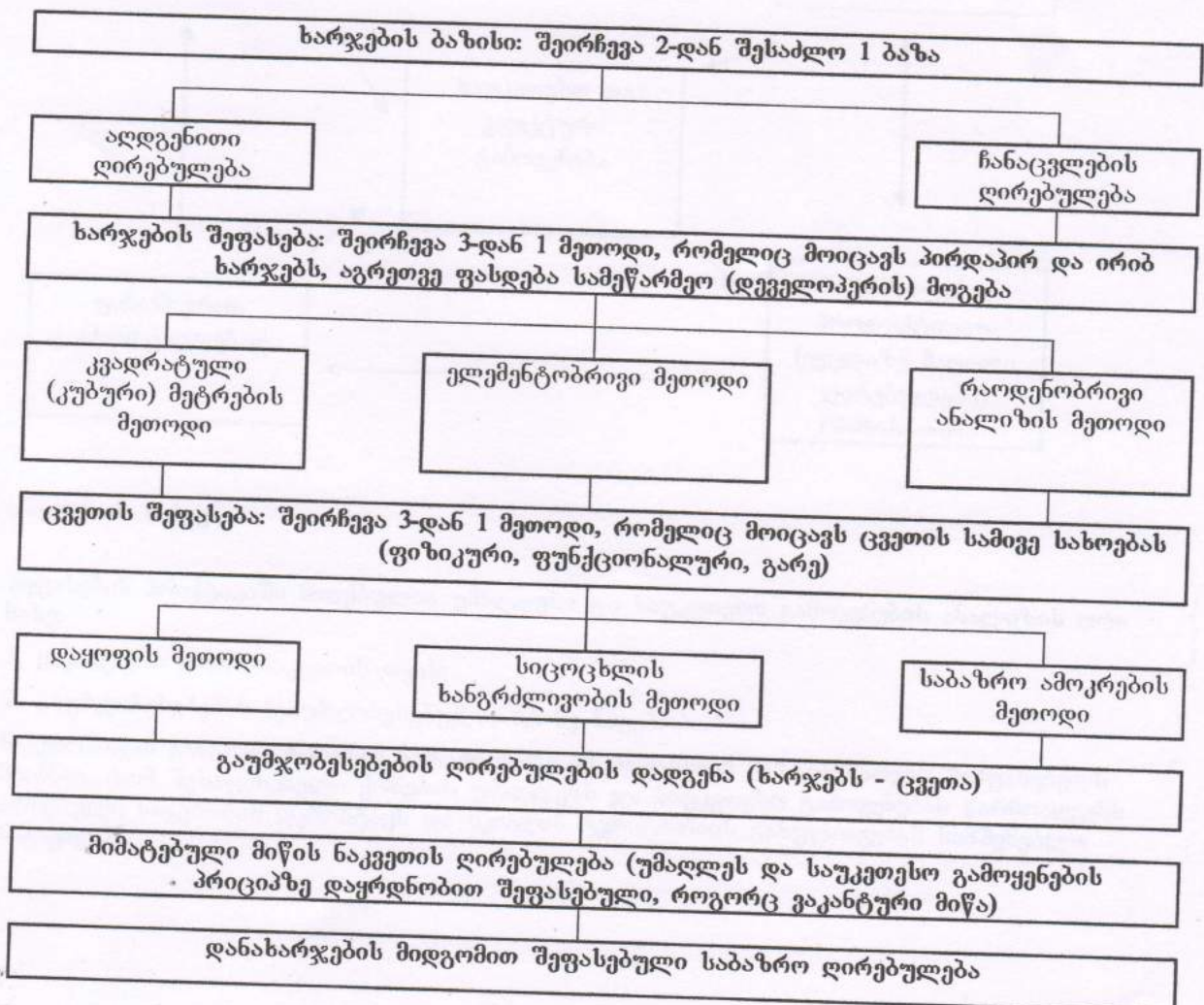
1.6. დანახარჯების მიხედვით მიდგომა

მიდგომა დანახარჯების მიხედვით მიდგომით ღირებულების დადგენისას დაფუძნებულია იმ ვარაუდზე, რომ ხარჯები მშენებლობაზე, მიწის ნაკვეთის შეძენაზე და მის მომზადებაზე წარმოადგენენ საფუძველს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის.

