LLC "business audit"
Address: Tbilisi, Universiteti St. N6
E-mail: Tkahpareli@gmail.com
IN:. 404857231
Tel: 599 355 533

შპს "ბიზნეს აუდიტი"
მის.: ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. N6
E-mail: Takhpateli@gmail.com
ს/ნ: 404857231
ტელ: 599 355 533

LLC „business audit"

დ ა ს კ ვ ნ ა №17/06-01

ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.14.011.083) მიმდინარე მშენებლობაზე ასაშენებელი ხუთი სართულის ფართის (4356.78 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) სამშენებლო ღირებულებისა და

ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.14.011.083) მიმდინარე მშენებლობაზე გასაყიდი ხუთი სართულის ფართის (3694.32 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების მესაკუთრე:

ინდ. მენაშენეთა ამხანაგობა "ატენი 19" (ს/ნ: 205186421)

დამკვეთი:

ინდ. მენაშენეთა ამხანაგობა "ატენი 19" (ს/ნ: 205186421)

თბილისი

2017

ინდ. მენაშენეთა ამხანაგობა "ატენი 19"-ს
თავჯდომარეს ბატონ ბაქარ გეგელაშვილს

ბატონო ბაქარ,

ინდ. მენაშენეთა ამხანაგობა „ატენი 19"-სა და შპს "დამოუკიდებელ შემფასებელთა და აუდიტორთა ჯგუფი ბიზნეს აუდიტს" შორის 2017 წლის 10 მაისს გაფორმებული შეფასების მომსახურების შესახებ №17/05-01 ხელშეკრულების თანახმად, შემფასებელ/ექსპერტმა მინდია ტაბაღუამ, მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ ძაგნიძემ და შემფასებელმა თამაზი ახპატელმა განვახორციელეთ **ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.14.011.083) მიმდინარე მშენებლობაზე ასაშენებელი ხუთი სართულის ფართის (4356.78 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) სამშენებლო ღირებულებისა და**

ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.14.011.083) მიმდინარე მშენებლობაზე გასაყიდი ხუთი სართულის ფართის (3694.32 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

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

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, 2017 წლის 06 ივნისის მდგომარეობით, ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.14.011.083) მიმდინარე მშენებლობაზე არაშენებული ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) აშენების ღირებულებისა და აშენებულის (თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) საბაზრო ღირებულება 2017 წლის 06 ივნისის მდგომარეობით განისაზღვრა:

ხუთი სართულის ფართის (4356.78 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) მშენებლობის საერთო ღირებულება - 1 225 450.33 (ერთი მილიონ ორასოცდახუთი ათას ოთხასორმოცდაათი მთელი 33 მეასედი) ლარი;

ხუთი სართულის ფართის (3694.32 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) საერთო საბაზრო ღირებულება – 10 178 000.00 (ათი მილიონ ასსამოცდათვრამეტი ათასი) ლარი.

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2013 წელს გამოქვეყნებული IX გამოცემის შესაბამისად.

მოცემული დასკვნა მომზადებულია მხოლოდ მიყენებული ზარალის ოდენობის განსაზღვრის მიზნით თქვენი ინფორმირებისათვის. იგი კონფიდენციალურია და ამრიგად, დაუშვებელია მისი მთლიანად ან ნაწილობრივ პუბლიკაცია, ან მასზე მინიშნებებისა და მასში აღნიშნული მონაცემების, შემფასებლების სახელისა და პროფესიული კუთვნილობის პუბლიკაცია, შემფასებლებთან წერილობითი თანხმობის გარეშე, ხელშეკრულებაში ან შეფასების დასკვნაში აღნიშნული შემთხვევების გარდა.

