

საქართველოს პროფესიონალ ქონების შემფასებელთა
ფედერაცია

მთავარი რედაქტორი
პაატა მიქაძე

საქართველოს პროფესიონალ ქონების შემფასებელთა
ფედერაციის გამგეობის თავმჯდომარე

რეცენზენტი

ლაშა ცაგარეიშვილი

(საქართველოს აუდიტორული და საკონსულტაციო კომპანია)

კონსულტანტი

გიორგი ტყეშელაშვილი

(საქართველოს სოფლის მეურნეობის მინისტრის მოადგილე)

საქართველოს პროფესიონალ ქონების შემფასებელთა ფედერაციის გამგეობა უდიდეს მადლობას მოახსენებს USAID-ის კონტრაქტორს საქართველოში "Terra Institute"-ის დირექტორს ბატონ დევიდ სმიტს; "International Real Property Foundation"-ის პრეზიდენტს ბატონ ნორმან დევიდ ფლინს; საქართველოს მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის ხელმძღვანელობას; ფედერაციის თითოეულ წევრს.

უძიავი ქონების შეთასება

მეოხე ჯანაღუი გამოცემა

თარგმნილია ინგლისურიდან

მთარგმნელები

ნათია ფარცვანია

გიორგი ცაია

მარინე ფურცელაძე

ISBN 99928-0-573-0

თბილისი 2003 წელი

სარჩევნო

ნაწილი I. ძირითადი პრინციპები		
თავი 1.	უძრავი ქონება და მისი შეფასება	1.1
თავი 2.	შეფასების თვისობრივი მახასიათებლები	2.1
თავი 3.	შეფასების საფუძვლები	3.1
თავი 4.	შეფასების პროცესი	4.1
თავი 5.	ძირითადი საშუალებების მფლობელობა და ინტერესი	5.1
თავი 6.	უძრავი ქონების ბაზარი, სავალუტო ბაზარი და ფსიქანი ქალაქების ბაზარი	6.1
ნაწილი II. მონაცემთა შეგროვება და ანალიზი		
თავი 7.	მონაცემთა შეგროვება	7.1
თავი 8.	საბაზრო რაიონები, უბნები და რეგიონები	8.1
თავი 9.	მიწის ან ნაკვეთის ანალიზი	9.1
თავი 10.	გაუმჯობესებათა ანალიზი	10.1
თავი 11.	ბაზრის ანალიზი	11.1
თავი 12.	საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი	12.1
ნაწილი III. დანახარჯებითი ანალიზი		
თავი 13.	მიწის ან ნაკვეთის შეფასება	13.1
თავი 14.	დანახარჯებითი მიდგომა	14.1
თავი 15.	მშენებლობის დანახარჯების შეფასება	15.1
თავი 16.	ცვეთის შეფასება	16.1
ნაწილი IV. პირდაპირი შედარების ანალიზი		
თავი 17.	პირდაპირი შედარებითი მიდგომა	17.1
თავი 18.	კორექტირება და ანალიტიკური ტექნიკა პირდაპირი შედარებით მიდგომაში	18.1
თავი 19.	პირდაპირი შედარებითი მიდგომის გამოყენება	19.1
ნაწილი V. შემოსავლების კაპიტალიზაციის ანალიზი		
თავი 20.	შემოსავლებითი მიდგომა	20.1
თავი 21.	შემოსავლებისა და გასავლების ანალიზი	21.1
თავი 22.	პირდაპირი კაპიტალიზაცია	22.1
თავი 23.	შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია - თეორია და ძირითადი გამოყენება	23.1
თავი 24.	ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ანალიზი და სპეციალური გამოყენება შემოსავლების კაპიტალიზაციაში	24.1
ნაწილი VII. შეჭერება კორექტირების მიზნით და ანგარიშგება		
თავი 25.	ღირებულების მაჩვენებლების შეჭერება კორექტირების მიზნით	25.1
თავი 26.	შეფასების დასკვნა	26.1
ნაწილი VII. შეფასების სპეციალობები		
თავი 27.	შეფასების სპეციალობები	27.1
დანართი A	პროფესიული პრაქტიკა	დანართი A. 1
დანართი B	მათემატიკა და სტატისტიკა შეფასებაში	დანართი B. 1
დანართი C	ფინანსური ფორმულები	დანართი C. 1
ტერმინთა განმარტება	ტერმინთა განმარტება	1

მთავარი რედაქტორისაკენ

ქონების შეფასებას საუკუნოვანი ისტორია გააჩნია. მეოცე საუკუნის ორმოციანი წლებიდანთვის მრავალ ქვეყანაში შემოშავდა შეფასების პრინციპები და მეთოდოლოგია, თუმცა მხოლოდ საუკუნის მეორე ნახევარში დაიწყო განვითარება შეფასების, როგორც პროფესიონალიზაციის მიდგომის ცნებამ. ოთხმოციან წლებამდე ეს პროცესი მრავალ დიდ და მცირე ქვეყნებში ვითარდებოდა – საერთაშორისო დონეზე გაუხველვდა. ამ ქვეყნებში პროფესიონალი შემფასებლის სახე ჩამოყალიბებულ იყო რამდენიმე შტრახით, როგორცაა უმაღლესი განათლება, სპეციალური პროფესიონალიზაციის მომზადება, პრაქტიკული გამოცდილება, პატონისება და ობიექტიურობა, შეუბღალავი რეპუტაცია. შემდგომ წლებში, საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტების საქმიანობის გაფართოებამ და ეროვნული ბაზრების ინტეგრაციამ ისეთ სტადიას მიაღწია, რომ ეკონომიკასა და ბიზნესის სფეროში, როგორც ქვეყნების შიგნით, ასევე საერთაშორისო დონეზე, ელვისებურად მოხდა ქონების პროფესიულად შეფასების როლის საბაზრო მნიშვნელობის გამაძლიერებელი არსებითი ძვრები. ამჟამად საქმიანი აქტივობის მრავალ სხვადასხვა სფეროში მოითხოვება კომპეტენტური, ობიექტური, მაღალ პროფესიონალიზაციის დონეზე შესრულებული შეფასება.

სრული დატვირთვით მომუშავე პროფესიონალი შემფასებლები თავიანთი დროის უმეტეს ნაწილს შეფასებაში ატარებენ. ამ ინდივიდუებს გავლილი აქვთ ვრცელი სასაჯვლო კურსები და აქვთ გამოცდილება და თავიანთი პროფესიის ერთგულნი არიან. პროფესიონალი შემფასებლები მკაცრად იცავენ მარეგულირებელ მოთხოვნებს და თითქმის ყოველი მათგანი გაუფრთხილებია ქვეყანაში არსებულ შეფასების რომელიმე ინსტიტუტში, რომელიც ხელს შეუწყობს პროფესიონალიზაციას საქმიანობაში და განათლების განვითარებაში მონაწილეობის მიღებას. განათლების გაგრძელება წარმოადგენს პროფესიონალური განვითარების ქვაკუთხედს. განათლების გაგრძელებით, შემფასებლები წარმოაჩენენ თავიანთ მონდომებას – შეინარჩუნონ პროფესიული დონე იმ მინიმუმზე მაღლა, ვიდრე ეს მოთხოვნილია სახელმწიფო ლიცენზირების მიერ. პირები, რომლებიც გაიცვლიან სრულყოფილ პროგრამას და მიიღებენ პროფესიონალიზაციის დიპლომებს, რწმუნდებიან, რომ მათი სამუშაო და ბიზნეს პერსპექტივები მნიშვნელოვნად იზრდება. პროფესიონალიზაციის დიპლომის ერთგულება იძლევა სფეროს რეგულირების საშუალებას და უზრუნველყოფს ხარისხიან შეფასებას.

საქართველოში საბაზრო ურთიერთობების განვითარებასთან ერთად სულ უფრო გარდაუვალი გახდა შემფასებელთა ინსტიტუტის არსებობა. სამეურნეო ურთიერთობებში თავს იჩენს მრავალი შემთხვევა, როდესაც აუცილებელი ხდება რაიმე ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასება. ღირებულების შეფასების გარეშე შეუძლებელია განხორციელდეს ქონების ყიდვა-გაყიდვის ოპერაცია, გირაოს მუშავებით დაკრედიტება, დასაღვევა, საინვესტიციო პროექტების განხორციელება, ქონებრივი დავის გადაჭრა, ქონების დაბეგვრა და ა.შ. აქედან წარმოიშობა მოთხოვნა იმ სპეციალისტებზე, რომელთაც შეუძლიათ კვალიფიკურად და მიუიჭრობებლად გადაჭრან ამოცმული ამოცანა. შეფასების პროცესში ვლინდება საწარმოს მართვის ალტერნატიული მიდგომები და და განისაზღვრება, თუ რომელი მათგანი უზრუნველყოფს საწარმოს მაქსიმალურ ეფექტიურობას და აქედან გამომდინარე, მის საბაზრო ღირებულებას.

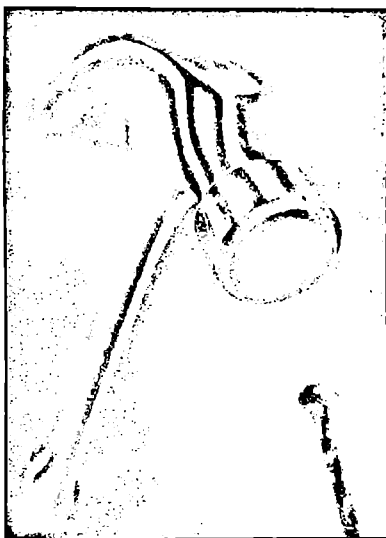
საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლამ საქართველოში დღის წესრიგში დააყენა ახალი პროფესიის – შემფასებლის – წარმოშობის აუცილებლობა. მომსახურების ამ ახალ სახეობაზე სულ უფრო მზარდმა მოთხოვნილებამ ბუნებრივად გამოიწვია საკანონმდებლო და მეთოდური საფუძვლების მომზადების აუცილებლობა ეკონომიკის ახალ სფეროში – ქონების შეფასებაში.

1999 წლის ივლისში საქართველოში დაფუძნდა "საქართველოს პროფესიონალი ქონების შემფასებელთა ფედერაცია", რომლის გამგეობის პირველ თავმჯდომარედაც გიორგი ტყეშელაშვილი იქნა არჩეული. ფედერაცია 2001 წლის იანვრიდან წარმოადგენს შემფასებელთა საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის ასოცირებულ წევრს. სწორედ ფედერაციის წევრთა ძალისხმევით შედგა წინამდებარე სახელმძღვანელო, რომელიც წარმოადგენს სამეფასებლო საქმიანობის თეორიასა და პრაქტიკის ლაბორინტებში ზღის გაკვლევის პირველ ქართულენოვან მცდელობას; იმედი გვაქვს, რომ სახელმძღვანელო დავეცხმარება თანამედროვე სამეფასებლო საქმიანობის საფუძვლების ათვისებაში და სასარგებლო იქნება არა მარტო პროფესიონალი შემფასებლებისათვის, არამედ მათთვისაც, რომელთაც სურთ ამ მართლაც საინტერესო პროფესიის შესწავლა.

ფედერაციის გამგეობა უდიდეს მადლობას მიახსენებს USAID-ის კონტრაქტორს საქართველოში "Terra Institute"-ის დირექტორს ბატონ დევიდ სმიტს – ფინანსური და ტექნიკური მხარდაჭერისათვის; "International Real Property Foundation"-ის პრეზიდენტს ბატონ ნორმან დევიდ ფლინს – ორგანიზაციული საკითხების მოგვარებისა და ყურადღებები რჩევებისათვის; "საქართველოს მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის" ხელმძღვანელობას – კონსულტაციებისათვის და თანადგომისათვის; მადლობა ფედერაციის თითოეულ წევრს, რომელსაც ენთუზიაზმით სასარგებლოდ წაადგა სახელმძღვანელოს ხარისხობრივ მხარეს. მადლობა უფალს ყველაფრისათვის.

ნაწილი I

ძირითადი პრინციპები



წიგნის პირველი ნაწილი მოიცავს ძირითადი საშუალებების, ღირებულების, შეფასების პრინციპების, უძრავი ქონების ფლობისა და სარგებლიანობის, და კაპიტალის ძირითად საშუალებებში თუ/ან სხვა ინვესტიციაში დაბანდების კონკურენციის ფუნდამენტურ საკითხებს. თავი 1 “უძრავი ქონება და მისი შეფასება”, გვაცნობს უძრავი ქონებისა და ძირითადი საშუალებების განსხვავებულ/ცალკე მდგომარეობაში კონცეფციებს, და მოიცავს მომსახურების იმ ფორმებს, რომლებსაც უძრავი ქონების პროფესიონალი შემფასებელი განაზოცხლებს თავიანთი კლიენტებისათვის. თავი 2 “შეფასების თვისობრივი მახასიათებლები”, განიხილავს ღირებულების სხვადასხვა ფორმებს, რომლებთანაც შემფასებლებს აქვთ ურთიერთობა, და თუ როგორ ხდება ამ ღირებულების განსაზღვრა. თავი 3 “შეფასების საფუძვლები”, ხსნის იმ ეკონომიკურ პრინციპებს, რომელსაც ეფუძნება შეფასების დისციპლინა და განიხილავს იმ ფაქტორებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ძირითადი საშუალებების ღირებულებაზე. თავი 4 “შეფასების პროცესი”, წარმოაჩენს იმ თანმიმდევრულ პროცესს, რომელსაც შემფასებლები მისდევენ ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბებისა და მოხსენებისათვის. თავი 5 “ძირითადი საშუალებების მფლობელობა და ინტერესი”, განმარტავს მფლობელობის სხვადასხვა ფორმებს და სარგებლიანობას, რომლებიც შეადგენენ უფლებების ჯგუფს და განიხილავს თუ რა გავლენას ახდენს ნაწილობრივი მფლობელობა შეფასების პროცესზე. თავი 6 “უძრავი ქონების ბაზარი, სავალუტო ბაზარი და ფასიანი ქაღალდების ბაზარი”. განსაზღვრავს, თუ როგორ მუშაობს უძრავი ქონების ბაზარი სხვა საინვესტიციო ვარიანტებთან კონკურენციაში საინვესტიციო ფონდების მოსაზიდად.

- მნიშვნელოვანი ტერმინები**
- სამეწარმეო მოგება
 - პროფესიონალური შეფასების სტანდარტები
 - შეფასების გამიზნული გამოყენება
 - ვალდებულებები
 - შეფასების მიზნები
 - უძრავი ქონება
 - ძირითადი საშუალებები

შესავალი

მიწა უზრუნველყოფს საზოგადოების სოციალური და ეკონომიკური საქმიანობის საფუძველს. იგი წარმოადგენს როგორც ფიზიკური მოხმარების საგანს, ასევე კეთილდღეობის წყაროს. იქიდან გამომდინარე, რომ მიწა არსებობის ძირითად ელემენტს წარმოადგენს, მას მნიშვნელოვანი ადგილი უკავია მრავალ ისეთ დისციპლინაში, როგორცაა სამართალი, ეკონომიკა, სოციოლოგია და გეოგრაფია. თითოეული აღნიშნული დისციპლინა აყალიბებს უძრავი ქონების განსხვავებულ კონცეფციას.

კანონის ფართო კონტექსტში გათვალისწინებულია ისეთი საკითხები, როგორცაა მიწის მფლობელობა და მიწით სარგებლობა. ეკონომიკა მიწას მოიაზრებს როგორც წარმოების ოთხი კომპონენტიდან ერთ-ერთს – შრომის, კაპიტალისა და სამეწარმეო კოორდინაციის გვერდით. მიწა უზრუნველყოფს მრავალ ბუნებრივ ელემენტს, რომელთაც დიდი წვლილი შეაქვს ერის სიმდიდრეში. სოციოლოგია გამოყოფს მიწის ორმაგ თვისებას:

- როგორც საერთო სახალხო გამოყენებად რესურსს
- როგორც პროდუქტს, რომელიც შეიძლება იყოს კერძო პირების საკუთრებაში, წარმოადგენდეს ყიდვა-გაყიდვის საგანს, ან იქნას გამოყენებული

გეოგრაფია აღწერს მიწის ფიზიკურ ელემენტებს და მათი მომხმარებლების საქმიანობას.

იურისტებს, ეკონომისტებს, სოციოლოგებსა და გეოგრაფებს აქვთ მიწის მახასიათებლების საერთო გაგება:

- მიწის ყოველი ნაკვეთი უნიკალურია მისი განლაგებისა და შემადგენლობის მიხედვით
- მიწა ფიზიკურად უძრავია
- მიწა გამძლეა
- მიწის მარაგი შეზღუდულია
- მიწა ხალხისათვის სასარგებლოა

მიწა შეისწავლება მრავალ დისციპლინაში – სახელისუფლებო, სასამართლო, ეკონომიკურ, გეოგრაფიულ და გარემოს დაცვით ნაშრომებში.

უძრავი ქონების შემფასებლები ამ ატრიბუტებს განიხილავენ როგორც უძრავი ქონების ღირებულების საფუძველს. მიწის ფიზიკური თვისებებისაგან განსხვავებით, ღირებულება ეკონომიკური მცნებაა. შემფასებლები აღიარებენ მიწის კონცეფციებს რომლებიც სხვა დისციპლინების მიერ გამოიყენება, თუმცა უფრო მეტ მნიშვნელობას ანიჭებენ ბაზრის მიერ განსაზღვრულ ღირებულებას. ბაზარი ასახავს სოციალური და ეკონომიკური მოვლენების მიმართ ხალხის დამოკიდებულებასა და სამახუბო რეაქციას.

მიწასთან დაკავშირებული მცნებები

მიწისა და გაუმჯობესებების ფიზიკური გაგების გარდა, არსებობს მიწასთან დაკავშირებული სხვა მცნებები, რომლებიც ნაკლებად თვალსაჩინოა. ეს მცნებები იძლევა მიწის მნიშვნელობის დახასიათებისა და მიწის შეფასების სისტემების საფუძველების უზრუნველყოფის საშუალებას.

ხელისუფლება და სამართალი

მიწით სარგებლობა გამოდინარეობს ორგანიზებული საზოგადოების უფლებამოსილებებისაგან. იმ ქვეყნებში, სადაც მიწის მფლობელობა და გაყიდვაობა შეზღუდულია, ხშირად ხელისუფლება განკარგავს მიწით სარგებლობას. თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკა მიწით სარგებლობას შესაბამისი კანონდებლობით არეგულირებს. იმის გასაგებად, თუ როგორ შეგავლენას ახდენენ სხვადასხვა ძალები მიწის, საპირთა აღიარებულ იქნას კანონის ძირითადი როლი.

საზოგადოება კანონები ასახავს თავის კულტურულ, პოლიტიკურ, სამთავრობო და ეკონომიკურ დამოკიდებულებას. კანონი კონცენტრირდება არა მიწის ფიზიკურ მახასიათებლებზე, არამედ მიწაზე სხვადასხვა ინტერესებთან დაკავშირებულ უფლებებსა და ვალდებულებებზე. განვითარებულ ქვეყნებში შენარჩუნებულია კერძო პირების მიერ მიწით სარგებლობისა და საკუთრების უფლება მატერიალური სარგებლის მისაღებად, და ამავდროულად დაცულია ხალხის მიერ მიწით სარგებლობის საყოველთაო უფლება. სხვა სიტყვებით, კანონი აღიარებს შესაძლო კონფლიქტს კერძო საკუთრებასა და საზოგადოებრივ სარგებლობას შორის.

"ვისაც ეკუთვნის მიწა, ის მისია ცამდე და სიღრმეებამდე." ეს უძველესი მაქსიმა წარმოადგენს ქვემოთ მოცემულ სამართლებრივი განმარტების საფუძველს:

მიწა მოიცავს არა მხოლოდ ხმელეთს, ან ნიადაგს, არამედ ყველაფერს რაც დედამიწისთანა დაკავშირებული როგორც ბუნებრივად, როგორცაა ხეები და ბალახები, ასევე ხელოვნურად ადამიანის მიერაა შექმნილი, როგორცაა სახლები და შენობები. იგი მოიცავს არა მხოლოდ მიწის ზედაპირს, არამედ ყველაფერს მის ქვეშაა ზევით. ამდენად, სამართლებრივ თეორიაში, მიწის ზედაპირი წარმოადგენს გადმობრუნებული ძირაშიდის ნაწილს, რომელსაც დედამიწის ცენტრში აქვს მწვერვალი. ვრცელდება დედამიწის ზედაპირის მიმართულებით მიწის ნაკეთის საზღვრებში და მიმართება ცისკენ.¹

ეს განმარტება ადგენს, რომ მიწაზე საკუთრება მოიცავს მიწის სრულ მფლობელობას დედამიწის ცენტრიდან სამყაროს ბოლოსკენ. თუმცა, პრაქტიკაში, მიწის მფლობელობა შეზღუდულია.

მრავალი ქვეყნის კანონი ფედერალურ ხელისუფლებას ანიჭებს სრულ და ექსკლუზიურ სუვერენიტეტს ერის საშავრო სივრცეზე. ყოველ პირს აქვს თავისუფალი ტრანზიტის უფლება საშავრო საშუალებებით. მთავრობას შეუძლია შეზღუდოს ისეთი წყალქვეშა ფართობების მფლობელობა და სარგებლობა, როგორცაა გრუნტის წყლები. ვინაიდან შესაძლებელია შეზღუდული იქნას მიწის მფლობელობა, უფლება მფლობელობაზე ექვემდებარება კანონს. სწორედ ამ უფლებათა ღირებულება წარმოადგენს უძრავი ქონების შესახების ობიექტს.

კანონები, რომლებიც განსაზღვრავენ მიწის გამოყენებასა და განვითარებას, მიწის მესაკუთრებს ანიჭებს უფლებას თავისუფლად გადაწყვიტონ თუ როგორ გამოიყენონ საკუთარი მიწა. თუმცა, ეს თავისუფლება არაა შეზღუდული. კერძო მფლობელობის ძირითადი კონცეფცია ითხოვს გამოყენებაზე უფლების შეზღუდვაობას იმდენად, რამდენადაც ამგვარი გამოყენება ზიანს არ მიაყენებს სხვათა უფლებებს. წარსულში, ზიანის ტესტი ძირითადად ყურადღებას ამახვილებდა მომიჯნავე მესაკუთრებებზე. ზიანის მცნება ამ ბოლო პერიოდში გავრცელდა და მოიცავს უფრო ფართო სოციალურ და გეოგრაფიულ მართებებს. გონივრული გამოყენება ხშირად წარმოადგენდა მრავალი სასამართლო დავის საგანს.

შემფასებელთა კონკრეტული სამართლებრივი შემთხვევები მოიცავს შემდეგს:

- სერვიტუტები
- მისაღვამლობის რეგულირებები
- შეზღუდვები გამოყენებაზე
- უფლებათა ჩანაწერები და გადაცემა

ასევე, შემფასებლები უნდა გაეცნონ მიწაზე პირდაპირი იურისდიქციის მქონე ადგილობრივ და რეგიონალურ კანონებს.

ეკონომიკა

მიწა არის ფიზიკური ერთეული, რომლისთვისაც დამახასიათებელია მფლობელობის უფლებები, რაც შეიძლება იურიდიულად შეზღუდული იყოს საზოგადოების სასარგებლოდ. მიწა ასევე წარმოადგენს

¹ რეიმონდ ქ. ვერნი და რობერტ კრატოვილი. 1993 უძრავი ქონების შესახებ კანონი (10-ე გამოცემა) Prentice-Hall Inc. Englewood Cliffs, N.J. 4 გვ.

სიმდიდრის ძირითად წყაროს, რომელიც ეკონომიკურ პირობებში შეიძლება გაიზარდოს ფულადი ერთეულით ან გაცვლის ღირებულებით. მიწას და მის პროდუქტებს ეკონომიკური ღირებულება გააჩნია მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი კონვერტირებულია იმ საქონელში ან მომსახურებაში, რომელიც სასარგებლოა, სასურველია, კომპენსირდება მომხმარებლის მიერ და შეზღუდულია რაოდენობრივად. მიწის, როგორც სიმდიდრის წყაროსა და ღირებულების ობიექტის ეკონომიკური კონცეფცია, ცენტრალურ კომპონენტს წარმოადგენს შეფასების თეორიაში.

მიწის ეკონომიკური კონცეფცია აღწერს ღირებულების წყარობებსა და საფუძვლების გაზარების ხანგრძლივ ისტორიას, რომელსაც ეწოდება ღირებულების თეორია.² ღირებულების თეორია ადგენს ღირებულების განმარტებებს, რომლებიც გამოიყენება პროფესიონალურ სამემფასებლო საქმიანობაში.

სოციოლოგია

თანამედროვე საზოგადოებაში მზარდ ინტერესს იწვევს თუ როგორ ხდება მიწის გამოყენება და როგორაა უფლებები განაწილებული. მიწის მარაგი ფიქსირებულია, ამდენად მიწაზე მზარდი მოთხოვნა ზეგავლენას ახდენს მიწის უფრო ინტენსიურ გამოყენებაზე. ძირითადად კონფლიქტი წარმოიშობა იმ ჯგუფებს შორის, რომლებსაც განსხვავებული მოსაზრებები გააჩნიათ მიწის სწორ გამოყენებაზე. ისინი, რომლებიც მიიჩნევენ, რომ მიწა წარმოადგენს ყველა მსურველისათვის საზიარო რესურსს. მისწრაფებიან, რომ შეინარჩუნონ მიწის ბუნებრივი თვისებები და ეკოლოგიური ფუნქციები. მეორენი მიწას მოიაზრებენ როგორც აქტიურ ბაზარზე საბრუნავ საგანს. მათი რწმენით საზოგადოებას უფრო აწყობს კერძო, შეუზღუდავი მფლობელობა.

მაგალითად, გარემოს დამცველი ორგანიზაციები ბუნებრივ საფარს განსხვავებით აფასებენ - ვიდრე ხეტყის ვადამაჟუშეებელი კომპანიები. მსგავსად, სავაჭრო ცენტრის ან ბიზნეს პარკის განმავითარებელი, კონკრეტულ მიწის ნაკვეთს აღიქვამს როგორც გავითარებელი მწვენი ადგილს, რომელსაც გააჩნია სასურველი განვითარება და გამიზნულია საბაზრო ფართობისათვის. მეორეს მხრივ, ადგილობრივმა მაცხოვრებელმა შეიძლება გამოთქვან მოსაზრება, რომ როგორც დიდგორის ომის ბრძოლის ველი, მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს სამთავრობო დაცვის ქვეშ (თუ გადასახადის ვადამდელი დათანხმებულებიდან მზარდი დატვირთვა ამგვარი საზოგადოებრივი ინვესტიციისათვის). ეს კონფლიქტური მოსაზრებები არ ახდენს ზეგავლენას მფლობელის კონსტიტუციურ უფლებაზე ან მიწის საბაზრო კონცეფციებზე. ისინი უფრო ასახავენ იმ წინააღმდეგობებს, რომლებიც წარმოიშობა კერძო და საზოგადო ქონებრივ უფლებებს შორის. როგორც აქტიურ ბაზარზე არსებული ბრუნვის საგანი, მიწის მფლობელობა, გამოყენება და განკარგვა რეგულირდება იმგვარად, რომ არ დაირღვეს კერძო უფლებები.³

1876 წელს, აშშ-ს უზენაესმა სასამართლომ დაამტკიცა მთავრობის უფლება არეგულიროს "მოქალაქის მიერ ქონების საკუთრებაში ფლობა, როდესაც ამგვარი რეგულირება საჭირო ხდება საზოგადოებრივი კეთილდღეობისათვის". სასამართლომ მოიყვანა ინგლისის მთავარი მოსახლთაშორის ციტატა: "როდესაც კერძო საკუთრება ხდება საზოგადოების ინტერესის ობიექტი, ის აღარ არის მხოლოდ კერძო საკუთრება"⁴ ამერიკის ისტორიის მანძილზე, მიწის მფლობელობა აღიარებული იყო როგორც ფუნდამენტური. ჯონ ადამსი წერდა, რომ "თუ უმრავლესობა ფლობს უძრავ ქონებას, იგივე უმრავლესობა იზრუნებს თავისუფლებაზე, ღირსებაზე და უმრავლესობის ინტერესებზე - მთავრობის ყველა ქმედებისას"⁵.

21-ე საუკუნეში, მიწით სარგებლობის ძირითადი შეზღუდვები წარმოიშვა სახელმწიფო უფლებამოსილების დატვირთვისა და ზონირების დებულებებიდან. მიწით სარგებლობის კონტროლის დაკისრებით, გაუქმებით ან შეცვლით, სახელმწიფო ხელისუფლებამ შესაძლოა მკვეთრად გაზარდოს ან შეამციროს მიწის ღირებულება გამოყენებადობის იმ ნებადართვის შეცვლით, რაც შეიძლება მის მიერვე იყო დაწესებული.

მთავრობის ყველა ქმედება და კანონმდებლობა მიზნად უნდა ისახავდეს მოემსახუროს ხალხს. ამდენად, საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საზოგადოებამ შეიძლება დაადგინოს სამშენებლო მიწულუდები, ზონირებისა და მშენებლობის ნორმები, განვითარებისა და რეგულირების ნორმები და მიწით სარგებლობის სხვა მაკონტროლებელი მექანიზმები. კონტროლის ეს მექანიზმები ზეგავლენას ახდენს იმაზე, რაც უნდა განვითარდეს, სადაც უნდა მოხდეს განვითარება, და იმ საქმიანობაზე, რომელიც შეიძლება განვითარების შემდგომ იქნას ნებადართული. ბოლო ათწლეულების მანძილზე, მრავალი ქვეყნის მთავრობამ გაზარდა ჰაერისა და წყლის ემისიების რეგულირება წარმოების პროცესში და მიზნად დაისახა ნარჩენების, ქიმიური ნივთიერებებისა და ხრეჭრის გამო გამოწვეული

² კოლ ფენტი. 1974. უძრავი ქონების შეფასება: განხილვა. ათენი, ჯორჯის უნივერსიტეტის პრესა: 17 გვ
³ ჩარლზ რ. როუ. 2000. მიწით სარგებლობა: გეოსტრუქტის მეორე ბრძოლა. შეფასების უფროსი (ოქტომბერი) გვ. 441-449
⁴ 94 US113(1896) "მიწა როგორც საზოგადოებრივი ინტერესის ობიექტი" ჩაიარდა ე. ნაბრიუსი. ლექსიონარი, მ.ა.: ქანწითელობა და კომპანია: 110 გვ.
⁵ ibid p.31

ზიანის შემციობება. დამცავი მექანიზმები მიწის სარგებლობაზე მოიცავს ჭაობების, სანაპიროების, სანაოსნო წყლებისა და გადაშენების პირას მისული სახეობების შენარჩუნებას.⁶

როგორც მიწით სარგებლობის კონტროლის ფორმები და მასშტაბები ექვემდებარება შეცვლას, ასევე ექვემდებარება შეცვლას კერძო მფლობელობის უფლებაც. ამგვარი ცვლილებები ზეგავლენას ახდენს ბაზარზე და უძრავი ქონების ღირებულებაზე. შესაბამისად, უძრავი ქონების შემფასებლებმა უნდა იცოდნენ ის წესები და შეზღუდვები, რომლებიც ეხება მიწით სარგებლობას და ასევე უნდა იცოდნენ, თუ რა ზეგავლენას ახდენს ეს წესები კერძო მფლობელობაზე.

გეოგრაფია და გარემო

მიწის შესწავლა მოიცავს მისი განსხვავებული ფიზიკური მახასიათებლების შესწავლას და მათ კომბინაციას კონკრეტულ გარემოში. ყოველი მიწის ნაკვეთი უნიკალურია და მისი განლაგება მეტად მნიშვნელოვან ატრიბუტს წარმოადგენს. მიწის უფექტურად გამოყენებაზე მნიშვნელოვან ზეგავლენას ახდენს ფიზიკური და ადგილმდებარეობრივი მახასიათებლები და სხვა დაკავშირებული მნიშვნელოვანი ფაქტორები (რაც გეოგრაფიის შესწავლის საგანს წარმოადგენს).

მიწა განიცდის რიგ პროცესებს. მიმდინარე ფიზიკური და ქიმიური პროცესები ცვლის მიწის ზედაპირს, ბიოლოგიური პროცესები განსაზღვრავენ სასიცოცხლო ნორმების განაწილებას, ხოლო სოციო-ეკონომიკური პროცესები წარმართავენ ადამიანის ბინადრობას და მიწით სარგებლობის პირობებს. ერთობლივად, ეს პროცესები ზეგავლენას ახდენს მიწის გამოყენების ხასიათზე.

მიწა შესაძლოა გამოყენებულ იქნას სხვადასხვა დანიშნულებით:

- სოფლის მეურნეობაში
- გაჭრობაში
- მრეწველობაში
- საცხოვრებლად
- დასაცვენებლად

ასევე, მიწის გამოყენების გადაწყვეტილებებზე გავლენას ახდენს მრავალი ფაქტორი:

- კლიმატი
- ტოპოგრაფია
- ბუნებრივი რესურსების განაწილება, დასახლებული პუნქტები და მრეწველობა
- მიმდინარეობენ ეკონომიკაში, განსახლება, ტექნოლოგია და კულტურა

მიწის ნაკვეთზე თითოეული ამ ფაქტორის ზემოქმედება განსხვავებულია. შემფასებლებისათვის განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია გეოგრაფიული ასპექტები. ისეთი ფიზიკური მახასიათებლების მნიშვნელობა, როგორცაა ტოპოგრაფია, ნიადაგი, წყალი და მცენარეები – აშკარაა, მაგრამ ასევე მნიშვნელოვანია მოსახლეობის განლაგება, ობიექტები, მომსახურება და ხალხისა და პროდუქტების მოძრაობა. მიწის გეოგრაფიული კონცეფცია, რომელიც ბუნებრივ რესურსებზე, წარმოების განლაგებაზე და ფაქტობრივ და პოტენციურ ბაზარზე ამახვილებს ყურადღებას, უზრუნველყოფს იმ ცოდნის საფუძველს, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების შემფასებლისათვის.

უძრავი ქონება, ძირითადი საშუალებები და მოძრავი საშუალებები

უძრავი ქონების შეფასებისას, არსებობს მნიშვნელოვანი განსხვავება უძრავი ქონებისა და ძირითადი საშუალებების განმარტებებს შორის. მიუხედავად იმისა, რომ ეს მცენებები განსხვავდება, ზოგიერთი ადგილობრივი კანონი და სასაპართლო დადგენილება მათ სინონიმებად აღიქვამს სამართლებრივი მარტებისათვის. ქვემოთ მოცემული ცალკეული განმარტებები აღიარებს შეფასების თეორიაში ამ ორ მცენებას შორის ტრადიციულ განსხვავებას.

უძრავი ქონება არის მიწა, შენობები და სხვა მყარად დაკავშირებული მატერიალური სახით გამოხატული გაუმჯობესებანი. ტერმინი უკავშირდება ფიზიკურ მიწას და მასზე მყარად მიბმულ ობიექტებს – მაგალითად ნაგებობებს. უძრავი ქონება გადაუადგილებელია და მატერიალური. უძრავი ქონების სამართლებრივი განმარტება მოიცავს შემდეგ მატერიალურ კომპონენტს:

- მიწას
- ვველფერს, რაც მიწის ბუნებრივ ნაწილს წარმოადგენს, როგორცაა ხეები და მინერალები
- ვველფერს, რაც ადამიანების მიერაა მიმარტებული მიწაზე, როგორცაა შენობები და ნაკვეთის გასაუმჯობესებელი საშუალებები

⁶ ერიკ ცე. თოლი 1976, კანონი ეკსპროპრიაციის შესახებ. კარსელი და ქ. დ. ოტონი. შეფასების ინსტიტუტი 1995. უძრავი ქონების შეფასება (2 გამოცემა) ნიკაი, ოლ.

გარდა ამისა, შენობასთან ყველა მუდმივად დაკავშირებული გაყვანილობა (რაგორიცაა წყალგაყვანილობა, ელექტროგაყვანილობა და გათბობის სისტემები), ისევე როგორც ჩამონებული ობიექტები (კაბინეტები და ლიფტები), ჩვეულებრივ, მიიჩნევა როგორც უძრავი ქონების ნაწილი. უძრავი ქონება შეიცავს ყველა მასთან დაკავშირებულ საშუალებებს, მიწის ზედაპირზე და მას ქვეშ.

უძრავი ქონება მოიცავს უძრავი ქონების ფლობისათვის დამახასიათებელ ყველა ინტერესს, სარგებელსა და უფლებას. უძრავ ქონებაზე უფლება ან ინტერესი ასევე ითვლება ქონებად. კონკრეტულად კი საკუთრება მიწაზე არის ინტერესის დონე, ბუნება, ან დიაპაზონი, რომელიც მასზე გააჩნია პირს.

ძირითად საშუალებებზე მფლობელობის ინტერესების სიმრავლეს ეწოდება უფლებათა ნაკრები. წარმოვადგინოთ ღეროების ნაკრები, სადაც თითოეული "ღერო" წარმოადგენს დამოუკიდებელ უფლებას ან ინტერესს. უფლებათა ნაკრები მოიცავს ყველა ინტერესს ძირითად საშუალებებში, მათ შორის უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლებას, მისი გაყიდვის უფლებას, იწართვას უფლებას, მასში შესვლის და გაცემის უფლებას, და თითოეული "ღერო" შეიძლება განცალკევდეს ნაკრებიდან და გახდეს საბაზრო ურთიერთობის ობიექტი. ამგვარად, რევიონალური და ადგილობრივი კანონები უზრუნველყოფენ ამ უფლებების კრძობას, რაც წარმოადგენს გარკვეული შეზღუდვების საფუძველს და მოცემულია მე-5 თავში.

უძრავ ქონებასა და ძირითად საშუალებებს შორის განსხვავება არსებითია შემფასებლისათვის.
უძრავი ქონება: ფიზიკური მიწა და მიწასთან დაკავშირებული ობიექტები, მაგალითად, ნაგებობები. იდენტიფიცირებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოიცავს ნებისმიერ გაუმჯობესებას.
ძირითადი საშუალებები: ყველა ინტერესი, სარგებელი და უფლება, რომელიც დამახასიათებელია ფიზიკური უძრავი ქონების ფლობისათვის. უფლებათა ნაკრები, რომელიც აღჭურვილია უძრავი ქონების მფლობელობა. ზოგიერთი საკანონმდებლო აქტი ძირითად საშუალებებს განსაზღვრავს როგორც უძრავი ქონების სინონიმს.