პროცედურა მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას:

- 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/.

გრაფიკულად დანახარჯების მიმდინარეობის კლასიკური სქემა გამოიყურება შემდეგი სახით:

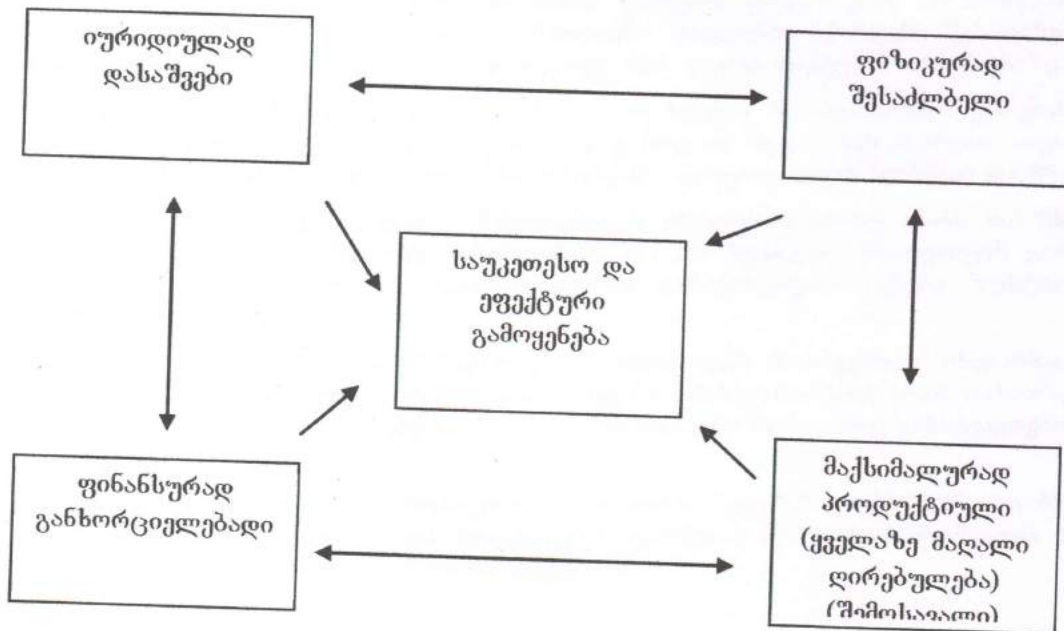


დაბა ნარუჯაში არასპეციალიზირებული ნაგებობების გაყიდვების ბაზარი არ არის. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არასპეციალიზირებული ნაგებობა კერძოდ საჯარო სკოლის საქვაბე განაშენიანების ფართით 54.0 კმ-ზე, შემფასებელმა დანახარჯების მიხედვით მიდგომით დადგინა ღირებულება.

მაღლესი და საუკეთესო გამოყენება

დეფინიცია

ქონების ყველაზე სავარაუდო გამოყენება, რომელიც ფიზიკურად შესაძლებელია, იურიდიულად დაშვებულია და ფინანსურად შესაძლებელია, და ამასთან ერთად ქონების შეფასება იძლევა ღირებულების მაქსიმალურ ოდენობას.



ანალიზის სახეები

შეფასების პრაქტიკაში მიღებულია უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენების ანალიზის ორი სახე:

1. გაკანტური მიწის ნაკვეთისათვის;
2. გაუმჯობესებების (გაუმჯობესებული) მქონე ნაგებობა.

ნაგებობიდან განაშენიანებიდან გამომდინარე ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელს მიაჩნია, რომ შესაფასებელი ქონების უმაღლესს და საუკეთესო გამოყენებას წარმოადგენს არსებული ნაგებობის დემონტაჟს და სკოლის ტერიტორიის გასუფთავებას სამშენებლო ნაგავიდან.

2.0. შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. შემფასებელმა მოიძია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია.