საზოგადოების დირექტორი

თამაზი ახპატელი

შეფასების სერთიფიკატები

საექსპერტო დასკვნა შესრულებულია შემფასებელ-ექსპერტის, მინდია ტაბაღუას, მშენებელ-ექსპერტის, ტარიელ ძაგნიძის და შემფასებელ თამაზი ახპატელის მიერ. მინდია ტაბაღუა ფლობს საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის უძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№16), შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№-P-0129), საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საბჭოს მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერთიფიკატს (№5/413) და არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი. ტარიელ ძაგნიძე ფლობს თბილისის პოლიტექნიკური უნივერსიტეტის სამშენებლო ფაკულტეტის დიპლომს და გააჩნია მუშაობის 25 წლიანი სტაჟი. დასკვნის შედგენის პროცესში აგრეთვე მონაწილეობდა შემფასებელი თამაზი ახპატელი რომელიც ფლობს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ"აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის (აკრედიტაციის ნომერი: GAC-PC-0007) ISO/IEC 17024:2012/2014 შესაბამისობის სერტიფიკატს. სერტიფიკატი გაცემული შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ 27/12/2016 წელს. სერტიფიკატის ნომერი: A-0286.

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ვადასტურებთ, რომ:

- ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ჩვენი, შემფასებლების პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;
- მიყენებული ზარალის შესახებ ანგრიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- შემფასებლებს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გააგაჩნია არანაირი ინტერესი იმ უძრავი ქონების მიმართ, რომლისთვისაც მიყენებული ზარალის ოდენობის შესახებ ინფორმაცია წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში.
- შემფასებლებს გააგაჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება უძრავი ქონებისათვის მიყენებული ზარალის სწორად განსაზღვრისათვის;
- შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და მიყენებული ზარალის ოდენობის დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

შემფასებელ/ექსპერტი: მინდია ტაბაღუა

მშენებელ/ექსპერტი: ტარიელ ძაგნიძე

შემფასებელი: თამაზი ახპატელი

06/06/2017 წელი

მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა

დასკვნის №:	17/06-01
შეფასების საფუძველი:	*კლიენტსა და შემფასებელს შორის 2017 წლის 10 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულება საშემფასებლო მომსახურების შესახებ.*
კლიენტი:	*ინდ. მენაშენეთა ამხანაგობა "ატენი 19" (ს/ნ: 205186421)*
შეფასების ობიექტი:	*ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.14.011.083) მიმდინარე მშენებლობაზე ასაშენებელი ხუთი სართულის ფართის (4356.78 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) სამშენებლო ღირებულებისა და* *ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.14.011.083) მიმდინარე მშენებლობაზე გასაყიდი ხუთი სართულის ფართის (3694.32 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა;*
ტიპი:	*შემფასებლის აზრით შეფასების ობიექტი წარმოადგენს არასპეციალიზირებული ქონების ტიპს.*
მისამართი:	*საქართველო, ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19;*
მესაკუთრე:	*ინდ. მენაშენეთა ამხანაგობა "ატენი 19" (ს/ნ: 205186421)*
შეფასების მიზანი:	*აშენებისა ღირებულების დადგენა;* *საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა;*
შეფასების სავარაუდო გამოყენება:	*რაციონალური მმართველობითი გადაწყვეტილებების მიღება.*
შეფასებული უფლება:	*საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.*
თარიღები:	*ღირებულებების განსაზღვრის თარიღია – 06/06/2017 წელი;* *ინსპექტირების თარიღი – 10 მაისი 2017 წელი;* *დასკვნის მომზადების თარიღი – 10/05/217 – 06/06/2017 წელი.*
შეფასებული ღირებულება:	*შემფასებლის მიერ გაანგარიშებულ იქნა შენობის ბოლო ოთხი სართულის აშენების ღირებულება და მისი საბაზრო ღირებულება.* *საბაზრო ღირებულების იდეფინიცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2013 წელს გამოქვეყნებულ მე-9 გამოცემაში შემდეგი 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".

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. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია დაშვება იმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ამონაწერში და დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია (მათ შორის ფართობი) სწორია და შეესაბამება რეალობას.

2. 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.

3. შემფასებელს არ ევალებდა და მას არ მოუხდენია შესაფასებელი ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური კვლევა.

4. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებულ იქნას სხვა ფასად.