შემფასებლები განასხვავებენ არა მხოლოდ უძრავ ქონებასა და ძირითად საშუალებებს, ისინი ასევე განასხვავებენ უძრავ ქონებას, მოძრავ საშუალებებს და უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებულ მოძრავ ქონებას, როგორც ეს 1.1 და 1.2. ცხრილებშია ნაჩვენები. შემფასებლებმა უნდა იცოდნენ - ობიექტი წარმოადგენს მოძრავ საშუალებას თუ უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებულ მოძრავ ქონებას, რათა განსაზღვროს იქნება თუ არა იგი ჩართული ქონების ღირებულების მაჩვენებელში. თუ ობიექტი კლასიფიცირდება როგორც უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებული მოძრავი ქონება, იგი წარმოადგენს უძრავი ქონების ნაწილს, და მისი ღირებულების წილიც ჩაითვება ღირებულების შესახებ გამოთქმულ მოსაზრებაში.⁷

ვინაიდან უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებულ მოძრავ ქონებასა და მოძრავ საშუალებებს შორის სხვაობა ყოველთვის არ არის მკვეთრი, შემფასებლებმა ყურადღებით უნდა წაიკითხონ საიჩარო ხელშეკრულებები და უნდა იცოდნენ, თუ როგორაა წარმოდგენილი ეს ობიექტები მასში. ზოგჯერ შეუძლებელია მოძრავი საშუალებების გამოყოფა ღირებულების შესახებ მოსაზრებიდან. მოძრავი საშუალება, რომელიც დაკავშირებულია უძრავ ქონებასთან და ჩაითვება ღირებულების შესახებ მოსაზრებაში, უნდა იდენტიფიცირდეს და აღიწეროს შეფასებაში (იხილეთ 26-ე თავი).

26

⁷ ბოლო ბერილიში, პროფესიონალმა შემფასებელმა ორგანიზაციებმა მიიღეს ტერმინი "მოსაზრება ღირებულების შესახებ", "ღირებულების შეფასებას" ნაცვლად. ამ ცვლილებას ერთობ მიზნს წარმოადგენს შეფასების ავტომატური მოდელის შედგენა (რომელიც უზრუნველყოფს ღირებულების შეფასებას) და აღამაინოს მიერ განხორციელებულ შეფასებას შორის (რომელიც ღირებულების შესახებ მოსაზრების განმარტების პროცესში გამოიყენებს მსჯელობასა და გამოცდილებას) განსხვავებაში მეტერ სინთლის შერტანს.

1.1 ცხრილი	
განსხვავება უძრავ ქონებას, მოძრავ საშუალებასა და უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებულ მოძრავ ქონებას შორის	
უძრავი ქონება	
მახასიათებლები:	ობიექტები, რომლებიც სამუდამოდაა დამონტაჟებული ან საკმაოდ მყარი სახითაა დამაგრებული მიწაზე ან შენობაზე. უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა გაუმჭობესება თავიდან წარმოადგენდა მოძრავ საშუალებებს. როდესაც მოხდა მათი მიწაზე დამაგრება, ისინი ჩამოყალიბდნენ უძრავ ქონებად.
მაგალითი:	<ul style="list-style-type: none"> • მიწა • შენობები • უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებული მოძრავი ქონება, მაგალითად, წყალგაყვანილობა, განათება, ჰაერის კონდინცირება საცხოვრებელ ფართში
მოძრავი საშუალებები	
მახასიათებლები:	უძრავ ქონებასთან მუდმივი კავშირის არმქონე საშუალებების მოძრავი ობიექტები, ან მათი ნაწილი. მოძრავი საშუალებები არ არის აღჭურვილი ძირითადი საშუალებების მფლობელობის უფლებებით.
მაგალითი:	<ul style="list-style-type: none"> • ავეჯი და მოწყობილობები, რომლებიც არაა ჩაშენებული სტრუქტურაში, მაგალითად მაცივრები და წიგნების კარადა. • თაროები და ფანჯრის რაფები, რაც დაყენებულია მფლობელის მიერ და სათანადო საიჯარო პირობების თანხმად შესაძლოა მათი მოშორება იჯარის ბოლოს.
უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებული მოძრავი ქონება	
მახასიათებლები:	განსხვავებით სხვა უძრავი საშუალებებისაგან, რომლებიც კანონის მიხედვით განიხილება როგორც უძრავი ქონების ნაწილი, უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებული მოძრავი ქონება არ არის უძრავი ქონების მფლობელობის უფლებებით აღჭურვილი ძირითადი საშუალება. იგი წარმოადგენს მოძრავ საშუალებებს მიუხედავად დაკავშირების ფორმისა. უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებული მოძრავი ქონება ექვემდებარება მფლობელის მიერ მოხსნას იჯარის ვადის გასვლის შემდგომ, თუ ეს უფლება ჩადებულია იჯარაში. ასევე ცნობილია როგორც “დამაგრებული მოძრავი ქონება”.
მაგალითი:	<ul style="list-style-type: none"> • რესტორნის კუპები • ბენზინგასამართი სადგურების საქაჩები • რეზერვუარები • ტრენაჟორები სპორტულ დარბაზში • სანტექნიკა, განათება და ჰაერის კონდინცირება სამრეწველო ნაგებობაში • საწარმოო აღჭურვილობა, როგორცაა საშაერო მილები, წყალგაყვანილობა, სალტესადენები, აშუქ კრანების რელსები.

1.2 ცხრილი

მოდრავ საშუალებებსა და უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებულ მოძრავ ქონებას შორის სხვაობის დადგენის კრიტერიუმები

კრიტერიუმი რა სახითაა ობიექტი დაფიქსირებული	განმარტება ზოგადად, ობიექტი ითვლება მოძრავ საშუალებად, თუ შესაძლებელია მისი მოშორება – მასზე ან უძრავ ქონებაზე სეროოზული ზიანის მიყენების გარეშე. არსებობს ამ წესიდან გამონაკლისებიც.
ობიექტის ხასიათი და მისი ადაპტაცია უძრავ ქონებასთან.	ობიექტები, რომლებიც სპეციალურადაა აგებული კონკრეტულ შენობაში გამოსაყენებლად, ან დამონტაჟებულია იმისათვის, რომ განახორციელოს მიზანი, რისთვისაც შენობა იქნა აღმართული, ზოგადად მოიაზრებიან როგორც შენობის მუდმივი ნაწილები.
ობიექტის მიმამგრებელი მხარის განზრახვა	ხშირად იჭარბს პირობები ადგენს მუდმივია ობიექტი თუ ექვემდებარება მოსნას დროის გარკვეული ხნის შემდეგ

შეფასების პრაქტიკა

ჩვენს რთულ საზოგადოებაში, სიტყვები: შემფასებელი და შეფასება, შეიძლება მრავალ მნიშვნელობას ატარებდეს. მნიშვნელოვანია ამ ტერმინების სწორი გამოყენება და შეფასების პროცესში ჩართული ინდივიდების განსხვავება.

მყიდველები და გამყიდველები ყიდულობენ და ყიდიან უძრავ ქონებას და იღებენ გადაწყვეტილებას ფასებთან და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. სახლის მყიდველებს, უძრავი ქონების შესახებ, ხშირად ცოტა ცნობა გააჩნიათ ან საერთოდ არ გააჩნიათ და სხვებს ეყრდნობიან გადაწყვეტილების მისაღებად. მათი "შეფასება" წარმოადგენს მხოლოდ მდგომარეობის, ან იმ ფაქტების შეფასებას, რაც მათთვისაა ცნობილი. მეორეს მხრივ, ინვესტორ ორგანიზაციებს შეიძლება ყუადღეთ კადრები, რომელთაც აქვთ შემფასებლის კვალიფიკაცია.

უძრავი ქონებით მოვაჭრეებს აქვთ ლიცენზია უძრავი ქონების გაყიდვაზე. მათ გავლილი აქვთ სასწავლო კურსები თავიანთ სფეროში, თუმცა შეიძლება ჰქონდეთ ან არ ჰქონდეთ გავლილი შეფასების ყოვლისშემძველი სასწავლო კურსები. ისინი ზოგადად ფლობენ ცოდნას მოცემულ ტერიტორიაზე არსებული ქონების შესახებ, და აქვთ ისტორიული საბაზრო ინფორმაციის მოპოვების საშუალება. ზოგიერთმა მათგანმა შესაძლოა ჩაატაროს შეფასების ექსპერტიზა. როგორც ჩვეუფი, უძრავი ქონებით შვავაჭრენი, შეაფასებენ სპეციფიურ ქონებას, მაგრამ ისინი არ ითვალისწინებენ ყველა იმ ფაქტორს, რასაც პროფესიონალი შემფასებელი იღებს მხედველობაში.

შეფასების პრაქტიკა მოიცავს სამი ტიპის საქმიანობას:

- შეფასებას
- კონსულტაციებს
- შეფასების მიმოხილვას

უძრავი ქონების პრობლემის ბუნება მიანიშნებს დავალებაში მოითხოვება შეფასება (ღირებულების დადგენა) თუ კონსულტაცია (ანალიზი ან განხილვა). ორივე შემთხვევაში, დასკვნები ეთდება სათანადო ანალიზის საფუძველზე, რომელიც განხორციელდა პროფესიონალური პრაქტიკის მიღებულ სტანდარტებთან შესაბამისობაში (იხილეთ 1.3 ცხრილი). შეფასების მიმოხილვისას, შემფასებელი, რომელიც მოქმედებს როგორც შემომწმებელი მხარე, შეიშუშავებს და წარადგენს სანდო მოსაზრებას სხვა შემფასებლის მიერ განხორციელებული სამუშაოს ხარისხზე და დაასახელებს სამუშაო მასშტაბებს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა შემოწმებისას.

საშემფასებლო პროცედურების გამოყენება და ანგარიშის წარმოება, რომელიც ასახავს შემფასებლის დასკვნებს, დამოკიდებულია დავალების ტიპზე, ანუ მის მიზანზე და მიზნობრივ გამოყენებაზე. გაუგებრობების თავიდან ასაცილებლად, სასურველია კლიენტი და შემფასებელი თავიდანვე შეთანხმდნენ სამუშაოს მასშტაბებზე.

1.3 ცხრილი

შეფასების, კონსულტაციებისა და მიმოხილვის შედარება

<p>შეფასება განმარტება:</p>	<p>ლირებულების შესახებ ფორმალური მოსაზრება, როგორც მომსახურების შედეგი, რომელიც გამიზნულია დადგინო მხარეებისათვის სანდოდ და რომელზეც შემფასებელი იღებს პასუხისმგებლობას.</p>
<p>მახასიათებლები:</p>	<p>შეფასება მოიცავს შერჩევით კვლევას შესაბამის ბაზარზე, საჭირო მონაცემების შეგროვებას, სათანადო ანალიტიკური ტექნიკის გამოყენებას, ცოდნის, გამოცდილებისა და პროფესიონალური მადგომის გამოყენებას - შეფასების საკითხზე სათანადო გადაწყვეტილების მისაღებად. შემფასებელი მიაწვდის კლიენტს უძრავი ქონების ლირებულების შესახებ მოსაზრებას, რომელიც ასახავს ყველა გონივრულ საბაზრო მტკიცებულებას.</p>
<p>მაგალითი:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • საბაზრო ლირებულების შესახებ მოსაზრება შეუზღუდავი ფორმის მფლობელობაზე, იჯარის საფუძველზე მფლობელობაზე, სერვიტუტზე ან სხვა ქონებაზე (ე.ი. დასმარება გირავნობის თაობაზე გადაწყვეტილებების მიღებაზე, დასმარება ყიდვის ან გაყიდვის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებაზე) • მოსაზრება საინვესტიციო ლირებულების ან უძრავი ქონების მიმართ მოცემული დროისათვის განსაზღვრული ინტერესის სხვა სათანადოდ განმარტებული ლირებულების შესახებ მოსაზრება (ე.ი. დაზღვევის მიზნებისათვის, გადაადგილების მიზნებისათვის, ან ქონებაზე საგადასახადო მიზნებისათვის)
<p>კონსულტაცია განმარტება:</p>	<p>ინფორმაციის მიწოდების აქტი ან პროცესი, უძრავი ქონების მონაცემების ანალიზი და რეკომენდაციები ან კონსულტაციები როგორც შეფასების, ასევე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ სხვა ფართო პრობლემებზე.</p>
<p>მახასიათებლები:</p>	<p>მიმდინარე საბაზრო საქმიანობა და შედეგები შეისწავლება იმ დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად, რომელიც შეიძლება არ ამავალიდგეს ყურადღებას ლირებულების სპეციფიკურ მახასიათებლებზე. შემფასებელი შეიმუშავებს ლირებულების შესახებ მოსაზრებას შეფასების საკონსულტაციო დავალებაში, რაც წარმოადგენს უძრავი ქონების შესახებ სხვა კითხვაზე პასუხის გაცემის პროცესის ნაწილს, როგორცაა, მაგალითად, არის თუ არა მოცემული ქონების გამოყენება ეკონომიკურად გამართლებული.</p>
<p>მაგალითი:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ეკონომიკური განხორციელებადობის შეწავლა • ლიკვიდურობის ან საინვესტიციო მოსაზრებების რეალურობა, რომელიც დაკავშირებულია შემოთავაზებულ ან არსებულ განვითარებასთან • მიწით სარგებლობის შესწავლა • მიწოდებისა და მოთხოვნის შესწავლა • წვლილის ანალიზი
<p>შეფასების მიმოხილვა განმარტება:</p>	<p>სხვა შემფასებლის მიერ გაწეულ სამუშაოს ხარისხზე მოსაზრებების ჩამოყალიბების აქტი ან პროცესი</p>
<p>მახასიათებლები:</p>	<p>შეფასების მიმოხილვა შეიძლება დაკავშირებული იყოს ხარისხის კონტროლთან ან აუდიტთან. მიმოხილველი შემფასებელი ამოწმებს სხვა შემფასებელთა დასკვნას, რათა განსაზღვროს, შეესაბამება თუ არა მათი დასკვნები მოწოდებულ მონაცემებს და სხვა ზოგადად ცნობილ ინფორმაციას.</p>
<p>მაგალითი:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • სრული მიმოხილვა • ოფისიდან გაუსვლელად მიმოხილვა

დავალება შეფასებაზე და დასკვნის ფორმატები

ზოგადად, შეფასება განმარტება როგორც ლირებულების შესახებ ფორმალური მოსაზრება, რომელიც მომზადებულია როგორც მომსახურების შედეგი და გამიზნულია იდენტიფიცირებულ მხარეთათვის სანდოდ და რომელზეც შემფასებელი იღებს პასუხისმგებლობას. მომსახურება წარმოადგენს კლიენტის მიერ შემფასებლის დაქირავებას, რათა მან წარმოადგინოს ფორმალური ანგარიშგება წინასწარ განსაზღვრული სარგებლობისათვის. ლირებულების ყველა ანგარიშგება არ წარმოადგენს შეფასებას. ლირებულების გამოხატვა არ წარმოადგენს შეფასებას, თუ იგი არ არის მომსახურების შედეგი, თუ არ არის გამიზნული მასზე დაყრდნობა და თუ მასზე შემფასებელი არ იღებს პასუხისმგებლობას.

შეფასების დასკვნის ფორმები მოიცავს შემდეგს:

- სრული ფორმის მქონე დასკვნა – გასაგები და დეტალური; მოზადებული უნდა იყოს რაიმე შემზღუდავი პირობების გარეშე.
- თხრობითი – დეტალური ანგარიში, სადაც არაორდინარულ შემზღუდავ პირობებს ჰქონდა ადგილი
- მოკლე შინაარსის – მოკლე და კონკრეტული აღწერით
- ფორმალისებური – სტანდარტული ფორმა შესამოწმებელი ცხრილებისა და თხრობითი კომენტარების კომბინაციით

მოკლე შინაარსისა და ფორმალისებური დასკვნების მონაცემებს, ხშირად, თან ახლავს განსაკუთრებული შემზღუდავი პირობები, შესაძლოა მხოლოდ შემოკლების გამო.

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები შემფასებლებს საშუალებას აძლევს განახორციელოს როგორც სრული ფორმის მქონე შეფასების დავალებები, ისევე შეზღუდული მასშტაბის შეფასებები. შემფასებელი შეფასების შეზღუდულ მასშტაბებს აღნიშნავს დასკვნაში განსაკუთრებული შემზღუდავი პირობების მითითებით. ეს პირობები მიუთითებენ მოთხოვნის – სტანდარტული წესის – სახეცვლილებას, რისი აუცილებლობაც გამოწვეულია დავალებით, და რომელმაც შესაძლოა შეამციროს შეფასების დასკვნის საიმედოობა.

შემფასებელი დასკვნას წარმოადგენს გამიზნული გამოყენებისათვის. დასკვნა უნდა გამორიცხავდეს ამგვარი მოსარგებლის შეცდომაში შეყვანას. სტანდარტები დირექტივის სახით არ კარნახობს დასკვნის ფორმას, ფორმატს ან სტილს. ეს დამკვეთისა და შემფასებლების საჭიროებათა ფუნქციას წარმოადგენს. დასკვნის შინაარსის არსებითობა განსაზღვრავს მის შესაბამისობას.

შეფასების მიზანი და გამიზნული გამოყენება

შეფასების მიზანს წარმოადგენს შეფასების დავალების მიზეზისა და მასშტაბების წარმოჩენა. იგი დგინდება კლიენტის მიერ და ასახავს იმ ინფორმაციას, რომელიც ესაჭიროება კლიენტს ძირითად საშუალებებთან დაკავშირებულ კონკრეტულ კონხეზებზე პასუხის გასაცემად. თუ კლიენტის კონხეზები ზუსტადაა აღქმული, შეფასების მიზანი შეიძლება აღწერილი იყოს მოთხოვნილი ინფორმაციის შესაბამისად.

როდესაც შეფასებისას საჭიროა მოსაზრება ღირებულების შესახებ, თავიდანვე უნდა განიმარტოს, თუ რა სახის ღირებულებასთან გვაქვს საქმე. განსაზღვრული ღირებულება შეიძლება იყოს ერთ-ერთი შემდეგიდან:

- საბაზრო ღირებულება
- ფუნქციონირებადი საწარმოს ღირებულება
- დაბეგრის მიზნით შეფასებითი ღირებულება
- გამოყენებითი ღირებულება
- სანივესტიციო ღირებულება
- ღირებულების სხვა ტიპი

შეფასების მიზანი აყალიბებს საბოლოო ღირებულების შესახებ დასკვნის საფუძველს, რომელიც არ უნდა იცვლებოდეს იმ მიზნით, რათა მიერგოს შეფასების გამოყენებას. ღირებულების შესახებ მოსაზრების გამიზნულ გამოყენებას შეიძლება მიერგოს შეფასების შესახებ დასკვნის სტრუქტურა, მაგრამ თავად ღირებულება არ შეიცვლება. მაგალითად, ერთბიანი საცხოვრებელი ქონების შეფასება შესაძლოა დაფიქსირდეს დასკვნის სახით, რათა ხელი შეეწყო გაყიდვას ან დაგირავებას, სარეაბილიტაციო გადაწყვეტილებებისათვის შეზღუდული გამოყენების დასკვნაში, ან სასამართლო პროცესზე გამოსაყენებელ დამოუკიდებელ დასკვნაში. მიუხედავად ვითარებისა, დოლარის ციფრი ან ციფრები განსაზღვრულ ღირებულებასთან დაკავშირებით იგივე დარჩება. შეფასების მიზნობრივი გამოყენება წარმოადგენს საშუალებას, რომლითაც კლიენტი მიიღებს ინფორმაციას, რომელიც შეფასების დასკვნაშია მოცემული. შეფასების მიზნობრივი გამოყენება ან ფუნქცია განისაზღვრება კლიენტის საჭიროებით. მაგალითად, კლიენტს შეიძლება სურდეს ინფორმაცია საცხოვრებელ ადგილის საბაზრო ღირებულების შესახებ, რათა არ მოუწიოს ზედ-მეტის გადახდა ან პირიქით, არ გაყიდოს დაბალ ფასად. კორპორაციის კლიენტებს შეიძლება დასჭირდეთ ქირის განაკვეთების ან დემოგრაფიული მდგომარეობის გარკვევა მოცემულ ადგილზე, რათა განსაზღვრონ, თუ რამდენად გონივრულია მოცემულ ტერიტორიაზე გადასვლა. სანაცვლოდ, მშენებელმა, მშენებლობის დაწყებამდე უნდა გაითვალისწინოს, თუ როგორ მოქმედებენ მიწოდებისა და მოთხოვნის ფაქტორები მოცემულ ტერიტორიაზე.

შემფასებელი დასკვნას წარმოადგენს გამიზნული გამოყენებისათვის. დასკვნა უნდა გამორიცხავდეს ამგვარი მოსარგებლის შეცდომაში შეყვანას. შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები დირექტივის სახით არ კარნახობს დასკვნის ფორმას, ფორმატს ან სტილს. ეს დამკვეთისა და შემფასებლების საჭიროებათა ფუნქციას წარმოადგენს. დასკვნის შინაარსის არსებითობა განსაზღვრავს მის შესაბამისობას.

ვინაიდან შეფასება უზრუნველყოფს ძირითადი საშუალებების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს, შეფასების მიზნობრივი გამოყენება დამოკიდებულია იმ გადაწყვეტილებებზე, რომლის მიღებაც სურს კლიენტს. შეფასების პრობლემის განსაზღვრისას, შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს კლიენტის მოთხოვნები და მიაღწიოს კლიენტისათვის და შემფასებლისათვის მისაღებ შეთანხმებას, რომელიც შეესაბამება პროფესიონალური შეფასების პრაქტიკის მიღებულ სტანდარტებს.

შეფასება შეიძლება საჭირო იყოს რიგ სიტუაციებში. მიუხედავად იმისა, რომ 1.4 ცხრილი არ ასახავს შეფასების ვველა შესაძლო გამოყენებას, იგი მოიცავს პროფესიონალური შეფასების საქმიანობის საკმაოდ ფართო აღწერას.

შემფასებლის ვალდებულებები

ვინაიდან შეფასების დარგი მისწრაფვის მაღალი პროფესიონალიზმისაკენ, იზრდება შემფასებელთა პასუხისმგებლობის მასშტაბები და პოტენციური ვალდებულებები. შემფასებლებს შეიძლება დაეკისროთ პასუხისმგებლობა უეუროდლებობისათვის, ფაქტების დამახინჯებისათვის, ტყუილისათვის, ხელშეკრულების პროფესიული ინსტიტუტების მიერ დადგენილ გამოვლინებების არეალი მოიცავს საკითხებს, რომელშიც ურთიერთობები⁸, გახსნები და სასამართლო პროცესები, (მაგალითად, აღმოჩენის პროცედურები, დაკითხვები და წერილობითი ჩვენებები).

შეფასების მიზანი და მიზნობრივი გამოყენება წარმოადგენს ურთიერთდაკავშირებულ, მაგრამ განსხვავებულ მცნებებს.

შეფასების მიზანი: შეფასების დავალებისათვის მიზნის წარმოჩენა, ანუ უნდა შემუშავდეს მოსაზრება ნებისმიერი ძირითადი საშუალების განსაზღვრული ღირებულების შესახებ ან ჩატარდეს შეფასების შესწავლა (დავალება კონსულტაციაზე) ძირითადი საშუალებების შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებასთან დაკავშირებით.

შეფასების მიზნობრივი გამოყენება: საშუალება, რომლითაც კლიენტი მიიღებს ინფორმაციას, რომელიც შეფასების შესახებ დასაყენებელია.

შეფასებები, ჩვეულებრივ, გამოიყენება სიტუაციებში, როდესაც სახეზეა მფლობელობის გადაცემა, ფინანსირება და დაკრედიტება, სასამართლო პროცესები, გადასახადებით დაბეგვრა, და საინვესტიციო კონსულტაციებისა და სხვა ბიზნეს-გადაწყვეტილებებისას.

⁸ სახელშეკრულებო ურთიერთობები ეხება ორ მხარეს. მაგალითად, შემფასებელი, რომელიც დებს ხელშეკრულებას ისეთ კლიენტთან, როგორცაა ბასკი ან ბუალტრული ფირმა, კლიენტმა შეიძლება განაცხადოს, რომ შემფასებელი არასათანადოდ მოქმედებდა და შედეგად დააზიანა შესაძებ მხარე (ინვესტორი).

1.4 ცხრილი.

შეფასების ტიპური გამოყენება

მფლობელობის გადაცემა

- დაეხმაროს პერსპექტიულ მყიდველს დაადგინოს შესაბამისი ფასები
- დაეხმაროს პერსპექტიულ გამყიდველს განსაზღვროს მისაღები გასაყიდი ფასები
- დაადგინოს ძირითადი საშუალებების გაცვლის საფუძველი
- დაადგინოს მრავალსახეობრივი ქონების მფლობელობის რეორგანიზების ან კონსოლიდაციის საფუძველი
- განსაზღვროს გასაყიდი ფასის პირობები შემოთავაზებული გარიგებისათვის

ფინანსირება და კრედიტი

- განავითაროს მოსაზრება საგირავნო სესხზე შემოთავაზებული ფასიანი ქაღალდების ღირებულების შესახებ
- შეუქმნას ინვესტორის საფუძველი - მიიღოს გადაწყვეტილება შეიძინოს უძრავი ქონების გირაო, ობლიგაციები. თუ სხვა სახის ფასიანი ქაღალდები
- დაამკვიდროს გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი ძირითად საშუალებებზე სესხის დაზღვევის ან თავდებობის შესახებ

სასამართლო პროცესი

ექსპროპრიაციის პროცედურები

- მთლიანი ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავება - ე.ი. ჩამორთმევამდე
- ჩამორთმევის შედეგად დარჩენილი ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავება
- ჩამორთმევის შედეგად ქონებრივი ზიანის შეფასება

ქონების ნაწილები

- ქონების საბაზრო ფასის შესახებ მოსაზრების შემუშავება სახელშეკრულები დავისას
- პარტნიორული წილების საბაზრო ფასის შესახებ მოსაზრების შემუშავება

გარემოს დაცვითი სასამართლო პროცედურები

- გარემოს დაცვითი კანონების დარღვევის შედეგად მიღებული ზიანის შეფასება
- გარემოზე ზემოქმედების შედეგად მიღებული ზიანის შეფასება

საგადასახადო საკითხები

- დაბეგვრის მიზნით შეფასებითი ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავება
- აქტივების დაყოფა ამორტიზირებად, როგორცაა შენობები, და არამორტიზირებად ობიექტებად, როგორცაა მიწა, და ამორტიზაციის სათანადო განაკვეთის დადგენა
- უძრავი ქონების კომპონენტის ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავება, რომელიც წარმოადგენს სამომავლო კაპიტალის ზრდის საფუძველს, ხშირად მემკვიდრეობის კონტექსტში

საინვესტიციო კონსულტაციები, გადაწყვეტილების მიღება და აღრიცხვანაგარიშება

- ქირის გრაფიკისა და საიჯარო პირობების დადგენა
- მშენებლობისა თუ განახლების პროგრამის განხორციელებადობის განსაზღვრა
- დამხარება კორპორაციებზე ან მეხსენე მხარეზე - შეიძინონ სახლები თანამშრომლებისათვის
- მზღვეველების, პოლისების მფლობელებისა და მარეგულირებლების საჭიროებათა მომსახურება
- კორპორაციული კონსოლიდაციების, აქციათა გამოშვების ან ძირითადი კაპიტალის ნარჩენი ღირებულების შემოწმების ხელშეწყობა
- იძულებითი გაყიდვისას ან აუქციონის პროცედურებისათვის სალიკვიდაციო ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავება
- კლიენტებისათვის კონსულტაციის გაწევა მათი საინვესტიციო მიზნების, ალტერნატივების, რესურსების, შეზღუდვებისა და დროის ფაქტორის გათვალისწინებით
- დამგეგმარების, ზონის ხელმძღვანელობისა და სასამართლოებისათვის კონსულტაციის გაწევა შემოთავაზებული კმედების შესაძლო შედეგებთან დაკავშირებით
- საარბიტრაჟო შეფასების საკითხებში დახმარების გაწევა
- მიწოდებისა და მოთხოვნის საბაზრო მიმდინარეობათა ანალიზი
- უძრავი ქონების ბაზრის სტატუსის დადგენა
- გრძელვადიანი აქტივების შეფასება და აქტივების ღირებულების გამოყოფაში დახმარება

შემფასებლებისათვის რეკომენდირებულია მიიღონ ზომები, რათა თავიდან იქნას აცილებული უნებლიე ან გაუმიზნავი დარღვევები. განვრცობითი განათლების მიღება, საკონტროლო ცხრილისა და სარეზერვო ჩანაწერების გამოყენება, სტანდარტების მოთხოვნების მკაცრი დაცვა, ეხმარება შემფასებელს საკლებად გახდეს სამოქალაქო სარჩელის ობიექტი.

შემფასებლები შეიძლება მიეცენ პასუხისგებაში პროფესიონალური დარღვევების ან არასათანადო ქმედების გამო.

შეფასების პროფესიის ამჟამინდელი სტანდარტები, რომლებიც შემუშავდა შემფასებლებისა და შეფასების მომსახურების კლიენტებისათვის. ადგენს პროცედურებს, რომელთა განხორციელებაც სავალდებულოა შეფასების, ანალიზის ან მოსაზრების ჩამოყალიბებისას და იმ საშუალებებს, რომლის მიხედვითაც ზორციელდება შეფასება, ანალიზი ან მოსაზრების გადმოცემა.

ვალდებულება შეფასებაში, წარმოადგენს სამართლებრივ ვალდებულებას – განახორციელოს მომსახურება პროფესიონალური სტანდარტების შესაბამისად და თავიდან აიცილოს დარღვევები, რაც გამოიხატება უფურადგებობაში, შეცდომაში შეყვანაში, ტყუილში და სახელშეკრულებო პირობების დარღვევაში.

შემდგომი საკითხავი

American Institute of Real Estate Appraisers. 1982. *Appraisal Thought: A 50-Year Beginning*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.

Andrews, Richard N. L. 1979. *Land in America*. Lexington, MA: D.C. Heath.

Appraisal Institute. 1999. *Appraising Residential Properties* (3ed edition). Chicago: Appraisal Institute.

Benjamin, John D. 1995. "The Legal Liability of Real Estate Appraisers". *The Appraisal Journal* (April).

Davies, Pearl Janet. 1958. *Real Estate in American History*. Washington, DC: Public Affairs Press.

Derbes, Max J., Jr. 1955. "When Are Appraisers Not Liable?" *The Appraisal Journal* (October).

Finch, J. Howard. 1999. "The Role of Professional Designations as Quality Signals". *The Appraisal Journal* (April).

Gaglione, Claudia L. 1997. "Third-Party Liability: Does Privy Matter." *Valuation Insights & Perspectives*. Volume 2, Number 3 (Third Quarter).

Kinnard, William N., Jr., ed. 1986. *1984 Real Estate Valuation Colloquium: A Redefinition of Real Estate Appraisal Precepts and Practices*. Boston, MA.: Oelgeschlaer, Gunn & Hain and Lincoln Institute of Land Policy.

Krtovil, Robert and Raymond J. Werner. 1983. *Real Estate Law* (8th edition) Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.

Levine, Mark Lee. 1998. "The Death of Privy: Recent Decisions". *The Appraisal Journal* (July).

Levine, Mark Lee. 1991. *Real Estate Appraisers' Liability*. New York: Clark Boardman Callaghan.

Love, Terrence L. 1991. *The Guide to Appraisal Office Policies and Procedures*. Chicago: The Appraisal Institute.

Martin, Michael M. 1997. "The Ethics of Desire". *The Appraisal Journal*. (July).

Noyes, C. Reinold. 1936. *The Institution of Property*. London: Longmans, Green and Company.

Smalley, Steven P. 1995. "Appraisal: Science or Art?" *The Appraisal Journal* (April).

Smith, Les. 1997. "Progress Towards Professionalism". *The Canadian Appraiser*. Volume 41, Book 3, p. 39.

Thair, Steven 1999. "Licencing in Nova Scotia and the new Millennium". *The Canadian Appraiser* (Winter).

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- კეთილმოწყობა
- დაბეგვრის მიზნით შეფასებითი ღირებულება
- დანახარჯი
- მოთხოვნა
- საჭიროება
- ეფექტური შესყიდველობითი უნარი
- მოქმედი საწარმოს ღირებულება
- შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტი (IVSC)
- საინვესტიციო ღირებულება
- შეზღუდული ბაზრის მქონე ქონება
- ფასი
- დეფიციტი
- სპეციალური დანიშნულების ქონება
- მარაგი
- გამოყენებითი ღირებულება
- სარგებლიანობა
- ღირებულება

შესავალი

უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობის ამოსავალ წერტილს წარმოადგენს ღირებულების განხილვა. ტერმინი ღირებულება ხშირად გამოიყენება უფოთ საუბარში, მაგრამ ეკონომიკაში მას გააჩნია სპეციფიური მნიშვნელობა, რაც მას განასხვავებს ისეთი ურთიერთდაკავშირებული მცნებებისაგან, როგორიცაა დანახარჯი და ფასი.

სხვაობა ღირებულებას, დანახარჯსა და ფასს შორის

შემფასებლები განასხვავებენ ღირებულებას, დანახარჯსა და ფასს. ტერმინი ფასი წარმოადგენს იმ ოდენობას, რომელსაც კონკრეტული მყიდველი თანახმაა გადაიხადოს და კონკრეტული გამყიდველი თანახმა მიიღოს იმ ვითარებაში, რომელიც თან ახლავს ამგვარ გარიგებას. ფასი, დასრულებული სახით, ეხება გასაყიდ ან გარიგების ფასს და გულისხმობს გაცვლას; ფასი არის დასრულებული ფაქტი.

შემფასებლები ნათლად განმარტავენ, გამოიყენებენ და განასხვავებენ ტერმინებს: ღირებულება, დანახარჯი, ფასი.

ზოგადად, გარიგების პირობები ასახავს ერთ ან რამდენიმე ბაზარზე არსებულ ვითარებას. ბაზარი წარმოადგენს სტრუქტურულ ერთობლიობას, სადაც მყიდველები და გამყიდველები ერთად ჩაუფლებიან ფასთა მექანიზმის მეშვეობით. ბაზარი შეიძლება განისაზღვროს გეოგრაფიის, პროდუქციის, შესაძლო მყიდველებისა და გამყიდველების, ან სხვა სტრუქტურებისა და ვითარებების მიხედვით.

ბაზარი წარმოადგენს სტრუქტურულ ერთობლიობას, სადაც მყიდველები და გამყიდველები ერთად ჩაუფლებიან ფასთა მექანიზმის მეშვეობით. უძრავი ქონების ბაზარი წარმოადგენს იმ ინდივიდუალურ ვითარებას, რომლებიც ცვლიან ძირითად საშუალებებთან დაკავშირებულ უფლებებს სხვა ისეთ აქტივებზე, როგორიცაა ფული.

უძრავი ქონების ბაზარი იქმნება იმ ინდივიდუალურ ვითარებასთან დაკავშირებული უფლებების გაცვლას სხვა ისეთ აქტივებზე, როგორიცაა ფული. უძრავი ქონების სპეციფიური ბაზრები განისაზღვრება სხვადასხვა ატრიბუტების მიხედვით:

- ქონების ტიპი
- განლაგება
- შემოსავლების წარმოების პოტენციალი
- ტიპური ინვესტორის მახასიათებლები
- ტიპური დამქირავებლის მახასიათებლები
- სხვა ატრიბუტები, რომლებიც აღიარებულია ძირითადი საშუალებების გაცვლაში მონაწილე ინდივიდთა მიერ.

მაფიოდ შემოსაზღვრულ უბანში ახალი ერთბინიანი საცხოვრებელი ფართის ბაზარი, და ცენტრალური ბიზნეს-რაიონის ახლომდებარე, გადასაცემბელი, შედარებით ძველი საცხოვრებელი ენობების ბაზარი წარმოადგენენ უძრავი ქონების სპეციფიურ ბაზრებს.

მრავალი ადამიანი გამოიყენებს ღირებულებას და დანახარჯს, როგორც სინონიმებს, თუმცა შეფასების პრაქტიკა მოითხოვს უფრო ზუსტ განმარტებებს. ტერმინი დანახარჯი შემფასებლების მიერ გამოიყენება წარმოებასთან და არა გაცვლასთან დაკავშირებით. დანახარჯი შეიძლება იყოს ან დასრულებული ფაქტი, ან მიმდინარე ხარჯთაღრიცხვა.

დანახარჯის დადგენა ხდება დაპროექტების ფაზაში, ანუ ან მშენებლობაზე ფაქტიური დანახარჯი ან სრული განვითარების დანახარჯი. მშენებლობაზე დანახარჯი, ჩვეულებრივ, მოიცავს როგორც დანახარჯებს პირდაპირ შრომაზე და მასალებზე, ასევე არაპირდაპირ დანახარჯებს. განვითარებაზე დანახარჯი წარმოადგენს დანახარჯს ქონების შექმნაზე, რომელიც მოიცავს მიწას და მის მიყვანას ეფექტურ საექსპლუატაციო მდგომარეობამდე. განვითარებაზე დანახარჯი მოიცავს შექმნის ხარჯს, ფაქტიურ გასაღებებს, და იმ მოგებას, რომელიც საჭიროა მწარმოებლის კომპენსაციისათვის იმ დროისა და რისკის ფაქტორებზე დაყრდნობით, რაც თან ახლავს პროექტის შემუშავებას.

უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გასაღებები პირდაპირ კავშირშია საქონლისა და მომსახურების ფასთან კონკურენტულ ბაზარზე. მაგალითად, დანახარჯი სახურავის მასალაზე, ქვის წყობაზე, არქიტექტურულ გეგმებას და იქარით აღებული ხის მასალის საყრდენებზე, განისაზღვრება მიწოდებისა და მოთხოვნის მიხედვით სპეციფიურ სივრცეში. ამდენად, ისინი ექვემდებარებიან სოციალურ, ეკონომიკურ, სამთავრობო და გარემოს ზეგავლენას.

უძრავი ქონების შეფასებაში, ღირებულებას შეიძლება ჰქონდეს მრავალი მნიშვნელობა; სათანადო განმარტება დამოკიდებულია კონტექსტზე და გამოყენებაზე. ბაზარზე ღირებულება აღქმება, როგორც მომავალში მისაღები სარგებლის მოლოდინი. ვინაიდან ღირებულება დროთა განმავლობაში იცვლება, შეფასება ასახავს ღირებულებას მოცემული მომენტისათვის. ღირებულება მოცემული მომენტისათვის წარმოადგენს გამყოფელის ან მყოფელისათვის ფულად გამოსახულებაში შეფასებულ ქონებას, საქონელს ან მომსახურებას. გაუგებრობის თავიდან ასაცილებლად, შემფასებლები არ გამოიყენებენ სიტყვა ღირებულება განცალკევებით. სანაცვლოდ, ისინი იყენებენ ტერმინებს: საბაზრო ღირებულება, გამოყენებითი ღირებულება, საინვესტიციო ღირებულება, დახეობის მიზნით შეფასებითი ღირებულება და სპეციფიური სახის სხვა ღირებულებები. საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს ძირითადი საშუალებების უმეტესობის შეფასებაზე დავალების ყურადღების საგანს, და სწორედ მისი დადგენაა შეფასებათა უმრავლესობის მიზანი.

შემფასებლებისათვის, ტერმინი ღირებულება შეიძლება შეცდომაში შემყვანი იყოს. შემფასებლები, ჩვეულებრივ, გამოიყენებენ ღირებულების კონკრეტულ ტიპს და არ გამოიყენებენ სიტყვა შეფასებას განცალკევებით.