შეფასების მსვლელობისას შემფასებელმა ჩაატარა აზომვითი სამუშაოები, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ფართი საკადასტრო კოდით: 26. 27. 07. 064. ნაკვეთის ფართით 7540.0 კვმ, მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1 განაშენიანების ფართი 1729.7 კვმ. საერთო ფართობია: 2468.2 კვმ. II სართული. №2 განაშენიანების ფართი 54.0 კვმ. შემფასებელმა დაუშვა და შეაფასა ნაგებობა №2-ი განაშენიანების ფართით 54.0 კვმ დემონტაჟი (მიწის ნაკვეთი არ იქნა შეფასებული, რადგან ამ ნაკვეთზე განთავსებულია საჯარო სკოლის ნაგებობა №1-ი)

2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით შეფასების ობიექტი დატვირთულია არ არის იპოთეკით, ხოლო სარგებლობა: მოსარგებლე „სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ნატანების საჯარო სკოლა“

3. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე.

4. შემფასებელს არ ევალებდა და მას არ მოუხდენია შესაფასებელი ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური კვლევა, რის გამოც ამ შეფასების მიზნებისათვის იგულისხმება, რომ მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური მდგომარეობა აკმაყოფილებს სეისმურ და სხვა მოთხოვნებს.

5. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.

6. 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.

7. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და “რიელტური” ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

შენობის ღირებულების (დანახარჯების) შეფასება

შენობის შეფასება

აღდგენითი ღირებულების შეფასება

შემფასებელმა მოახდინა შეფასების ობიექტის შემადგენელი შენობის აღდგენითი ღირებულების შეფასება

აღდგენითი ღირებულება არის იმ ხარჯების ფულადი გამოხატულება, რომელიც საჭირო იქნებოდა შეფასების თარიღისათვის ბაზარზე არსებული ფასებით შესაფასებელი ქონების ზუსტი დუბლიკატის ან ასლის ახალი ანალოგის აშენებისათვის (შექმნისათვის), შეძლებისდაგვარად იმავე მასალის, სამშენებლო სტანდარტების, დიზაინის და სამუშაო ძალის ხარისხის გამოყენებით და შესაფასებელი გაუმჯობესებების ყველანაირი ნაკლოვანებების, სიჭარბის და მოძველების გათვალისწინებით.

აღდგენითი ღირებულების გაანგარიშება მოცემულია ამ დასკვნაში დანართი №1-ის სახით.

ამ მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელმა გადადგა შემდეგი ნაბიჯები:

ნაბიჯი 1. აღგენს შესაფასებელი ობიექტის მოცულობას ან ფართს, მუშა ნახაზების, პროექტების ან აზომვითი სამუშაოების საფუძველზე;

ნაბიჯი 2. აღგენს შესაფასებელი ობიექტის მსგავს (ფიზიკური მახასიათებლებით, ფუნქციონალური დანიშნულებით და სხვა მახასიათებლებით), ახლო წარსულში აშენებულ შესადარის ობიექტებს და იღებს მათ მშენებლობაზე გაწეულ პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) მაჩვენებლებს;

ნაბიჯი 3. ახდენს პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) ჯამური მაჩვენებლების დაყვანას $1m^2$ (m^3)-ზე;

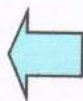
ნაბიჯი 4. აღგენს შესაფასებელი ობიექტის ახალი მშენებლობის ღირებულებას, 1კვ.მ. (კუბ.მ.)-ზე დაყვანილი ხარჯების მაჩვენებლის შესაფასებელი ობიექტის ფართზე ან მოცულობაზე გამრავლების გზით.

ცვეთის ღირებულების შეფასება

შემფასებელმა ცვეთის ღირებულების შეფასება მოახდინა დაყოფის მეთოდის გამოყენებით, რომლის შინაარსი შეიძლება გრაფიკულად გამოიხატოს შემდეგი სახით:

ფიზიკური (აღდგენადი და აღუდგენელი)
ცვეთა

დაყოფის მეთოდი



ფუნქციონალური (აღდგენადი და
აღუდგენელი) ცვეთა/გაუფასურება

ეკონომიკური ცვეთა/გაუფასურება

შემფასებელს მიაჩნია, რომ შენობას არ გააჩნია ფუნქციონალური და ეკონომიკური ცვეთა, ამიტომ მის მიერ შეფასებულ იქნა მხოლოდ აღდგენადი და აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთის ღირებულება.