5. შემფასებლების მიერ მოძიებულ იქნა ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ "არქიტექტურის სამსახურის" №1176181 ბრძანებით შეთანხმებული პროექტი და ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ „არქიტექტურის სამსახურის" ოფიციალურ ვებ-გვერდზე Tas.ge-ზე არსებული ინფორმაცია და დოკუმენტაცია. წინამდებარე დასკვნის მიზნებისთვის იგულისხმება, რომ შემფასებლების მიერ მოძიებული აღნიშნული ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას;

6. შეფასების მიზნებისათვის იგულისხმება, რომ შესაფასებელი ქონება თავისუფალია ნებისმიერი სასესხო ვალდებულებისა თუ სხვაგვარი შეზღუდვისაგან (იპოთეკა/ვალდებულება და სხვა.);

2. მშენებლობის ღირებულების განსაზღვრა:

2.1. ზოგადი მიმოხილვა:

ინსპექტირების პერიოდისათვის (2017 წლის 10 მაისი) მშენებარე კორპუსი შემდეგ მდომარეობაშია: 50.10 ნიშნულზე (მე-13 საცხოვრებელი სართული) მოწყობილია მზიდი რკინა-ბეტონის სვეტები, გამზადებულია ფილის მოსაწყობად ქარგილი და აგრეთვე მომზადებულია არმატურის ქსოვით ფილა და რიგელები, კიბის მარში. ფართზე დასასხმელია მხოლოდ ბრტყელი გადახურვის ფილა. პროექტის მიხედვით ასაშენებელია კიდევ ხუთი სართული, მათ შორის:

- ნიშნული 50.10 – საერთო ფართით 1065.32 კვ.მ
- ნიშნული 53.40 – საერთო ფართით 1022.17 კვ.მ;
- ნიშნული 56.70 – საერთო ფართით 918.06 კვ.მ;
- ნიშნული 60.00 – საერთო ფართით 890.73 კვ.მ;
- ნიშნული 63.30 – საერთო ფართით 460.50 კვ.მ;
- სახურავი.

2.2. ობიექტის თეთრი კარკასის მდგომარეობამდე მიყვანის ღირებულების განსაზღვრა:

ჩვენს მიერ ასაშენებელი ხუთი სართულის აშენების და მისი თეთრი კარკასის მდგომარეობამდე მიყვანის ღირებულება განისაზღვრა ბაზარზე არსებული ფასების გათვალისწინებით, აშენების ღირებულება იხ. ცხრილი №1-ში:

ცხრილი №1:

ობიექტის დასახელება	ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი N16, ატენის ქუჩა N17, ატენის ქუჩა N19-ში მდებარე მშენებარე ობიექტის ბოლო ხუთი სართულის (4216.58) მშენებლობის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით)								
	ხარჯთაღრიცხვა								
სამუშაოს დასახელება	განზ.	სულ	მასალა		ხელფასი		საამშენებლო მანქანა-მექანიზმები		ჯამი
			ერთ. ფასი	სულ	ერთ. ფასი	სულ	ერთ. ფასი	სულ	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ნიშნული 50.10 სამშენებლო სამუშაოები									
ბეტონი B30	კუბ.მ.	316.00	109.00	34,444.00	80.85	25,550.00		0	59994.00