საბაზრო ღირებულება და ღირებულების სხვა ტიპები

საბაზრო ღირებულება

საბაზრო ღირებულების მცენებას უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება ბიზნეს და უძრავი ქონების საზოგადოებებში. ყოველწლიურად უძრავი ქონების ივესტიციებსა და საგირავნო სესხებს ვალდებულებებისა და საქუთარი კაპიტალის უზარმაზარი თანხები უღვას თავებდავ, რაც ეფუძნება საბაზრო ღირებულების შესაბამე მოსაზრებას. უძრავი ქონების დაბეგვრა, სასამართლო პროცესები და კანონმდებლობა ასევე ასახავენ საბაზრო ღირებულების საკითხებისადმი მიმდინარე, აქტიურ დამოკიდებულებას. უძრავი ქონების დარგის თითქმის ყველა ასპექტი და მის ადგილობრივ და რეგიონალურ დონეებზე რეგულირებას, საბაზრო ღირებულების მოსაზრებები ძირითადად განსაზღვრავს ეკონომიკის სტაბილურობას.

საბაზრო ღირებულების ყველაზე ფართოდ გავრცელებული კომპონენტები

კანადაში, აშშ-ში და სხვა ქვეყნებში საბაზრო ღირებულების მრავალი ტერმინი არსებობს. მიუხედავად იმისა, რომ სიტყვები განსხვავდება, განმარტებათა უმეტესობა კონკრეტულად მაინც ერთმანეთის მსგავსია. ვინაიდან შეფასებას მესამე მხარეები უფრო ხშირად გამოიყენებენ ვიდრე მხოლოდ კლიენტები, გამიზნული გამოყენება და არა მოსარგებლე განსაზღვრავს საბაზრო ღირებულების რომელი განმარტება შეესაბამება კონკრეტულ დავალებას. კლიენტის სურვილი ან ინსტრუქციები ვერ ცვლის ძირითად მოთხოვნას, რომ შემფასებელმა დაადგინოს შეფასების გამიზნული გამოყენება და აღნიშნოს საბაზრო ღირებულების სათანადო განმარტება მოცემული დავალებისათვის. შემფასებლებს უნდა ესმოდათ, თუ რატომ გამოიყენება საბაზრო ღირებულების კონკრეტული განმარტება, უნდა გამოიყენონ ეს განმარტება დადგენილი სტანდარტების მიხედვით და აუხსნან კლიენტებს ეს მოთხოვნები.

საბაზრო ღირებულების განმარტების ინდივიდუალურ ასპექტებზე განსხვავებული მოსაზრებების მიუხედავად, ზოგადად აღიარებულია, რომ საბაზრო ღირებულება წარმოიშობა მასზე ბაზრის მონაწილეთა ერთობლივი დამოკიდებულებიდან. საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრება უნდა ეფუძნებოდეს ბაზარზე ერთობლივ ქმედებაზე ობიექტურ დაკვირვებას. რამდენადაც ამ ქმედებათა სტანდარტული საზომი ნაღდი ფულია, ამდენად საბაზრო ღირებულების ზრდა ან შემცირება – გამოწვეულია დაფინანსების ან გაყიდვის სხვა პირობებით – გაზომილია მთლიანი ფულადი ღირებულების მიხედვით.

ქვემოთ მოყვანილი განმარტება აერთიანებს ფართოდ აღიარებულ ისეთ მცენებებს, როგორცაა სურვილის მქონე, შემძლე და გათვითცნობიერებული მყიდველი და გამყიდველები, რომლებიც მოქმედებენ გონივრულად მოცემული დროისათვის, და ეს განმარტება საშუალებას აძლევს შემფასებელს გააკეთოს არჩევანი სამიდან: მთლიანად ნაღდ ფულზე, ნაღდი ფულის ეკვივალენტში გამოსახულ ერთეულზე, ან სხვა ზუსტად ნაჩვენებ ერთეულზე. განმარტება ასევე მოითხოვს, რომ მთლიანად ფულადი საბაზრო ღირებულების ზრდა ან შემცირება გამოხატულ იქნას ნაღდ ფულად ერთეულში.

კანადის შეფასების ინსტიტუტი, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტი, შეფასების ინსტიტუტი, შეფასების ფონდი, სხვადასხვა საშაფარობო კანონები, სასამართლოები და სხვები, საბაზრო ღირებულების სხვადასხვა განმარტებებს ადგენენ.

საბაზრო ღირებულება

ყველაზე სავარაუდო ფასი, მოცემული დროისათვის, ნაღდ ფულად, ან ნაღდი ფულის ეკვივალენტურ ერთეულში ან სხვა ზუსტად ნაჩვენებ ერთეულში, რომლის მიხედვითაც მოცემული ქონებრივი უფლებები თავისუფლად გაყიდვისათვის აუცილებელი ყველა პირობის არსებობისას უნდა გაიყიდოს სათანადო კონკურენტული ბაზარზე, სადაც მყიდველი და გამყიდველი მოქმედებენ წინდახედულად, გათვითცნობიერებულად, და საკუთარი ინტერესით, იმის დაშვებით, რომ არც ერთი არ არის განსაკუთრებული იძულების ქვეშ.

ზოგიერთ შემთხვევაში ამ განმარტებას სიტყვა სიტყვით ციტირებას უკეთებს თავის დასკვნაში შეფასების შესახებ და ცალკე ადგენს, რომ ღირებულება მოცემულია ნაღდ ფულში, ნაღდი ფულის ეკვივალენტურ ერთეულში ან სხვა ერთეულში. სხვა შემთხვევებში უბრალოდ ცვლიან ერთ ფრაზას შეფასების განმარტებაში, მაგალითად, მათ შეიძლება "ნაღდი ფული" შეცვალონ "ნაღდი ფულის ართიმეტიკულად ეკვივალენტური ერთეულით" ან "ქვემოთ ზუსტად ნაჩვენები ერთეულით" შესაბამისად.

საბაზრო ღირებულება საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის თანახმად, საბაზრო ღირებულება საერთაშორისო სტანდარტის მიზნებისათვის განმარტებულია შემდეგნაირად:

საბაზრო ღირებულება არის შეფასებითი თანხა, რომელიც შეფასების თარიღისათვის გაშლილი მყიდვის პრინციპით უნდა მოხდეს ქონების ვაცულად მონდომებულ მყიდველსა და მონდომებულ გამყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული გამოცდების ჩატარების შემდეგ იმ პირობით, რომ მონაწილე მხარეები მოქმედებენ გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და იძულების გარეშე.¹

ამერიკის შეფასების ინსტიტუტის განმარტება

1993 წელს, ამერიკის შეფასების ინსტიტუტმა მიიღო საბაზრო ღირებულების შემდეგი განმარტება, რომელიც შემუშავდა შეფასების ინსტიტუტის ღირებულებათა განმარტების სპეციალური დავალებების განყოფილების მიერ. რათა დაეფიქსირებინათ სხვაობა საბაზრო ღირებულებას, განკარგვის ღირებულებასა და სალიკვიდაციო ღირებულებას შორის:

ყველაზე უფრო სავარაუდო ფასი, რომელიც შესაძლოა გამოიწვიოს ძირითად საშუალებებზე კონკრეტულმა ინტერესმა ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილი პირობების საფუძველზე:

- გაყიდვის განხორციელება ხდება კონკრეტული თარიღისათვის;
- შეფასებული ქონებრივი ინტერესისათვის არსებობს ღია და კონკურენტული ბაზარი;
- მყიდველი და გამყიდველი მოქმედებენ წინდახედულად და გათვითცნობიერებულად;
- ფასზე გავლენას არ ახდენს განსაკუთრებული მოტივაცია;
- მყიდველი და გამყიდველი არიან ტიპურად მოტივირებულნი;
- ორივე მხარე მოქმედებს ისე, როგორც ეს მათ ინტერესებში შედის;

¹ საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების კომიტეტი. 2000. საერთაშორისო შეფასების სტანდარტები 2000. ლონდონი: საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების კომიტეტი. გვ. 92-93.

- მარკეტინგული გამოკვლევები ადეკვატურია და საკმარისი დრო იყო მოცემული ღია ბაზარზე გასასვლელად;
- გადახდები განხორციელდა ნაღდ ფულზე აშშ დოლარში ან შესაბამისი ფინანსური გარიგებით;
- ფასი წარმოადგენს ნორმალურ კომპენსაციას ქონების გასაყიდად, თავისუფალია სპეციალური ან შექმნილი ფინანსური ან საავტოო დამოზღვრებისაგან გაყიდვასთან დაკავშირებული ნებისმიერი პირის მხრიდან.

ეს განმარტება შეიძლება შეცვლილ იქნას, რათა შეფასება უზრუნველყოს სპეციფიური ფინანსური ტერმინების გამოყენებით.

საბაზრო ღირებულების სხვა განმარტებები

საბაზრო ღირებულების განმარტებები მოიძიება სხვადასხვა წყაროებში, მათ შორისაა შეფასების ტექსტები, უძრავი ქონების ლექსიკონები და სასამართლო გადაწყვეტილებები.

შემფასებლებს, როდესაც აწარმოებენ შეფასებას სასამართლო პროცესის ან ტრიბუნალისათვის, ესაჭიროებათ საბაზრო ღირებულების ზუსტი იურიდიული განმარტება იმ იურისდიქციის ფარგლებში, სადაც მომსახურება ხორციელდება. ასევე შეიძლება საჭირო გახდეს მიმართონ ტრიბუნალის ან მმართველი კანონმდებლობის სახელმძღვანელოებს.

საერთაშორისო სტანდარტები ადგენს, რომ შემფასებლებმა უნდა აღიარონ ის იურისდიქცია, სადაც გამოყენებული იქნება შეფასება. მთავრობა და მარეგულირებელი უწყებები პერიოდულად ცვლიან საბაზრო ღირებულების განმარტებას, ამდენად, შემფასებლები, რომლებიც ახორციელებენ მომსახურებას ამგვარი უწყებების ან მთიდან დაქვემდებარებული დაწესებულებებისათვის, უნდა დარწმუნდნენ, რომ იყენებენ სათანადო განმარტებას.

გამოყენებითი ღირებულება

უძრავი ქონების არსებული პრაქტიკა ხშირად მოითხოვს შემფასებლებისაგან საბაზრო ღირებულების გარდა გამოყენებულ ღირებულების სხვა სახეობიც. ერთ-ერთი მთავანია გამოყენებითი ღირებულება, რომლის კონცეფციაც ეფუძნება ეკონომიკური საქონლის პროდუქტიულობას. გამოყენებითი ღირებულება წარმოადგენს სპეციფიური გამოყენებისათვის საჭირო კონკრეტული ქონების ღირებულებას. გამოყენებითი ღირებულების დადგენისას, შემფასებელი ყურადღებას ამახვილებს იმ წვლილზე, რომელიც უძრავ ქონებას შეაქვს იმ საწარმოში, რომლის ნაწილსაც თავად წარმოადგენს, ქონების საუკეთესო და ეფექტური გამოყენების გათვალისწინების გარეშე, ან იმ ფულადი მოცულობის გათვალისწინების გარეშე, რომლის მოზიდვაცაა შესაძლებელი მისი გაყიდვით. გამოყენებითი ღირებულება შეიძლება იცვლებოდეს ქონების მართვასა და გარეშე ფაქტორებზე, ისეთზე, როგორცაა ცვლილებები ბიზნეს ოპერაციებში, დამოკიდებულებით. მაგალითად, ამწეობა ქარხანას, რომელიც ახორციელებს ერთ კონკრეტულ პროცესს, შეიძლება ქონდეს ერთი გამოყენებითი ღირებულება სანამ აწყობის ტექნოლოგიაში მნიშვნელოვან ცვლილებებს ექნება ადგილი, შემდგომში კი მიენიჭოს სხვა გამოყენებითი ღირებულება.

ძირითად საშუალებებს შეიძლება ჰქონდეს გამოყენებითი ღირებულება და საბაზრო ღირებულება. ძველ ქარხანას, რომელსაც ფრმა ჭერ კიდევ გამოიყენებს, შეიძლება ჰქონდეს არსებითი გამოყენებითი ღირებულება იმ ფირმისათვის, მაგრამ სხვა სახით გამოყენებისათვის მხოლოდ ნომინალური საბაზრო ღირებულება გააჩნდეს.

გამოყენებითი ღირებულების შეფასებაზე დავალება შეიძლება გამოყენებულ იქნას აქტივების (ძირითადი საშუალებების ჩათვლით) შეფასებისათვის კონსოლიდაციისას, შექენისას ან ფასიანი ქაღალდების გამოშვებისას. ამგვარი ტიპის დავალებებს ადგილი აქვს სამრეწველო უძრავი ქონების შეფასებისას, როდესაც არსებული ბიზნეს საწარმოები ფლობენ ძირითად საშუალებებს.

სასამართლო გადაწყვეტილებები და სპეციფიური საკანონმდებლო აქტები ასევე განამირობებენ გამოყენებითი ღირებულების შეფასების საჭიროებას. მაგალითად, კანონმდებლობა ზოგადად მოითხოვს ფრმების სააოფლო სამეურნეო საჩუბელობის გამოყენებითი ღირებულებით შეფასებას ქონებაზე გადასახადის მიზნებისათვის, ვიდრე საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაზე დაფუძნებულ ღირებულების შესახებ მოსაზრებას.

შეზღუდული ბაზრის მქონე და სპეციალური დანიშნულების ქონება

როდესაც ფასდება ისეთი ქონება, რომელიც ჩვეულებრივ არ იცვლება ან არ ქირავდება, შესაძლოა გართულდეს საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების ადეკვატურად განსაზღვრა. შეზღუდული ბაზრის მქონე ამგვარმა ქონებამ შეიძლება განსაკუთრებული პრობლემები შეუქმნას შემფასებლებს. შეზღუდული ბაზრის მქონე ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომელსაც შედარებით მცირე პოტენციური

მყიდველი ყავს მოცემული დროისათვის, ხშირად ეს განპირობებულია უნიკალური დიზაინის მაჩასიათებლებით ან საბაზრო პირობების ცვლილებით. მსხვილი საწარმოები, საკაინიგზო ხაზები და საპროექტო-სამშენებლო ქონება წარმოადგენს შეზღუდული ბაზრის მქონე ქონებას, რომლებსაც შედარებით მცირე პოტენციური მყიდველები ჰყავს.

შეზღუდული ბაზრის მქონე მრავალი ქონება მოიცავს უნიკალური დიზაინის სტრუქტურებს, სპეციალურ სამშენებლო მასალებს, ან განლაგებას, რაც ზღუდავს მათ სარგებლიანობას იმ გარემოებაში მიზნებისათვის, რისთვისაც ისინი იქნენ აგებული. ამ ქონებას, ჩვეულებრივ, გარკვებაში მონაწილეობის შეზღუდული პოტენციალი გააჩნია და შესაბამისად ხშირად იწოდება როგორც სპეციალური დანიშნულების ან სპეციალური დიზაინის მქონე ქონებად. ამგვარ მაგალითებს მიეკუთვნება დღისმსაღებების სახლები, მუზეუმები, სკოლები, საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები და კლუბები.

შეზღუდული ბაზრის მქონე ქონება შეიძლება შეფასდეს მათი მიმდინარე ან სავარაუდო საუკეთესო ალტერნატიული გამოყენების მიხედვით. ვინაიდან ამგვარი ქონების ბაზარი შეზღუდულია და შესაბამისად დიდი დრო ჭირდება ბაზარზე რალიზაციისათვის, ამგვარი ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრებების მხარდასაჭერად უფრო მცირე ალბათობა არსებობს. საბაზრო ქონებასა და შეზღუდული ბაზრის მქონე ქონებას შორის განსხვავება დამოკიდებულია სათანადო საბაზრო მონაცემების ხელმისაწვდომობაზე. თუ არსებობს ბაზარი შეზღუდული ბაზრის მქონე ქონებისათვის, შემფასებელმა ყველა ღონე უნდა იხმაროს რათა მოიცლიოს საბაზრო ღირებულების ხელმისაწვდომი მონაცემები.

თუ ქონების მიმდინარე გამოყენება იმდენად სპეციფიურია, რომ არ არსებობს მისი ბაზარი, თუმცა გამოყენება განხორციელებადია და განგრძობადი, შემფასებელმა შეიძლება შეიმუშაოს მოსაზრება გამოყენებით ღირებულებაზე, თუკი მოცემული დავალება ნებას იძლევა გამოყენებულ იქნას საბაზრო ღირებულების ვარა და სხვა ღირებულება. ამგვარი შეფასება არ უნდა ავურიოთ საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრებაში. თუ ბაზარი არ არის სახზე ან მონაცემები და არ არის ხელმისაწვდომი, შემფასებელი ვერ შეიმუშავებს მოსაზრებას საბაზრო ღირებულების შესახებ არც უნდა აღინიშნოს შეფასების შესახებ დასკვნაში. თუმცა, ზოგჯერ აუცილებელია ამგვარ სიტუაცებებში საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების გამოტანა სამართლებრივი მიზნებისათვის. ამგვარ შემთხვევებში, შემფასებელი უნდა დემორჩილოს სამართლებრივ მოთხოვნებს, დაეყრდნოს პროფესიონალურ მიდგომას და არსებულ პირდაპირ საბაზრო მონაცემებს. გასათვალისწინებელია, რომ ქონების ტიპი, ბაზრის ზომა ან სიცოცხლისუნარიანობა ან ღირებულების ჩამოყალიბების სიადვილე, არ კარნახობს ჩამოყალიბებული ღირებულების ტიპს. ჩამოყალიბებული ღირებულების ტიპზე, უპირველესად, განსაზღვრავს შეფასების მიზნობრივი გამოყენება. თუ კლიენტს ესაჭიროება საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრება, შემფასებელმა უნდა ჩამოაყალიბოს საბაზრო ღირებულების და არა გამოყენებითი ღირებულების შესახებ მოსაზრება.

საინვესტიციო ღირებულება

იმ დროს, როდესაც გამოყენებითი ღირებულება ყურადღებას ამახვილებს ქონების სპეციფიურ გამოყენებაზე, საინვესტიციო ღირებულება წარმოადგენს სპეციფიური ქონების ღირებულებას კონკრეტული ინვესტორისათვის. როგორც შეფასების დავალებებშია მოცემული, საინვესტიციო ღირებულება წარმოადგენს კონკრეტული ინვესტორისათვის ქონების ღირებულებას, რომელიც ეყრდნობა ამ პირის საინვესტიციო მოთხოვნებს. საბაზრო ღირებულებისაგან განსხვავებით, საინვესტიციო ღირებულება წარმოადგენს ღირებულებას ინდივიდისათვის და არა ღირებულებას ბაზარზე.

საინვესტიციო ღირებულება ასახავს სუბიექტურ ურთიერთობას კერძო ინვესტორსა და მოცემულ ინვესტიციას შორის. იგი კონკრეტულად განსხვავდება საბაზრო ღირებულებისაგან, თუმცა საინვესტიციო ღირებულებისა და საბაზრო ღირებულების მაჩასიათებლები ზოგჯერ შეიძლება მსგავსი იყოს. თუ ინვესტორის მოთხოვნები ტიპური საბაზრო მოთხოვნებია, საინვესტიციო და საბაზრო ღირებულება მსგავსი იქნება.

დოლარებში საინვესტიციო ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელსაც ინვესტორი გადაიხდის ინვესტიციაში, რათა დაეკმაყოფილოს სურვილი, საჭიროება ან საინვესტიციო მიზნები. საინვესტიციო ღირებულების მოსაზრების შესაშუშავებლად საჭიროა სპეციფიური საინვესტიციო კრიტერიუმების ცოდნა. უძრავი ქონების ინვესტიციების შეფასების კრიტერიუმები არ იქმნება კერძო ინვესტორის მიერ; მათ ამტკიცებს უძრავი ქონებისა და საინვესტიციო ღირებულების ექსპერტი (შემფასებელი).

მოქმედი საწარმოს ღირებულება

მოქმედი საწარმო წარმოადგენს დამტკიცებულ და მოქმედ ბიზნესს უსასრულოდ განგრძობითი მომავლით. გარკვეული ტიპის ქონებისათვის (მაგალითად, სასტუმროები, რესტორნები, ბოულინგის ცენტრები, საწარმოები, ათლეტური კლუბები, ნარჩენების სამარხები) ფიზიკური უძრავი ქონების

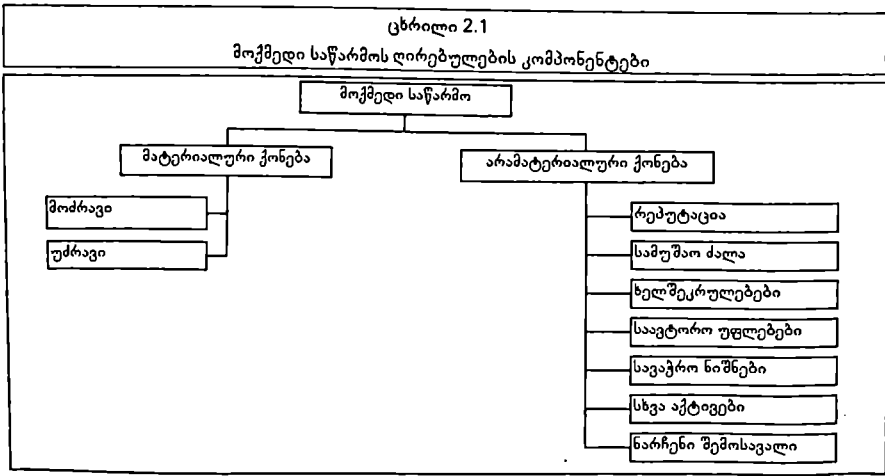
აქტივები წარმოადგენს მიმდინარე ბიზნესის განუყოფელ ნაწილს. ამგვარი ქონების საბაზრო ღირებულებას (მათ შორის ყველა მატერიალური და არამატერიალური ქონება) ეწოდება მისი მოქმედი საწარმოს ღირებულება. (იხილეთ 2.1 ცხრილი). შემფასებლებს შეიძლება დაევალოთ მოქმედი საწარმოს საივესტიციო ღირებულების, გამოყენებითი ღირებულების ან სხვა ტიპის ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავება, თუმცა მოქმედი საწარმოს ღირებულება შეფასებითაა უმრავლესობაში უკავშირდება საბაზრო ღირებულებას.

ტრადიციულად, ფუნქციონირებადი საწარმოს ღირებულება განიმარტება როგორც ქონების დანაბრებული საქმიანობის ღირებულება. ტერმინის განმარტება მოიცავს მოსაზრებას, რომ ბიზნეს საწარმო მოსალოდნელია რომ გააგრძელებს ფუნქციონირებას განკვერტად მომავალში (ჩვეულებრივ, უსასრულოდ). საპირისპიროდ, სალიკვიდაციო ღირებულება ადგენს, რომ საწარმო მომავალში შეწყვეტს ფუნქციონირებას. ფუნქციონირებადი საწარმოს ღირებულება მოიცავს მზარდ ღირებულებას, რაც დაკავშირებულია სავაჭრო-სამრეწველო ფირმასთან, და განსხვავებულია უძრავი ქონების ღირებულებისაგან. მოქმედი საწარმოს ღირებულება მოიცავს მოქმედი ბიზნეს საწარმოს მიერ მიწის, შენობების, შრომის, აღჭურვილობისა და საბაზრო ოპერაციების ერთობლიობით წარმოქმნილი არამატერიალური ღირებულების ზრდას. ეს გაერთიანება ქმნის ოცნომიკურად განხორციელებად ბიზნესს, რაც მოსალოდნელია, რომ მომავალშიც გაგრძელდება. ფუნქციონირებადი საწარმოს ღირებულება ეხება ქონების სრულ ღირებულებას, რაც მოიცავს როგორც ძირითად საშუალებებს, ასევე ყველა იმ არამატერიალურ მოძრავ ქონებას, რაც უკავშირდება ბიზნეს საწარმოს ღირებულებას (იხილეთ 2.2 ცხრილი).

შესაძლოა რთული იყოს ბიზნესის მთლიანი ღირებულებიდან მიწისა და შენობის საბაზრო ღირებულების გამოყოფა, მაგრამ ღირებულების უძრავი და მოძრავი კომპონენტების ამგვარი განაწილება ხშირად მოთხოვნილია სახელმწიფო რეგულირების მიერ. როდესაც შემფასებელი ბიზნეს საწარმოს ღირებულებისაგან ეფექტურად ვერ აცალკევებს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას, საჭიროა დაფიქსირდეს, რომ ღირებულების შესახებ მოსაზრება მოიცავს საბაზრო ღირებულებას და ბიზნეს საწარმოს ღირებულებას და რომ შემფასებელმა ვერ შეძლო მათი განცალკევება. მხოლოდ კვალიფიციური შემფასებლები უნდა იღებდნენ ასეთ დავალებებს, რაც უნდა განხორციელონ სათანადო სტანდარტების მიხედვით. (ბიზნეს საწარმოს ღირებულება განხილულია 27-ე თავში).

დაბეგერის მიზნით შეფასებითი ღირებულება

შეფასებითი ღირებულება ეხება ღირებულების შესაბამის საგადასახადო დაბეგერას და ქონების ღირებულებას საგადასახადო უწყებათა მიხედვით. შეფასებითი ღირებულება შეიძლება არ ემთხვეოდეს საბაზრო ღირებულებას, მაგრამ ჩვეულებრივ, ანგარიშდება საბაზრო ღირებულების საფუძველზე. რეგონებსა და ტერიტორიებს შეუძლიათ ჩამოაყალიბონ ღირებულების ცალკეული განმარტებები შეფასების მიზნებისათვის. ზოგიერთ რეგიონსა და ტერიტორიას შეუძლია შეფასების იურისდიქცია მათ კონტროლს დაუქვემდებარონ, რათა განავითარონ ღირებულების განმარტებები ქონების დაბეგერის მიზნით შეფასების მიზნებისათვის.



ცხრილი 2.2

მოქმედი საწარმოს ღირებულების კომპონენტები

ფუნქციონირებადი
საწარმოს
ღირებულება

=

უძრავი
ქონების
ღირებულება
(მატერიალური)

საწარმოს ბიზნესის
ღირებულება
(არამატერიალური)

ღირებულების ფაქტორები

ღირებულების ეკონომიკური მცნება არ წარმოადგენს იმ საქონლის ან მომსახურების განუყოფელ ნაწილს, რომელსაც მას მიაწერენ; იგი იქმნება ინდივიდთა გონებაში, რომლებიც ქმნიან ბაზარს. ღირებულების შემქმნელი ურთიერთობები კომპლექსურია, და ღირებულება იცვლება, თუ იცვლება ღირებულებაზე გავლენის მომხდენი ფაქტორები. ჩვეულებრივ, ღირებულებას ქმნის ოთხი ურთიერთდამოკიდებულიებაში მყოფი ფაქტორი:

ღირებულებას ქმნის ოთხი დამოუკიდებელი ფაქტორი: სარგებლიანობა, დეფიციტი, სურვილი და ეფექტური შემსყიდველობითი ძალა. სარგებლიანობა და დეფიციტი მიწოდების ფაქტორებია. სურვილი და ეფექტური შემსყიდველობითი ძალა კი – მოთხოვნის.

- სარგებლიანობა
- დეფიციტი
- სურვილი
- ეფექტური შემსყიდველობითი უნარი

სარგებლიანობა და დეფიციტი მიწოდების ფაქტორებია. სურვილი და ეფექტური შემსყიდველობითი უნარი მოთხოვნის ფაქტორებია. ქონებას უნდა გააჩნდეს ზემოთ ჩამოთვლილი ოთხივე ფაქტორი, რათა მივიღოთ ღირებულება.

სარგებლიანობა

სარგებლიანობა წარმოადგენს პროდუქტის უნარს – დააკმაყოფილოს ადამიანების მოთხოვნები. ყველა ქონებას უნდა მოქმედებს სარგებელი მისი მფლობელისათვის, შესაკუთრებ-ინვესტორისათვის ან შესაკუთრებ-მფლობელისათვის. საცხოვრებელი ფართი აკმაყოფილებს თავისთვის მოთხოვნას, ხოლო მფლობელისათვის ღირებულება შეიძლება კონვერტირდეს უფრო მეტი სარგებლობის ღირებულებაში. დაკავშირებულია მათ სასურველობაზე და მფლობელისა და დამჭირავებლისათვის სარგებლიანობაზე. მფლობელისათვის ღირებულება შეიძლება კონვერტირდეს უფრო მეტი სარგებლობის ღირებულებაში, რომელიც წარმოიქმნება შემოსავლის მომტანი ქონებისაგან. შეიძლება გაიზოზოს ფულადი ნაკადების შემოსავლების მიხედვით. სარგებლიანობის ზეგავლენა ღირებულებაზე დამოკიდებულია ქონების მახასიათებლებზე. ზომის, დიზაინისა და განლაგების სარგებლიანობა და სარგებლიანობის სხვა სპეციფიკური ფორმები მნიშვნელოვნად განაპირობებს ქონების ღირებულებას.

ძირითადი საშუალებების მფლობელობიდან სარგებელი წარმოიქმნება უფლებათა ნაკრებიდან, რომელიც გააჩნია მფლობელს. მფლობელობის უფლების შეზღუდვამ შეიძლება შეზღუდოს სარგებელი და ამდენად შეამციროს ქონების ღირებულება. მსგავსად, ქონება თავის უმაღლეს ღირებულებას აღწევს, თუ იგი თავის სასარგებლო ფუნქციას კანონიერად განახორციელებს. გარემოს დაცვით ნორმებს, ზონირების ნორმებს, მიწით სარგებლობის სხვა მაკონტროლირებელ მექანიზმებს, მფლობელობასა და უფლებებზე სხვა შეზღუდვებს შეუძლიათ გაზარდონ ან შეამცირონ ქონების სარგებლიანობა და ღირებულება.

დეფიციტი

დეფიციტი წარმოადგენს რაიმეს არსებულ ან მოსალოდნელ მიწოდებას მასზე მოთხოვნასთან მიმართებაში. ზოგადად, თუ მოთხოვნა მუდმივია, პროდუქტის დეფიციტი მას უფრო ღირებულს ხდის. მიწა, მაგალითად ჭერ კიდევ ჭარბადაა, მაგრამ სასარგებლო და სასურველი მიწა შედარებით იშვიათია, და ამდენად უფრო მეტი ღირებულება გააჩნია. არც ერთ ობიექტს, მათ შორის ძირითად საშუალებებს, არ შეიძლება გააჩნდეს ღირებულება მანამ, სანამ დეფიციტი არ დაწყვილდება სარგებლიანობასთან. ჰაერი, რომელსაც მაღალი სარგებლიანობა აქვს, არ გააჩნია გამოკვეთილი ეკონომიკური ღირებულება – მისი სიჭარბის გამო.

სურვილი

სურვილი წარმოადგენს მყიდველის მიზანს – დაიკმაყოფილოს ადამიანური მოთხოვნა (მაგალითად, თავშესაფარი, ტანისამოსი და სხვ) ან სასიცოცხლო პირობებისათვის აუცილებელი ძირითადი მოთხოვნები.

ევექტური შემსყიდველობითი უნარი

ევექტური შემსყიდველობითი უნარი წარმოადგენს ინდივიდალ შესაძლებლობას – მონაწილეობა მიიღონ ბაზარზე, რაც გულისხმობს საკონლისა და მომსახურების შექმნას ნაღდი ფულით ან მისი ეკვივალენტით. ქონების ღირებულების შესახებ მართებული მოსაზრება მოიცავს ბაზრის მიერ ქონების საფასურის გადახდის შესაძლებლობის ზუსტ შეფასებას.

მიწოდება და მოთხოვნა

ღირებულების შემქმნელი ოთხი ფაქტორის კომბლექსური ურთიერთქმედება აისახება მიწოდებისა და მოთხოვნის ძირითად ეკონომიკურ პრინციპში. პროდუქციის სარგებლიანობა, მისი სიმცირე ან სიუხვე, შექმნის სურვილის ინტენსიურობა და ევექტური შემსყიდველობითი უნარი, ერთად ზეგავლენას ახდენს მოცემულ სიტუაციაში პროდუქციაზე მიწოდებასა და მოთხოვნაზე.

პროდუქციაზე მოთხოვნა ყალიბდება მისი სარგებლიანობით და მასზე ზეგავლენას ახდენს დეფიციტი. სურვილი და ძალები, რომლებიც ქმნიან და ასტიმულირებენ სურვილს, ასევე ზემოქმედებენ მოთხოვნაზე. თუმცა ადამიანის მოთხოვნილებანი შეიძლება შეუზღუდავი იყოს, სურვილი შემოიფარგლება ევექტური შემსყიდველობითი უნარით. ამრიგად, ძვირიანი საგნების შექმნის შეუძლებლობა გავლენას ახდენს მოთხოვნაზე.

მსგავსად, პროდუქციის მიწოდებაზე გავლენას ახდენს მისი სარგებლიანობა და შეიზღუდება მისი დეფიციტით. პროდუქციის ხელმისაწვდომლობა განისაზღვრება მასზე მოთხოვნით. მიწა შეზღუდული პროდუქტია, და კონკრეტული გამოყენებისათვის შესაბამისი მიწის ფართობი განსაკუთრებით დეფიციტურს წარმოადგენს – თუ მასზე არსებული მოთხოვნა დიდია. შენელებული შემსყიდველობითი უნარი მიწოდებაზე ზეგავლენას კონტროლირებადს ხდის. თუ შემსყიდველობითი უნარი იზრდება, შედარებით მუდმივი საკონიელო შემცირდება. შექმნის ბაზარზე ორიენტირებულ მოთხოვნას და გაზარდის მიწოდებას.

შემდგომი საკითხავი

- American Institute of Real Estate Appraisers. 1982. *Appraisal Thought: A 50-year Beginning*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.
- Appraisal Institute of Canada. 1987. *Real Estate Appraising in Canada*. Winnipeg: Appraisal Institute of Canada.
- Bonbright, James C. 1937. *The Valuation of Property*. New York: McGraw-hill Book Co.
- Devise, Pearl Janet. 1958. *Real Estate in American History*. Washington, DC: Public Affairs Press.
- Harrison, Frank E. 1996. *Appraising the Tough Ones: Creative Ways to Value Complex Residential Properties*. Chicago: Appraisal Institute.
- Heilbroner, Robert L. 1964. *The Worldly Philosophers* (revised edition). New York: Simon and Schuster.
- Hodges, McCloud B., Jr. 1993. "Three Approaches?" *The Appraisal Journal* (October).
- Javons, W. Stanley. 1965. *The Theory of Political Economy* (5th edition). New York: Augustus M. Kelley.
- Noyes, C. Reinold. 1936. *The Institution of Property*. London: Longmans, Green and Company.
- Roll, Eric. 1964. *A History of Economic Thought* (3rd edition). Englewood Cliffs, NJ: Prentice-hall.
- Samuelson, Paul A. and William D. Nordhaus. 1989. *Economics* (13th edition). New York: McGraw-hill.
- Solot, Sanders K. 1987. "The First Appraisal". *The Real Estate Appraiser and Analyst* (April).

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- მოლოდინი
- წონასწორობა
- კაპიტალი
- ცვლილება
- კონკურენცია
- შეთანხმება
- წვლილი
- სამეწარმეო კოორდინაცია
- გარე ფაქტორები
- შრომა
- მიწა
- კანონი კლებადი უკუგების შესახებ
- კანონი მზარდი უკუგების შესახებ
- განლაგება
- პროგრესისის პრინციპი
- რეგრესისის პრინციპი
- შეცვლა
- მიწოდება და მოთხოვნა
- ჭარბი პროდუქციულობა

შესავალი

როდესაც ქონების ბაზარი ეცემა, იზრდება ხელისუფლების მონაწილეობა. მწარმოებლები მსოფლიოებრივ კონტროლს ზშირად აღიქვამენ როგორც გადაჭარბებულს და ქონების მრავალი მესაკუთრე თავს დაზარალებულად მიიჩნევს. მიუხედავად ამისა, უძრავი ქონების ბაზარი მაინც წარმოადგენს მნიშვნელოვან საინვესტიციო ინსტრუმენტს და ეკონომიკური საქმიანობის საფუძველს.

უძრავი ქონების ბაზარზე მონაწილეობის დონის დასადგენად, ინდივიდები ითვალისწინებენ თავიანთ მოთხოვნებს და საჭიროებებს, ისევე როგორც სხვადასხვა არჩევანს სხვადასხვა დროისათვის. მათი არჩევანი ხელს უწყობს თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას. ამდენად, როგორც ინდივიდუალურ, ასევე კოლექტიურ გადაწყვეტილებებს, თავიანთი წვლილი შეაქვთ ერის ეკონომიკურ წარმატებაში. მსგავსად, საქონლისა და მომსახურების წარმოება და შემოსავალი დამოკიდებულია ოთხი ძირითადი ეკონომიკური კომპონენტის კომბინირებულ ეფექტზე, რომლებსაც ასევე წარმოების ოთხ აგენტს უწოდებენ:

- მიწა
- შრომა
- კაპიტალი
- სამეწარმეო კოორდინაცია

წარმოების აგენტები

ტრადიციული ეკონომიკური თეორია ადგენს, რომ უძრავი ქონების ჩამოსაყალიბებლად გაერთიანებულია წარმოების ოთხი აგენტი, და რომ ქონების განვითარებაზე დანარჩული თანხა წარმოადგენს შეფასებლებისათვის ხელმისაწვდომ ერთ-ერთ საბაზისო საზომს ძირითადი საშუალებების ღირებულების დადგენისათვის. სხვა სიტყვებით, მიწის, შრომის, კაპიტალისა და სამეწარმეო კოორდინაციის გაერთიანება ქმნის უძრავი ქონების საბოლოო პროდუქტს. შემფასებელმა, ღირებულების შესახებ გონივრული მოსაზრება უნდა შეიმუშაოს თითოეული ამ კომპონენტის, მათი ურთიერთქმედების სისტემატური ანალიზისა და მათი ქონებასთან ურთიერთობის შესწავლის საფუძველზე.

პირველი, რასაც მეწარმე ზოგადად მოიაზრებს ქონების განვითარებაში, არის დანახარჯი მიწის შექენაზე. მიწის შექენაზე დანახარჯს წარმოადგენს თავისუფალი ფართობის ან მიწის ნაკვეთის ფასი. შემფასებელი ახდენს წინასწარ დაშვებას, რომ მფლობელი შემატებს მიწას გაუმჯობესებს და განახორციელებს გარეგნულ დაშენებებს დამჭირებულთან ან საბოლოო მომხმარებელთან.

შრომის კომპონენტი შედგება ყველა პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯისაგან, რომელიც აუცილებელია პროდუქტის – როგორც მხოლოდ მიწა, ან მიწა გაუმჯობესებებით – შექმნისა და გაყიდვისათვის. პირდაპირი დანახარჯი მოიცავს არა მხოლოდ ინდივიდუალურ პირებზე გადახდილ ხელფასს, არამედ მშენებლობის გამოყენებული მასალების ხარჯსაც. არაპირდაპირი ხარჯები მოიცავს სანაბართყო გადასახადებს, საბავშვო-ბავშვო გასაღებებს, ბეგარის, ზედნადებ დანახარჯებს, მშენებლობის დასრულების შემდგომ მომსახურებას, პროექტის კოორდინაციის ან ზედამხედველობის ხარჯებს და დაფინანსების ხარჯებს, რაც არ იყო ჩართული განვითარების მერითში კრედიტორისათვის გადახდილ დანაკვეთში.