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასება

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთა შეადგენს უძრავი ქონების ღირებულების დანაკარგს, რომელიც განისაზღვრება შენობის (ნაგებობის) დაზიანებული და დეფექტური ძირითადი ელემენტების რემონტის ხარჯების ოდენობით, მისი სიდიდე (ოდენობა/ხარისხი) განისაზღვრება შენობის (ნაგებობის) ტექნიკური შეფასების საფუძველზე უშუალო ფიზიკური და საჭიროების შემთხვევაში საინჟინრო მოწყობილობების გამოყენებით ინსპექტირებისას.

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასებისას შემფასებელმა იხელმძღვანელა ქვემოთ მოყვანილი ცხრილით და ამ ტიპის ცვეთის მაჩვენებელ განაკვეთად დაადგინა 20%.

ფიზიკური ცვეთა %	ტექნიკური მდგომარეობის შეფასება	ტექნიკური მდგომარეობის საერთო მახასიათებელი
0-20	კარგი	დეფორმაციები და დაზიანებები არ გააჩნია. არსებობს ცალკეული დაზიანებები, რომლებიც არ ახდენენ ზეგავლენას ელემენტის ექსპლუატაციაზე და აღმოიფხვრებიან მიმდინარე რემონტის პერიოდში.
21-40	დამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტები მთლიანობაში ვარგისიანია მისი ექსპლუატაციისათვის, მაგრამ ესაჭიროება რემონტი ექსპლუატაციის არსებულ სტადიაში.
41-60	არადამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტების ექსპლუატაცია შესაძლებელია მხოლოდ რემონტის ჩატარების შემთხვევაში.
61-80	ცუდი	მზიდი კონსტრუქციები ავარიულ მდგომარეობაშია, ხოლო არამზიდი ცუდში. ელემენტები თავის ფუნქციას შეასრულებს მხოლოდ სპეციალური კაპიტალური გამაგრების ან მათი მთლიანად შეცვლის შემთხვევაში.
81-100	გამოუსადეგარი	შენობის აღდგენა შეუძლებელია

აღუდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასება

შენობის (ნაგებობის) აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთა გამოწვეულია სამშენებლო მასალების, კონსტრუქციების და საინჟინრო მოწყობილობების ბუნებრივი დაძველების პროცესით.

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული შეფასების ობიექტი გამოუსადეგარია, მისი აღდგენა შეუძლებელია.

საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება

შენიშვნა: ნაგებობა №1 დაშლის ხარჯთაღრიცხვა წარმოადგინა დანართი 1 სახით.
შემფასებელმა ღირებულების საბოლოო მაჩვენებლის შეფასება მოახდინა დანახარჯების
მიდგომით

შეფასების მიმართ მიდგომა	ნაგებობის დაშლის ღირებულება	მეორადი მასალის ღირებულება(მას ალის უკუ ბრუნვა)	ზარალი ნაგებობის დაშლის შემდეგ	სულ ჯამი
ნაგებობა №1	-1763	+540	-1223	-1223
ღირებულების საბოლოო სიდიდე:				-1223
ღირებულების საბოლოო სიდიდე (დამრგვალებული):				-1223

რადგან საბოლოო ღირებულება -1223ლარია და ის საერთაშორის სტანდარტების მიხედვით,
არ შეიძლება იყოს უარყოფითი, ამიტომ შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო
ღირებულება შეფასებულია ნულის ტოლად.