არმატურა სხვადასხვა ტიპის	ტონა	40.00	820.00	32,800.00		-	10	400	33200.00
ნიშნული 53.4 სამშენებლო სამუშაოები									
ბეტონი B30	კუბ.მ.	316.00	109.00	34,444.00	80.85	25,550.00		0	59994.00
არმატურა სხვადასხვა ტიპის	ტონა	40.00	820.00	32,800.00		-	10	400	33200.00
ნიშნული 56.7 სამშენებლო სამუშაოები				-		-		0	0.00
ბეტონი B30	კუბ.მ.	284.00	109.00	30,956.00	80.85	22,961.40		0	53917.40
არმატურა სხვადასხვა ტიპის	ტონა	36.00	820.00	29,520.00		-	10.00	360	29880.00
ნიშნული 60.00 სამშენებლო სამუშაოები				-		-		0	0.00
ბეტონი B30	კუბ.მ.	275.00	109.00	29,975.00	80.85	22,233.75		0	52208.75
არმატურა სხვადასხვა ტიპის	ტონა	35.00	820.00	28,700.00		-	10.00	350	29050.00
ნიშნული 63.30 სამშენებლო სამუშაოები				-		-		0	0.00
ბეტონი B30	კუბ.მ.	143.00	109.00	15,587.00	80.85	11,561.55		0	27148.55
არმატურა სხვადასხვა ტიპის	ტონა	18.20	820.00	14,924.00		-	10.00	182	15106.00
სახურავის ქვედა ფილის მოწყობა				-		-		0	0.00
ბეტონი B30	კუბ.მ.	234.00	109.00	25,506.00	80.85	18,918.90		0	44424.90
არმატურა სხვადასხვა ტიპის	ტონა	30.00	820.00	24,600.00		-	10.00	300	24900.00
ღიითონის კარკასზე მოთუთუებული თუნუქის ქანობიანი სახურავი	კვ.მ.	751.10	18.00	13,519.80	31.25	23,471.88	2.00	1502.2	38493.88

ბრტყელი სახურავის ჰიდროიზოლაცია	კვ.მ.	80.00	15.00	1,200.00	12.50	1,000.00	2.00	160	2360.00
კედლების შევსება საამშენებლო ბლოკით (ნიშნული 50.10-დან ნიშნული 63.3-ის ჩათვლით)									
ენერგოეფექტური ბლოკი 20X25X60 (ბინების გამყოფი კედლების ჩათვლით)	კვ.მ.	1380.00	47.00	64,860.00	5.00	6,900.00	2.00	2760	74520.00
ენერგოეფექტური ბლოკის შიდა ტიხარი 10X25X60 (ბინების გამყოფი კედლების ჩათვლით)	კვ.მ.	1250.00	18.70	23,375.00	5.00	6,250.00	2.00	2500	32125.00
ენერგოეფექტური ბლოკის სამონტაჟო ქაფი	ცალი	360.00	12.50	4,500.00		-		0	4500.00
გარე პერიმეტრზე ალუმინის კარ ფანჯარა									
მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა	კვ.მ.	380.00	200.00	76,000.00	18.00	6,840.00	3.00	1140	83980.00
სარემონტო სამუშაოები				-		-			
კიბის უჯრედის, ლიფტის, ბინების გამანაწილებელი ჰოლის კეთილმოწყობა	კვ.მ.	522.26		-		-			52200.00
აივნების კეთილმოწყობა	კვ.მ.	414.14		-		-			41400.00
ბინების კეთილმოწყობა	კვ.მ.	2355.06		-		-			235500.00
ბინების ელექტროფიკაცია	ცალი	30.00		-		-			30000.00
ბინების წყალ-კანალიზაციის დგარების მოწყობა	ცალი	30.00		-		-			30000.00
ბინების გაზიფიკაცია	ცალი	30.00		-		-			45000.00
ჯამი									1,133,102.48
ზედნადები ხარჯი	%	5%							56,655.12
ჯამი									1,189,757.60

გაუთვალისწინებელი ხარჯი	%	3%							35,692.73
ჯამი									1,225,450.33

შენიშვნა:

- *ხარჯთაღრიცხვაში ბეტონის და არმატურის ღირებულებები აღებულია ინდ. მენაშენეთა ამხანაგობა "ატენი 19"-ს (ს/ნ: 205186421) მიერ გაფორმებული ხელშეკრულებების შესაბამისად;*
- *ხარჯთაღრიცხვაში გეგმიური დაგროვება გათვალისწინებული არ არის, ვინაიდან ამხანაგობა მშენებლობას აწარმოებს საკუთარი მიზნებისთვის;*
- *ხარჯთაღრიცხვაში ზედნადები ხარჯი გათვალისწინებულია ამხანაგობის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად;*
- *ხარჯთაღრიცხვაში დღგ გათვალისწინებული არ არის, ვინაიდან ამხანაგობა გათავისუფლებულია დღგ-საგან.*

ზემოაღნიშნული ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.14.011.083) მიმდინარე მშენებლობაზე ასაშენებელი ხუთი სართულის ფართის (4356.78 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) სამშენებლო ღირებულება 2017 წლის 06 ივნისის მდგომარეობით განისაზღვრა:

1 225 450.33 (ერთი მილიონ ორასოცდახუთი ათას ოთხასორმოცდაათი მთელი 33 მეასედი) ლარით.