ვინაიდან ძირითადი საშუალებების განვითარება ძვირი ღირს, პროექტების უმეტესობა მოიცავს გარკვეული სახის ფინანსურ გათვლებს, რაც კაპიტალის ხელმისაწვდომობას განვითარების განტოლების მნიშვნელოვან ნაწილად აქცევს. კაპიტალის ღირებულება წარმოადგენს პროექტში ინვესტირებული როგორც წესისხედი, ასევე საკუთარი კაპიტალის უკუგებას. (მე-8 თავი ასახავს ნივთიერებებისა და საკუთარი კაპიტალის ბაზრების ზეგავლენას უძრავი ქონების ღირებულებაზე).

არც ერთი კანონიერი მმართველი არ მიიღებს გადაწყვეტილებას შექმნას და გაყიდოს ქონება, თუ არ მინდობს ინვესტიციასზე უკუგების განაკვეთს ზემოთ სარგებლის მიღებას. მიყიდველი, რომელიც გადაგრძობს არსებულ მიწით სარგებლობას, არ ქმნის ღირებულებას, მხოლოდ ინარჩუნებს მას ქონების სწორი მართვით. მეორეს მხრივ, მწარმოებელი, განვითარებისას, ახდენს არა მხოლოდ კაპიტალის, არამედ დროისა და ცოდნის ინვესტირებასაც. შესაბამისად, მეწარმე მოელის ჯილდოს – ცნობილი როგორც სამეწარმეო სტიმული ან მოგება – უძრავი ქონების პროდუქტის შექმნისა და გაყიდვისათვის მისთვის, შრომისა და კაპიტალის კოორდინირების გზით.¹ წარმოების შემთხვევაში – სამეწარმეო კოორდინირება უკავშირდება დროისა და გამოცდილების ინვესტირებას. (14-ე თავი განიხილავს სამეწარმეო სტიმულის ან მოგების შეფასებას).

მოლოდინი და ცვლილებები

იმ ადამიანების ქმედებები, რომლებიც ერთობლივად აყალიბებენ საბაზრო ოპერაციებს, ასახავს ეკონომიკური მიზნებისაკენ სწრაფვას. მრავალი დინამიური და ურთიერთდამოკიდებული ფაქტორის ანალიზისას, რომლებიც ზემოქმედებენ ღირებულების შესახებ ხალხის დამოკიდებულებაზე და მოსაზრებებზე. შემფასებელმა უნდა ასახოს მოლოდინისა და ცვლილებების ფუნდამენტური პრინციპები.

მოლოდინის, ცვლილებების, მიწოდებისა და მოთხოვნის, კონსტრუქციის, შეცვლის პრინციპები ღირებულების დინამიკის განსაზღვრის ფუნდამენტს წარმოადგენს.

მომავალი სარგებლის მოსალოდნელთა ქმნის ღირებულებას. უძრავი ქონების ბაზარზე, ქონების მიმდინარე ღირებულება, ჩვეულებრივ, არ ეყრდნობა ისტორიულ ფასებს ან მის შექმნაზე დანახარჯებს; ღირებულება უფრო ემყარება შენაღებიანდ მომავალი სარგებლის შესახებ ბაზრის მონაწილეთა მოსაზრებას.

მომავალი სარგებლის მოსალოდნელობა ქმნის ღირებულებას.

საცხოვრებელი ქონების ღირებულების საფუძველი, უპირველეს ყოვლისა, არის მოსალოდნელი სამომავლო უპირატესობები, კეთილმოწყობა და მფლობელებისა და დამკვირვებლების კმაყოფილება. ქონების გაყიდვამდე, საწყისი საინფორმაციო უკუგება იზომება ამ კეთილმოწყობით და არა შემოსავლის მიღებით. შემოსავლის მომართნი უძრავი ქონების ღირებულების საფუძველი არის მის მიერ წარმოებული სამომავლო შემოსავალი. შედეგად, უძრავი ქონების შემფასებლები უნდა გაეცნონ ადგილობრივი, რეგიონალური და ეროვნული უძრავი ქონების ტენდენციებს, რომლებიც ზეგავლენას ახდენენ მყიდველთა და გამყიდველთა დამოკიდებულებაზე და მათ სამომავლო მოლოდინზე. ბაზრის ან ქონების ისტორიული მონაცემები ანგარიშსასაწყობა იმდენად, რამდენადაც იძლევა არსებული საბაზრო მოლოდინის ინტერპრეტაციის საშუალებას.

სოციალური, ეკონომიკური, ხელისუფლებისა და გარემოს ძალების დინამიკური ხასიათი ზეგავლენას ახდენენ უძრავი ქონების ღირებულების ცვლილებაზე. თუმცა ცვლილება გარდაუვალია და განგრძობადი, პროცესი შეიძლება ეტაპობრივი იყოს და არ იყოს თვალსაჩინო. აქტიურ ბაზარზე ცვლილება შეიძლება სწრაფად განხორციელდეს. საწარმოს ან სამხედრო ბაზის დახურვამ, საგადასახადო კანონმდებლობის ცვლილებებმა, ან ახალი მშენებლობის დაწყებამ, შეიძლება გამოიწვიოს მოულოდნელი ცვლილებები. ცვლილებები თვალსაჩინოა უძრავი ქონების ბაზარზე, სადაც სოციალური, ეკონომიკური, სახელისუფლო და გარემო ძალები, რომლებიც ზეგავლენას ახდენენ უძრავ

¹ უფრო ზუსტად, სამეწარმეო სტიმული წარმოადგენს იმ სავარაუდო ოდენობას, რომლის მიღებასაც მოელის მწარმოებელი. ეს პრიორიტეტი ეთვლება მშენებლობის დასრულებამდე, სამეწარმეო მოგება წარმოადგენს ფაქტიურ თანხს, რომელიც მიღებულია ქონების დასრულების შემდგომ. 14-ე თავი აღწერს სვამბაის სამეწარმეო სტიმულსა და ანგარიშს მოგებას შორის.

ქონებაზე, მუდმივ ევოლუციას განიცდიან. ამ ძალების ცვლილებები გავლენას ახდენს ქონების მიწოდებაზე და მოთხოვნაზე, და ამდენად ინდივიდუალურ ქონებრივ უფლებებზეც. შემფასებლები მიზანმიმართულად დაადგინონ ბაზარზე მიმდინარე და მოსალოდნელი ის ცვლილებები, რომელსაც არსებულ ქონებრივ ღირებულებაზე ზეგავლენის მოხდენა შეუძლია, მაგრამ ვინაიდან ცვლილება ყოველთვის არ არის პროგნოზირებადი, ღირებულების შესახებ მოსაზრებები შეიძლება ვარგისი იყოს შედარებით მოკლე პერიოდისათვის იმ თარიღის შემდეგ, რომელიც შეფასების დასკვნაში მითითებულია.

საბაზრო უპირატესობების გადანაცვლებები ასევე მიანიშნებს ცვლილებების ფაქტზე. უძრავი ქონება არ არის მონეტალურად ადაპტირებადი ახალ სამომხმარებლო პრიორიტეტებთან და ამდენად ხშირად გამოუყენებელი რჩება. შენობებში აღმოჩენილი ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური გაუარესებები დროის მანძილზე იწვევს ამორტიზაციას, რაც განიმარტება როგორც ქონების ღირებულების დანაკარგი ნებისმიერი მიზეზით. ამორტიზაცია შესაძლოა გააზრებულ იქნას როგორც ქონების აღდგენის ან გამოცვლის ხარჯებსა და მის მიმდინარე ღირებულებას შორის სხვაობა. ზოგადად, გაუარესება და გამოუყენებლობა იწვევს ქონების ღირებულების დაკემას. ვინაიდან მოძველება შეიძლება დაიწყოს დიზაინის ფაზაში და გაუარესება დაიწყოს შენობის მშენებლობისა და გაუმჯობესების პერიოდში, ქონების სხვადასხვა ტიპის გაუარესებას და მოძველებას გააჩნია უნიკალური მნიშვნელობა შეფასებაში. (16-ე თავი წარმოადგენს გაუარესებისა და მოძველების დეტალურ აღწერას).

მიწოდება და მოთხოვნა, შეცვლა, წონასწორობა და გარეშე ფაქტორები

მიწოდებისა და მოთხოვნის, შეცვლის, წონასწორობისა და გარეშე ფაქტორების შეფასების პრინციპი შესაძლებელია მიკუთვნებულ იქნას ძირითადი საშუალებების საეკონომიკური ნაწილის უნიკალურ ფიზიკურ და იურიდიულ მახასიათებლებზე. როდესაც ეს ძირითადი ეკონომიკური პრინციპები თანხმდება, ისინი მიანიშნებენ საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენებას, რასაც უძრავი ქონების შეფასებაში დიდი მნიშვნელობა ენიჭება. (12-ე თავი დეტალურად განიხილავს საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენებას).

მიწოდება და მოთხოვნა

ეკონომიკურ თეორიაში, მიწოდებისა და მოთხოვნის პრინციპი ადგენს, რომ პროდუქტის, მომსახურების ფასი (უძრავი ქონების კონტექსტში, ძირითადი საშუალებების ფასი), იზრდება, მაგრამ არა ყოველთვის პროპორციულად, მოთხოვნის ზრდისას, და მცირდება მიწოდების ზრდისას. ამდენად, მიწოდების გაზრდა ან მოთხოვნის შემცირება ამცირებს წონასწორობის ფასს; საპირისპირო პირობები საპირისპირო შედეგს იძლევა. მიწოდებასა და მოთხოვნას შორის დამოკიდებულება შეიძლება არ იყოს პირდაპირ პროპორციული, მაგრამ ამ ძალთა ურთიერთქმედება ძირითადია ეკონომიკურ თეორიაში. მიწოდებლებისა და მომხმარებლების ურთიერთობა, ანუ მყიდველებისა და გამყიდველების ურთიერთობა შეადგენს ბაზარს.

მიწოდება

ჩვეულებრივ, ქონების ღირებულება იცვლება მიწოდების ცვლილებების საწინააღმდეგოდ. თუ კონკრეტული გამოყენების ქონება უფრო ჰარბია ვიდრე მასზე წარსულში არსებობდა მოთხოვნა, მათი წონასწორობის ღირებულება ეცემა. საპირისპიროდ, თუ ქონება არასაკმარისია, ხოლო მიწოდება მცირდება მოთხოვნასთან შედარებით, ქონების წონასწორობის ღირებულება იზრდება. პროდუქტიაზე მიწოდებას და მოთხოვნას ახასიათებს წონასწორობაში მოსვლა. ამ თეორიული კუთხით. (რაც თითქმის არასდროს არ ხდება) საბაზრო ღირებულება, ფასი და დანახარჯი ერთნაირია.

უძრავი ქონების შემთხვევაში, მიწოდება წარმოადგენს უძრავი ქონების იმ ოდენობას, რაც ხელმისაწვდომია გასაყიდად ან იქართი გასაცემად სხვადასხვა ფასად, მოცემულ ბაზარზე, მოცემული დროისათვის. ჩვეულებრივ, ბაზარი მიაწვდის მაღალი ფასის უფრო მეტ საქონელს ვიდრე დაბალი ფასის საქონელს. ამდენად, მოცემული დროისათვის, მოცემულ ფასად და მოცემულ ადგილას მიწოდება მიუთითებს საქონლის შესაბამის დეფიციტზე, რაც ღირებულების ძირითად ფაქტორს წარმოადგენს.

უძრავი ქონების მიწოდება დამოკიდებულია წარმოების ოთხი აგენტის დანახარჯზე, რომელთა ერთობლიობაც ქმნის გასაყიდად გამომწვევს პროდუქტს. კონკრეტულ ბაზარზე მზარდი მოთხოვნა გაზრდის ქონების ღირებულებას და გასაყიდად წარმოდგენილი ახალი პროდუქტის რაოდენობაც გაიზრდება. როდესაც წარმოების აგენტების მიწოდება მცირდება, ქონების ღირებულება იზრდება. მეორეს მხრივ, შრომის ნაყოფიერების ზრდა, მაღალი ტექნოლოგიური ეფექტურობა, გაუმჯობესებები წარმოების საშუალებებში, ან ერთეულ მომუშავეზე უფრო მეტი აპარატურის გამოყენების გამოყენება ამცირებს ნაფიქსირების დანახარჯებს. მშენებლობის ბუშმა, რაც ცამოწყველია მწარმოებელთა სარგებელზე მზარდი მოლოდინით, შეიძლება გამოიწვიოს ქონების გადაჭარბებითი მიწოდება.

ვინაიდან ძირითადი საშუალებები წარმოადგენს როგორც ფიზიკურ პროდუქტს ასევე მომსახურებას, უძრავი ქონების მიწოდება დაკავშირებულია მომსახურების მასშტაბთან ან ფართობის გამოყენებასთან, ისევე, როგორც ფიზიკური სივრცის მოცულობასთან. შესაბამისად, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული პირებისათვის, უპირატესი მნიშვნელობა აქვს მიწის მარაგის მიწოდებას სპეციალური გამოყენებისათვის და არა მიწის სრულ ხელმისაწვდომ ფართობს. უძრავი ქონების მიწოდება აერთიანებს წარდგენილი ფართობის მომსახურების რაოდენობას და ხარისხს. პირდაპირი შედარება შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ იმ ქონებებს შორის, რომლებიც რაოდენობრივად და ხარისხობრივად მსგავსია. ფართობის ხარისხმა შეიძლება უფრო მეტი ზეგავლენა იქონიოს ქონების ღირებულებაზე, ვიდრე მისმა რაოდენობამ. ხარისხი წარმოადგენს ქონების მატერიალური მახასიათებლების, როგორცაა მისი მდგომარეობა, და არამატერიალური მახასიათებლების ან კეთილმოწყობის, როგორცაა მისი დიზაინი, ფუნქცია.

ზოგადად, მოცემული გამოყენებისათვის გამოყოფილი ფართობების უმეტესობა ნელა ერგება ფასების ცვლილებას. დრო, რომელიც საჭიროა ახალი სტრუქტურების ასაგებად, დიდი რაოდენობის კაპიტალი, მარკეტულირებადი ნორმები, ხშირად აფერხებს მიწოდების უნარს – მოერგოს საბაზრო ცვლილებებს. ფართობის ხარისხი შეიძლება უფრო სწრაფად შეიცვალოს, ვინაიდან მიწოდებულმა შეიძლება არაპროდუქტიული ფართობი ალტერნატიული სარგებლობისათვის გამოყენონ, გააუმჯობესოს დაზიანებები და დაანაწევროს არსებული ფართობი უფრო მცირე ერთეულებად.

მოთხოვნა

მოთხოვნა წარმოადგენს საქონლის ან მომსახურების შესყიდვის ან გაქირავების სურვილსა და შესაძლებლობას. უძრავი ქონების შემთხვევაში, მოთხოვნა წარმოადგენს უძრავ ქონებას, რომლის შესყიდვა ან გაქირავება არის დაგეგმილი სხვადასხვა ფასად, მოცემულ ბაზარზე, მოცემული დროისათვის. ჩვეულებრივ, ბაზარი მოთხოვნს უფრო ნაკლებ საქონელს მაღალ ფასად, და უფრო მეტს – დაბალ ფასად.

ვინაიდან დროის მცირე მონაკვეთში რთულია ძირითადი საშუალებების მიწოდების გაზრდა კონკრეტული გამოყენებისათვის, არსებული მოთხოვნა მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ღირებულებაზე. მოთხოვნა, ისევე როგორც მიწოდება, ხასიათდება რაოდენობრივი და ხარისხობრივი პარამეტრებით. მაგალითად, საბაზრო არეალზე არსებული ოჯახების რაოდენობა და მათი შემოსავალი, ისევე როგორც მათი ზომა და უპირატესობანი, განსაზღვრავს მოთხოვნას საცხოვრებელ ბაზარზე. მოთხოვნა, რომელსაც თან ახლავს შემსყიდველობითი უნარი, შედეგად იძლევა ეფექტურ მოთხოვნას, რომელიც გაითვალისწინება ბაზრის მიერ. შემფასებლებმა უნდა განმარტონ საბაზრო ტენდენციები, რათა შესაფასებელი ქონების ტიპისათვის ასახონ მიწოდებასა და მოთხოვნას შორის არსებული დამოკიდებულება.

კონკურენცია

მყიდველებს ან მფლობელებს შორის კონკურენცია წარმოადგენს ინტერაქტიულ ქმედებას ორ ან მეტ პოტენციურ მყიდველს ან მფლობელს შორის, რათა შეიძინონ ქონება ან გასცენ იჯარით. გამყიდველებს ან ქონების მფლობელებს შორის კონკურენცია წარმოადგენს ორი ან მეტი პოტენციური გამყიდველის ან ქონების მფლობელის ინტერაქტიულ ქმედებას ეფექტურად გაყიდონ ან იჯარით გასცენ ქონება. კონკურენცია მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მიწოდებისა და მოთხოვნის დინამიკისათვის თავისუფალ, მოგებაზე ორიენტირებულ ეკონომიკურ სისტემაში.

უძრავი ქონების მყიდველები და გამყიდველები მოქმედებენ კონკურენტულ ბაზარზე. არსებითად, ერთი ქონება კონკურენციას უწევს იმავე სახით გამოყენებისათვის განსაზღვრულ სხვა ქონებას, როგორც კონკრეტული ბაზრის სეგმენტზე. ასევე სხვა ბაზარზე. მაგალითად, მომგებიან სასტუმროს ყავს კონკურენტი ახლომდებარე სასტუმროს სახით; არსებული საცხოვრებელი უბანი ახალ უბნებს უწევს კონკურენცია; საცალო სავაჭრო ობიექტები კონკურენციას უწევენ სავაჭრო ცენტრებს.

დროთა განმავლობაში, საბაზრო კონკურენციის ძალები უჩვეულოდ მაღალ მოგებას ამცირებენ. მოგება ხელს უწყობს კონკურენციას, მაგრამ ჭარბი მოგება ხელს უწყობს ზიანის მომტან კონკურენტულ მოგებას. მაგალითად, ახალმა საცალო მაღაზიამ, რომელიც უნდა გაიხსნას ახალ დასახლებაში, შეიძლება უფრო მეტი მოგების გენერირება მოახდინოს, ვიდრე ეს დამახასიათებელია ამ ტიპის საწარმოსათვის. თუ არ არსებობს შესვლის ბარიერი, მსგავსი საცალო საწარმოს მფლობელებს შეიძლება გაუჩნდეთ სურვილი იმავე ტერიტორიაზე დამკვიდრდნენ დამატებითი სარგებლის მისაღებად. აშკარაა, რომ ზოგიერთი მაღალი მიიღებს მოგებას, სხვებმა კი შეიძლება ზარალი განიცადონ. მოგების დონეზე საბაზრო ტენდენციებისა და კონკურენციის გავლენა, განსაკუთრებით თვალსაჩინოა შემფასებლებისათვის, რომლებიც აზრადებენ საშემოსავლო დაგეგმვას, როგორც შემოსავლებითი მიდგომით ღირებულების დადგენის ნაწილს.

შეცვლა

შეცვლის პრინციპი ადგენს, რომ როდესაც ხელმისაწვდომია რამდენიმე მსგავსი ან ურთიერთშესადარისი პროდუქტი, საქონელი ან მომსახურება, უფრო დიდი მოთხოვნა და ფართო გავრცელება აქვს იმ პროდუქტს ან მომსახურებას, რომელსაც გააჩნია უფრო დაბალი ფასი. ეს პრინციპი ეყრდნობა ეკონომიკურად რაციონალურ საბაზრო ქცევას. შეცვლის პრინციპის მიხედვით, მყიდველი ერთი საქონლის შესაძენად არ გადაიხდის უფრო მეტს ვიდრე მეორისათვის, თუ მისთვის ორივე თანაბრად სასურველია.

თანაბრად სასურველი ჩანაცვლებადი ქონების შეძენის ფასი ასევე განსაზღვრავს ქონების ღირებულებას. შეცვლის პრინციპი აღიარებს, რომ ძირითადი საშუალებების მყიდველებს და გამყიდველებს გააჩნიათ არჩევანი, ანუ იმავე გამოყენებისათვის არსებობს სხვა ქონებაც. ერთი ქონების სხვა ქონებით შეცვლა შეიძლება განხილულ იქნას სარგებლიანობის, სტრუქტურული დიზაინის ან შემოსავლების თვალსაზრისით. შეძენის დანახარჯი შეიძლება იყოს დანახარჯი მსგავსი ფართობის შეძენასა და ანალოგიური გამოყენების მქონე შენობის აგებაზე, იმის დაშვებით, რომ გამოიყენებულა თანაბრად დანახარჯი შეყვანების გამო; ეს წარმოადგენს დანახარჯებითი მიდგომის საფუძველს. მეორეს მხრივ, შეძენის დანახარჯი შეიძლება იყოს ანალოგიური გამოყენების მქონე არსებული ქონების შექმნა ასევე შეყვანების გამო არასათანადო ხარჯების გამოირიცხვით. ეს წარმოადგენს პირდაპირი შედარების მიდგომის საფუძველს.

შეცვლის პრინციპი თანაბრად ეხება ისეთ ქონებას, როგორცაა სახლები, რომლებსაც მყიდველები იძენენ მათი ეკონომიკური მახასიათებლების გამო და უძრავ ქონებას, მათი შემოსავლიანობის გამო. საცხოვრებელი სახლების ეკონომიკური მახასიათებლები შეიძლება მოიცავდეს საუკეთესო დიზაინს, ხარისხს ან საუკეთესო მასალას. შემოსავლების მომტანი ქონების შემთხვევაში, თანაბრად სასურველი შეცვლა შეიძლება იყოს ალტერნატიული საინვესტიციო ქონება, რომელიც იძლევა ეკვივალენტურ საინვესტიციო უკუგებას ეკვივალენტური რისკით. თანაბრად სასურველი შეცვლის ფასების, ქირისა და განაკვეთების დამაჭრებლობა ადგენს ქონების ფასების, ქირისა და განაკვეთის ზღვარს. შეცვლის პრინციპი საფუძველად უდგენს ღირებულების სამივე ტრადიციულ მიდგომას – პირდაპირი შედარებას, დანახარჯებითი და შემოსავლებითი.

მიუხედავად იმისა, რომ შეცვლის პრინციპი მიესადაგება სიტუაციათა უმეტესობას, ბაზარი პროდუქტის მახასიათებლებს მაინც უნიკალურად მიიჩნევს. ამგვარ პროდუქტებზე მოთხოვნა შეიძლება უნიკალურ ფასწარმოქმნაში გარდაიქმნას.

წონასწორობა

წონასწორობის პრინციპი ადგენს, რომ ძირითადი საშუალებების ღირებულება იქმნება და ვითარდება, როდესაც კონტრასტული, საპირისპირო ან ინტერაქტიული ელემენტები თანაბარ პოზიციებს ფლობენ.

ეს პრინციპი მიესადაგება ურთიერთობას სხვადასხვა ქონებრივ კომპონენტებს შორის, ისევე როგორც ურთიერთობას წარმოების დანახარჯებსა და ქონების მწარმოებელურობას შორის. მიწა, შრომა, კაპიტალი და სამეწარმეო კოორდინაცია წარმოადგენს წარმოების აგენტებს, მაგრამ ძირითადი საშუალებების უმეტესობისათვის გადამწყვეტ კომბინაციას წარმოადგენს მიწა და გაუმჭობხებები. ეკონომიკური წონასწორობა მიიღწევა იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწისა და გაუმჭობხებების ბალანსი ოპტიმალურია, ანუ როდესაც შეუძლებელია რაიმე ზღვრული უპირატესობის ან სარგებელის მიღწევა კაპიტალის რაიმე ერთეულის კლებადი უკუგების შესახებ კანონი ადგენს, რომ მიწის ნაკვეთზე დამატებული წარმოების აგენტების რაოდენობის ზრდა, იწვევს განსაზღვრულ ერთეულზე მაღალ წმინდა შემოსავალს. ამ თვალსაზრისით, უკუგების კლებით ან უკუგების შემცირებით მაქსიმალური ღირებულება მიღწეულია. ნებისმიერი დამატებითი ხარჯი არ გამოიწვევს დამატებითი ინვესტიციის პროპორციულ უკუგებას.

წონასწორობის, ზრდადი და კლებადი უკუგების, წვლილის, ქარბი მწარმოებელურობისა და შეთანხმების პრინციპები ხსნის, თუ რა გავლენას ახდენს ქონების ღირებულებაზე ქონებრივი კომპონენტების გავრთიანება

როდესაც მიიღწევა უკუგების კლებადობის წერტილი, წარმოების აგენტების შემდგომი ზრდა გამოიწვევს მწარმოებელურობის პროპორციულად კლებას. ეს ასევე ცნობილია როგორც ზღვრული მწარმოებელურობის კლებაობის პრინციპი.

მარტივ მაგალითს წარმოადგენს სავარგული მიწის განოყიერება. მიწის განოყიერება მხოლოდ გარკვეულ დონემდე ზრდის მოსავალს. ამის ზევით, დამატებითი სასუქი არ გამოიწვევს მიწის ზღვრული მწარმოებელურობის შემდგომ გაზრდას. განოყიერების ოპტიმალური დონე მიიღწევა მაშინ, როდესაც მოსავლიანობის ზრდის განოყიერების უკანასკნელი ერთეული მიღწეული მოცულობა განოყიერებაზე დამატებითი დანახარჯის ტოლია. ეს წარმოადგენს წონასწორობის წერტილს.

წონასწორობის პრინციპი ასევე გამოიყენება ქონებასა და მის გარემოს შორის ურთიერთობისას. მიწის გამოყენების სხვადასხვა ტიპებისა და განლაგების სათანადო კომბინაცია მოცემულ ფართობზე აყალიბებს და ინარჩუნებს ღირებულებას. სხვა საცხოვრებელ სახლებთან ახლოს მდებარე საცხოვრებელ საშვების უფრო მეტი საბაზრო ღირებულება აქვს, ვიდრე საცხოვრებელ სახლს, რომელიც ნარჩენების სამართან მდებარეობს.

წონასწორობის პრინციპი, და წვლილის, ჭარბი მწარმოებლურობისა და შეთანხმების პრინციპები, ურთიერთდამოკიდებული და გადაწყვეტია საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზისას და საბაზრო ღირებულების დადგენისას. ეს კონცეფციები ქმნიან თეორიულ საფუძვლებს დანახარჯებით მიდგომისას ამორტიზაციის ყველა ფორმის დასადგენად, პირდაპირი შედარების მიდგომისას შედარების განსახორციელებლად, და შემოსავლებით მიდგომისას მთავრობისათვის შემოსავლების გასანაგარიშებლად.

წვლილი

წვლილის პრინციპი ადგენს, რომ შემადგენელი კომპონენტის ღირებულება იზომება მთლიანი ქონების ღირებულებაში მისი წილის მიხედვით. საცურაო აუზი, რომლის დამონტაჟება ჯდება 30 000 დოლარი, არ არის აუცილებელი, რომ 30 000 დოლარით ზრდიდეს საცხოვრებელი სახლის ღირებულებას. აუზის წვლილი ღირებულებაში შეიძლება იყოს ერთ-ერთი შემდეგა:

- უფრო მაღალი ვიდრე მასზე დანახარჯი (თუ საცურაო აუზის მქონე ქონებას ბაზარზე დიდი მოთხოვნა აქვს).
- უდრის მასზე დანახარჯს.
- მასზე დანახარჯზე ნაკლებია, თუშეცა მაინც შეაქვს დადებითი წვლილი ღირებულებაში. (ეს არის ყველაზე უფრო გავრცელებული სიტუაცია ე.ი. ნულზე მეტი, მაგრამ დანახარჯზე ნაკლები).
- არავითარი წვლილი ღირებულებაში. (საცურაო აუზის დამატებას შეიძლება არანაირი გავლენა არ ქონდეს ქონების ღირებულებაზე მოცემულ ბაზარზე მოცემულ დროს)
- ნულზე ნაკლები. (შეიძლება საჭირო გახდეს საცურაო აუზის მოხსნა და დამატებითი ხარჯების გაწევა, რათა მიღწეულ იქნას ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება).

არსებული გაუმჯობესებების წვლილი შეიძლება არ იყოს მთლიან ქონებასთან პროპორციულ წონასწორობაში. განვითარებად ტერიტორიებზე, ქონების მიმდინარე გამოყენებამ შეიძლება გამოიწვიოს მიწის არასრულფასოვნად გამოყენება. მიუხედავად ამისა, არსებული, ნაკლებ ოპტიმალური გამოყენება, რომელსაც შუალედურ გამოყენებას უწოდებენ, შესაძლოა გაგრძელდეს მანამ, სანამ მწარმოებლისათვის ეკონომიკურად მგზავი არ გახდება და არ დაფარავს ქონების კონვერტიციის ხარჯებს – არსებული გაუმჯობესებების მოშლით ან გამოყვლით ან მათი აღდგენით.

ჭარბი მწარმოებლურობა

ჭარბი მწარმოებლურობა წარმოადგენს მიწიდან იმ წმინდა შემოსავალს, რომელიც რჩება მას შემდეგ, რაც გასტუმრებული იქნება დანახარჯები წარმოების სხვა აგენტებზე. მეთვრამეტე და მეცხრამეტე საუკუნეების კლასიკოსმა ეკონომისტებმა დაადგინეს მიწის ჭირის ჭარბი ნაწილი. რაც მათი გაგებით შედიოდა მიწის ღირებულებაში. ტრადიციულად, ჭარბი მწარმოებლურობის პრინციპი წარმოადგენს მიწიდან უკუგებისა და ნარჩენი ღირებულების კონცეფციის საფუძველს. (იხილეთ 22-ე თავი). ჭარბი მწარმოებლურობისა და მიწიდან ნარჩენი უკუგების პრინციპები გამოიყენება მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების დასადგენად და იმის განსახაზვარავად თუ რომელი მოსაზრება უზრუნველყოფს უმაღლეს ღირებულებას მიწის ალტერნატიული გამოყენების შესახებ მოსაზრებებს შორის. მეოცე საუკუნის ეკონომისტები დავობენ, რომ ჭარბი მწარმოებლურობა უნდა მიეწიროს წარმოების სხვადასხვა აგენტებს ე.ი. სამრეწველო კოორდინირება საჭიროა გაერთიანდეს მიწასთან, შრომასთან და კაპიტალთან ერთად დასრულებული უძრავი ქონების პროდუქტში.

შესაბამისობა

შესაბამისობა ადგენს, რომ უძრავი ქონების ღირებულების ჩამოყალიბება და მხარდაჭერა ხდება მაშინ, როდესაც ქონების მახასიათებლები შესაბამემა მათზე საბაზრო მოთხოვნებს. მოცემულ ტერიტორიაზე ქონებით სარგებლობა და სტილი შეიძლება ურთიერთშესაბამისი იყოს რიგი მიზეზების გამო, მათ შორის ეკონომიკური ზეწოლა და ტრადიციული ურთიერთობები. კეთილმოწყობილზე და მომსახურებაზე შესაკურთხება საზიარო უმარტიესობები. მიწის გამოყენების დასარგებლოდნად ზონირების პრინციპებისა და ადგილობრივი ხელისუფლების გეგმების დაწესება ასევე უკავშირდება შესაბამისობას. შესაბამისობა ბაზრის მიერ დადგენილი სტანდარტები ექვემდებარება ცვლილებებს. ადგილობრივი სამშენებლო ნორმები და კერძო შეზღუდვები, რომლებიც აყალიბებენ შესაბამისობას ძირითად ქონებრივ მახასიათებლებზე, როგორცაა ზომა და დიზაინი, ხშირად ძნელად შესაცვლელია.

ინდივიდუალური ბაზრები ასევე ადგენენ შესაბამისობის სტანდარტებს, განსაკუთრებით ფასების თვალსაზრისით. პროგრესის პრინციპის თანახმად, დაბალ ფასიანი ქონება უფრო მაღალ ფასად იყიდება მაღალ ფასიან უბნებში, ვიდრე მსგავსი ქონების უბნებში გაიყიდებოდა. რეგრესიის პრინციპის თანახმად, მაღალ ფასიანი ქონება შეიძლება უფრო დაბალ ფასად გაიყიდოს დაბალ ფასიან უბანში, ვიდრე მსგავსი ქონების უბნებში გაიყიდებოდა. რა თქმა უნდა არსებობს ამ პრინციპებიდან გამონაკლისებიც. სწორედმა კონტრემა და საუკეთესო დასასვენებელმა სახლებმა შეიძლება ერთმანეთის ღირებულებაზე არ იქონიოს ზეგავლენა.

გარეშე ფაქტორები

გარეშე ფაქტორების პრინციპი ადგენს, რომ ქონების გარეთ მდგომმა ფაქტორებმა შეიძლება იქონიოს გარკვეულ დადებით, ასევე უარყოფითი გავლენა ქონების ღირებულებაზე. ხიდები და ტრასები, პოლიციისა და სახანძრო შენობები წარმოადგენენ დადებით გარეშე ფაქტორებს, რაც მთავრობის მიერაა უზრუნველყოფილი. უარყოფითი გარეშე ფაქტორებია წარმოიქმნება მაშინ, როდესაც სხვათა ქმედლება იწვევს ქონების მფლობელთა არასასურველ მდგომარეობაში ჩაყენებას. მაგალითად, ფიშა, რომელიც არღვევს გარემოს დაცვის კანონს მავნე ნარჩენების დაყრით ადებრებს პასუხისმგებლობისაგან თავის დაღწევას და სხვებს აკისრებს გაწმენდის ხარჯებს.

ვინაიდან უძრავი ქონება რეალობაში მყარად მდგომია, გარეშე ფაქტორები მასზე უფრო ძლიერად ზემოქმედებენ ვიდრე სხვა ეკონომიკურ პროდუქტზე, მომსახურებაზე ან საქონელზე. გარეშე ფაქტორები შეიძლება სხვა დონეზე ქონების სარგებლობას ან ახლომდებარე ქონების ფიზიკურ თვისებებს ან ეკონომიკურ პირობებს, რომლებიც ზეგავლენას ახდენენ იმ ბაზარზე, სადაც იმყოფება მოცემული ქონება. მაგალითად, ოჯახების შემსყიდველობითი უნარის ზრდა, რაც საცალო სავაჭრო არეალს ქმნის, დადებით ეფექტს იქონიებს ქონების სარეალიზაციო პოტენციალზე.

საერთაშორისო ეკონომიკურმა ძიებებმა შეიძლება ზეგავლენა იქონიოს უძრავი ქონების ღირებულებაზე ისეთი გარეშე ფაქტორების საშუალებით, როგორიცაა უცხოური კაპიტალის არსებობა ან უცხოური ვაჭრობის ზეგავლენა ეროვნული ეკონომიკის ზრდის პროცესებზე.

ქონების გარეთ მდგომი ფაქტორები ქონების ღირებულებაზე ახდენენ გარკვეულ დადებით, ასევე უარყოფით გავლენას.

ეროვნული ფისკალური პოლიტიკა ასევე დიდ როლს თამაშობს ეკონომიკაში და შესაბამისად უძრავი ქონების ბაზარზე. საერთაშორისო ბაზრებზე, მშპ-იანი წლების ბოლოს და 90-იანის დასაწყისში, სესხზე მოთხოვნა შემცირდა და საპროცენტო განაკვეთებიც შემცირდა. 90-იანი წლების დასაწყისში დაბალმა საპროცენტო განაკვეთებმა განაპირობა ეტაპობრივი ეკონომიკური აღმავლობა. ბიზნეს აქტივობის გამოცოცხლების შემდგომ, საოფისე და სამარეწველო ნაგებობების სიჭარბე 80-იანი წლებიდან თანდათან დარეგულირდა. მთელს მსოფლიოში, აშშ პოლიტიკა ზეგავლენას ახდენდა საპროცენტო განაკვეთებზე. ფედერალურმა რეზერვმა ნელა გაზარდა საპროცენტო განაკვეთი, რათა გაეძლია ინფლაციის შეზღუდვის საშუალება და აშშ ფასიან ქაღალდებზე ამონაგების განაკვეთი მიშვიდველი გაეზარდა უცხოელი ინვესტორისათვის.

ადგილობრივი კანონები, ადგილობრივი პოლიტიკა და ადმინისტრაცია, ქონების გადასახადები, ეკონომიკური ზრდა, სოციალური დამოკიდებულება, გავლენას ახდენს ქონების ღირებულებაზე. ხშირად ადგილი აქვს განსხვავებულ ქონებრივ ღირებულებას ერთსა და იმავე რეგიონის დასახლებებში. შემფასებლები ყველა დონეზე უნდა გაეცნონ იმ გარეშე ფაქტორებს, რომელთაც შესაძლო გავლენის მოხდენა შეუძლიათ ქონების ღირებულებაზე.

ძალები, რომლებიც ზემოქმედებენ ძირითად საშუალებებზე

ძირითადი საშუალებების ღირებულება ასახავს და ექვემდებარება ოთხი ძირითადი ძალის ზემოქმედებას, რომლებიც გავლენას ახდენენ ადამიანის საქმიანობაზე:

- სოციალური ტენდენციები
- ეკონომიკური ვითარება
- სახელისუფლებო კონტროლი და რეგულირება
- გარემოს მდგომარეობა

ძალები ინტერაქტიულია; ისინი გავლენას ახდენენ ადამიანის საქმიანობაზე და საპასუხოდ, მათზე ახდენენ გავლენას აღნიშნული საქმიანობები. ამ ძალების ურთიერთშემოქმედება გავლენას ახდენს ბაზარზე არსებული მიწის ყოველი ნაკვეთის ღირებულებაზე.

შემფასებელმა უნდა შეისწავლოს სოციალური, ეკონომიკური, სახელისუფლებო და გარემოს ძალების ზემოქმედება, რომლებიც გავლენას ახდენენ ქონების ღირებულებაზე

ღირებულებაზე გავლენის მომხდენი ძალების აღქმა მნიშვნელოვანია უძრავი ქონების შეფასებისას. ღირებულების შესახებ მოსახრების შესამუშავებლად, შემფასებელი იკვლევს, თუ როგორ განიხილავს ბაზარი მოცემულ ქონებას, და ამ გამოკვლევის მასშტაბები არ შემოიფარგლება არსებული, სტატიკური მდგომარეობით. შემფასებელი ანალიზებს ტენდენციებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ღირებულებაზე, ათაა განსაზღვროს ამ ტენდენციების მიმართულება, სიჩქარე, ხანგრძლივობა, ძალა და შემზღუდავი ფაქტორები. (მე-7, მე-8 და 11-ე თავები ასახავს ღირებულებაზე გავლენის მომხდენი ძალების ანალიზს)

სოციალური ძალები

შემფასებლების მიერ შესასწავლი სოციალური ძალები უშუალოდაა დაკავშირებული მოსახლეობის მახასიათებლებთან. ვინაიდან მოსახლეობის დემოგრაფიული შემადგენლობა უჩვენებს უძრავ ქონებაზე პოტენციურ მოთხოვნას, საჭიროა დემოგრაფიული ტენდენციების სათანადო ანალიზი და განმარტება. ძირითადი საშუალებების ღირებულებაზე გავლენას ახდენს არა მხოლოდ მოსახლეობის ცვლილებები და მახასიათებლები, არამედ ადამიანთა საქმიანობის ერთიანი სექტორი. მთლიანად მოსახლეობა, მათი ასაკობრივი და სქესობრივი კატეგორიზაცია, და საოჯახო ერთეულების შექმნისა და დაშლის მაჩვენებლები, დიდ ზეგავლენას ახდენს უძრავი ქონების ღირებულებაზე. სოციალური ძალები ასევე იხსნება განათლების, კანონისა და წესრიგის, და ცხოვრების წესის მიმართ დამოკიდებულებაში.