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა №1

ნაგებობა I-ის დემონტაჟი(შენობის აღდგენა შეუძლებელია) ღირებულება თანხით: 1763ლარი

№	ხაფუძველი	სამუშაოს დასახელება	ფაქტობრივი	პროექტული	ფაქტობრივი	ფაქტობრივი
1	2	3	4	5	6	7
		თავი I				
		ნაგებობა ზომით: 6X9(მ)-ის დაშლა				
1	7-39-12	ანაკრები რეინაბეგონის გადახურვის წიბოვანი ფილების დემონტაჟი ფართობით 54 მ2-მდე (ფილაშიდ მანქანაზე დატვირთვით)	ც	6	76,48	458,88
2	46-24	მონოლითური რ.კ. ბეტონის სარტყელის დემონტაჟი	კმ	2,4	55,84	134,016
3	46-23-5	არსებული კედლის დემონტაჟი	კმ	32	24,28	776,96
4	46-23-5	ბეძირკველის დემონტაჟი	კმ	2,4	24,28	58,272
5	რ1-2	ნაგვის დატვირთვა ავტოთვითმ. ხელით	კმ	37	2,94	108,78
6	სრფ2015-1	სამშენებლო ნაგვის ტრანსპორტირება 5კმ	ტ	74	3,06	226,44

		თავი I ჯამი					1763,348
		მეორადი მასალის ღირებულება(მასალის უკუ ბრუნვა)					
7		ანაკრები რკინაბეტონის გადახურვის წიბოვანი ფიდეები	3	6	50		300
8		არმატურა ა-III	გრძმ	120	2		240
		თავი II ჯამი					540
		თავი I - თავი II					1223,348



მ.წ.ს. (უძრავი ქონების) სააგენტო, კოლხ. N 26.27.07.064

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015170320 - 27/03/2015 10:48:21

მომზადების თარიღი
30/03/2015 13:22:34

საკუთრების განყოფილება

ზონა ომურგეთი	სექტორი ნარეკა	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 7540.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 26.27.02.726; შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 განაშენიანების ფართი 1729,7 კვ.მ. საერთო ფართი 2468,2 კვ.მ. სართულიანობა 2. N2 განაშენიანების ფართი 54 კვ.მ. სართულიანობა 1.
26	27	07	064	

მისამართი: მუნიციპალიტეტი ომურგეთი, დაბა ნარეკა

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 262007000222 , თარიღი 09/02/2007

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- პრძინება N1/4-102 , დამოწმების თარიღი: 26/06/2013 , სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
- მომართვა N13 , დამოწმების თარიღი: 12/01/2007 , საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ომურგეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამმართველო

მესაკუთრები:
სახელმწიფო

აღწერა:

მესაკუთრე:
სახელმწიფო

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

განცხადების
რეგისტრაცია
ნომერი
882014323221
თარიღი 20/06/2014
16:35:12

უფლების
რეგისტრაცია: თარიღი
06/07/2014

მოსარგებლე: სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის დაბა წარუჯის საჯარო
სკოლა 237102201;

მესაკუთრე: სახელმწიფო;

საგანი: ფართობი 7540 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 განაშენიანების ფართი
1729,7 კვ.მ. საერთო ფართი 2468,2 კვ.მ. სართულიანობა 2. N2 განაშენიანების ფართი 54
კვ.მ. სართულიანობა 1. ;
უვალო სარგებლობის უფლებით;

წერილი, რეგისტრის ნომერი N12/22591, დამოწმების თარიღი 19/06/2014, სახელმწიფო
ქონების ეროვნული სააგენტო

ვალიდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეგისტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფინიკური პირის მიერ 2 წლიან ვადით საკუთრებაში არსებული მაგისტრალური ავტოტრასის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განსაზღვრებაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საშუალოდ მფლობელობის საშუალოდ გადამხადი გადამხადი ექვემდებარება საინფორმაციო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფინიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს ლეკლარაციის საგადასახადო ორგანოს, აღნიშნული ვადის გასვლის შემთხვევაში წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევის, რაც იწვევს პასუხისმგებლობის საქონიერების საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის შესაძლებლობას."