3. გასაყიდი ფასის განსაზღვრა:

პროექტის მიხედვით სულ გასაყიდად წარმოდგენილია 3694.32 კვ.მ. ფართი ბინებისა და საზაფხულო ფართის ჩათვლით, მათ შორის:

- ნიშნული 50.10
  ბინების საერთო ფართი – 807.24 კვ.მ.;
- საზაფხულო ფართი – 117.88 კვ.მ.
- ნიშნული 53.40
  ბინების საერთო ფართი - 745.17 კვ.მ.;
  საზაფხულო ფართი – 136.80 კვ.მ.
- ნიშნული 56.70
  ბინების საერთო ფართი – 682.07 კვ.მ.;
  საზაფხულო ფართი – 95.79 კვ.მ.
- ნიშნული 60.00
  ბინების საერთო ფართი – 690.27 კვ.მ.;
  საზაფხულო ფართი – 65.22 კვ.მ.
- ნიშნული 63.30
  ბინების საერთო ფართი – 237.55 კვ.მ.;
  საზაფხულო ფართი – 116.33 კვ.მ.

3.1. უშუალო გარემოცვის და მდებარეობის აღწერა

შეფასების ობიექტი მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში.

ორთო-ფოტო



3.2. შედარების ობიექტები

შედარების ობიექტი 1 – ქალაქი თბილისი, ვაკე, ატენის ქუჩა;
შედარების ობიექტი 2 - ქალაქი თბილისი, ვაკე, ატენის ქუჩა;
შედარების ობიექტი 3 - ქალაქი თბილისი, ვაკე, ატენის ქუჩა.

ადმინიტრაციული რაიონი	ვაკე-საბურთალო
ისტორიული უბანი	ვაკე
ბაზრის სეგმენტის შერჩევა /საზღვრები/	შეფასებისათვის აუცილებელი ანალოგების მოძი-ებისათვის გამოყენებულ იქნა ვაკის უბანი, კერძოდ ატენის ქუჩაზე არსებული ახლად აშენებული ობიექტები.
ქუჩის დანიშნულება	შიდა
ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსივობა	მაღალი
ფეხით მოსიარულეების რაოდენობა	მაღალი
მოსახლეობის სიმჭიდროვე	მაღალი
განაშენიანების ტიპი	როგორც საცხოვრებელი, აგრეთვე კომერციული და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები
უძრავი ქონების გამოყენების ტენდენციები	როგორც საცხოვრებელი, აგრეთვე კომერციული და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

4. შეფასების მეთოდოლოგია

4.1. საბაზრო ღირებულების შეფასება

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

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" (IVS –1, პარა. 3.1.).

4.2. 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).

- 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 გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა.

4.3. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

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..."*

4.4. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომა

მეთოდები — შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედით 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 შფასდებს 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 (pmS) (pmS = მთლიანი შემოსავალი /ფართობი X საბაზრო ქირა/ + სხვა შემოსავალი);

ნაბიჯი 2. აფასებს ეფექტურ მთლიან შემოსავალს (emS=pmS–ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან);

ნაბიჯი 3. ადგენს მოსალოდნელ ხარჯებს და რეზერვებს;

ნაბიჯი 4. ანგარიშობს სუფთა საოპერაციო შემოსავალს (NOI=ემშ-ხარჯები);

ნაბიჯი 5. ადგენს კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი (Ro);

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

დისკონტირებული ფაულადი 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 — $V = \Sigma \; I_1 / (1+o)^1 + V / (1+o)^6$

სადაც:

V – საბაზრო ღირებულება;

I_1 – არის სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული (^{1}) პერიოდისათვის;

V – პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსიის) ღირებულება;

o – დისკონტირების განაკვეთი;

6 – ფლობის პერიოდი;

1 – თითოეული პერიოდის აღნიშვნა (ნომერი).