ეკონომიკური ძალები

ღირებულებაზე ეკონომიკური ძალების გავლენის დასადგენად, შემფასებლები ანალიზებენ ძირითად ურთიერთობებს არსებულ და მოსალოდნელ მიწოდებასა და მოთხოვნას შორის და მოსახლეობის ეკონომიკურ შესაძლებლობას – დამატებით მოთხოვნები შემსყიდველობითი უნარის შესაბამისად. ეკონომიკური ძალების ანალიზისას გაითვალისწინება მრავალი სპეციფიკური საბაზრო მახასიათებელი:

- დასაქმებულობა
- სახელფასო განაკვეთები
- სამრეწველო არეალი
- რეგიონისა და მოსახლეობის ეკონომიკური საფუძვლები
- ფასების დონე
- საგირავნო სესხის ხელმისაწვდომობა და ღირებულება
- ხელმისაწვდომი აუთვისებელი და გაუმჯობესებული ქონება
- ახალი განვითარება მშენებლობის ან დაგეგმვის ფაზაში
- საიჭარო განაკვეთები
- არსებული ქონების ქირისა და ფასების მოდელი
- დანახარჯი მშენებლობაზე

შემფასებელმა ასევე უნდა შეისწავლოს და გაითვალისწინოს სხვა ეკონომიკური ტენდენციებიც, როდესაც ანალიზი ეხება ერთმანეთის მომდევნო მცირე გეოგრაფიულ ფართობებს.

სახელისუფლებო ძალები

მთავრობის ყველა დონის პოლიტიკური და სამართლებრივი ქმედება მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ქონების ღირებულებაზე. სამართლებრივი ნორმებმა მოცემული დროისათვის და მოცემულ ადგილას შეიძლება გადაფაროს მიწოდებისა და მოთხოვნის ბუნებრივი საბაზრო ძალები. როგორც უკვე აღინიშნა, ხელისუფლება უზრუნველყოფს მრავალ საჭირო საშუალებას და მომსახურებას, რაც გავლენას ახდენს მიწის გამოყენების მოდელზე. ამდენად, შემფასებლებმა უნდა აღმოაჩინონ და გულისხურით შეაფასონ, თუ რა გავლენას იქონიებს ქონების ღირებულებაზე შემდეგი ფაქტორები:

- საზოგადოებრივი მომსახურება, როგორცაა სახანძრო და პოლიცია, კომუნალური სამსახური, დასუფთავება და ტრანსპორტირების ქსელი
- ადგილობრივი ზონირება, სამშენებლო ნორმები, ჭანდაცვის ნორმები, განსაკუთრებით ისინი, რომლებიც ხელს უშლიან ან ხელს უწყობენ მიწის გამოყენებას
- ეროვნული და ადგილობრივი ფისკალური პოლიტიკა
- სპეციალური კანონმდებლობა, რომელიც გავლენას ახდენს ქონების ღირებულებაზე:

- ქირის მაკონტროლირებელი კანონები
- საფერძო მეურნეობის, ტყის სარეზერვო და სასოფლო სამეურნეო მიწების დამცველი კანონები
- მგლობელობის ფორმების შეზღუდვა, რომლებიც თანასაკუთრებას ეხება
- თევზჭერვის შესახებ კანონები, რომლებიც ზღუდავს ისეთ საქმიანობას, რომელსაც პირდაპირ ან ირიბად შეუძლია შეამციროს ან შეზღუდოს თევზის საკვები ან საცხოვრებელი გარემო
- გარემოს დაცვითი კანონმდებლობა, რომელიც არეგულირებს ახალ განვითარებას და ჭაობიან ტერიტორიებს და აკონტროლებს საშიშ და ტოქსიკურ ნივთიერებებს
- კანონმდებლობა რომელიც ზეგავლენას ახდენს გირაოს ქვეშ სესხის გამცემი ინსტიტუტების სესხის ტიპებზე, სესხის პირობებზე და საინვესტიციო ძალებზე

გარემოს ძალები

ბუნებრივი და ადამიანის მიერ შექმნილი გარემოს ძალები, რომლებიც შეიძლება გაანალიზდეს უძრავი ქონების შეფასების მიზნებისათვის, მოიცავს შემდეგს:

- კლიმატურ პირობებს, როგორცაა თოვლი, წვიმა, ტემპერატურა და ტენიანობა
- ტოპოგრაფია და ნიადაგი
- ტოქსიკური დამბინძურებლები, როგორცაა აზბესტი, რადონი და სხვა
- შემდგომი გავითარების ბუნებრივი ბარიერები, როგორცაა მდინარეები, მთები, ტბები და ოკეანეები
- ძირითადი ტრანსპორტირების სისტემები, მათ შორის ცენტრალური და ადგილობრივი სამაგისტრალო სისტემები, რკინიგზა, აეროპორტები და სანაოსნო წყლები
- ქონებასთან უშუალოდ მოსაზღვრე გარემოს ბუნება და სასურველობა

ყველა ეს ფაქტორი წარმოადგენს გარემოს ფაქტორებს, თუმცა ბაზრის მონაწილეები, ჩვეულებრივ, აიგივებენ ბუნებრივი რესურსების (მაგალიტად, ფაუნა, ჭაობები, ტყეები) დაცვას და ადამიანის მიერ გამოწვეულ დაბინძურებათა რეგულირებას. (მე-9 თავი აღწერს მავნე ნივთიერებების განმარტებას უძრავი ქონების შეფასებისას).

გარემოს ძალები, რომლებიც გავლენას ახდენენ კონკრეტული უძრავი ქონების ღირებულებაზე, შეიძლება აღქმულ იქნას ქონების განლაგებასთან ერთიანობაში. განლაგება ითვალისწინებს დრო-მანძილის ურთიერთკავშირს ან კავშირებს ქონებასა და უბნის შორის. განლაგებას გააჩნია როგორც გარემო, ასევე ეკონომიკური მახასიათებლები.

განლაგების ზემოქმედების დონის გასაანალიზებლად, დგინდება ქონებასა და მის გარეთ არსებულ მნიშვნელოვან პუნქტებს შორის კავშირი და იზომება მანძილი და დრო, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელია ამ მანძილის დაფარვა ტრანსპორტირების გავრცელებული საშუალებებით. ფართობისა და ქონების ტიპის მიხედვით, შემფასებელმა შეიძლება გამოიკვლიოს ქონების მისადგომლობა შემდეგნაირად:

- საზოგადოებრივ ტრანსპორტთან
- სკოლასთან
- მაღაზიასთან
- მომსახურების სხვადასხვა ცენტრებთან
- ბარკებთან
- დასასვენებელ და კულტურულ ცენტრებთან
- სასულიერო დაწესებულებებთან
- სამუშაო ადგილებთან
- საკომერციული ბაზართან
- პროდუქციის მიმწოდებლებთან
- ნედლეულის მწარმოებლებთან

სამრეწველო საწარმოს საცხოვრებელ უბანთან სიახლოვე იქ არსებულ ბიზნესს მუშებთან დაკავშირების საშუალებას აძლევს, მაგრამ პოტენციურად საშიშ ნივთიერებებთან სიახლოვე შეიძლება დასაჯოს საცხოვრებელი ქონების ბაზარი.

შემდგომი საკითხავი

- Hoover, Edgar M. 1963. *The Location of Economic Activity*. New York: McGraw-hill.
- Mackie, John, 1999. "Ontario's Non-Consensual Property Taxation". *The Canadian appraiser* (fall).
- Mitchell, Phillips S. 1993. "The Evolving Appraisal Paradigm". *The Appraisal Journal* (April).
- Noyes, C. Reinold. 1936. *The institution of Property*. London; Longmans, Green and Company.
- Pearson, Thomas D. 1988. "Education for Professionalism: A Common Body of Knowledge for Appraisers, Part I: Background and Historical trends". *The Appraisal Journal* (October).
- Pearson, Thomas D. 1989. "Education for Professionalism: A Common Body of appraisers, Part II: The Body of Knowledge", *The Appraisal Journal* (January).
- Perin, Constance. 1977. *Everything in Its Place Order and Land Use in America*. Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Wong, Sui Sik, 1992. "Social Responsibilities of Real Appraisers (The)." *The Canadian Appraiser*. Volume 36, book 2, p. 20.

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- შედარებითი ერთეულები
- დანახარჩებითი მიდგომა
- ღირებულების შესახებ მოსაზრების თარიღი
- ღირებულების განმარტება
- პირდაპირი შედარებითი მიდგომა
- ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება
- ნაკეთის, როგორც აუთენტიკულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება
- შემოსავლებითი მიდგომა
- შეფასების გამიზნული გამოყენება
- ბაზრის ანალიზი
- პერსპექტიული მოსაზრება ღირებულების შესახებ
- ღირებულების დიაპაზონი
- ღირებულების მაჩვენებლების შექრება
- დასკვნა დადგენილი ღირებულების შესახებ
- რეტროსპექტიული მოსაზრება ღირებულების შესახებ
- სამუშაოს მოცულობა

შესავალი

შეფასების პროცესი წარმოადგენს სისტემურ პროცესს, რომელსაც იცავს შემფასებელი, რათა უზრუნველყოს პასუხი კლიენტის მიერ ქონების ღირებულების შესახებ დასმულ შეკითხვებზე. ეს არის მოდელი, რომელიც შესაძლოა გამოყენებულ იქნას ღირებულებასთან დაკავშირებული კითხვების მრავალსახეობაზე პასუხის გასაცემად.

შეფასების პროცესი იწყება მაშინ, როდესაც შემფასებელი თანხმდა მიიღოს შეკვეთა შეფასებაზე და მთავრდება მაშინ, როდესაც შემფასებლის კონსულტაციები მიეწოდება კლიენტს. ყოველი ქონება უნიკალურია და ცალკეული ქონებისათვის შესაძლებელია ჩამოყალიბდეს მოსაზრებები სხვადასხვა ტიპის ღირებულებაზე.

შეფასების პროცესი წარმოადგენს პროცედურების სისტემას რომლითაც ხელმძღვანელობს შემფასებელი, რათა უზრუნველყოს პასუხი უძრავი ქონების ღირებულების შესახებ კლიენტის მიერ დასმულ კითხვებზე.

ყველაზე უფრო ხშირად, შეფასებაზე შეკვეთა სრულდება საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების შესამუშავებლად. შეფასების პროცესი მოიცავს ყველა იმ საფეხურს, რაც ამგვარი შეკვეთისათვის არის საჭირო. მოდელი ასევე უზრუნველყოფს საფუძველს სხვა დადგენილი ღირებულებების შესახებ მოსაზრების განვითარებისათვის.

შეფასების პროცესი ხორციელდება რამდენიმე ეტაპად. ეტაპების რაოდენობა დამოკიდებულია შეფასების შეკვეთის ხასიათზე და ხელმისაწვდომ მონაცემებზე. მოდელი უზრუნველყოფს ნიმუშს, რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას მრავალ საშემფასებლო შეკვეთაში, რათა განხორციელდეს საბაზრო კვლევა და მონაცემთა ანალიზი, გამოყენებულ იქნას შეფასების ტექნიკა, და მოხდეს ამ საქმიანობის შედეგების ინტეგრაცია დადგენილი ღირებულების შესახებ მოსაზრებაში. გარდა იმისა, რომ მოდელი შემფასებლებს ეხმარება სამუშაოს განხორციელებაში, ის მოდელიც, რომელიც გამოიყენება შეფასების პროცესისას, აღიარებულია შეფასებების მომხმარებელი ბაზრების მიერ და ხელს უწყობს შეფასებების შესახებ დასკვნების სწორ გაგებას.

კვლევა იწყება მის შემდგომ, რაც დადგინდება შეფასების პრობლემა და დადგენილი პრობლემის გადაჭრისათვის მოსაზრებითი სამუშაოს მოცულობა. პრობლემასთან დაკავშირებული მონაცემთა ანალიზი იწყება ისეთ ბაზარზე არსებული მიმდინარეობების გამოკვლევით, როგორცია – საერთაშორისო, ეროვნული, რეგიონალური ან ადგილობრივი. შემოწმება ეხმარება შემფასებელს დაადგინოს ურთიერთკავშირი იმ პრინციპებს, ძალებსა და ფაქტორებს შორის, რომლებიც გავლენას ახდენენ ძირითადი საშუალებების ღირებულებაზე კონკრეტული ბაზრისათვის. კვლევა ასევე უზრუნველყოფს იმ ძირითად

საწყის მონაცემებს, რომლის საფუძველზეც შეგფასებელს შეუძლია რაოდენობრივი ინფორმაციისა და საბაზრო ტენდენციების შესახებ სხვა მონაცემების მიღება. ამგვარი ტენდენციები შეიძლება მოიცავდეს ქონების ღირებულების დადებით ან უარყოფით პროცენტულ ცვლილებებს წლების მანძილზე, მოსახლთა დენადობას მოცემულ ტერიტორიაზე, და დასაქმების ხელმისაწვდომლობის შესაძლო ვარიანტებსა და მათ ვაკლენას ქონების პოტენციური გამოყენებულების შემსყიდველობით უნარზე.

საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავების დავალებაში, შეფასების პროცესის მთავარ მიზანს წარმოადგენს ღირებულების შესახებ კარგად დასაბუთებულ დასკვნა, რომელშიც მოცემულია ყველა ის შესაბამისი ფაქტორი, რომელიც ვაკლენას ახდენს შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე. ამ მიზნის მიზანშეწონილად, შემფასებელი ქონებას შეისწავლის სამი სხვადასხვა კუთხით, რომლებსაც ეწოდება ღირებულების დარღვევა. ეს სამი მიდგომა აღწერილია ქვემოთ:

- დანახარჯებითი მიდგომისას, ღირებულება შეფასებულია როგორც მიმდინარე დანახარჯი გაუმჯობესებების აღდგენაზე (შესაბამისი სამეწარმეო სტიმულის ან მოგების ჩათვლით) რასაც გამოაკლდება ღირებულების დანახარჯი ამორტიზაციის შედეგად და დემატება მიწის ფართობის ღირებულება;
- პირდაპირი შედარებითი მიდგომისას, ღირებულება განისაზღვრება ბაზარზე შედარებითი ქონებების ბოლოდროინდელი გაყიდვებით;
- შემოსავლებითი მიდგომისას, ღირებულება განისაზღვრება ქონების შემოსავლიანობითი უნარით და ეფუძნება შემოსავლების კაპიტალიზაციას.

ტრადიციულად, სამეცი მიდგომისას, ღირებულების მისაღებად, გამოიყენება შეფასების სპეციფიკური ტენიკა. შეასაზღვრელია ღირებულებისადმი ერთდროულად ერთი ან მეტი მიდგომის გააყენება, რაც დამოკიდებულია შეფასების დავალების ხასიათზე, ქონების ბუნებაზე, კლიენტის მოთხოვნებზე ან არსებულ მონაცემებზე.

ეს სამი მიდგომა ურთიერთდაკავშირებულია. თითოეული მოითხოვს შესაფასებელ ქონებასთან დაკავშირებული მონაცემების შეგროვებას და ანალიზს. თითოეული მიდგომა მოკლდება დახასიათებული ამ თავში და დეტალურადაა განხილული წიგნის მომდევნო თავებში. ყოველი გამოყენებული მიდგომიდან, შემფასებელი გამოყოფს შესაფასებელი ქონების ღირებულების დამოუკიდებელ მარკენებელს. შეფასების პროცესის დასასრულზე, შემფასებელი თავს უყრის ინფორმაციას, რომელიც მოიპოვება ბაზრის კვლევის, მონაცემთა ანალიზისა და ღირებულების შესახებ დასკვნის ჩამოყალიბებისათვის გამოყენებული მიდგომის საფუძველზე. ეს დასკვნა შეიძლება წარმოადგინდეს იქნას როგორც ღირებულების ცალსახა შეფასება, ან თუკი დავალება იძლევა ამის უფლებას, როგორც დაიპაზონი, რომელშიც შესაძლოა ღირებულების მოხვედრა. შეფასების პროცესში ყველა ელემენტის ეფექტური გაერთიანება დამოკიდებულია შემფასებლის ცოდნაზე, გამოცდილებაზე და პროფესიონალურ მსჯელობაზე.

შეფასების პროცესის აღნიშნული ეტაპები მოცემულია 4.1 ცხრილში.

შეფასების პრობლემის განმარტება

შეფასების პროცესში პირველ ეტაპს წარმოადგენს შეფასების პრობლემის ნათლად ჩამოყალიბება. ეს ადგენს შეფასების საზღვრებს და გამორიცხავს ბუნდოვანებას დავალების ხასიათთან დაკავშირებით. პრობლემის განმარტება უნდა მოიცავდეს შემდეგს:

- შეფასების კლიენტებისა და დადგენილი მოსარგებლების იდენტიფიკაცია;
- შეფასების დადგენილი გამოყენება
- შეფასების მიზანი (ღირებულების განმარტების ჩათვლით)
- ღირებულების შესახებ მოსაზრების თარიღი;

შეფასების პროცესში პირველ ეტაპს წარმოადგენს შეფასების პრობლემის განმარტება. შემფასებელი გამოავლენს კლიენტისა და შეფასების დადგენილი მოსარგებლების ვინაობას. შეფასების დადგენილ მიზანს, (ღირებულების განმარტების ჩათვლით), ღირებულების შესახებ მოსაზრების თარიღს, ქონების მახასიათებლებს (მისი განლაგებისა და ქონებრივი უფლებების ჩათვლით), ნებისმიერ განსაკუთრებულ დაშვებებს, ან მიმოხილვით პირობებს, და ბოლოს, სააუქციონოს მოცულობას.

¹ შეფასების სხვა სასარგებლო იარაღს განეკუთვნება დღევანდელი სტატისტიკა, შეფასების ავტომატიზირებული მოდელები და ეკონომეტრიული მოდელები. აღსანიშნავია, რომ შეფასების ავტომატიზირებული მოდელები და სხვა კომპიუტერული პროგრამები უფრო სასარგებლოა, როდესაც ხდება მათი კომბინირება პროფესიონალი შემფასებლის ან ანალიტიკოსის გამოცდილებასთან. შეფასების მოდელი გამოიყოფის ღირებულებას, მაგრამ მხოლოდ შემფასებელს შეუძლია ვაგავითაროს კლიენტისთვის მისაზრება ღირებულების შესახებ.

- ქონების მახასიათებლების იდენტიფიკაცია (განლაგება, ქონებრივი უფლებები და სხვა თვისებები)
- განსაკუთრებული დაშვებები
- ჰიმოთეტური პირობები

4.1 ცხრილი					
შეფასების პროცესი					
კლიენტის/დადგენილი განსაკუთრებული მოსარგებლის პირობები	შეფასების სავარაუდო გამოყენება	პრობლემის განმარტება			
		შეფასების მიზნები (ლირებულების განმარტების ჩათვლით)	შეფასების შესახებ მოსაზრების თარიღი	ქონების მახასიათებლების იდენტიფიკაცია (განლაგებისა და შესაფასებელი ქონებრივი უფლებების ჩათვლით)	განსაკუთრებული განმარტებები
სამუშაოს მოცულობა					
მონაცემთა შეგროვება და ქონების აღწერა					
მონაცემები ბაზრის შესახებ რეგიონის, ქალაქის და დასახლების ზოგადი მახასიათებლები	მონაცემები მოცემული ქონების შესახებ მიწისა და გაუმჯობესებების, მოძრავი ქონების, ბიზნეს აქტივებისა და სხვა სპეციფიური მახასიათებლები	მონაცემები მოცემული ქონების შესახებ	მონაცემები შედარებით ქონების შესახებ გაყიდვები, ლისტირგი, შეთავაზებები, აუთენსიკალობა, დანახარჯები და ცვეთა, შემოსავლები და გასაკლები, კაპიტალიზაციის განაკვეთები და სხვა		
მონაცემთა ანალიზი					
ბაზრის ანალიზი მოთხოვნის შესწავლა მიწოდების შესწავლა გაყიდვადობის შესწავლა	საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი ნაკვეთი, როგორც აუთენსიკელი იდეალური გაუმჯობესებები ქონება, როგორც გაუმჯობესებული				
მოსაზრება მიწის ლირებულების შესახებ					
ლირებულებითი მიდგომები					
დანახარჯებით	პირდაპირი	შედარებითი	შემოსავლების კაპიტალიზაციის		
ლირებულების მაჩვენებლების შეთანხმება და ლირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება					
დასკვნა დადგენილი ლირებულების შესახებ					

ქონების მახასიათებლებისა და შეკვეთის მიზანთან დაკავშირებული ნებისმიერი განსაკუთრებული დაშვებებისა და სავარაუდო პირობების დადგენამდე, შემფასებელმა ნათლად უნდა განსაზღვროს კლიენტის ვინაობა, გამიზნული გამოყენება, მიზანი და შეფასების თარიღი. შეფასების პრობლემის განსაზღვრის პროცესი პირდაპირ უკავშირდება შემფასებლის გადაწყვეტილებას დავალების შესრულებისათვის აუცილებელი სამუშაოს მოცულობის შესახებ.

შეფასების კლიენტისა და გამიზნული მოსარგებლების იდენტიფიკაცია

შეფასების პროცესი იწყება მანამ, სანამ კლიენტი დაიჭირავებდეს შემფასებელს. გადაწყვეტილებამდე, მიიღოს თუ არა გადალება, შემფასებელმა უნდა განიხილოს კლიენტი და შეფასებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სხვა პროფესიული ვალდებულებები. შემფასებელმა ნათლად უნდა მოახდინოს კლიენტის იდენტიფიცირება და რამდენადაც ეს შესაძლებელია და პრაქტიკულია, შეფასების ნებისმიერი გამიზნული მოსარგებლები. შეფასების სტანდარტები ავალდებულებს შემფასებელს იმის უზრუნველყოფას, რომ შეფასების მომსახურება დაკავშირებული და შესაბამისობაში იყოს როგორც გამიზნულ მოსარგებელსთან, ასევე გამიზნულ გამოყენებასთან.

კლიენტისა და სხვა გამიზნული მოსარგებლების დადგენა პირდაპირ უკავშირდება შეფასების გამიზნულ გამოყენებას, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს სამუშაოს მოცულობის განსაზღვრის შემადგენელ ნაწილს.

შეფასების გამიზნული გამოყენება

შეფასების გამიზნული გამოყენება წარმოადგენს მანერას, რომლის მიხედვითაც კლიენტი გამოიყენებს შეფასების შესახებ დასკვნაში წარმოჩენილ ინფორმაციას. კლიენტმა შეიძლება დააკონკრეტოს შეფასების გამიზნული გამოყენება, როდესაც მოითხოვს მას; წინააღმდეგ შემთხვევაში, შემფასებელს შეუძლია გამოითხოვოს ეს ინფორმაცია და დარწმუნდეს, რომ დასმული კითხვა სწორად იქნა გაგებული კლიენტის მიერ. ვინაიდან შეფასება უზრუნველყოფს ძირითადი საშუალებების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს, გადაწყვეტილება ზეგავლენას ახდენს დავალების ხასიათზე და შეფასების შესახებ დასკვნაზე. ღირებულებების შესახებ შეხატება შეიძლება საქირო განხილვას შემდგომ დასადგენად:

- რა ფასად გავყიდოთ ან შევისყიდოთ
- სესხის ოდენობა
- გადასახადებით დაბეგვრის საფუძველი
- იჯარის პირობები
- ძირითადი საშუალებების ღირებულება ფინანსურ ანგარიშგებებში
- საპაროლიანი კომპენსაციის საფუძველი ექსპროპრიაციის პროცესისას
- სხვა ინფორმაცია, რომელიც საქიროა ძირითად საშუალებებთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიხედვით დასადგენად

ფულში ძალისხმევის თავიდან აცილების მიზნით, შემფასებელი და კლიენტი უნდა შეთანხმდნენ შეფასების შესახებ დასკვნის გამიზნულ გამოყენებაზე და იმაზე, თუ ვის ეკუთვნის საბოლოო პროდუქტი.

შეფასების მიზანი

შეფასების მიზანს, ჩვეულებრივ, წარმოადგენს ღირებულების ზოგიერთი ტიპის შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბება. შეფასებული ღირებულების ტიპები მოიცავს შემდეგს:

- საბაზრო ღირებულებას
- გამოყენებით ღირებულებას
- მოქმედი საწარმოს ღირებულებას
- საინვესტიციო ღირებულებას
- შეფასებულ ღირებულებას

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები ითხოვს, რომ დადგენილი ღირებულების განმარტება დარბოული იქნას შეფასების შესახებ ყველა დასკვნაში. მოითხოვება ასევე განმარტების წყაროს მითითებაც. ღირებულების ეს განმარტება აუალიბებს კლიენტისათვის, შემფასებლისათვის და დასკვნის მკითხველისათვის კითხვაზე ზუსტ პასუხს. იგი წარმოაჩენს განხილვისათვის შერჩეულ მონაცემებს, მათი ანალიზის მეთოდს, ემყარება ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრების ლოგიკურობას და მართებულობას. ანგარიშება ასევე აკონკრეტებს საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრება წარმოდგენილია ნაღდ ფულში, ნაღდი ფულის ეკვივალენტურ ერთეულებში თუ ზუსტად განსაზღვრულ სხვა ერთეულებში.

შემფასებლის ვალდებულებაა უზრუნველყოს, რომ შეფასების მიზანი არ ეწინააღმდეგებოდეს და შესაბამისობაში იყოს მის გამიზნულ გამოყენებასთან.

ღირებულების შესახებ მოსაზრების თარიღი

ღირებულების შესახებ მოსაზრების თარიღი დაკონკრეტებულ უნდა იქნას, ვინაიდან ძალები, რომელიც გავლენას ახდენს ძირითადი საშუალებების ღირებულებაზე, მუდმივად იცვლება. მიუხედავად იმისა, რომ ეს პირობები, რომელიც შეფასების მომენტში დაფიქსირდა, შეიძლება დარჩეს შეფასების თარიღის შემდგომ გარკვეული დროის მანძილზე, ღირებულების შესახებ მოსაზრება ვარჯისად ითვლება მხოლოდ დაკონკრეტებული დროის მანძილზე. ეს მოსაზრებები ემყარება საბაზრო მონაცემებს დროის მოცემული მონაკვეთისათვის. ღირებულება ასახავს ეკონომიკურ მდგომარეობას მოცემული დროისათვის. ბიზნესში და უძრავი ქონების ბაზარზე მოულოდნელ ცვლილებებს შეუძლია დიდი ზეგავლენა იქონიოს ღირებულებაზე. ღირებულების შესახებ მოსაზრების თარიღი არ უნდა შეგვეშალოს გადაცემის წერილის თარიღში, რაც განსხვავებული თარიღია.

შეფასებათა უმრავლესობა მოითხოვს მიმდინარე ღირებულების შესახებ მოსაზრებას, მაგრამ ზოგიერთ შემთხვევაში წარსული გაკეთებული შეფასებაც მოითხოვება. რეტროსპექტული შეფასება შეიძლება მოითხოვდეს შემდეგ სიტუაციებში:

- ქონების გაყოფა – გარდაცვალების თარიღი
- სადაზღვევო საჩივრები – შემთხვევის თარიღი
- საშემოსავლო გადასახადი – ახალი საგადასახადო კანონების ცვლილების ან ძალაში შესვლის თარიღი
- სასამართლო პროცესი – ზიანის თარიღი
- სხვა მიზეზები

განხილვების პროცესებში, შემფასებლებმა შეიძლება შეიმუშაონ ქონების ღირებულების შესახებ მოსაზრება ბრალდების დეკლარაციის შევსების დღეს, პროცესის დღეს, ან სხვა დროისათვის, რომელიც მოდავე მხარეების ან სასამართლოს მიერ იქნება განსაზღვრული. ზშირად ისტორიული საბაზრო მონაცემები ხელმისაწვდომია, ამდენად საბაზრო ღირებულება შეიძლება რეტროსპექტულად განვითარდეს. ზოგჯერ შემფასებლებმა უნდა გამოიყვლიონ ისტორიული ტენდენციები, რათა განახორციელონ რეტროსპექტული შეფასებები.

შეფასებები მომავალი თარიღისათვის, ანუ პერსპექტიული შეფასებები შეიძლება მოითხოვებოდეს სავარაუდო ღირებულების შესახებ მოსაზრების მოსამზადებლად ან ფულადი ნაკადების პროგნოზის ბოლოს. ამგვარ შემთხვევებში, საჭიროა ნათლად გაიმიჯნოს სამომავლო ღირებულების შესახებ მოსაზრება და საბაზრო ღირებულება. რა თქმა უნდა, სამომავლო სარგებლის პროგნოზი მაინც ძალაში რჩება მიუხედავად იმისა, თუ როდის შეაფასებს შემფასებელი პროგნოზირებული შემოსავლების ანუ რევერსის მიმდინარე ღირებულებას. შემოთავაზებული განვითარების შესახებ მოსაზრებები პერსპექტიული ღირებულების შესახებ ზშირად ზდება საჭირო განვითარების დასრულების დროისათვის და იმ დროისათვის, როდესაც პროგნოზირებულია განვითარების სტაბილიზაციის მიღწევა. შემფასებლებს შეიძლება დაევალოთ შეიმუშაონ მოსაზრება პერსპექტიული ღირებულების შესახებ, რომელიც გამოიყენება მფლობელების, მყიდველების, ინვესტორების ან მსესხებლების მიერ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიხედვით.

ქონების მახასიათებლების იდენტიფიკაცია

შეფასების პრობლემა ვერ განისაზღვრება მოცემული ქონების შესახებ სათანადო ინფორმაციის გარეშე. მათ შორის:

- განლაგება და ფიზიკური, სამართლებრივი და ეკონომიკური ატრიბუტები
- ძირითად საშუალებებში შესაფასებელი ინტერესი (მაგალითად, მლობელობის შეუზღუდავი ფორმა, წილობრივი ინტერესი, ფიზიკური სემინტი, ნაწილობრივი მფლობელობა)
- შეფასებაში ჩართული კომპონენტები ძირითადი საშუალებების გარდა (მოძრავი ქონება ან უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებული მოძრავი ქონება)
- მიწით სარგებლობის შეზღუდვები როგორცაა სერვიტუტი და იჯარა

ქონების განლაგება დგინდება ქუჩის მისამართის ან სხვა აღწერილობითი მონაცემების მიხედვით. ასევე საჭიროა სრული იურიდიული მისამართისა და საზღვრების მინიშნებაც, მაგალითად:

კატეგორია: თბილისი, ვაკის პარკთან, კომერციული ოფისები
 მისამართი: ჭავჭავაძის პროსპექტი, 74.
 მიწის აღწერა: ნაკვეთი A, ბლოკი-4, უბანი-185, თბილისის მიწის რეგისტრაციის უბნის გვეგა 92
 ნაკვეთის იდენტიფიკაცია: 003-903-826

იურიდიული აღწერის საუკეთესო წყაროს მიეკუთვნება მფლობელის საკუთრების დამადასტურებელი საბუთი ან საგადასახადო შეტყობინება. უძრავი ქონების იურიდიული აღწერა ძირითადად გამომდინარეობს მიწის ავტოგვებიდან. შემფასებლებმა უნდა გააცნობიერონ სპეციფიური სისტემები, რომლებიც გამოიყენება მიწზე, მაგრამ უნდა დარწმუნდნენ იმაში, რომ იურიდიული აღწერა სწორია. (იურიდიული აღწერები მოცემულია მე-9 თავში).

ძირითადი საშუალებების შეფასება მოიცავს ფიზიკურ უძრავ ქონებას და მასთან დაკავშირებულ უფლებებს. შემფასებელმა შესაძლოა შეიმუშაოს მოსაზრება მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ან წილობრივი ინტერესის ღირებულების შესახებ, რომლებიც წარმოიშობა მფლობელობის უფლების გაყოფის შედეგად. განსაკუთრებულ ყურადღებას საჭიროებს მფლობელობის უფლების შეზღუდვები, რომელიც მოიცავს სერვიტუტს, იჯარას, სხვის უფლებებში შეჭრას, და ჰაერზე და წყალქვეშ უფლებების განკარგვას. კონკრეტული შესაფასებელი უფლებები და სავარაუდო ან ფაქტობრივი დაფინანსება უნდა დაფიქსირდეს დავალების დასაწყისშივე, ვინაიდან ამ უფლებებისა და პირობების კომპლექსურობა განაპირობებს დავალების განხორციელების პროცედურებს, ხარისხსა და ხანგრძლივობას. (ძირითად საშუალებებთან დაკავშირებული მფლობელობა და ინტერესი განხილულია მე-5 თავში.)

განსაკუთრებული დაშვებები და ჰიპოთეტური პირობები

დავლებაში მოთხოვნილი სამუშაოს მოცულობის აღსაწერად, შემფასებელმა პირველ რიგში უნდა მოახდინოს შეფასებაზე გავლენის მომხდენი განსაკუთრებული დაშვებებისა და ჰიპოთეტური პირობების იდენტიფიცირება. განსაკუთრებული დაშვებები ვარაუდობს, რომ გაურკვეველი ინფორმაცია შესაძლოა ფაქტობრივად აღმოჩნდეს. თუ დადგინდება მათი სიყალბე, ამ დაშვებებს შეუძლია შეცვალოს შემფასებლის მოსაზრება ან დასკვნები. მაგალითად, სასაქონლო საწყობის შეფასება, რომელიც შეიძლება გარემოს ზემოქმედების შედეგად დაზიანდეს. მიუხედავად იმისა, რომ ზიანი სავარაუდოა, შესაძლებელია შემფასებელი დაეყრდნოს განსაკუთრებულ დაშვებებს, რომ ქონება არ არის დაზიანებული. ჰიპოთეტური პირობები იმის საპირისპიროა რაც რეალობაშია, მაგრამ ეს პირობები შემფასებლის მიერ ფასდება ანალიზის მიზნებისათვის. მაგალითად, იმ შემთხვევაში, როდესაც ცნობილია, რომ კონკრეტული საწარმო ექვემდებარება გარემოს ზემოქმედებას, შემფასებელს შეუძლია დაეყრდნოს ჰიპოთეტურ პირობებს, რომ ამგვარ ზემოქმედებას ადგილი არ აქვს. განსაკუთრებული დაშვებები და ჰიპოთეტური პირობები შეფასების მიზნებისათვის დამოკიდებულია გამიზნულ გამოყენებაზე და შეფასების პრობლემის ბუნებაზე.

ზოგადი დაშვებები და შეზღუდვა პირობები

შეფასების პრობლემების განმარტების პროცესის საწყის ეტაპს წარმოადგენს შესაფასებელი უძრავი ქონებისა და მფლობელობის უფლებების იდენტიფიცირება, ღირებულების შესახებ მოსაზრების თარიღი, შეფასების გამიზნული გამოყენება და ღირებულების განმარტება – ყველა ეს ელემენტი განსაზღვრავს შეფასების ხარისხს. ჩვეულებრივ, ასევე არსებობს ზოგიერთი შეზღუდვა პირობა. შეზღუდვა პირობების ჩამონათვალი ჩართულია დასკვნაში, რათა კლიენტი და შემფასებელი დაცულნი იქნან და ეცნობოთ მათ და დასკვნის სხვა მოსარგებლებს შეფასების შეზღუდვების შესახებ. მაგალითად, შეფასების შესახებ დასკვნა შეიძლება ადგენდეს, რომ მიწისქვეშ არსებული გზის, ნავთობის, ან სასარგებლო წიაღისეულის უფლების შეფასება არ წარმოადგენს შეფასების ნაწილს. სხვა ზოგადი შეზღუდვა პირობა შეიძლება ადგენდეს, რომ შემფასებელს არ მოეთხოვება დაესწროს სასამართლო სხდომებს მანამ, სანამ არ იქნება წინასწარი სათანადო მოზადება და სანამ არ იქნება კომპენსაცია შეთანხმებული. თუმცა, სასამართლოებმა შეიძლება დაიბარონ შემფასებლები რათა მათ წარადგინონ ჩვენებები მიუხედავად შეზღუდვა პირობებისა. (ზოგადი დაშვებებისა და შეზღუდვა პირობების შესახებ მასალები იხილეთ 26-ე თავში).

განსაკუთრებული დაშვებების, სავარაუდო პირობების ან ზოგადი შეზღუდვა პირობებისა და დაშვებების გამოყენებამ შეიძლება გამოიწვიოს ვითარება, როდესაც შეფასებას არ შეუძლია ღირებულების შესახებ კვალიფიკირებულ მოსაზრების გამოტანა. სათანადო ფაქტების დადგენა და ახსნა განმარტებები, რაც პირდაპირ უკავშირდება ღირებულების შეფასების ჩანაწერებს, საშუალებას იძლევა თავიდან იქნას აცილებული გაუგებრობები ან შეცდომები შეფასებაში.

სამუშაოს მოცულობა

სამუშაოს მოცულობა არის გამოკვლეული ინფორმაციის მოცულობა და ტიპი და დავლებაში წარმოჩენილი ანალიზი. შემფასებელი ვალდებულია განსაზღვროს შეფასების დავალების სამუშაოს მოცულობა – კლიენტის გამიზნული გამოყენებიდან და გადასაწყვეტი პრობლემის ბუნებიდან გამომდინარე.

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები ითხოვს, რომ შეფასების დასკვნაში ნათლად იყოს განსაზღვრული სამუშაოს მოცულობა. ხშირად შემფასებლისათვის მნიშვნელოვანია მიუთითოს ის დანახარული დრო და გამოყვანილი რაოდენობა, რაც დაკავშირებულია მონაცემების შეგროვებასთან, განსაკუთრებით კი შეზღუდული მონაცემების პირობებში. სამუშაოს მოცულობის აღწერისას, უმჯობესია შემფასებელმა ხალოდ თავი დაეთმო ის საკითხს, თუ შეფასებაში გამოყენებულია შეფასების რომელიმე მეთოდი – ცოლო ეს მისაღება თუ ამგვარი გამოტოვება ზეგავლენას არ ახდენს ღირებულების შესახებ მოსაზრებაზე – დასკვნაში წარმოჩენილი უნდა იყოს ამის ლოკალური ახსნა.

შეფასების დაგეგმვა

შეფასების დასკვნის გარკვეული ფორმალური მოთხოვნების შესრულებაზე დამატებით, სამუშაოს მოცულობის განმარტება ეხმარება შემფასებელს დაადგინოს შეფასებისათვის საჭირო რესურსები და მონაცემები. წინასწარი ანალიზი შემფასებელს ეხმარება დაგეგმოს შეფასების პროცესის შემდგომი ეტაპები. სამუშაო გეგმა დამოკიდებულია შეფასების გამიზნულ გამოყენებაზე, სამუშაოს მოცულობაზე და შეფასებელი ქონების ტიპზე, მაგალითად, შენობის დიდი კორპუსის შესაფასებლად უფრო მეტი ინფორმაცია იქნება საჭირო, ვიდრე ცალკე კერძო სახლისათვის.