- ლეკლარაციის ნაშელოსი გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერბიზირებულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლში და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებში;
- ამონაწერში გვერდი, რომელიც სარეგისტრაციო აღმნიშვნის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეგიძლია განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეგისტრის თანამშრომელი მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

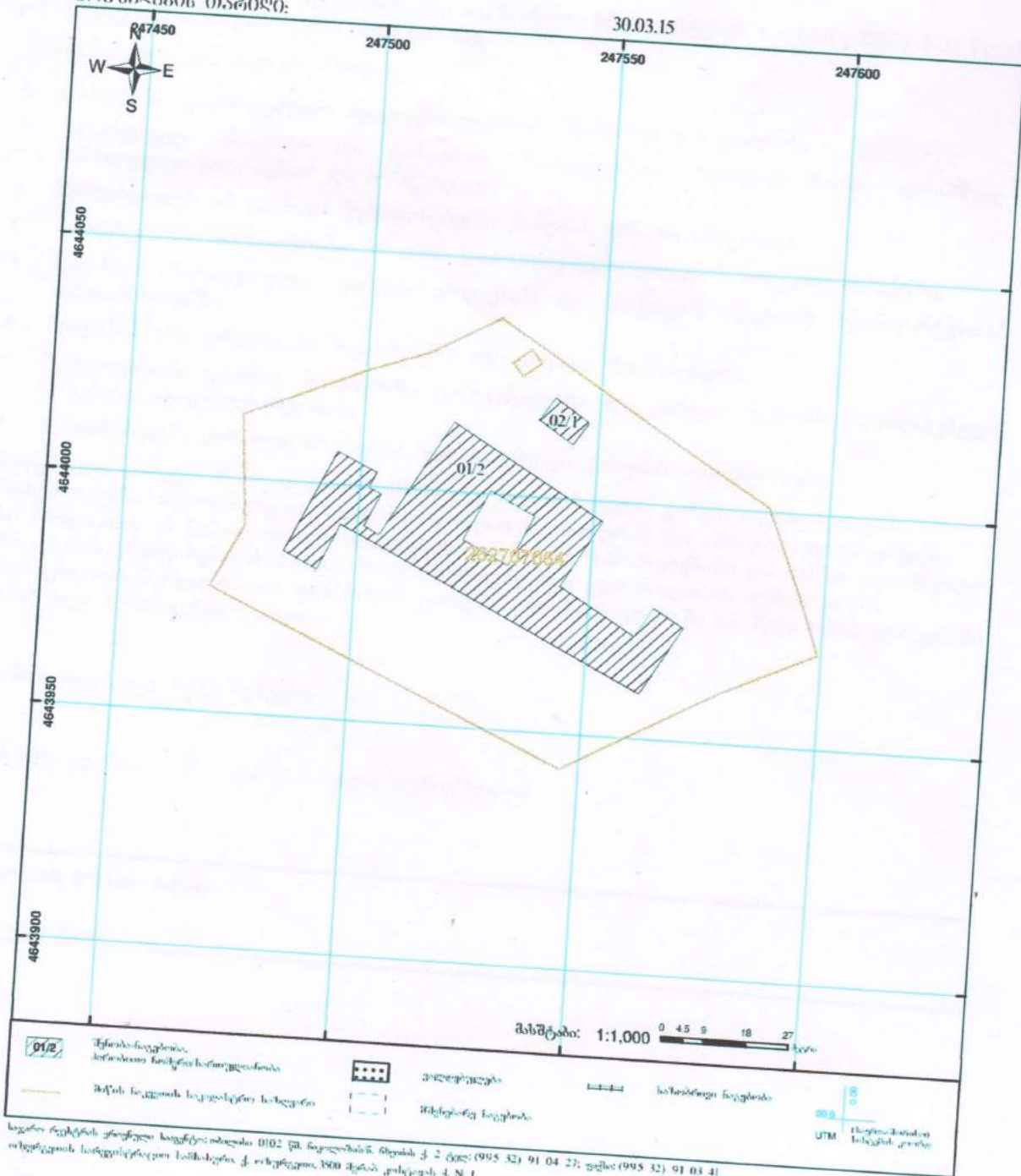


საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი:
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი:
მიწის ნაკვეთის ფართობი:
ღარიმეულობა:
კატეგორია:
გომზადების თარიღი:

26 27 07 064
882015170336
7540 კვ.მ.
არასას(ოფლ)-ხამეურნი

30.03.15



საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო: იმდენად 0102 წმ. ნაკვეთის მფლობელის 2 ტელ: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
თბილისის საგარეო ურთიერთობების სამსახური, ქ. თბილისი, 3800 მუნიციპალიტეტის ქ. N 1