შეფასების მიზნით ჩვენს მიერ გამოყენებულ იქნა შედარების მიხედვით მიდგომა

5. უძრავი ქონების შეფასება

გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა (მეთოდი)

5.1. შეფასების ობიექტი და ანალოგები

№	მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი №1	ანალოგი №2	ანალოგი №3
1	მისამართი	თბილისი, ვაკე, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19	ქალაქი თბილისი, ვაკე, ატენის ქუჩა	ქალაქი თბილისი, ვაკე, ატენის ქუჩა	ქალაქი თბილისი, ვაკე, ატენის ქუჩა
2	ქონების ტიპი	საცხოვრებელი დანიშნულების ფართი	საცხოვრებელი დანიშნულების ფართი	საცხოვრებელი დანიშნულების ფართი	საცხოვრებელი დანიშნულების ფართი
3	მთლიანი ფასი (აშშ დოლარი)		147 000.00	130 000.00	253 000.00
4	ფართობი კვ.მ.	3694.32	106.00	110.00	230.00
5	1 კვ.მ-ის ფასი (აშშ დოლარი)		1386.79	1181.81	1100.00
6	დამხმარე ფართის არსებობა	არ გააჩნია	არ გააჩნია	არ გააჩნია	არ გააჩნია
7	რემონტის დონე	თეთრი კარკასი	ახალი გარემონტებული	ახალი გარემონტებული	თეთრი კარკასი
8	თარიღი	06/06/2017 წელი	11/05/2017 წელი	10/05/2017 წელი	19/04/2017 წელი
9	დამოუკიდებელი შესასვლელი	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია	გააჩნია
10	არსებული გამოყენება		იყიდება	იყიდება	იყიდება
11	სველი წერტილები	კი	კი	კი	კი
12	კომუნიკაციები	კი	კი	კი	კი
13	პარკინგის ადგილი ეზოში	გააჩნია ქუჩაზე	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური
14	შენობის ტიპი	მრავალბინიანი, ახლადაშენებული საცხოვრებელი კორპუსი	მრავალბინიანი, ახლადაშენებული საცხოვრებელი კორპუსი	მრავალბინიანი, ახლადაშენებული საცხოვრებელი კორპუსი	მრავალბინიანი, ახლადაშენებული საცხოვრებელი კორპუსი
15	წყარო	-	myhome.ge განცხადების ID: 268336	myhome.ge განცხადების ID: 268336	myhome.ge განცხადების ID: 268336

5.1. შედარების პროცესი

N	შედარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი N1	ანალოგი N2	ანალოგი N3
	მისამართი	თბილისი, ვაკე, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19	ქალაქი თბილისი, ვაკე, ატენის ქუჩა	ქალაქი თბილისი, ვაკე, ატენის ქუჩა	ქალაქი თბილისი, ვაკე, ატენის ქუჩა
	ფასი (აშშ დოლარი)		147000	130000	253000
	ფართობი კვ.მ.	3694.32	106	110	230
	1 კვ.მ.-ის ფასი (აშშ დოლარი)		1386.79	1181.82	1100.00
1	უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი
	კორექტირება	-	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		1386.79	1181.82	1100.00
2	ფინანსირების პირობები	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
	კორექტირება	-	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		1386.79	1181.82	1100.00
3	გაყიდვის პირობები	საბაზრო	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
	კორექტირება	-	-10%	-10%	-10%
	კორექტირებული ფასი		1248.11	1063.64	990.00
4	დანახარჯები (ხარჯები) რომლებიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდგომ	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება		0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		1248.11	1063.64	990.00
5	ბაზრის პირობები (დრო)	06/06/2017 წელი	11/05/2017 წელი	10/05/2017 წელი	19/04/2017 წელი
	კორექტირება		0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		1248.11	1063.64	990.00
6	ადგილმდებარეობა				
6.1.	მიმიდველობა საცხოვრებელი განაშენიანების კუთხით	მაღალი	უარესი	უარესი	უარესი
	კორექტირება	-	10%	10%	10%
	კორექტირებული ფასი		1372.92	1170.00	1089.00
6.2.	ფრონტაჟი და ხედი	კარგი	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური
	კორექტირება	-	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		1372.92	1170.00	1089.00
6.3.	პარკინგის ადგილი	ქუჩაზე	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური
	კორექტირება	-	0%	0%	0%