სამუშაოს სწრაფად და ეფექტურად განხორციელებისათვის, შეფასების პროცესის ყოველი საფეხური უნდა იყოს დაგეგმილი. დროისა და საკადრო მოთხოვნები შეიცვლება სამუშაოს მოცულობისა და სირთულის მიხედვით. ზოგიერთი შეკვეთის განხორციელება რამდენიმე დღეშია შესაძლებელი. შეფასების უფრო რთული პრობლემებისათვის, შეიძლება საჭირო გახდეს ცვრები და თვეები.

ზოგიერთი შეფასება შეიძლება განხორციელდეს ერთი შემფასებლის მიერ, სხვა – არაერთი სპეციალისტისა და კადრების მონაწილეობით. ზოგჯერ საჭირო ხდება სხვა სპეციალისტების დახმარება სხვა სფეროებში. მაგალითად, სასტუმროს ქონების შეფასებისას, შემფასებლის აღმოჩენები შეიძლება უფრო გაიზარდოს მოძრავი ქონების შემფასებლის პროფესიონალური მოსაზრების საფუძველზე. იმის გათვალისწინება, თუ როდისაა მიზანშეწონილი სამუშაოს დელეგირება, აუმჯობესებს ეფექტურობას და ზრდის სიზუსტეს, მაგრამ შემფასებლებმა ასევე უნდა გაითვალისწინონ სხვათა მიერ მომზადებული დასკვნის გამოყენებისას წარმოშობილი პასუხისმგებლობა.

შემფასებელი პასუხისმგებელია ღირებულების შესახებ მოსაზრებაზე და უნდა გაიზაროს დავალება მთლიანობაში ისევე, როგორც პროცედურების ერთობლიობა და დეტალები. სრულყოფილი მოსაზრების საფუძველზე შემფასებელს შეუძლია აღიაროს განსახორციელებელი სამუშაოს ტიპი და მოცულობა და სათანადოდ დაგეგმოს და წარმართოს სამუშაო.

შემფასებლის სამუშაო გეგმა, ჩვეულებრივ, მოიცავს შეფასების დასკვნის მოკლე მონახაზს. დასკვნის ძირითადი ნაწილი სქემატურადაა გამოსახული და მონაცემები და პროცედურები ყოველ ნაწილშია მიითვებული. ამ მონახაზის გამოყენებით, მონაცემები შეიძლება შეგროვდეს და სათანადო დრო დაჰკირდეს შეფასების პროცესის ყოველ ეტაპს.

მონაცემების შეგროვება და ქონების აღწერა

წინასწარი ანალიზის საფუძველზე (ანუ შეფასების პრობლემის იდენტიფიკაცია და სამუშაოს მოცულობის განსაზღვრა) შემფასებელი თავს უყრის მონაცემებს ბაზრის შესახებ, მოცემული ქონების შესახებ და შედარებითი ქონების შესახებ. შემფასებლისათვის საჭირო მონაცემები იყოფა ზოგად მონაცემებად და სპეციფიკურ მონაცემებად.

ზოგადი მონაცემები მოიცავს ინფორმაციას კონკრეტულ ბაზარზე ქონების ღირებულებაზე გავლენის მოხდენის სოციალური, ეკონომიკური, სამთავრობო და გარემოს ძალების ტენდენციების შესახებ. ისეთი ტენდენციები, როგორცაა მოსახლეობის გადაადგილება, საოფისე ფართის დაკავების ტენდენციის კლება, მზარდი საბინაო მშენებლობის საბაზრო ფართობზე, დგინდება ზოგადი მონაცემების ანალიზის გზით. ზოგად მონაცემებს დიდი მნიშვნელობა აქვს შემფასებლისათვის ბაზრის შესასწავლად.

სპეციფიკური მონაცემები დაკავშირებულია შესაფასებელ და შედარებით ქონებასთან. ეს მონაცემები მოიცავს ქონების შესახებ სამართლებრივ, ფიზიკურ, განლაგებით, დანახარჯებისა და შემოსავლებისა და გასავლების ინფორმაციას და მონაცემებს შედარებითი გაყიდვების შესახებ. ასევე გათვალისწინებულია ფინანსური მზადყოფნა, რომელმაც შესაძლოა ზეგავლენა იქონიოს გასაყიდ ფასებზე.

მონაცემები შედარებითი ქონების შესახებ შეიძლება იყოს ზოგადი ან სპეციფიკური. უფრო ხშირად, შედარებითი ქონების შესახებ მონაცემები წარმოადგენს სპეციფიკური მიწოდებისა და მოთხოვნის მონაცემებს, რაც დაკავშირებულია ქონების კონკურენტუნარიანობასთან. მიწოდების მონაცემები მოიცავს არსებული და შეთავაზებული კონკურენტული ქონების ინვენტარიზაციას, აუთენსიკაციას და პოპულარობას და წვლილის განაკვეთებს. მოთხოვნის მონაცემები შეიძლება მოიცავდეს განსაზღვრებას.

შემოსავლებს, დასაქმებულობას, და ქონების პოტენციურ გამოყენებლებთან დაკავშირებული მონაცემების მიმოხილვას. ამ მონაცემების საფუძველზე დგინდება სამომავლო მოთხოვნა მოცემული ქონებით მიმდინარე ან პერსპექტიულ სარგებლობაზე.

შემფასებლის მიერ შეგროვილი მონაცემების მოცულობა და ტიპი დამოკიდებულია ღირებულების შესახებ მოსაზრების შესამუშავებლად გამოყენებულ მიდგომაზე და სამუშაოს დადგენილ მოცულობაზე. მოცემულ შეფასების დავალებაში, ჩვეულებრივ, ღირებულებისადმი ერთზე მეტი მიდგომის გამოყენება მიღებულია და საჭიროა ღირებულების განსასაზღვრავად. განსახილველი პრობლემებიდან გამომდინარე, ერთ მიდგომას შეიძლება გადაწყვეტი მნიშვნელობა ქონდეს ღირებულების შესახებ მოსაზრების დასადგენად. კონკრეტული დავალები განხორციელებისას, შემფასებლის გამოცდილება და მსჯელობა და ანალიზისათვის ხელისაწყოები მონაცემების რაოდენობა და ხარისხი განსაზღვრავდეს თუ რომელი მიდგომა ან მიდგომები გამოყენებულა.

მოპოვებული მონაცემები უნდა იყოს შინაარსიანი და სათანადო. ღირებულებასთან დაკავშირებული ყველა შემოქმედება, ფაქტი და ტენდენციების შესახებ დასკვნები, ნათლად უნდა იყოს მითითებული დაცვაში და დაკავშირებული უნდა იყოს შესაფასებელ ქონებასთან. ვინაიდან მოპოვებული მონაცემები ქმნიან შემფასებლის დასკვნის გაკეთების საფუძველს, მიწოდებული მონაცემების სრულყოფილი განმარტება უზრუნველყოფს მკითხველის მიერ ამ დასკვნების გაგების საფუძველს.

მონაცემთა ანალიზი

სათანადო მონაცემების შეგროვების შემდეგ, შემფასებელი იწყებს მონაცემთა ანალიზს, რომელიც მოიცავს ორ კომპონენტს: ბაზრის ანალიზს და საუკეთესოდ და ენაბტურად გამოყენების ანალიზს. ყველაზე მარტივი შეფასების დავალებები უნდა ეფუძნებოდეს გავრცელებული ბაზრის მდგომარეობას და უზრავი ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. ანალიზის ეს ორი ფორმა ურთიერთდაკავშირებულია. ფაქტურად, შემფასებლის მიერ ბაზრის ეკონომიკურ საფუძველზე გავლენის მომდენი ტენდენციების ცვლევას, პირდაპირ მიყვავართ საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განმარტებასთან.

ბაზრის ანალიზი

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებში, ბაზრის ანალიზი განმარტებულია როგორც საბაზრო ძირობების შესწავლა ქონების სპეციფიკური ტიპისათვის. ბაზარზე არსებული ძირობების აღწერა ეხმარება შეფასების შესახებ დასკვნის მკითხველს გაიგოს ბაზრის მონაწილეთა მოტივაცია მოცემული ქონების მიმართ. ზოგადი საბაზრო ძირობები წარმოადგენს ადგილობრივი საბაზრო ზეგავლენის საფუძველს, რასაც პირდაპირი კავშირი აქვს არსებული ქონების ღირებულებასთან.

ბაზრის ანალიზი, რომელზეც დაწერილებითი საუბარი 11-ე თავში გვექნება, ორ მნიშვნელოვან ფუნქციას ემსახურება. პირველი, წარმოადგენს საფუძველს ადგილობრივი განვითარებებისათვის. მეორე, მიწოდებაზე და მოთხოვნაზე გავლენის მომდენი ზოგადი ცვლილებების ცოდნა მიანიშნებს შემფასებელს, თუ როგორ შეიცვალა ღირებულება დროთა განმავლობაში.

ბაზრის ანალიზის შედეგად მიღებული მონაცემები და დასკვნები შეფასების პროცესის ძირითად კომპონენტებს წარმოადგენს. ბაზრის ანალიზი მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც საჭიროა ღირებულების სამივე ტრადიციული მიდგომისათვის. დანახარჩებითი მიდგომის მიხედვით, ბაზრის ანალიზი უზრუნველყოფს შესაფასებელი ქონების დანახარჩების ამორტიზაციაზე - ანუ ფიზიკური დაზიანება, და ფუნქციონალური და გარეგანი მოქველება - კორექტირების საფუძველს. შემოსავლებითი მიდგომის მიხედვით, ყველა საჭირო შემოსავალი, გასავალი და საგანაკეთო მონაცემები ფასდება მიწოდებისა და მოთხოვნის საბაზრო ძალების ფონზე. პირდაპირი შედარების კრიტერიუმით, ბაზრის ანალიზის დასკვნები გამოიყენება ბაზრის აღწერისათვის და შედარებითი ქონების იდენტიფიცირებისათვის.

ბაზრის მდგომარეობისა და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი გადამწყვეტია შეფასების პროცესისათვის.

ბაზრის ანალიზის მასშტაბები და დეტალიზაციის დონე დამოკიდებულია მოცემული შეფასების პრობლემაზე. როდესაც შემფასებლები მუშაობენ სტაბილურ ბაზარზე ყოველდღიურ საფუძველზე, ისინი უნდა ფლობდნენ ყველა საჭირო დემოგრაფიულ და ეკონომიკურ ინფორმაციას, რათა დოკუმენტურად დააფიქსირონ ბაზრის მდგომარეობა. როდესაც შეფასების დავალება კომპლექსურია - მაგალითად, რომელიმე განყოფილების განვითარებადობის ანალიზი - საჭიროა ბაზრის უფრო დეტალური ანალიზი. მიუხედავად დავალების სირთულისა, ბაზრის ანალიზის როლიცა ნათელი უნდა იყოს მკითხველისათვის შეფასების დასკვნისადმი. დეტალურობის დონე შეიძლება დამოკიდებული იყოს დასკვნაში გამოყენებულ მოსაზრებაზე.

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი

მიწის, როგორც აუთვისებლის, და ქონების, როგორც გაუმჭობებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის ძირითად კომპონენტს წარმოადგენს შეფასების პროცესში. ამგვარი ანალიზის საშუალებით შემფასებელი აღწერს არსებულ ქონებაზე გავლენის მომხდენ მასშტრო ძალებს და ადგენს იმ სარგებლობას, რომელსაც ემყარება ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება. (12-ე თავი დეტალურად განიხილავს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზს).

მიწის, როგორც აუთვისებლის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის დროს, შემფასებელი განსაზღვრავს შედარებით ქონებას. სადაც შესაძლებელია, შესაფასებელი ქონება უნდა იქნას შედარებული მსგავს ქონებასთან, რომელიც მცირე დროის წინ გაიყიდა იგივე პოტენციურად შედარებითი ქონება, რომელსაც არ გააჩნია იგივე საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, ჩვეულებრივ, გამოირიცხება შემდგომი ანალიზიდან. მიწის, როგორც აუთვისებლის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი მიწის ღირებულების შესახებ მოსაზრების საჭირო ნაწილს წარმოადგენს.

არსებობს ქონების, როგორც გაუმჭობებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განალიზების ორი მიზეზი. პირველი არის პოტენციურად შედარებითი ქონების იდენტიფიკაციაზე დახმარება. ყოველ გაუმჭობებულ ქონებას უნდა ჰქონდეს იგივე ან მსგავსი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, როგორც გაუმჭობებულ შესაფასებელ ქონებას – როგორც აუთვისებელს, ასევე როგორც გაუმჭობებულს. გაუმჭობებულობა ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის მეორე მიზეზს წარმოადგენს იმის გადაწყვეტა, თუ რომელი ქვემოთ ჩამოთვლილი პრინციპები უნდა იქნას დაცული:

- გაუმჭობებულების შენარჩუნება როგორც არის
- გადავადებული შეკეთების შედეგების აღმოფხვრა და გაუმჭობებულების შენარჩუნება
- გაუმჭობებულების მოდიფიცირება (განახლება, მოდერნიზება ან გადაკეთება)
- გაუმჭობებულების მოშლა

ზოგიერთი ქონების შემთხვევაში, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება მოიცავს რაც ქმედებებს: ქონების ნაწილის არსებული სახით შენარჩუნებას, სხვა კომპონენტის დემონტაჟს, დამატებითი ნაწილის მიშენებას, დანაწევრებასა და ჰარბი მიწის გაყიდვას, ან მიღებული სტრუქტურის სარგებლობის შეცვლას. ზოგიერთ შემთხვევაში, ქონება შეიძლება ექვემდებარებოდეს გარკვეულ შეზღუდვებს (მაგალითად, ისტორიული ობიექტების შენარჩუნება) რომლებიც ხელს უშლიან გაუმჭობებულების მოშლას და ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას.

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი მოიცავს ორივეს, მიწის, როგორც აუთვისებელს, ასევე ქონებას, როგორც გაუმჭობებულებს, დასკვნა კეთდება გაუმჭობებულების, დროის მონაკეთისა და ბაზრის მონაწილეების თვალსაზრისით.

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დასკვნა უნდა ადგენდეს ობიექტალურ გამოყენებას, როდესაც შევა ქონება ამგვარ გამოყენებაში ან მიაღწევს სტაბილურ ათვისებას, და იმას, თუ ვინ იქნება ქონების ყველაზე მეტად სავარაუდო მყიდველი ან გამოყენებელი.

მოსაზრება მიწის ღირებულების შესახებ

მიწის შეფასება პირდაპირ კავშირშია საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზთან. მიწის ან ნაკვეთის ღირებულებასა² და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას შორის დამოკიდებულება განსაზღვრავს არის თუ არა არსებული გამოყენება მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება.

მიწის ღირებულება შეიძლება იყოს მთლიანი ქონების ღირებულების მთავარი კომპონენტი. შემფასებელი ხშირად ცალკე შეიშუაგებდეს მიწის ღირებულების შესახებ მოსაზრებას მაშინაც კი, როდესაც აფასებენ ქონებას შთამბეჭდავი გაუმჭობებულების ფონზე. შენობის ღირებულება და მიწის ღირებულება შეიძლება აცვლიდოდეს სხვადასხვა განაკვეთებით, ვინაიდან გაუმჭობებულები, ჩვეულებრივ, ექვემდებარება ამორტიზაციას. მრავალი შეფასებისათვის საჭიროა მიწის ღირებულების შესახებ ცალკე მოსაზრების ჩამოყალიბება.

მიუხედავად იმისა, რომ მთლიანი ქონების ღირებულების შეფასება შეიძლება მიღებულ იქნას პირდაპირი შედარებით ან შემოსავლებითი მიდგომით – მიწისა და გაუმჭობებულებათა ღირებულების გაუმოქმადება, შეიძლება აუცილებელი იყოს მიწის ცალკე შეფასება, რათა დადგინდეს მიწის ღირებულების წვლილი მთლიანი ქონების ღირებულებაში. დანახარჯებითი მიდგომისას, მიწის ღირებულება ცალკე უნდა იქნას შეფასებული და დაფიქსირებული.

² შემფასებელი განასხვავებენ მიწის (დედამიწის ზედაპირს, მიწასაც და წყალსაც და ყველაფერს რაც მასზეა მიბმული, ბუნებრივად ან ადამიანის ჩარევით) და ხავეის (მიწა, რომელიც ისეა გაუმჭობებული, რომ შადაა გამოყენებულ იქნას კონსტრუქციული მიზნებისათვის). აღნიშნული სხვაობა დაწერილობითაა აღწერილი მე-9 თავში.

მიწის ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავება შეიძლება ცალკე ნაბიჯად იქნას განხილული შეფასების მოდელში. შემფასებელს შეუძლია გამოიყენოს სხვადასხვა ტექნიკა მიწის ღირებულების მარკენებლების დასადგენად:

- პირდაპირი შედარება
- გამოყოფა
- განაწილება
- ქვეგანაყოფის განვითარება
- ნარჩენი მიწა
- მიწის ჭირის კაპიტალიზაცია

მიწის ღირებულების შეფასების სხვადასხვა ტექნიკებს შორის ყველაზე სასწრაუო პირდაპირი შედარება.

ჩვეულებრივ, მიწის ღირებულების შეფასების ყველაზე ანალოგიური წარმოდგენის პირდაპირი შედარება. თუმცა, როდესაც სახეზეა მცირე რაოდენობის გაყიდვები ან როდესაც პირდაპირი შედარების გზით მიღებული ღირებულების მარკენებლები საჭიროებენ დამატებით დახმარებას, შესაძლებელია გამოყოფისა და განაწილების მსგავსი პროცედურების გამოყენება. განაწილების ტექნიკის მიხედვით, ან ანალიზდება გაუმჯობესებული ქონების გაყიდვები და გადახდილი თანხები ნაწილდება მიწასა და გაუმჯობესებებს შორის, ან ტარდება განვითარების სტადიაში მყოფი შედარებითი განვითარებული ნაკვეთების ანალიზი და დასრულებული ქონების დანახარჩები ნაწილდება მიწასა და გაუმჯობესებებს შორის. გამოყოფის მეთოდის მიხედვით, მიწის ღირებულება ფასდება ამორტიზირებული გაუმჯობესებების შეფასებითი ღირებულების გამოკლებით ქონების ცნობილი გასაყიდი ფასიდან.

მიწის შეფასების სხვა მეთოდები, რომლებიც მოიცავს შემოსავლის კაპიტალიზაციის ტექნიკას, უფრო მეტ შეზღუდვებს ექვემდებარება და უფრო იშვიათად გამოიყენება ყოველდღიური შეფასების პრაქტიკაში. ქვედანაყოფის განვითარების ტექნიკა წარმოადგენს შეფასების სპეციალიზებულ მეთოდს სპეციფიკური მიწით სარგებლობის სიტუაციებში გამოსაყენებლად. ნარჩენი მიწის ტექნიკა უფრო ხშირად გამოიყენება საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის დროს სხვადასხვა გამოყენების შესაძლებლობად, ვიდრე მიწის ღირებულების შესაფასებლად. მიწის ჭირის კაპიტალიზაცია შეიძლება გამოყენებულ იქნას მაშინ, როდესაც მიწის ჭირა და მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთები ხელმისაწვდომია, მაგალითად, კარგად განვითარებულ რეგიონებში შეფასებისასთვის.

ღირებულებისადმი მიდგომების გამოყენება

შეფასების პროცესი გამოიყენება განსაზღვრული ღირებულების კარგად არგუმენტირებული მოსაზრების შესამუშავებლად და ეფუძნება ურთიერთდაკავშირებულ ზოგადი და სპეციფიკური მონაცემების ანალიზს. შემფასებლები ქონების ღირებულების შესახებ მოსაზრებას შეიმუშავებენ შეფასების სპეციფიკური პროცედურების გამოყენებით, რომლებიც ასახვენ მონაცემთა ანალიზის სამ განსხვავებულ მეთოდს:

- დანახარჩებითი
- პირდაპირი შედარებითი
- შემოსავლებითი

ღირებულების შესაფასებლად გამოიყენება ერთი ან მეტი ამ მიდგომათაგანი. მიდგომების გამოყენება დამოკიდებულია ქონების ტიპზე, შეფასების გამიზნულ გამოყენებაზე, სამუშაოს დადგენილ მოცულობაზე და ანალიზისათვის ხელმისაწვდომი მონაცემების რაოდენობასა და ხარისხზე.

სამივე მიდგომა გამოყენებადი შეფასების მრავალი პრობლემისათვის, მაგრამ ერთ ან მეტ მიდგომას შეიძლება უფრო დიდი მნიშვნელობა ჰქონდეს მოცემული დავალებისათვის. მაგალითად, დანახარჩებითი მიდგომის გამოყენება შეიძლება არ იყოს მიზანშეწონილი ძველი გაუმჯობესების მქონე ქონების შეფასებისას, რომელმაც განიცადა არსებითი ამორტიზაცია და ამდენად შესაფასებლად საკმაოდ რთული იქნება. პირდაპირი შედარებითი მიდგომა არ შეეფერება სპეციალიზირებულ ქონებას, როგორცაა ნავთობდამამუშავებელი ქარხნები, ვინაიდან შეიძლება არ მოიპოვებოდეს შესადაარბელი მონაცემები.

დანახარჩებითი, პირდაპირი შედარებითი და შემოსავლებითი მიდგომებიდან ერთ-ერთი შეიძლება განსაკუთრებულად ეფექტური იყოს მოცემულ სიტუაციაში. შემფასებელი ხშირად გამოიყენებს ერთზე მეტ მიდგომას.

შემოსავლებითი მიდგომა არ არის სწორად გამოყენებადი ცალკეული ოჯახების საცხოვრებელი სახლების შეფასებისას. ასევე, შემოსავლების კაპიტალიზაცია შესაძლოა არასაიმედო იყოს კომერციული ან სამრეწველო ქონების ბაზარზე, სადაც მფლობელები უფრო მაღალ ფასს თავაზობენ ვიდრე ინვესტორები. შემფასებლებმა უნდა გამოიყენონ ყველა მიდგომა რომელიც შესაბამისია და რომლისთვისაც არსებობს მონაცემები. ღირებულების მიღებულმა ალტერნატიულმა მაჩვენებლებმა შეიძლება გააძლიერონ ან გააბათილონ ერთმანეთი.

დანახარჯებითი მიდგომა

დანახარჯებითი მიდგომა ეფუძნება იმ მოსაზრებას, რომ ბაზრის მონაწილეები ღირებულებას უკავშირებენ დანახარჯებს. დანახარჯებითი მიდგომით, ქონების ღირებულება წარმოიქმნება მიწის შეფასებითი ღირებულების დამატებით გაუმჯობესებების აგებაზე, შეცვლაზე ან აღწარმოებაზე მიმდინარე დანახარჯებზე და შემდეგ ამორტიზაციის მოცულობის (ანუ დაზიანება ან მოძველება) გამოკლებით. სამწიკროდ მოგება და/ან სტიმული შეიძლება ჩართული იყოს ღირებულების მაჩვენებელში. ეს მიდგომა განსაკუთრებით სასარგებლოა იმ ახალი გაუმჯობესებებისა და ქონების შესაფასებლად, რომლებიც სწორად არ წარმოადგენენ საბაზრო გარიგების ობიექტებს. დანახარჯებითი მიდგომის ტექნიკა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნას ღირებულების პირდაპირი შედარების ან შემოსავლებითი მიდგომისათვის საჭირო ინფორმაციის მისაღებად, როგორცაა დანახარჯები დაზიანებული ქონების კომპონენტების გაუმჯობესებაზე.

გაუმჯობესებების აგებაზე მიმდინარე დანახარჯები შეიძლება მივიღოთ ხარჯთაღმრისხველისაგან, დანახარჯთა სახელმძღვანელოებიდან, მშენებლებისა და კონტრაქტორებისაგან. ამორტიზაცია იზომება ბაზრის გამოცდების საფუძველზე და სტეკიალური პროცედურების გამოყენებით. დანახარჯებითი მიდგომის მიხედვით, ცალკე ფასდება მიწის ღირებულება.

პირდაპირი შედარებითი მიდგომა

პირდაპირი შედარებითი მიდგომა ყველაზე სასარგებლოა, როდესაც მსგავსი ქონება უკვე გაყიდულია ან იყიდება მოცემულ ბაზარზე. ამ მეთოდის გამოყენებით, შემფასებელი ღირებულებას აფასებს მოცემული ქონების შედარებით მსგავს ქონებასთან, რომელთაც შედარებითი გაყიდვები ეწოდება. ქონების გასაყიდი ფასი, რომელიც მიიჩნევა შედარებითად, მიანიშნებს იმ შესაძლო ღირებულებაზე, რაც შეიძლება მოცემულ ქონებას გააჩნდეს გაყიდვისას.

შემფასებელი აფასებს მსგავსების ან სხვაობის ხარისხს მოცემულ ქონებასა და შედარებით გაყიდვებს შორის და ითვალისწინებს შედარების შემდეგ ელემენტებს:

- უძრავ ქონებაზე უფლებების გადაცემას
- ფინანსირების პირობებს
- გაყიდვის პირობებს
- შესყიდვის შემდგომ დაუყოვნებლივ გასაწევ გასავლებს
- საბაზრო პირობებს
- განლაგებას
- ფიზიკურ მახასიათებლებს
- ეკონომიკურ მახასიათებლებს
- გამოყენება/ზონირებას
- ღირებულების მომავალ კომპონენტებს

შემდეგ გამოიყენება დოლარში ან კონკრეტული კორექტირება ყოველი შედარებითი ქონების ცნობილი გასაყიდი ფასის მიმართ, აბრა დადგინდეს არსებული ქონების ღირებულება. ამ შედარებითი პროცედურის მეშვეობით, შემფასებელი წარმოადგენს ღირებულების შესახებ მოსაზრებას, რაც მოცემული თარიღისათვის დაფიქსირდება პრობლემის ინდენტიფიკაციის ნაწილში.

შემოსავლებითი მამრავლი და კაპიტალიზაციის განაკვეთი ასევე შეიძლება დადგინდეს შედარებითი გაყიდვების ანალოგის საფუძველზე, თუმცა ეს ფაქტორები ან განიხილება როგორც პირდაპირი შედარებითი მიდგომის ელემენტები. ნაცვლად, ისინი, ჩვეულებრივ, გამოიყენებიან შემოსავლებითი მიდგომაში.

შემოსავლებითი მიდგომა

შემოსავლებითი მიდგომაში, იზომება ქონების მფლობელობით მომავალი სარგებლის მიმდინარე ღირებულება. ქონების საშემოსავლო და რევერსიის გზით ხელახალი გაყიდვის ღირებულება შეიძლება კაპიტალიზდეს მიმდინარე ერთიან ღირებულებაში. არსებობს შემოსავლების კაპიტალიზაციის ორი მეთოდი: პირდაპირი კაპიტალიზაცია და შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია. პირდაპირი კაპიტალიზაციისას, ერთი წლის შემოსავალსა და ღირებულებას შორის კავშირი აისახება ან კაპიტალიზაციის

განაკვეთში, ან შემოსავლების მამრავლში. შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციისას ურთიერთობა მრავალწლიან სტაბილურ შემოსავლებსა და მოცემული მერიოდის ბოლოს რევერსიის ღირებულებას შორის, აისახება შემოსავლიანობის განაკვეთში. შემოსავლიანობის ყველაზე გავრცელებულ კაპიტალიზაციას წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი. ქონების შემოსავლიანობის რაოდენობისა და დროითობის განსხვავების გათვალისწინებით, არსებობს პირდაპირი და შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის პროცედურების მრავალი გზა (იხილეთ 20-ე თავი).

პირდაპირი შედარებისა და დანახარჯებით მიდგომის მსგავსად, შემოსავლებითი მიდგომა მეთოთხვს ფართო საბაზრო კლევას. მონაცემთა შეგროვება და ანალიზი ამ მეთოდისათვის ტარდება მიწოდებისა და მოთხოვნის ფონზე, რაც უზრუნველყოფს ბაზარზე არსებული ტენდენციების შესახებ ინფორმაციის მიღებას.

სპეციფიური მონაცემები, რომლებსაც შემფასებელი იყენებს შემოსავლებით მეთოდში, შესაძლოა ასევე მოიცავდეს ქონების მთლიან საშემოსავლო პროგნოზს, ამონაგების დანაქარებით გამოწვეული მთლიანი შემოსავლის მოსალოდნელ შემცირებას, მოსალოდნელ წლიურ ოპერაციულ გასავლებს, ქონების საშემოსავლო ნაკადების მოდელს და ხანგრძლივობას და მოსალოდნელ რევერსიულ ღირებულებას. შემოსავლებისა და დანახარჯების დადგენის შემდეგ, ხდება შემოსავლების ნაკადების კაპიტალიზაცია, რისთვისაც გამოიყენება სათანადო განაკვეთი ან ფაქტორი, ან გადაყვანება მიმდინარე ღირებულებაში დისკონტირების გზით. დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზის დროს, პერიოდული შემოსავლების რაოდენობა, რხევადობა, ტემპი და ხანგრძლივობა და რევერსიის რაოდენობა და ტემპი დაკონკრეტებულია და მიმდინარე ღირებულებაში დისკონტირებულია შემოსავლიანობის დადგენილი განაკვეთით. კაპიტალიზაციის ან დისკონტირებისას გამოყენებული განაკვეთები აიღება მსგავსი ქონებისათვის უკუგების მისაღები განაკვეთების საფუძველზე.

ღირებულების მაჩვენებლების საბოლოო შეჭრება

შეფასების პროცესში საბოლოო ანალიტიკურ ეტაპს წარმოადგენს ღირებულების მაჩვენებლების საბოლოო შეჭრება, რაც მოცემულია დოკუმენტში. შეჭრების ბუნება დამოკიდებულია შეფასების პრობლემაზე. გამოყენებულ მიდგომებზე და ღირებულების მაჩვენებლების სანდოობაზე.

როდესაც გამოყენებულია სამივე მეთოდი, შემფასებელი ამოწმებს სამ სხვადასხვა მაჩვენებელს და ადგენს თითოეული მიდგომის საიმედოობასა და მართებულობას. დასკვნის ამ ნაწილში, შემფასებელს შეუძლია ახსნას მიღებული მაჩვენებლების მრავალსახეობა სხვადასხვა მიდგომებით და ღირებულების შესახებ დასკვნებით.

სხვადასხვა მიდგომებით მიღებული ღირებულების მაჩვენებლები ჩერდებიან ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრებაში

დადგენილი ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება, რომელიც შეფასების პროცესის მიზანს წარმოადგენს, ჩვეულებრივ, წარმოდგენილია ერთი ციფრით. თუმცა, შესაძლებელია, რომ წარმოდგენილი იყოს როგორც ღირებულებათა ერთობლიობა (ანუ უფრო მეტი ან ნაკლები ვიდრე მოცემული ოდენობა დოლარში).

დადგენილი ღირებულების შესახებ დასკვნა

შეკეთა არ არის დასრულებული მანამ, სანამ არ გაკეთდება დასკვნა და არ წარედგინება იგი კლიენტს. წარმოდგენილი ღირებულება არის შეფასებლის მოსაზრება და ასახავს იმ გამოკიდობასა და მსკელობრივ მიდგომას, რომელიც მან გამოიყენა მოთხოვნილ მონაცემების დამუშავებისას. შეფასების შესახებ დასკვნა წარმოადგენს შემფასებლის ნაშუშვერის მატერიალურ გამოვლინებას და შეფასების პროცესის ბოლო საფეხურს. შეფასების შესახებ დასკვნა კლიენტს მიწოდება წერილობით ან უხეირად. შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები ადგენს შეფასების შესახებ დასკვნის მოთხოვნებისა და წარდგენის სტანდარტებს.

დასკვნა დადგენილი ღირებულების შესახებ, რაც შეფასების პროცესის ბოლო საფეხურს წარმოადგენს, აჩაშებს განალიზებულ მონაცემებს, გამოყენებულ მეთოდებს და მსკელობას, რის საფუძველზეც იქნა მიღებული ღირებულების შესახებ დასკვნა.

შემდგომი საკითხავი

Klaasen, Romain L. 1977. Practicing Real Estate Appraisal. Winnipeg: Appraisal Institute of Canada.
Lambert, D.W. 1976. "Three approaches to value – market and market . . . (The)". Canadian Appraiser. Volume 20, book1: p. 31; revisited 1988, Volume 32, book 2: p. 20.
Love, Terrence L. 1991. The Guide to Appraisal Office Policies and procedures. Chicago: Appraisal institute.
Schmutz, George L. 1949. The Appraisal Process. (1941) North Hollywood, CA.: the author; (1949) New York: Prentice-Hall, Inc.

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- საპაერო უფლებები
- საბალანსო ღირებულება
- თანასაკუთრება
- გარემოს დაცვის სერვიტუტი
- სახელშეკრულებო ქირა
- კოორპირაციული საკუთრება
- გაყოფილი ინტერესი
- თანამდევნი სერვიტუტი
- სერვიტუტი
- უქმკვიდრად გარდაცვლილი მფლობელის ქონების სახელმწიფოსათვის დაბრუნება
- ექსპროპრიაცია
- მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმა
- ზოგადი პარტნიორობა
- ერთობლივი მფლობელობა
- საიქარო გადასახადი
- ფლობა იქარის საფუძველზე
- მეიქარე
- მოიქარე
- საბაზრო ქირა
- მიწის ტრასტი
- მფლობელობა სიცოცხლის მანძილზე
- შეზღუდული პარტნიორობა
- განპიროვნებული მფლობელობა
- ნაწილობრივი ინტერესი
- პარტნიორობა
- საზიარო კედელი
- სახელმწიფო მართლმწიფის დაცვა
- შენარჩუნების სერვიტუტი
- ნარჩენი სარგებელი
- სხვის ტერიტორიაზე გავლის უფლება
- შუალედური იქარა
- აქციონერული გაერთიანება
- ქვეიქარა
- უფლებები წიაღისეულზე
- სინდიკაცია
- ჩამორთმევა
- გადასახადებით დაბეგვრა
- ქირავნობა
- თანამფლობელობა მეუღლეებს შორის
- განუყოფელი თანამფლობელობა
- დროში ზიარი მფლობელობა
- განვითარების გადაცემადი უფლებები (TDRs)
- განუყოფელი ინტერესი

შესავალი

ძირითადი საშუალებების მფლობელობა მოიცავს არა მხოლოდ განსხვავებული უფლებების მრავალფეროვნების დადგენასა და შეფასებას, არამედ ამ უფლებების მრავალი შეზღუდვებისა და მათი ღირებულებაზე გავლენის ანალიზსაც. მფლობელობის ზოგიერთი შეზღუდვა, როგორცაა ექსპროპრიაცია, გაცილებით გახსნილია, ვიდრე სხვა, როგორცაა კერძო უფლების შეზღუდვა. ძირითად საშუალებებზე მფლობელობის ქონა ნიშნავს უძრავ ქონებაში ინტერესის ფლობას. ამ თავში აღწერილია უძრავი ქონების მფლობელობის ტიპები, ქონების ინტერესის ტიპები და შეზღუდვები უძრავი ქონების მფლობელობასა და ინტერესზე.

ძირითადი საშუალებების მფლობელობა

საზოგადო და კერძო მფლობელობა

ძირითადი საშუალებების მფლობელობის ერთ-ერთ მთავარ მახასიათებელს წარმოადგენს კერძო მფლობელობასა და საზოგადო მფლობელობას შორის განსხვავება. ძირითადი საშუალებების საზოგადო მფლობელობას მრავალი ფორმა გააჩნია. გზები და ტრასები, მუნიციპალური კომუნალური სისტემები და სხვა საზოგადოებრივი ობიექტები, როგორცაა ქალაქის მუნიციპალიტეტი, ციხეები და საქარო სამუშაო დაწესებულებები, ჩვეულებრივ, იმყოფებიან სახელმწიფო მფლობელობაში, მათ იურისდიქციაში მყოფი ყველა მოქალაქის სასარგებლოდ. სკოლები ფლობენ მიწებს, სადაც განლაგებულია დასკოლო და საორთქული ნაგებობები. პარკები, დასვენებისა და გართობის ობიექტები მიწას იძენენ დასვენებისა და ჯანმრთელობის შენარჩუნების მიზნით.

მრავალი საზოგადო მფლობელობა იქმნება საზოგადოებრივი საჭიროების ან მოთხოვნის საფუძველზე. მაგალითად, ერთ დასახლებაში მოსახლეობის მოთხოვნის საფუძველზე შეიძლება საჭირო გახდეს ფეხბურთის მოედნის მშენებლობა იმ თანხის გამოყენებით, რომელიც წარმოიქმნება უძრავი ქონების დაბეგვრით. უძრავი ქონების მფლობელთათვის მნიშვნელოვან ეკონომიკურ საკითხზე ყურადღების გამახვილების

ნაცვლად, ხელისუფლება უფრო მეტ ყურადღებას უთმობს იმას, თუ როგორ შეიძლება იყოს გამოყენებული საზოგადო მფლობელობის ქონება საზოგადოების ინტერესებისათვის, რაზეც არ ვრცელდება უძრავი ქონების გადასახადი.

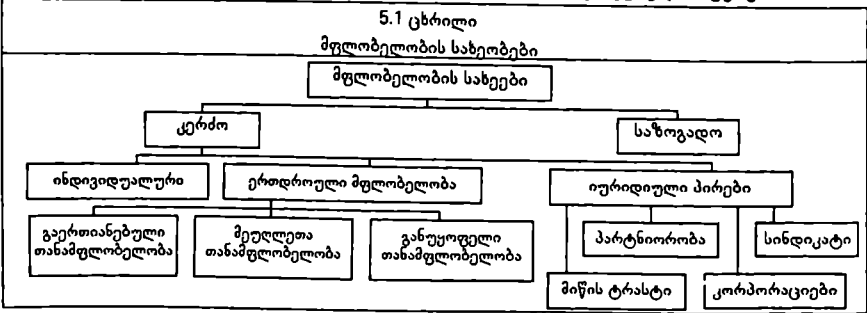
მართლწესრიგის დამცავი კანონმდებლობა ასევე არეგულირებს მიწით სარგებლობას, რაც ხშირად განსხვავებულია საზოგადო და კერძო მფლობელობისათვის. მაგალითად, დიდი მუნიციპალური პარკი შეიძლება იდეალურ ადგილს წარმოადგენდეს სამრეწველო განვითარებისათვის, მაგრამ ზონირება, რაც სახელმწიფო მართლწესრიგის დაცვას ექვემდებარება, უზრუნველყოფს, რომ პარკი გამოიყენებოდეს დასასვენებლად. ასევე, ხელისუფლების მიერ დამტკიცებული წესები ადგენს, თუ რა სარგებელი უნდა მოუტანოს საზოგადოებას სახელმწიფოსათვის დაბრუნებულმა ქონებამ.

მიუხედავად იმისა, რომ შეფასების მრავალი დავალება მოიცავს საზოგადო მფლობელობის უძრავ ქონებას, უძრაველობა მაინც კერძო მფლობელობის ინტერესების შეფასებას ეხება. როგორც ეს ამ თავშია აღწერილი, ქონებას შეიძლება გააჩნდეს მფლობელობის არაერთი ფორმა. მფლობელობის შესაბამისი ფორმა, ჩვეულებრივ, შეირჩევა მესაკუთრის ან მესაკუთრეების საჭიროების ბაზაზე, მაგალითად, ერთბიანი საცხოვრებელი სახლი შეიძლება იყოს მეუღლეთა მფლობელობაში მემკვიდრეობის უფლებით. თუმცა, სურსათის მაღაზიების ქსელისათვის, მფლობელობის უფრო შესაფერისი ტიპი იქნება სარგებლის პროცენტული მიწის ტრასტიდან ან შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებრივი. 5.1 ცხრილი გვიჩვენებს უძრავი ქონების მფლობელობის სხვადასხვა ტიპს.

შეფასების სტანდარტული წესი ითხოვს, რომ შემფასებელმა შეფასების ყოველ დავალებაში დაადგინოს შესაფასებელ ძირითად საშუალებებზე არსებული უფლებები. ამდენად, შემფასებელს სრულყოფილად უნდა ემსოედოს მოცემულ შესაფასებელ ქონებაზე მფლობელობის ფორმა ისევე, როგორც მოცემული საკუთრების მფლობელობიდან მიღებული ინტერესები.

უფლებათა ნაკრები

მფლობელობის ყველაზე უფრო სრულყოფილ ფორმას წარმოადგენს შეუზღუდავი უფლება. მფლობელობის ამგვარი ფორმა ამკვიდრებს ძირითად საშუალებებზე ინტერესს, რომელიც ცნობილია როგორც შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი (ე.ი. აბსოლუტური მფლობელობა, რომელიც თავისუფალია რაიმე სხვა ინტერესის ზემოქმედებისაგან, გარდა შეზღუდვებისა, რომელიც დაწესებულია ხელისუფლების მიერ გადასახადების, ექსპროპრიაციის, სახელმწიფო მართლწესრიგის დაცვის უფლებამოსილებისა და სახელმწიფოსათვის ქონების დაბრუნების შემთხვევაში). მიუხედავად იმისა, რომ მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი წარმოადგენს მფლობელობის ყველაზე სრულყოფილ ფორმას, შემფასებელს შეიძლება ხშირად დაეჯავოს შეფასების რაიმეს ღირებულება, რაც უფრო მკიცრია, ვიდრე მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი (ანუ ნაწილობრივი ან ფრაქციული ინტერესი).



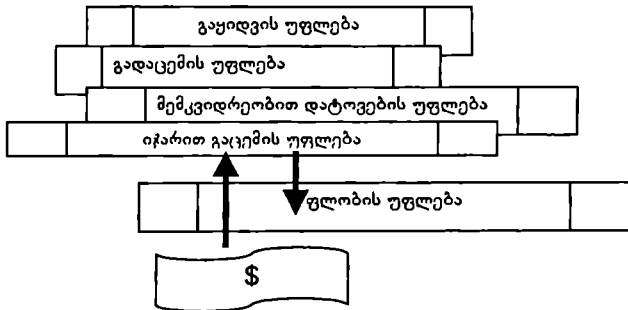
უფლებათა ნაკრების კონცეფცია ძირითადი საშუალებების მფლობელობას ადარებს ღირებულების ნაკრებს. თითოეული ღირსი ნაკრებში წარმოადგენს მფლობელობისათვის დამახასიათებელ ცალკეულ უფლებას ან ინტერესს. ეს ინდივიდუალური უფლებები შეიძლება გამოვალკევდეს ნაკრებიდან გაყიდვების, იწაროს, გერაგონოს, ჩუქების ან სხვა სახით გადაცემის საშუალებით. უფლებათა მთლიანი ნაკრები მოიცავს შემდეგს:

- ინტერესის გაყიდვის უფლებას
- ინტერესის იწარით გაცემის და ქონების ფლობის უფლებას
- ინტერესის დაგირავების უფლებას
- ინტერესის ჩუქების უფლებას
- ამ ქმედებათაგან ყველას ან არც ერთის განხორციელების უფლებას

მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი მიესადაგება ღეროების სრული ნაკრების მფლობელობას, სადაც ერთი ან მეტი ღერი (ან ცალკეული ღეროების გარკვეული წილი) შესაძლოა წარმოადგენდეს ნაწილობრივ ინტერესს კონკრეტული ქონების მიმართ (იხილეთ 5.2 ცხრილი). ყოველ ინდივიდუალურ უფლებას ნაკრებში გარკვეული პოტენციური ღირებულება გააჩნია; თუ შეუზღუდავი ფორმის ინტერესიდან განცალკევდება ერთი ან ყველა, ჩამოყალიბდება ერთი ან მეტი ნაწილობრივი ინტერესი და საჭირო გახდება მისი შეფასება. უძრავი ქონების ბაზრის ბუნებიდან გამომდინარე, ინდივიდუალური ნაწილობრივი ინტერესების ღირებულებათა კამბი, ჩვეულებრივ, არ იქნება საკუთრების შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის ღირებულების ეკვივალენტური.

პრობლემები წარმოიქმნება განუყოფელი ნაწილობრივი ინტერესების შეფასების დროს, ანუ იურიდიული შეთანხმება, რომლის დროსაც თანამფლობელს არ აქვს უფლება მთლიანი ქონების რომელიმე სპეციფიკურ ნაწილზე, როდესაც რამდენიმე თანამფლობელი ფლობს თანაბარ, განუყოფელ ნაწილობრივ უფლებებს ქონებაზე, არც ერთ მხარეს არ შეუძლია კონტროლის განხორციელება, და ყოველი მხარის ინტერესი არც უტოლდება ქონების საბაზრო ღირებულების სათანადო ნაწილს. მაგალითად, განუყოფელი 50% ინტერესი 100 000 აშშ დოლარის ღირებულების ქონებაზე იქნებოდა უფრო ნაკლები, ვიდრე 50 000 აშშ დოლარი, ვინაიდან 50% ინტერესი არ წარმოადგენს მაკონტროლებელ ინტერესს. თუმცა, განუყოფელი თანამფლობელობის ერთ-ერთი წევრი ფლობს განუყოფელ 60% ინტერესს ქონებაში და დანარჩენი ორი განუყოფელ 20% ინტერესს იმავე ქონებაში, მაკონტროლებელი ინტერესი იქნება 60 000 აშშ დოლარზე მეტი, და ორი მცირე ინტერესი ალბათ რამდენადმე ნაკლები იქნებოდა ვიდრე თითოეული 20 000 აშშ დოლარი.

5.2 ცხრილი. უფლებათა ნაკრები



უმკირთობათა ინტერესს შეზღუდული საბაზრო მოთხოვნები გააჩნია, ამდენად, შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს, თუ როგორ მიიღოს სათანადო ღირებულება. ვინაიდან ნებისმიერ თანამფლობელს შეუძლია საქმე აღძრას ქონების გაყოფაზე ან დანაწევრებაზე, ქონების დანაწევრების ხარკი ქონების ღირებულების შემცირების ერთ-ერთ საზომს წარმოადგენს. თუმცა, დანაწევრებით გაყიდვა იძულებითი ნაბიჯია და არ ასახავს თავისუფალ საბაზრო ქმედებას და გადახდილი საფასური შეიძლება ასახავდეს ან არ ასახავდეს საბაზრო ღირებულებას. თანამფლობელობის შეფასება რთულია და ზშირად დავის საგანს წარმოადგენს.

მფლობელობის შეზღუდვა საზოგადო ინტერესების საფუძველზე

მთავრობას შეუძლია დაამკვიდროს გარკვეული შეზღუდვები ძირითადი საშუალებების უფლებებზე. ეს შეზღუდვები ცნობილია როგორც მთავრობის ოთხი ბერკეტი:

- გადასახადები
- ექსპროპრიაცია
- სახელმწიფო მართლწესრიგის დაცვა
- უმეკვიდრეოდ გარდაცვლილი მფლობელის ქონების სახელმწიფოსათვის დაბრუნება

გადასახადებით დაბეგვრა წარმოადგენს სახელმწიფოს უფლებას გაზარდოს შემოსავლები საქონლის, პროდუქციის და უფლებების დაბეგვრით. ქონებრივი გადასახადები წარმოადგენენ სახელმწიფო, ტერიტორიული და ადგილობრივი მთავრობების პერიოდატივას. სახედასახადო კანონმდებლობა ზშირად ანიჭებს საგადასახადო ორგანოს ქონების დაყადლების უფლებას – მასზე გადაუხდელი გადასახადების გამო.

ექსპორტირაცია წარმოადგენს მთავრობის უფლებას – ჩამოართვას მფლობელს კერძო საკუთრება საზოგადოებრივი სარგებლობისთვის სამართლიანი კომპენსაციის გადახდით. ეს უფლება შეიძლება განხორციელდეს ხელისუფლების რომელიმე სათანადო უწყების მიერ ან იმ მხარის მიერ, რომელიც ამგვარ უფლებას ფლობს. ტერმინი “ჩამორთმევა” აღწერს ექსპორტირაციის უფლების განხორციელების ფაქტურ აქტს ან პროცესს, მაგალითად, კერძო საკუთრების ჩამორთმევა საზოგადოებრივი სარგებლობისთვის.

სახელმწიფო მართლწესრიგის დაცვა წარმოადგენს ხელისუფლების უფლებას, რომლის მეშვეობითაც რეგულირდება საზოგადოებრივი უსაფრთხოების დაცვა, ჩანაცვა, მორალური და ზოგადი კეთილდღეობა. ზონირების წესები, შეზღუდვები გამოყენებაში, მშენებლობის ნორმები, საპაერო და საგზაო რეგულირების ნორმები, ჩანადაცვისა და გარემოსდაცვითი ნორმები, დაფუძნებულია სახელმწიფო მართლწესრიგის რეგულირებაზე.

შემკვიდრებელ გარდაცვლილი მფლობელის ქონების სახელმწიფოსათვის დაბრუნება წარმოადგენს სახელმწიფოს უფლებას, რაც ადგილობრივ ორგანოს ან ხელისუფლებას (მაგ. მუნიციპალიტეტს) ანიჭებს უფლებამოსილებას იმ ქონებაზე, რომლის მფლობელიც გარდაცვალა ანდერძის ან კანონიერი შემკვიდრების დატოვების გარეშე.

მფლობელობაზე კერძო შეზღუდვები

ქონების მფლობელობაზე კერძო შეზღუდვებს შეუძლია შეზღუდოს ქონებით სარგებლობა ან მისი განვითარება და წესი, რომლის მიხედვითაც შესაძლებელია მფლობელობის გადაცემა. ქონების შემქმნს სერაჟბა დავალს ქონების გამოყენება. რომელზეც ვრცელდება ისეთი კერძო შეზღუდვა, როგორცაა სერვიტუტი, სხვის საკუთრებაზე გავლის უფლება ან შეთანხმება ზიარი კედელის შესახებ. შემფასებელმა, ჩვეულებრივ, უნდა შეამოწმოს ქონების მფლობელის წარსული ქმედებები, რათა განსაზღვროს, ახდენს თუ არა კერძო შეზღუდვები რაიმე ზემოქმედებას ქონებაზე. სატიტულო და სახელმწიფო უფლებო შეზღუდვები და ნაწილის თანამფლობელობა და შეზღუდვები შედარებით ადვილი აღმოსაჩნია: მათი დადგენა შესაძლებელია მიწის რეესტრის ჩანაწერების შემოწმებითან მიწის რეესტრატურაში ან მფლობელის მიერ მიწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე. ისეთი შეზღუდვები, როგორცაა სერვიტუტი და სხვის საკუთრებაზე გავლის უფლება, უფრო ძნელად აღმოსაჩნია სარეესტრაციო სისტემაში. იმ ოუჩისდოქუმენტი, სადაც ისევე გამოყენება რეესტრები, საჭიროა უფლების დამადასტურებელი მოწმობისა და საჭარო ჩანაწერების ყურადღებით გაცნობა. რაც შეეხება სხვა შეზღუდვებს, როგორცაა დაუფიქსირებელი შეთანხმება წყლის უფლებებთან დაკავშირებით, თითქმის შეუძლებელია მისი დადგენა.

ძირითადი საშუალებების მფლობელობის სირთულემ განაპირობა, რომ შედარებით იშვიათია შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი, ვინაიდან ყველა ქონება მეტ ნაწილად დატვირთულია სერვიტუტით, რეზერვაციით და/ან კერძო შეზღუდვებით. თუმცა შემფასებელთა უმრავლესობა, შესაფასებელ ინტერესს განმარტავს როგორც მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესს, ასეთი ინტერესი იშვიათად, ან არასდროს არ ფასდება. ამ პრობლემის დასაძლევად, მრავალი შემფასებელი შესაფასებელ ინტერესს განმარტავს როგორც შეუზღუდავი ფორმის ინტერესს შესაფასებელ ქონებაში, რომელიც ექვემდებარება ზონირების, სერვიტუტს და შეზღუდვებს, რომლებიც აღნიშნულია დასაყენაში. რამდენადაც ნაწილობრივი ინტერესი იქმნება იქაით ან გირაოთი, შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი საკმაოდ თეორიული ხდება.

ძირითადი საშუალებების ერთდროული მფლობელობა

უძრავი ქონება შეიძლება იყოს ერთი ან მეტი პირის მფლობელობაში. ინდივიდუალური მფლობელობა სამართლებრივად ცნობილია როგორც განპიროვნებული მფლობელობა. თუმცა, ინდივიდებს შეუძლიათ თურთხედულ პირებთან ერთად საკუთრების ფლობა, მაგალითად მიწის ტრასტი ბენეფიციარის ინტერესის 100%-ის ფლობა, ან უძრავი ქონების მფლობელი კორპორაციის აქციების 100%-ის ფლობა. როდესაც უფლებათა ნაჭრები პირის მფლობელობაშია როგორც ცალკე ქონებრივი ინტერესები, იქმნება ფლობა. მფლობელობისაგან განსხვავებით, ფლობა შეიძლება განიმარტოს როგორც ქონების ქონა ტიტულის რაიმე ფორმით.

ერთდროული მფლობელობა მოიცავს გაერთიანებულ თანამფლობელობას, მეუღლეებს შორის თანამფლობელობას და განუყოფელ თანამფლობელობას. გაერთიანებული თანამფლობელობა გულისხმობს ორი ან მეტი პირის მიერ ერთდროულ მფლობელობას შემკვიდრების უფლებით. ამ სქემის მიხედვით, ყოველ მხარეს გააჩნია მსგავსი ინტერესი და უფლება ქონებაზე. ერთ-ერთი თანამფლობელის გარდაცვალებისას, მფლობელობა ავტომატურად გადადის დანარჩენ მფლობელზე-მფლობელზე. მეუღლეებს შორის თანამფლობელობა წარმოადგენს ქმრისა და ცოლის ხელთ

არსებულ ქონებას, სადაც არც ერთს არ გააჩნია განსაკარგავი ინტერესი ქონებაზე მეორის სიცოცხლის განმავლობაში, გარდა ერთობლივ ქმედებისა. მფლობელობის ამ ფორმას იგივე მემკვიდრეობის მიღების უფლება გააჩნია რაც გაერთიანებულ ფლობას, იმ განსხვავებით, რომ მოცემული ფორმა მხოლოდ შეუღლებებს ესება. განუყოფელი თანამფლობელობა წარმოადგენს ორი ან მეტი პირის მიერ საკუთრების ფლობას, სადაც თითოეულ მათგანს გააჩნია განუყოფელი ინტერესი. ამგვარ ქონებაზე, განუყოფელი ინტერესი შეიძლება თანაბრად გაიყოს ან არ გაიყოს მფლობელების მიერ და არ არსებობს მემკვიდრეობის მიღების უფლება. ერთ-ერთმა თანამფლობელმა შეიძლება გაყიდოს განუყოფელი ინტერესი სხვა თანამფლობელების თანხმობის ან შეტყობინების გარეშე.

მფლობელობის ხელშეკრულებების მოვალეობა მიეკუთვნება ქონების ორი ან მეტი პირის მიერ მფლობელობას.

ძირითადი საშუალებების მფლობელი იურიდიული პირი

ეკრძო მფლობელობის გარდა, ძირითადი საშუალებები შეიძლება სხვადასხვა იურიდიული პირების საკუთრებაში იყოს:

- მიწის ტრასტი
- ამხანაგობა
- კორპორაციები და კომპანიები
- სინდიკატები

ეკრძო პირთა მსგავსად. ეს ერთეულები შეიძლება ფლობდნენ შეუზღუდავი ფორმის ინტერესს ძირითად საშუალებებზე.

მიწის ტრასტი

ტრასტი წარმოადგენს პოტენციურ სამართლებრივ მექანიზმს ძირითად საშუალებებზე ნაწილობრივი მფლობელობის ინტერესის შესაქმნელად. მიწის ტრასტში, ერთი ან მეტი ქონება გადადის სპეციალური აქტის საფუძველზე ნდობით აღჭურვილ პირზე, რომელიც შემდგომ ფლობს ქონებას. საწყისი მფლობელი ან სხვა დანიშნული პირი ან პირები ხდებიან ბენეფიციარული ინტერესის მფლობელები ტრასტის შემთხვევაში. სატრასტო ხელშეკრულება ადგენს ნდობით აღჭურვილი პირის უფლება მოვალეობებს. ნდობით აღჭურვილი პირი წარმოადგენს განცალკევებულ, სპეციალიზებულ კომპანიას ან ბანკს დამოუკიდებელ განუყოფილებას.

ნდობით აღჭურვილი პირი, ბენეფიციარული ინტერესის მფლობელის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ ახორციელებს ქმედებებს, გარდა სატრასტო ხელშეკრულებაში მითითებული უფლებებისა. მაგალითად, ერთ სატრასტო ხელშეკრულებაში ნდობით აღჭურვილ პირს შეიძლება მოეთხოვოს მართოს ქონება და შეაგროვოს ქირა. თუმცა, სხვა სატრასტო ხელშეკრულებაში სხვა ქონების თაობაზე, იგივე პირს ეკრძალება ქონების მართვა და ქირის შეგროვება. სატრასტო ხელშეკრულების მნიშვნელოვან იურიდიულ ასპექტს წარმოადგენს ის, რომ ბენეფიციარის წინააღმდეგ მიმართული ქმედება არ იწვევს უძრავი ქონების მიმართ ყადაღას.

მიწის ტრასტის მფლობელობაში მყოფ უძრავ ქონებაზე შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის შეფასება ხორციელდება სხვა შეფასებაზე დავალების მსგავსად. თუ არსებობს რამდენიმე ბენეფიციარი მიწის ტრასტში და შეფასების დავალების მიზანს წარმოადგენს ბენეფიციარის ნაწილობრივი ინტერესის შეფასება, შემფასებელმა პირველ რიგში უნდა შეიმუშაოს მთლიანი ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრება. უმცირესობათა ყველა ინტერესების გათვალისწინებით, შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს უნდა გამოიქვიფოს თუ არა კონკრეტული ბენეფიციარის რაიმე ნაწილობრივი ინტერესი, როგორც უმცირესობის ინტერესი. შემფასებელმა ასევე უნდა გაითვალისწინოს ღირებულებაზე გავლენა, რაც შეიძლება გამოიწვევოს იქნას იმ სპეციფიური სატრასტო ხელშეკრულების დებულებების მიერ, რომლებიც ადგენენ ბენეფიციართა უფლებებსა და მოვალეობებს. ეს შეზღუდვები შეიძლება მიაჩნებოდეს, რომ საჭიროა დამატებითი დისკონტირება, ან მნიშვნელოვანი კორექტირებები.

ამხანაგობა

ამხანაგობა წარმოადგენს ბიზნეს სტრუქტურას, სადაც ორი ან მეტი პირი ერთობლივად ფლობს ბიზნესს და ინაწილებს მოგებას და ზარალს. ამხანაგობები ფართოდ გამოიყენება უძრავი ქონების შეძენისას, ვინაიდან ისინი აერთიანებენ ინდივიდუალურ სახსრებს ქონების მფლობელობისა და ექსპლუატაციისათვის. ძირითადი საშუალებების მფლობელობისას, ძირითადად არსებობს ორი ტიპის ამხანაგობა: ზოგადი და შეზღუდული.

ზოგადი ამხანაგობის შემთხვევაში, ყველა პარტნიორი ინაწილებს მოგებას და ყოველი მათგანი პირადად პასუხისმგებელია ამხანაგობის ვალდებულებებზე. ამხანაგობის მფლობელობაში არსებულნი ქონების შეფასება ხორციელდება შეფასების ტრადიციული ტექნიკის გამოყენებით. თუმცა, ნებისმიერი მხარის ნაწილობრივი ინტერესის შესაფასებლად, შემფასებელმა ჩერ უნდა შეიმუშაოს ამხანაგობის მთლიანი ძირითადი საშუალებების ღირებულების შესახებ მოსაზრება და შემდეგ შეიმუშაოს მოსაზრება პარტნიორის მფლობელობის წილის ღირებულების შესახებ. როგორც უმცირესობათა ინტერესის უმეტეს შემთხვევაში, პარტნიორის საკუთრების წილის ღირებულება არ ანგარიშდება უბრალო მათემატიკით. ანგარიშ მცირე ინტერესის შეფასებისას გასათვალისწინებელი ფაქტორებია მოცავს ამხანაგობის ხელშეკრულების ვადებს, პარტნიორთა უფლებებს და ვალდებულებებს გაყიდვებისას და ლიკვიდაციისას, პარტნიორთა უნარს ან უუნარობას აკონტროლონ ბიზნეს ოპერაციები, და ალბათ, პარტნიორთა რაოდენობას. ზოგადი ამხანაგობის მნიშვნელოვან ასპექტს წარმოადგენს ის, რომ ხელშეკრულება ავტომატურად წყდება ზოგადი პარტნიორის გარდაცვალების შემთხვევაში.

შეზღუდულ ამხანაგობებში გავრთიანებულია ზოგადი და შეზღუდული პარტნიორები. ყველა პარტნიორი მონაწილეობას იღებს ფონდების გაერთიანებით. თუმცა, ზოგადი ამხანაგობისაგან განსხვავებით, სადაც ყველა პარტნიორი აქტიურად მონაწილეობს, შეზღუდული ამხანაგობაში პარტნიორები შეიძლება იყვნენ აქტიური ან პასიური. ზოგადი პარტნიორები წარმოადგენენ ამხანაგობის აქტიურ წევრებს, რომლებიც წარმატავენ თავიანთ ბიზნესს და იღებენ სრულ ვალდებულებებს ამხანაგობის ვალდებულებებზე. შეზღუდული პარტნიორები, მეორეს მხრივ, წარმოადგენენ პასიურ წევრებს. ისინი აქტიურ მონაწილეობას არ იღებენ და მათი ვალდებულებები ივარგებლა მათი შენატანო კაპიტალიში. შეზღუდული ამხანაგობა იწვევს უშუალოდ ერთობლივად შეიძინოს უძრავი ქონება, რასაც ისინი ალბათ ვერ შეძლებდნენ როგორც კერძო პირები.

აქციონერული კორპორაცია

ამხანაგობის მსგავსად, აქციონერული კორპორაცია საშუალებას აძლევს მრავალ ინვესტორს გააერთიანონ სახსრები და შეიძინონ და ფლობდნენ საკუთარ ძირითად საშუალებებს. თუმცა, ამხანაგობისაგან განსხვავებით, ინდივიდუალური ინვესტორები აქციონერულ კორპორაციაში არ ფლობენ ინტერესს ძირითად საშუალებებზე; ისინი ფლობენ აქციების წილს, რაც ჩვეულებრივ, მოძრავ ქონებად მიიჩნევა. ძირითადი საშუალებების მფლობელს წარმოადგენს იურიდიული პირი, კორპორაცია.

აქციონერული კორპორაცია შეიძლება ორგანიზებული იყოს ცალკეულ აქტივზე, როგორცაა მიწის ნაკვეთი, ან მრავალ აქტივზე, როგორცაა ქონების ინვესტიციების პორტფელი, უფლებების სატარებლად. კორპორაციული ერთეული მფლობელობა იყოფა ნაწილობრივ ინტერესებად – საინვესტიციო ჩვეულებზე აქციათა მიყიდვის გზით. მაგალითად, თუ კერძო ინვესტორი ფლობს კორპორაციის მიერ გამოშვებული მთლიანი 10 000 აქლიდან 250 აქციას, ეს ინვესტორი ფლობს კორპორაციის 2.5%-ს. ეს პროცენტი წარმოადგენს მფლობელობის წილს კორპორაციაში და არა რომელიმე ძირითადი საშუალების პროცენტს კორპორაციაში.

საბალანსო ღირებულება, ჩვეულებრივ, გამოიყენება აქციონერულ კორპორაციაში წილის შესაფასებლად. აქციონერული კორპორაციაში აქციათა პროპორციული ღირებულება განისაზღვრება აქციათა პაკეტის სახით წარმოდგენილი მფლობელობის პროცენტის კორპორაციის საბალანსო ღირებულებასთან (ანუ კაპიტალის მოცულობა, რომლითაცაა ნაჩვენები ქონება კორპორაციის საბუღალტრო წიგნში) შედარებით. ჩვეულებრივ, აქციათა წილი იყიდება უფრო ნაკლებად, ვიდრე მათი პროპორციული ღირებულებაა, ვინაიდან ისინი, ჩვეულებრივ, წარმოადგენენ უმცირესობათა ინტერესებს და არ აქვთ ინვესტიციების კონტროლის უნარი. საბალანსო ღირებულება, ჩვეულებრივ, ანგარიშდება აქტივის საწყისი ფასიდან ამორტიზაციის გამოკლებით და გაუმჯობესებების დამატებით. აქციონერულ კორპორაციაში წილის შეფასებისას, შეიძლება საჭირო გახდეს დამატებითი დისკონტირება არალიკვიდრებობის ასახვის მიზნით, ვინაიდან ფასიანი ქაღალდების ბაზარი ხშირად შეზღუდულია მენეჯმენტის ტიპის და ხარისხის ან სხვა ფაქტორების გამო.

ვინაიდან საფონდო ბირჟაზე ღირებულება ხშირად წარმოადგენს დისკონტირებას ფაქტიური წმინდა კორპორაციული ღირებულებიდან, ბუღალტრის პროფესია და ფასიანი ქაღალდების კომისია ნებას რთავს (ხანდახან ავალდებულებს) საზოგადოებრივი საკუთრების უძრავი ქონების კორპორაციებს, რომ წლიური ფინანსურ ანგარიშგებებში წარმოადგინონ აქტივების როგორც საბალანსო, ასევე მიმდინარე საბაზრო ღირებულება. ეს პრაქტიკა, რომელიც ზოგჯერ მოიხსენება როგორც მიმდინარე ღირებულების აღრიცხვა, ხშირად წარმოიქმნება, რომ მიმდინარე საბაზრო ღირებულებები დიდად აჭარბებენ საბალანსო ღირებულებას (ანუ დანახარჯი მინუს აუქმღირებულები ამორტიზაცია). ამდენად, ჩანსაღ ბაზარზე, კორპორაციას შეიძლება მჭიდროდ უფრო მეტი წმინდა ღირებულება, ვიდრე ის წარმოიჩინოს საბალანსო ღირებულებით; დაკეპის გზაზე მყოფ ბაზარზე, შესაძლოა საწინააღმდეგო მოვლენას ქონდეს

ადგილი. საზოგადოებრივი საკუთრების უძრავი ქონების კორპორაციები ქირაობენ პროფესიონალ შემფასებლებს, რათა მათ წარმოადგინონ ამ დასკვნებში გამოყენებული მოსაზრება მიმდინარე საბაზრო ღირებულების შესახებ.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებები

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებები აერთიანებენ როგორც კორპორაციის, ასევე ამხანაგობის მახასიათებლებს. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების მფლობელები უფრო მეტად არიან წევრები, ვიდრე აქციონერები ან პარტნიორები. თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი, მენეჯმენტში მონაწილეობა წევრებზე განისაზღვრება კაპიტალში მათი შენატანის პროპორციულად. წევრებმა შეიძლება გამოაცალკევონ კომპანიის შიგნით წილზე მათი უფლება მმართველობაში მონაწილეობის უფლებისაგან ან ხმის უფლებისაგან. ეს განცალკევებული უფლებები შეიძლება გადაეცეს უფლებათა მიმღებ მხარეს. წევრის ინტერესის შესაფასებლად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებში, შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს კომპანიაში წევრი ფლობს სრულ ინტერესს, თუ მხოლოდ გადაცემად ინტერესს, თუ სარგებელზე უფლებათა მიმღების ინტერესს.

სინდიკატები

სინდიკატები წარმოადგენს ძირითად საშუალებებში ინტერესის ან უფლებების გასაყიდად ჩამოყალიბებულ სხვა ინსტრუმენტს. სინდიკატი ქმნის ერთი ან საზოგადო ამხანაგობას, როდესაც საჭიროა ფონდების გაერთიანება უძრავი ქონების შესაძენად, განსავითარებლად, სამართავად და/ან განსაკარგავად. სინდიკატი იქმნება მაშინ, როდესაც პირი ან პირთა ჯგუფი შეისყიდის ინტერესს ძირითად საშუალებებში მათი შეზღუდული ამხანაგობისათვის გადაცემის მიზნით, რომელიც თავის მხრივ ყიდის ინტერესს ინვესტორზე.

მეორეხარისხად იმისა, რომ სინდიკატები, ჩვეულებრივ, მოიცავს გარკვეული ტიპის ამხანაგობას, ისინი განსხვავდებიან ამხანაგობისაგან იმით, რომ ინვესტორთა უფლებები სინდიკატში განსხვავდება ამხანაგობაში ზოგადი ან შეზღუდული პარტნიორების უფლებებისაგან. თეორიულად, სინდიკატის სტრუქტურა შეიძლება მარტივი იყოს, მაგრამ პრაქტიკაში ისინი ხშირად რთულია, ვინაიდან სინდიკატები იშვიათად შეისყიდის უძრავი ქონების გარდა რამეს (მაგალითად, მენეჯმენტის სერვისს). შესაბამისად, სინდიკატების ღირებულება დაოცილებულია არა მხოლოდ ქონებრივ უფლებაზე, არამედ დამატებით ან უფრო შეზღუდულ უფლებებზე, რომლებიც შექმნილია ხელშეკრულებისა და სხვა მორჩივი შეთანხმებების საფუძველზე.

კაპიტალის ღირებულების პოტენციური ზრდა და საკუთრებაზე შეღავათები ასევე ზეგავლენას ახდენს ინვესტორებზე და შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საბაზრო ღირებულებაზე. ამ ფაქტორებისა და პირობების იზოლირება რთულია, ამდენად შედარებითი გაყიდვების ანალიზი შეიძლება რთული აღმოჩნდეს. შემფასებელმა დიდი სიფრთხილი უნდა განსაზღვროს შესავსებელ უფლებათა ან ინტერესთა ზუსტი ბუნება ნებისმიერი დავალების დროს, მათ შორის სინდიკატისაც. სინდიკატის ინტერესის საბაზრო ღირებულება არ უნდა იყოს წარმოდგენილი ისე, როგორც ეს წარმოდგენილია უძრავი ქონების მფლობელობის ნაკრებში.

მფლობელობის სპეციალური ფორმები

ერთიანი მფლობელობისა და იურიდიულ პირთა მფლობელობის გარდა, არსებობს მფლობელობის სპეციალური ფორმები, მათ შორისაა:

- კონდომინიუმური მფლობელობა
- კოოპერაციული მფლობელობა
- დროში ზიარი მფლობელობა

კონდომინიუმური მფლობელობა

კონდომინიუმში წარმოადგენს კომპლექსური შენობების ცალკეული ერთეულების ან ნაწილის მფლობელობის ფორმას. რამდენადაც ადრე საცხოვრებელი და საცალო ქონება წარმოადგენდა ქონების ერთ-ერთ ძირითად სახეს და კონდომინიუმურ მფლობელობაში იმყოფებოდა, ამჟამად, ქონების სახეობათა უმრავლესობა არსებობს კონდომინიუმურ მფლობელობაში და მოიცავს ოფისებს, სამრეწველო შენობებს, საცალო ნაგებობებს და საბაღე მიწის ნაკვეთებს. კონდომინიუმური ერთეული წარმოადგენს ცალკე მფლობელობას, და მასზე უფლება ეკუთვნის ინდივიდუალურ მფლობელს. შესაძლებელია ამ ერთეულის ცალკე იჯარით გაყემა, გაყიდვა ან გირათით გადაცემა. ტრადიციულ კონდომინიუმში მფლობელს გააჩნია უფლება ინდივიდუალურ ერთეულზე და განუყოფელი ნაწილობრივი ინტერესის მთლიანი კონდომინიუმის პროცენტის საერთო ფართობზე (მაგალითად, მიწა, შენობის საზოგა-

დოკტორიე ნაწილი, სამიკველი, გარკულ კედლები, და მანქანების სადგომები და დასვენების ადგილები. ამდენად, მფლობელი განაგებს სამ განზომილებიან სივრცეს, მათ შორის გარეთა კედლები, სახურავს ან ჰერს და იატაკს და სხვა მფლობელებთან ერთად გააჩნია განუყოფელი ინტერესი საერთო ფართობზე. კონდომინიუმის ზოგიერთი პროექტი არსებობს შეზღუდული საერთო ელემენტებით. ამ შემთხვევაში, ზოგიერთი საერთო ელემენტი (მაგალითად, მანქანების სადგომები, სათავსო ადგილები, გარშემო მიწის ნაკვეთი) განსაზღვრულია ზოგიერთი და არა ყველა კონდომინიუმის მფლობელისათვის. კონდომინიუმის პროექტის ერთეულების მფლობელები, ჩვეულებრივ, აყალიბებენ ასოციაციას პროექტის მიღებული კანონების შესაბამისად მართვის მიზნით. მართვისა და გაუმჯობესების დანახარები პროპორციულად იყოფა მფლობელთა შორის, რომლებიც იხდიან ყოველთვიურ მოსაკრებელს.

ინდივიდუალური კონდომინიუმის ერთეულების შესასვლელად, შემფასებლები, ზოგადად, გამოიყენებენ პირდაპირი შედარების მიდგომას. ზომის, განლაგებისა და ხარისხის მიხედვით შედარებითი ერთეულების ბოლოდროინდელი გაყიდვები წარმოადგენს ღირებულების საუკეთესო მაჩვენებლებს. შესაძლებელია ასევე შემოსავლებითი მიდგომის გამოყენებაც, თუკი კონდომინიუმის ზოგიერთი ერთეული ქირით გაცემა მფლობელის მიერ. მაგალითად, იქარით გაცემული საოფისე კონდომინიუმის ერთეული შეიძლება შეფასდეს შემოსავლებითი მიდგომით, მისი ტრადიციული სახით გამოყენებით. დანახარებებითი მიდგომა, ჩვეულებრივ, არ გამოიყენება ნებისმიერი სახის კონდომინიუმის ერთეულის შეფასებისას, ვინაიდან ძნელია მიწის ღირებულებისა და საერთო ელემენტების წვლილის ღირებულების გაცალკევება.

მთლიანი კონდომინიუმის პროექტების შესასვლელად, მიუხედავად იმისა ისინი ახალი ნაგებობებია თუ გადაკეთებული, შემფასებლები, ჩვეულებრივ, გამოიყენებენ პირდაპირი შედარების მიდგომას ინდივიდუალური ერთეულის ფასების დასადგენად (პროექტის საცალო ღირებულება) და გამოიყენებენ დისკონტრირებული ფულადი სასხრების ნაკადების ანალიზს მთლიანი პროექტის შესასვლელად (საბითუმო ღირებულება). მეორე ტენდენციის გამოყენებით, ფასდება კაპიტალის გასვლის მოცულობა და დროულობა, მოსალოდნელი მისადები ფულადი სასხრები და უკუგება. ეს თანხები დისკონტრირდება ელემენტული საინვესტიციო შემოსავლიანობის შესაბამისი განაკვეთით. შეფასების ძირითად კონტენტს წარმოადგენს სამომავლო გასაყიდი ფასისა და გაყიდვის ვადების დადგენა. მიუხედავად იმისა, რომ მსგავსი მონაცემები შეიძლება ორივე შემთხვევაში გამოიყენებოდეს, ინდივიდუალური კონდომინიუმის ერთეულის შეფასება მაინც განსხვავდება მთლიანი კონდომინიუმის პროექტის შეფასებისაგან. შემფასებლები არ ახდენენ ინდივიდუალური ერთეულების შეფასებასა და მიღებული ღირებულებების დაქაზმას მთლიანი პროექტის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით. მსგავსად, ინდივიდუალური ერთეულების ღირებულება არ დგინდება მთლიანობაში შეფასებით და შემდგომ ინდივიდუალური ერთეულების ღირებულების გამოცალკევებით. ყოველ დავალებას გააჩნია ცალკეული და მკაფიოდ მარობატული მოსაზრებები.

კოოპერაციული მფლობელობა

მსოფლიოს ზოგიერთ ქვეყანაში მოპოულარულია ბინების კოოპერატიული მფლობელობა. კოოპერატივი იქმნება როგორც სააქციო კორპორაცია, იქნის უფლებას საცხოვრებელი კორპუსზე, ფასს ადებს ბინებს და უშვებს აქციების გამოცხადებულ რაოდენობას შესაბამისი ნომინალური ღირებულებით. ინდივიდუალური მფლობელები იძენენ აქციებს წილს. კოოპერატიულ მფლობელობაში, აქციის ყოველი მფლობელი იღებს ბინას იქარით და ვალდებულია გადაიხადოს ყოველთვიური გადასახადი, რომელიც წარმოადგენს კორპორაციის მიერ გაწეული საექსპლუატაციო გასავლებისა და საგარეგნო ხესხზე გალის მომსახურების პროპორციულ წილს. იქარა ავალდებულებს მაცხოვრებელს გადაიხადოს ყოველთვიური გასაუმჯობესებელი სამუშაოების გადასახადი, რაც შეიძლება პერიოდულად შეიცვალოს კორპორაციის დირექტორთა საბჭოს გადაწყვეტილებით. ქირა ფარავს მენეჯმენტის, ექსპლუატაციისა და საზოგადოებრივი ფართობის გაუმჯობესების ხარჯებს. ვინაიდან აქციონერებს აქვთ ხმის უფლება დირექტორთა არჩევისას, მათ შეუძლიათ აკონტროლონ ქონების მდგომარეობა.