	კორექტირებული ფასი		1372.92	1170.00	1089.00
7	ფიზიკური მახასიათებლები				
7.1	რემონტის დონე	თეთრი კარკასი	ახალი გარემონტებული	ახალი გარემონტებული	თეთრი კარკასი
	კორექტირება	-	-10%	-10%	0%
	კორექტირებული ფასი		1235.63	1053.00	1089.00
7.2	შენობის ტიპი	ახალი აშენებული	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური
	კორექტირება		0%	0%	0%
	კორექტურებული ფასი		1235.63	1053.00	1089.00
7.3	ფართობი კვ.მ.	3694.32	106	110	230
	კორექტირება	-	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		1235.63	1053.00	1089.00
7.4	მოძრავი ქონება	არ გააჩნია	არ გააჩნია	არ გააჩნია	არ გააჩნია
	კორექტირება	-	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		1235.63	1053.00	1089.00
8	ეკონომიკური მახასიათებლები	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
	კორექტირება	-	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		1235.63	1053.00	1089.00
9	გამოყენება	საცხოვრებელი დანიშნულებით	საცხოვრებელი დანიშნულებით	საცხოვრებელი დანიშნულებით	საცხოვრებელი დანიშნულებით
		-	0%	0%	0%
			1235.63	1053.00	1089.00
10	სხვა ფაქტორები	არ განიხილება	არ განიხილება	არ განიხილება	არ განიხილება
	კორექტირება	-	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი		1235.63	1053.00	1089.00
	ფართობი კვ.მ.	3694.32	106	110	230
	ყველა ფასი კორექტირებების შემდეგ		1235.63	1053.00	1089.00
	შეწონვის კოეფიციენტი	1	0.4	0.3	0.3
	შეწონილი ფასები		494.25	315.90	326.70

1.0 კვ.მ. ღირებულება (აშშ დოლარი)	1136.85
ფართობი კვ.მ.	3694.32
შეფასებული ღირებულება (აშშ დოლარი)	4199898.15
საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსი აშშ დოლართან მიმართებაში (06/06/2017 წ.)	2.4233
შეფასებული ღირებულება (ლარი)	10177613.18
შეფასებული ღირებულება ლარი (დამრგვალებული)	10 178 000.00

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.14.011.083) მიმდინარე მშენებლობაზე გასაყიდი ხუთი სართულის ფართის (3694.32 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) საბაზრო ღირებულება 2017 წლის 06 ივნისის მდგომარეობით განისაზღვრა

10 178 000.00 (ათი მილიონ ასსამოცდათვრამეტი ათასი) ლარით.

6. დასკვნა:

ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.14.011.083) მიმდინარე მშენებლობაზე ასაშენებელი ხუთი სართულის ფართის (4356.78 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) სამშენებლო ღირებულება 2017 წლის 06 ივნისის მდგომარეობით განისაზღვრა:

1 225 450.33 (ერთი მილიონ ორასოცდახუთი ათას ოთხასორმოცდაათი მთელი 33 მეასედი) ლარით;

ქალაქი თბილისი, ატენის შესახვევი №16, ატენის ქუჩა №17, ატენის ქუჩა №19-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.14.011.083) მიმდინარე მშენებლობაზე გასაყიდი ხუთი სართულის ფართის (3694.32 კვ.მ; თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) საბაზრო ღირებულება 2017 წლის 06 ივნისის მდგომარეობით განისაზღვრა

10 178 000.00 (ათი მილიონ ასსამოცდათვრამეტი ათასი) ლარით.

შემფასებელ/ექსპერტი: მინდია ტაბაღუა

მშენებელ/ექსპერტი: ტარიელ ძაგნიძე

შემფასებელი: თამაზი ახპატელი