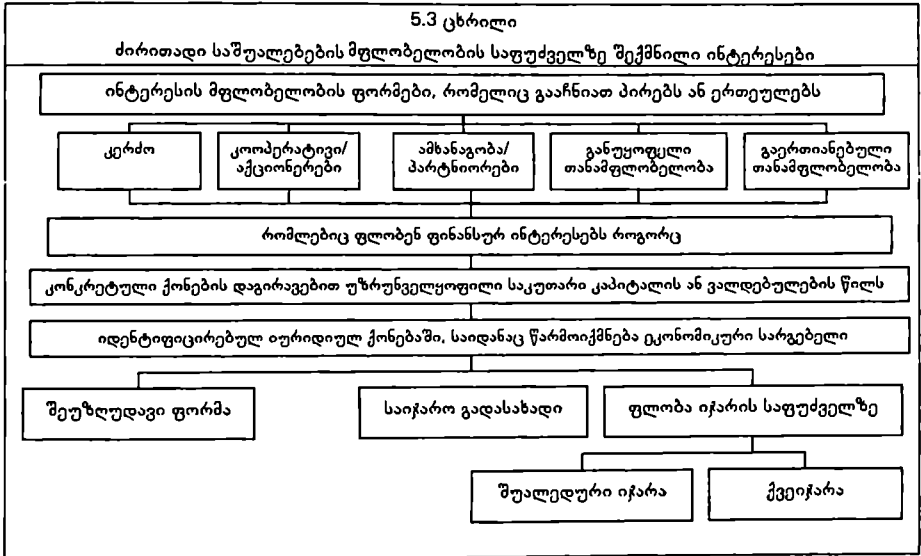
თუ კოოპერატიული ბინების ბაზარი აქტიურია, შემფასებლებს შეუძლიათ შეაფასონ ინდივიდუალური ერთეულები პირდაპირი შედარების მეთოდით. თუმცა, უნდა ახსოვდეთ, რომ ფასებზე ზეგავლენას ახდენს გირაოს დაფინანსების ოდენობა და პირობები, რაც კოოპერატივმა დაუწესა შენობას. ხშირად კოოპერატივის წესდება ზღუდავს ქონების ლიკვიდურობას, რამაც შესაძლოა ზეგავლენა იქონიოს შესადარებელი გაყიდვების მონაცემების გარკისიანობაზე.

ქონებრივი ინტერესის ტიპები

მიუხედავად მფლობელობის ფორმისა, ძირითადი საშუალებების მფლობელებს გააჩნიათ ინტერესი მოცემულ ქონებაში. შეფასების დავალება შეიძლება ითხოვდეს ძირითად საშუალებებში ყველაზე უფრო სრულყოფილი ინტერესის შეფასებას, შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის შეფასებას ან ნაწილობრივი ინტერესის შეფასებას. ნაწილობრივი ინტერესი რამდენიმე გზით მიიღება:

- ეკონომიკურად
- იურიდიულად
- ფიზიკურად
- ფინანსურად

5.3 ცხრილი გვიჩვენებს იმ ალტერნატივას, რომელიც შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს უძრავი ქონების ინტერესის შეფასების განხორციელებისას.



როგორც უკვე აღინიშნა, შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი შეზღუდვებს მხოლოდ მაშინ ექვემდებარება, როდესაც მავრობა ახორციელებს ოთხ ღონისძიებას. მიუხედავად იმისა, რომ მრავალი შემფასებელი თავიანთ შეფასებებში აღდგენს, რომ შეფასებული ინტერესი წარმოადგენს შეუზღუდავი ფორმის ინტერესს, კემპარიტად შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი იშვიათად არსებობს. ვინაიდან თითქმის ყველა ქონება დატვირთულია გარკვეული უფლებებით, როგორცაა სერვიტუტი, რეზერვაცია და/ან კერძო შეზღუდვა. ნშირად, შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის შეფასება შიპოთეზურია და წარმოადგენს ნაწილობრივი ინტერესის შეფასების პირველ საფეხურს. მაგალითად, საიჯარო გადასახადის ინტერესის შეფასებისას, შეუზღუდავი ფორმის ინტერესიც უნდა შეაფასდეს, ათა შესაძლებელი გახდეს ორი ინტერესის შედარება, რაც თავის მხრივ შესაძლებლობას მისცემს შემფასებელს განსაზღვროს დადებითია თუ უარყოფითი საიჯარო ქონების ინტერესი. ვინაიდან ყველა ნაწილობრივი და ფრაქციული ინტერესი "ამოჭრილია" შეუზღუდავი ფორმის ინტერესიდან, შემფასებელმა კარგად უნდა გააცნობიეროს, თუ რას წარმოადგენს შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი ქონებაზე მანამ, სანამ განახორციელებდეს ფრაქციული ან ნაწილობრივი ინტერესის შეფასებას.

ეკონომიკური ინტერესი

ეკონომიკური ინტერესის ყველაზე უფრო გავრცელებული ტიპი წარმოიქმნება როდესაც შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი დაყოფილია იქარით. ამგვარ ვითარებაში, მეიქარე და მოიქარე იძენენ ნაწილობრივ ინტერესს, რაც დაფიქსირებულია ხელშეკრულებაში და ექვემდებარება სახელმეკრულებო კანონის კონტრულს. იქარის შედეგად წარმოქმნილი გაყოფილი ინტერესი წარმოადგენს ორ ცალკეულ, მაგრამ უთვითრედაკავშირებულ ინტერესს – საიქარო გადასახადის ინტერესს და იქარის საფუძველზე ფლობის ინტერესს. განსაკუთრებულ ვითარებაში შეიძლება წარმოიქმნას დამატებითი ეკონომიკური ინტერესი, მათ შორის ქვეიქარის (ან შუალედური იქარის) საფუძველზე ფლობის ინტერესის ჩათვლით.

საიქარო გადასახადის ინტერესი

საიქარო გადასახადის ინტერესი წარმოადგენს მეიქარის ან მიწის მესაკუთრის ინტერესს. მიწის მესაკუთრეს გააჩნია განსაკუთრებული უფლებები, რომელიც მოიცავს გამოყენებისა და ფლობის უფლებას, და იქარის გადაცემა სხვა მხარეებს. მეიქარის (საიქარო გადასახადის მფლობელის) და მოიქარის (იქარის საფუძველზე მფლობელის) უფლებები განსაზღვრულია ხელშეკრულებაში. მიუხედავად იმისა, რომ იქარის სპეციფიკური დეტალები განსხვავდება, საიქარო გადასახადი, ზოგადად, უზრუნველყოფს მეიქარეს გარკვეული უფლებებით, მათ შორის:

- ქირა, რომელიც უნდა გადაიხადოს მოიქარემ დადგენილი პირობების მიხედვით
- იქარის ვადის გასვლის შემდგომ მფლობელობის გავრცელების უფლება
- ვალდებულებების განუზოცვილებლობის პირობები
- განკარგვის უფლება, მათ შორის გაყიდვის, დაგირავების ან ანდერძით გადაცემის უფლება, რაც ექვემდებარება მოიქარის უფლებებს საიქარო ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში

როდესაც იქარა იურიდიულად ფორმდება, მეიქარემ უნდა გადასცეს ქონების ფლობის უფლება მოიქარეს საიქარო პერიოდის განმავლობაში და დამოირჩილოს იქარის პირობებს. მეიქარის ინტერესი

იქარა ადგენს მეიქარის უფლებებს (მაგალითად, იქარის ქირის მოკრება, იქარის ვადის გასვლის შემდეგ ქონების მფლობელობის გავრცელება, ქონების განკარგვა გაყიდვისა და გადაცემის გზით) და მოიქარის უფლებებს (მაგალითად, გამოიყენოს, დაიკავოს, გააუპოვოს და ქვეყნით გასცეს ქონება).

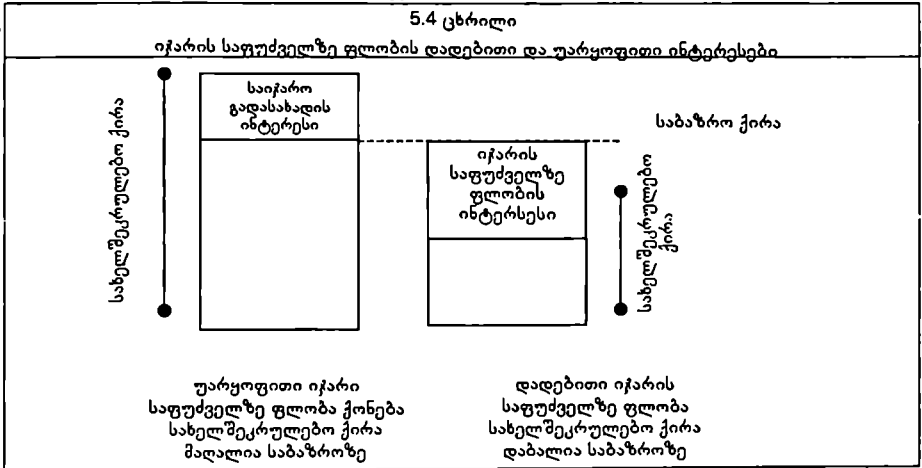
ქონებაზე განიხილება როგორც საიქარო გადასახადის ინტერესი მიუხედავად იქარის ხანგრძლივობისა, დადგენილი ქირისა, მონაწილე მხარეებისა ან ნებისმიერი პირობისა, რაც შეიძლება მოცემული იყოს საიქარო ხელშეკრულებაში. იქარით გაცემული ქონება, მათ შორის ის ქონებაც, რომლის ქირაც საბაზრო ქირას უდრის, ფასდება როგორც საიქარო გადასახადის ინტერესი და არა როგორც შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი. იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც საიქარო პირობები ან ქირა არ შეესაბამება საბაზრო პირობებს ან ქირას, საიქარო გადასახადის ინტერესი ექვემდებარება სპეციალური დაკვირვების ქვეშ და ფასდება როგორც შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი.

საიქარო გადასახადის ინტერესის შეფასება წარმატებულად ხორციელდება შემოსავლებითი მიდგომის გამოყენებით. კაპიტალისა და შრომის მიუხედავად, საიქარო გადასახადის ინტერესის ღირებულება წარმოადგენს მფლობელის ინტერესს ქონებაში. საიქარო გადასახადის მფლობელის სარგებელი, ზოგადად მოიცავს შემოსავალს იქარის განმავლობაში და იქარის ბოლოს რევერსიას. საიქარო გადასახადის ინტერესის შესაფასებლად შეიძლება გამოიყენებოდეს პირდაპირი შედარების მეთოდიც. მაგრამ ეს ანალოზი მხოლოდ მაშინ გამოადგება, როდესაც შესადარებლად გამოყენებული გაყოფილები საიქარო გადასახადის ინტერესის მსგავსია. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გათვალისწინებულ უნდა იქნას გადასაცემი ძირითად საშუალებებზე უფლებების ცვლილებები. დანახარჯებითი მიდგომა უფრო შეფასება შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის შეფასებას ვიდრე საიქარო გადასახადის ინტერესის შეფასებას. თუ ხელშეკრულების პირობები და ქირა განსხვავდება საბაზრო პირობებისა და ქირისაგან, დანახარჯებითი მიდგომაც ასევე უნდა მოვიდეს შესაბამისობაში, რათა ასახოს ანონშული განსხვავებები.

როდესაც დავალება მოიცავს საიქარო გადასახადის ინტერესის შეფასებას, შემფასებელმა ასევე უნდა შეაფასოს შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი. თუ ქირა და/ან იქარის პირობები მიწის მფლობელისათვის (მეიქარისათვის) მისაღებია, საიქარო გადასახადის ინტერესის ღირებულება, ჩვეულებრივ, უფრო მეტი იქნება, ვიდრე შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის ღირებულება, რაც შედეგად იწვევს იქარის საფუძველზე ფლობის უარყოფით ინტერესს. თუ ქირა ან/და იქარის პირობები მოიქარისათვის მისაღებია, საიქარო გადასახადის ინტერესის ღირებულება, ჩვეულებრივ, უფრო ნაკლები იქნება, ვიდრე შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის ღირებულება, რაც შედეგად გამოიწვევს იქარის საფუძველზე ფლობის დადებით ინტერესს. (იხილეთ 5.4 ცხრილი). იქარის საფუძველზე ფლობის დადებითი ან უარყოფითი ინტერესი შეწყდება, თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირა და/ან პირობები უტოლდება საბაზრო ქირას და/ან პირობებს იქარის პერიოდში ან მისი ვადის გასვლის შემდეგ.

საიჯარო გადასახადის ინტერესის ანალიზისას, აუცილებელია, რომ შემფასებელმა გაანალიზოს იჯარის ეკონომიკური სარგებელი ან ნაკლოვანება. შემფასებელმა უნდა დასვას შემდეგი კითხვები:

- რა ხანგრძლივობისაა იჯარა?
- რამდენად შესაძლებელია რომ მოიქარე დროულად გადაიხდის ქირას?
- იჯარის სხვადასხვა დებულებები ბაზრისათვის დამახასიათებელია თუ ისინი ქმნიან რაიმე განსაკუთრებულ უპირატესობებს ან ნაკლს ნებისმიერი მხარისათვის?
- არის თუ არა საიჯარო გადასახადის ინტერესი ან იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესი გადაცემადი, თუ იჯარა კრძალავს ამგვარ გადაცემას?
- არის იჯარა იმგვარად შედგენილი რომ ექვემდებარებოდეს შეცვლას დროის მანძილზე, თუ იგი საბოლოო ტვირთად დააწვება მხარეებს?



შემფასებელს არ შეუძლია მარტივად დაუშვას, რომ იჯარის შედეგად წარმოქმნილ თითოეულ ინტერესს გააჩნია საბაზრო ღირებულება. მრავალი იჯარა არ ქმნის არავითარ დამოუკიდებელ ღირებულებას დამჭირავებლობისათვის. მაგალითად, როდესაც მოიქარე ვერ ან არ იხდის ქირას, საიჯარო გადასახადის ინტერესის საბაზრო ღირებულება შეიძლება შეიცირადეს იმ ოდენობამდე, რომ ნაკლები იყოს იჯარით გაუცემელი შედარებითი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე ან უფრო სანდო მოიქარეზე საბაზრო განაკვეთზე დაბალი იჯარით გაცემული შედარებითი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე.

იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესები

იჯარის საფუძველზე ფლობის ქონება წარმოადგენს მოიჯარის ანუ დამჭირავებლის ქონებას. როდესაც იქმნება იჯარა, მოიჯარე, ჩვეულებრივ, იძენს ქონების მფლობელობის უფლებებს იჯარის მანძილზე, ასევე ქვეიჯარის უფლებებს (თუ ეს ნებადართულია იჯარით და მოიჯარეს აქვს ამის სურვილი) და ქონების გაუმჯობესების უფლებას იჯარით განსაზღვრული შეზღუდვების ფარგლებში. სანაცვლოდ, მოიჯარე ვალდებულია იხადოს ქირა, იჯარის ვადის გასვლის შემდგომ დათმოს მფლობელობის უფლება, გააუქმოს გაუმჯობესებები და დაემორჩილოს იჯარის ხელშეკრულების დებულებებს. მოიჯარის უფლებაზე მნიშვნელოვანი ვალდებულებაა ქირის გადახდა.

საიჯარო გადასახადის ინტერესის საბაზრო ღირებულება დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად უახლოვდება სახელმწიკრულებო ქირა საბაზრო ქირას. იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესმა შეიძლება შეიძინოს ღირებულება, თუ იჯარა ქვეიჯარის უფლებას იძლევა და არსებობს საქმარისი პირობები იმისათვის, რომ ბაზრის მონაწილეებმა გადაიხადონ უპირატესი იჯარისათვის.

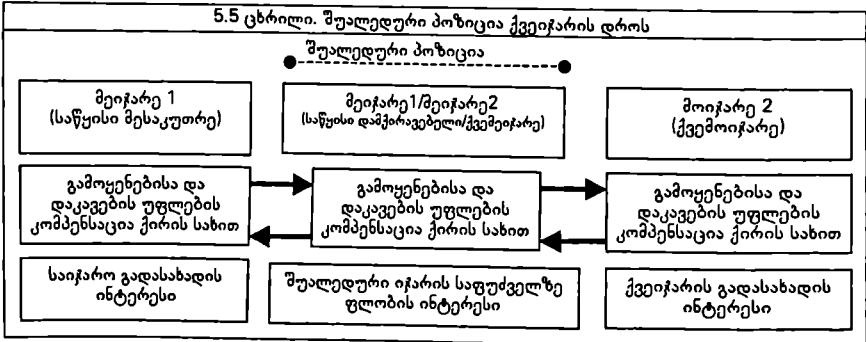
სახელმწიკრულებო და საბაზრო ქირებს შორის ურთიერთკავშირი დიდ გავლენას ახდენს იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესის ღირებულებაზე. იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესს შეიძლება ჰქონდეს ღირებულება, თუ სახელმწიკრულებო ქირა ნაკლებია ვიდრე საბაზრო ქირა, რაც დამჭირავებლისათვის ქმნის უპირატეს საქირავნო პირობებს. ამგვარი ურთიერთობა, თავის მხრივ, გავლენას ახდენს საიჯარო გადასახადის ინტერესის ღირებულებაზე. საიჯარო გადასახადის ინტერესის ღირებულება, დატვირთული

ფიქსირებული ქირით, რომელიც საბაზრო განაკვეთზე ნაკლებია, შეიძლება უფრო ნაკლები იყოს, ვიდრე ვალდებულებებით დაუტვირთავი შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი ან საიჯარო გადასახადის ინტერესი საბაზრო განაკვეთის ქირის დონით. როდესაც სახელშეკრულებო ქირა აჭარბებს საბაზრო ქირას, შეიძლება ითქვას, რომ იჯარის საფუძველზე ფლობას აქვს უარყოფითი ღირებულება. თუმცა, საიჯარო გადასახადის სახელშეკრულებო უპირატესობა შეიძლება არ იყოს რეალობადი. ამგვარ პირობებშიც კი, მოიჭარბებს მაინც აქვს უფლება დაიცავოს ფართობი და მიუხედავად სახელშეკრულებო ნაკლოვანებისა, შეიძლება მიიღოს სხვა სარგებელი, რაც იძლევა იჯარის გაგრძელების გარანტიას. ასევე შესაძლებელია, რომ სახელშეკრულებო ნაკლოვანებაზე ზიანი მიაყენოს მოიჭარბის საქმიანობას და გაზარდოს შემდგომი ფლობის რისკი.

იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესის შეფასება, ჩვეულებრივ, ხდება შემოსავლებითი მიდგომის გამოყენებით. კაპიტალიზაციის ან დისკონტირების შერჩეული განაკვეთები, ჩვეულებრივ, დამოკიდებულია სახელშეკრულებო ქირისა და საბაზრო ქირის ურთიერთობაზე და განაკვეთების შერჩევისას ხშირად ძალზედ მნიშვნელოვანია შემფასებლის ლოკაცია. ვინაიდან იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესი წვეტს არსებობას იჯარის ვადის გასვლის შემდგომ, ჩვეულებრივ, არ ხდება იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესის რევერსია. პირდაპირი შედარების მიდგომა გამოიყენება იმ იშვიათ სიტუაციებში, როდესაც არსებობს იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესის მსგავსი ინტერესების გაცივდა და შეფასებულს შეეძლოა მათი გაანალიზება. დანახარჯებითი მიდგომა თითქმის არასდროს არ გამოიყენება იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესის შეფასებისას.

ქვეიჯარის საფუძველზე ფლობის ანუ შუალედური იჯარის ინტერესები

მოიჭარბებს. ჩვეულებრივ, შეუძლია ქვეიჯარით გასცეს მთლიანი ქონება ან მისი ნაწილი, მაგრამ იჯარებს უზრავსლობა მოითხოვს მფლობელის წინასწარ თანხმობას. ქვეიჯარა არის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მოიჭარბე მესამე მხარეს გადასცემს ინტერესს, რომელსაც ფლობს იჯარა (ქონების გამოყენებისა და დაკავების უფლება) იჯარის მთლიანი ვადის ან ნაწილის განმავლობაში. ქვეიჯარის დროს, საწყისი მოიჭარბე მოქცეულია "დასენდგიზებულია" მეიჯარესა და ქვემოიჭარბეს შორის (იხილეთ 5.5 ცხრილი). საწყისი მოიჭარბის ინტერესს გააჩნია ღირებულება, თუ სახელშეკრულებო ქირა უფრო ნაკლებია ვიდრე ქვემოიჭარბისაგან მიღებული ქირა. ქვეიჯარა არ ათავისუფლებს მოიჭარბეს მეიჯარის მიმართ იმ ვალდებულებებისაგან, რომელიც საიჯარო ხელშეკრულებაშია დაფიქსირებული. ქვეიჯარამ შეიძლება ზეგავლენა იქონიოს ყველა მხარეზე, მათ შორის საიჯარო გადასახადის ინტერესის მფლობელზე. ამგვარი გარემოებები ხშირია და დაცულია სასამართლოების მიერ.



საიჯარო ხელშეკრულება შეიძლება მოიცავდეს დებულებას, რომელიც კრძალავს ქვეიჯარას. ამგვარი უფლებებისა და სათანადო პირობების გარეშე იჯარის საფუძველზე ფლობა გერ გადაეცემა მესამე მხარეს, და ამდენად არ გააჩნია შესაბამისი საბაზრო ღირებულება. ასეთ შემთხვევაში, შესაძლოა შემცირდეს საიჯარო გადასახადის ინტერესის ღირებულება, ვინაიდან მოიჭარბე, რომელსაც აღარ ჰქირავდა საიჯარო ტერიტორია და არ აქვს უფლება გასცეს იგი ქვეიჯარით, შესაძლოა, რომ აღარ განახორციელებს თავის საიჯარო ვალდებულებებს.

ქვემოიჭარბეს შეიძლება არ ჰქონდეს იჯარის საფუძველზე ფლობის რაიმე ინტერესი ძირითადი საიჯარო ხელშეკრულების მიხედვით. ასევე შესაძლებელია, რომ შუალედური ინტერესის მფლობელმა შესთავაზოს სხვადასხვა ეკონომიკური სარგებელი, რაც მოიცავს ახალი დამქირავებლის მოზიდვას ქვეიჯარით. ამდენად, საწყისი მოიჭარბესა და ქვემოიჭარბეს შორის ხელშეკრულება შეიძლება მოიცავდეს დებულებებს, რომლებიც სცოლდება, მაგრამ არ არღვევს ძირითადი საიჯარო ხელშეკრულების დებულებებს.

საიჭარო ინტერესების შესაფასებლად გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები განსხვავებულია, რადგანაც შერჩეული განაკვეთები უნდა ასახავდეს რისკის ფაქტორებსაც. ზოგადად, საიჭარო გადასახადის ინტერესი უფრო მცირე რისკიანაა დაკავშირებული, ვიდრე იჭარის საფუძველზე ფლობის ინტერესი, ვინაიდან საიჭარო გადასახადის მფლობელი უფლებამოსილია განახორციელოს რევერსია, ხოლო იჭარის საფუძველზე მფლობელს არა აქვს ეს უფლება. ასევე, საიჭარო გადასახადის ინტერესი დაკავშირებულია ნაკლებ რისკთან, რადგანაც ქირა ფიქსირებულია და არ ექვემდებარება საბაზრო ცვლილებებს. სანაცვლოდ, მოიქარე უფრო ნაკლებ რისკს იღებს, ვიდრე ქვემოთააჩრე. ქვემოთააჩრე უფრო რისკიანია, ვინაიდან მას ღირებულება მხოლოდ მაშინ აქვს, თუ გაიცემა მესამე პირზე იმ ფასზე უფრო მეტად, ვიდრე ქვემოთააჩრე უხდის საწყის დამქირავებელს.

სამართლებრივი ინტერესი

პრაქტიკულად, ყველა ქონება ექვემდებარება გარკვეული სახის სერვიტუტს ან სხვა იურიდიულ შეზღუდვას გამოყენებაზე, რაც ქმნის ნაწილობრივ ინტერესს. ზოგადად წარმოადგენს მუდმივ სერვიტუტს, ხოლო სხვები შეიძლება არსებობდნენ მოკლე ვადით. ხშირად შეიფასებენ უხდობათ სერვიტუტს დაქვემდებარებული ქონების ღირებულებების, ან თავად სერვიტუტის შეფასებაზე. ზოგიერთ შემთხვევაში შეიძლება შეიქმნას ქონებით სარგებლობის ფორმა სიცოცხლის განმავლობაში, რაც თავის მხრივ ქმნის სხვადასხვა ნაწილობრივ ინტერესებს. განვითარების გადაცემადი უფლებები წარმოადგენს სპეციალური ნაწილობრივი ინტერესის სხვა ტიპს, რომელიც იქმნება სხვადასხვა სამართლებრივი პირობებით.

სერვიტუტი

სერვიტუტი წარმოადგენს ძირითად საშუალებებში ინტერესს, რომელიც მოიცავს მესაკუთრის ქონების ნაწილით სარგებლობას, მაგრამ არა მფლობელობას. სერვიტუტი, ჩვეულებრივ, იძლევა ქონების გარკვეული ნაწილით განსაზღვრული სარგებლობის საშუალებას, როგორცაა მომჩიანევე ტერიტორიაზე გავლის უფლება ან ზოგადად მიწისქვეშა ობიექტთან დაკავშირების უფლება. მიუხედავად იმისა, რომ მიწის ზედაპირზე არსებული სერვიტუტი ყველაზე უფრო გავრცელებულ ფორმას წარმოადგენს, ასევე ხშირად ხდება მიწისქვეშა და საჰაერო სერვიტუტების გამოყენება საზოგადოებრივი სარგებლობის ობიექტების, მეტროებისა და ხიდებისათვის. სხვა სერვიტუტები შეიძლება უკრძალავდეს შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის მფლობელს გამოიყენოს ქონება სერვიტუტის მფლობელისათვის უძრავი ქონების მფლობელობის ინტერესის მიცემის გარეშე. მაგალითად, ხედის სერვიტუტები და ფსალის სერვიტუტები.

ქონება, რომელსაც გააჩნია სარგებელი სერვიტუტი, იძენს დამატებით უფლებებს, ხოლო ქონება, რომელიც დატვირთულია სერვიტუტით, პირიქით. სერვიტუტი მიბმულია ქონების სარგებელზე და მოხსენება როგორც თანამდევნი სერვიტუტი. ქონება, რომლის მფლობელიც იძენს სერვიტუტს, ცნობილია როგორც სერვიტუტით მოსარგებლე ქონება. სერვიტუტის უფლებები შეიძლება გადაეცეს განუსაზღვრელი ან განსაზღვრული ვადით. სერვიტუტი იქმნება რამდენიმე გზით:

- კერძო მხარეებს შორის ხელშეკრულების საფუძველზე
- უკანონო მფლობელობით სახელმწიფო კანონის თანახმად
- ხელისუფლების ან საზოგადოებრივი უწყებების მიერ ექსპროპრიაციის გზით

თავისთავად სერვიტუტი, ჩვეულებრივ, არ ფასდება. შეფასებების უმრავლესობაში, რომლებიც ასევე მოიცავს სერვიტუტებს, მათი ღირებულება აისახება იმისდა მიხედვით, თუ რა გავლენას ახდენს ქონებაზე მისი არსებობა ან არ არსებობა. სერვიტუტის ღირებულება ძნელად შესაფასებელია, ძირითადად ეს იმითაა განპირობებული, რომ იშვიათად ხდება მათი გაყიდვა. მონაცემების ორმაგი ანალიზი გამოიყენება სერვიტუტის გავლენის შესაფასებლად მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს ადეკვატური საბაზრო მონაცემები.

ნორმალურ სიტუაციაში, იმ ადგილს, რომელსაც არ გააჩნია შესაბამისი მისაღვამი მისი განვითარებისათვის, ექნება ღირებულება, რომელიც ასახავს ამ პრობლემას. სერვიტუტი, რომელიც ადგენს შესვლის და გამოსვლის უფლებას მოცემულ ნაკვეთზე, გაზრდიდა მის ღირებულებას. დავუშვათ, რომ საბაზრო მონაცემები ადგენს 10 000 აშშ დოლარს მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც არ გააჩნია სათანადო მისაღვამი. იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს სათანადო მისაღვამი, ნაკვეთის ღირებულება იქნება 30 000 აშშ დოლარი. ამ შემთხვევაში, ქონების ღირებულება გაიზარდა 20 000 დოლარით სერვიტუტის წაყვლით. დასკვნა მიიღწევა ქონების ორჯერ შეფასების შემდეგ. გასათვალისწინებელია, რომ საუკეთესოდ და ეფემტურად გამოყენება, ლიკვიდურობა და სხვა ასპექტები, ცალკე უნდა იქნას გაანალიზებული.

მსგავსი ანალოზი ხორციელდება სერვიტუტით შემცირებული ქონების ღირებულების შეფასებისას. ასეთი შემთხვევის ტიპურ მაგალითს წარმოადგენს გარემოს დაცვის სერვიტუტით დატვირთული ქონება. ამ სერვიტუტით დატვირთვამდე ქონების ღირებულება იყო 20 000 აშშ დოლარი ჰექტარზე, რაც ასევე ასახავდა განვითარების პოტენციალს. ახლა დაევშავა, რომ გარემოს დაცვის სერვიტუტის დაწესებით უქმდება განვითარების ყველა უფლება და ქონებას უნარჩუნდება მისი პირვანდელი სახე. გარემოს დაცვის სერვიტუტით დატვირთვის შემდეგ, ამ ქონების საბაზრო ღირებულება 3 000 აშშ დოლარამდე შემცირდება ჰექტარზე. ეს შემცირება გამოწვეულია გარემოს დაცვის სერვიტუტით. ორ-ჩრადი შეფასების მეორე გამოყენება საშემსავლო გადასახდის გამოჭეოვის დასაანგარიშებლად იმ მფლობელისათვის, რომელიც გააკეთებს აღნიშვნას გარემოს დაცვის ან შენარჩუნების სერვიტუტზე.

მფლობელობა სიცოცხლის მანძილზე

მფლობელობა სიცოცხლის მანძილზე, განისაზღვრება როგორც კონკრეტული ქონების გამოყენების, დაკავებისა და კონტროლის უფლება განსაზღვრული მხარის სიცოცხლის მანძილზე. ამგვარი მხარე ცნობილია როგორც მფლობელი სიცოცხლის მანძილზე და ვალდებულია ქონება შეინარჩუნოს კარგ მდგომარეობაში და გადაიხადოს ყველა სათანადო გადასახადი. ამგვარი მფლობელობისას წარმოიშობა ორი ინტერესი და საჭიროა შემფასებლის მიერ ორივეს შეფასება. პირველი ინტერესი მიეკუთვნება სიცოცხლის მანძილზე მფლობელს, მეორე არის შემდგომი ქონებრივი უფლების ინტერესი, რომელსაც იღებს მხარე პირველი მფლობელის გარდაცვალების შემდეგ. მფლობელობა სიცოცხლის მანძილზე იქმნება რამდენიმე გზით:

- კანონის მოქმედებით
- ანდერძით
- გადაცემის აქტით

მაგალითად, მფლობელმა შეიძლება დატოვოს ანდერძი, რომლის მიხედვითაც მიწა გადაეცემა მის პეუღელს, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ მიწა გადადის შვილებზე. ამდენად, ეჭვრი იქნის მფლობელობას სიცოცხლის მანძილზე, ხოლო მისი შვილები მიიღებენ შემდგომი ქონებრივი უფლების ინტერესს. ცოცხალმა მესაკუთრემ შეიძლება უანდერძოს თავისი ქონება ოჯახის წევრს როგორც შემდგომი ქონებრივი უფლების ინტერესი და გადაცემის პირობების თანახმად, თავისთვის დაიტოვოს მფლობელობის უფლება სიცოცხლის მანძილზე.

თუ ამგვარ ქონებას მოაქვს შემოსავალი, შემფასებელმა უნდა შეაფასოს ამ შემოსავლების შესაძლო ხანგრძლივობა შესწავლების საფუძველზე. მას შემდეგ რაც დადგინდა ქონებიდან წმინდა ობიექციული მოგება და ხანგრძლივობა, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას დისკონტირების შესაბამისი განაკვეთი. თუ სიცოცხლის მანძილზე მფლობელობის ქონებას არ მოაქვს შემოსავალი, შემფასებელმა შეიძლება განსაზღვროს მისი მომავალი ღირებულება და შემდეგ მოახდინოს ამ ღირებულების დისკონტირება მიმდინარე თარიღისათვის. ვინაიდან გარდაცვალების თარიღი წინასწარ ძნელი განსაზღვრია, დისკონტირება ხორციელდება უსაფრთხო განაკვეთით. [დროითი ფაქტორის გაურკვევლობამ, რაც შეიძლება მრავალ წელს მოიცავდეს, შესაძლოა გამოიწვიოს უსაფრთხო განაკვეთზე უფრო მაღალი დისკონტირების განაკვეთი]. დისკონტირების შერჩეული განაკვეთი ასევე დამოკიდებულია იმ პირის ასაკზე და განმრთვების მოსალოდნელ მდგომარეობაზე, ვინც ფლობს ამგვარ უფლებას.

განვითარების გადაცემადი უფლებები

განვითარების გადაცემადი უფლება წარმოადგენს განვითარების უფლებას, რომელიც განცალკევებულია მფლობელის უფლებათა ნაკრებიდან და გადაიცემა, ძირითადად გაყიდვის სახით, სხვაგან განლაგებული მიწის მესაკუთრეზე. განვითარების გადაცემადი უფლება მოიცავს ქონების გამოყენებას სასოფლო სამეურნეო წარმოებისათვის, ღია სივრცეს ან ისტორიულ შენობებს. ამგვარ შემთხვევებში დგინდება დაცული უბანი და განვითარებადი უბანი. მიწის მესაკუთრეებს დაეკუთვნება უფლება განვითარების უფლება, მაგრამ არ შეუძლიათ ამ უფლების გამოყენება საკუთარი მიწის გასავითარებლად, სამაგიეროდ მათ შეუძლიათ ეს უფლება მიყიდონ განვითარების უბნის მიწის მესაკუთრეებს. ამგვარი მიწის მესაკუთრეებს შეუძლიათ ისარგებლონ გადამოქმედი უფლებებით და დაიწყონ მშენებლობა უფრო მჭიდრო დასახლებებში, ვიდრე ამას ზონირების შესახებ კანონი ადგენს განვითარების უბნისათვის.

არსებობს სხვა სიტუაცია, როდესაც ხდება განვითარების უფლებების გადაცემა არსებული საწარმოს შეზღუდული სიმძლავრის გამო. მაგალითად, დასახლებაში, სადაც გადაცემულია მშენებლობაზე მორატორიუმის დადება ახალი საკანალოზაციო სისტემის მშენებლობამდე ან არსებულის გაფართოებამდე. მორატორიუმამდე, მიწის მესაკუთრეს ჰქონდა უფლება დაეკავშირებინა 100 ოჯახი არსებულ სისტემასთან. მეორე მესაკუთრე ვერ მიიღო უფლება 50 ოჯახი დაეკავშირებინა ამ სისტემასთან და ამიტომ უნდა დაელოდოს მის გაფართოებას. მეორე მესაკუთრე ფინანსური რისკის ქვეშ დგება თუ იგი

მიწას დაუყოვნებლივ არ გააუმჯობესებს, ამდენად ის თანახმაა შეიძინოს 50 ოჯახის დაკავშირების უფლება პირველი მესაკუთრისაგან.

მიუხედავად იმისა, რომ ამგვარი უფლებები იურისდიქციების მიხედვით განსხვავდება, განვითარების გადაცემად უფლება, ზოგადად, იმდენად წარმოადგენს ინტერესს ძირითადი საშუალებებში, რამდენადაცაა ისინი მიწასთან მიმბუღი. მათი გაყიდვისას, ისინი გარდაიქმნებიან მოძრავ ქონებად, და ძირითად საშუალებებად იქცევიან მაშინ, როდესაც მიწის სხვა ნაკვეთს დაუკავშირებდნენ. შემფასებლები განვითარების გადაცემად უფლებას აფასებენ პირდაპირი შედარების ტექნიკის გამოყენებით – თუკი საკმარისი გარიგებები არსებობს ბაზრის შესაქმნელად. როდესაც საბაზრო გაყიდვები მცირეა, შესაძლებელია შემოსავლებითი მრდგომის გამოყენება. ამ შემთხვევებში, მონაწილეობის ეკონომიკური კონცეფცია წარმოადგენს საფუძველს და ქონებაზე დამატებულ ღირებულებას განვითარების გადაცემად უფლების შექმნის გამო იცვლება ადმინისტრაციული, სამართლებრივი და სხვა ხარჯების ასახვის მიზნით. ზოგიერთი, მაგრამ არა ყველა ქონების, წმინდა ღირებულების ზრდა, შეიძლება განპირობებული იყოს განვითარების გადაცემადი უფლებით; არავინ არ დათანხმდება ამგვარ გართულებულ პროცედურაზე ტყალური სარგებლის პერსპექტივის გარეშე.

ფიზიკური ინტერესი

ძირითად საშუალებებში ფიზიკური ინტერესი შეიძლება მიღწეულ იქნას როგორც ჰორიზონტალურად, ასევე ვერტიკალურად. ძირითადი საშუალებების ჰორიზონტალური ნაწილის შექმნის ყველაზე მეტად გავრცელებული მეთოდია დაყოფისა და შეკრების გზა. დაყოფისას მიწის დიდი ნაკვეთი ნაწევრდება მცირე ნაკვეთებად, რომლებიც საცალოდ იყიდება. შეკრებისას (გამსხვილებისას), მიწის ორი ან მეტი ნაკვეთი ერთიანდება და იძენს უფრო მაღალ ღირებულებას ვიდრე მათ ცალ ცალკე ჰქონდათ. დაეწევათ გვაქვს ორი მომწინავე, ნახევარშექტარიანი სამრეწველო მიწის ნაკვეთი იმ უბანში, სადაც ყველაზე უფრო სასურველია ერთ შექტარიანი მიწის ნაკვეთები. ცალკეული ნახევარ შექტარიანი მიწის ნაკვეთის ღირებულება 20 000 აშშ დოლარს უდრის, ხოლო გამსხვილებისას, ერთ შექტარიანი ნაკვეთის ღირებულება 50 000 აშშ დოლარს უდრის. საპირისპირო შემთხვევაში, როდესაც ბაზარს მცირე ნაკვეთები ესაჭიროება, დიდი ნაკვეთების ღირებულება, სავარაუდოდ, დაბალი იქნება. შემფასებელთა უმრავლესობა გაათვითცნობიერებულია ჰორიზონტალური ინტერესის შეფასებაში და ჩვეულებრივ გამოიყენებენ ტრადიციული შეფასების ტექნიკას.

ძირითად საშუალებებში ვერტიკალური ინტერესები შესაძლოა ცალკე იქნას შეფასებული შემფასებლის მიერ გაყოფის, იქარის, გირავნობისა და სხვა მსგავსი გარიგებების დროს. ძირითად საშუალებებში ყველაზე უფრო გავრცელებული ვერტიკალური ინტერესი არის მიწისქვეშა და საშაერო უფლებები. მიწისქვეშა უფლება წარმოადგენს განსაზღვრული ქონების მიწისქვეშა რეურსების სარგებლობის უფლებას. ტერმინი ჩვეულებრივ ეხება სასარგებლო წიაღისეული სარგებლობას და გვირახების მშენებლობას. საშაერო უფლებები დაკავშირებულია მიწის ნაკვეთის ფართობზე საშაერო სივრცის გამოყენებასთან, კონტროლთან და რეგულირებასთან. ორივე ეს ფრაქციული ინტერესი წარმოადგენს შეუზღუდავი ფორმის ქონების ნაწილს და თითოეული ითვალისწინებს მიწის, როგორც სამგანზომილებიანი ერთეულის, იდეას.

ძირითადი საშუალებების ვერტიკალური დაყოფა მნიშვნელოვანია, რადგანაც საინჟინრო სამუშაოები დიდ ზიანს აყენებს მიწით სარგებლობას და ამდენად საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებასაც. ექსპლუატაციის ტექნიკისა და კომუნიკაციების ტექნოლოგიების განვითარებამ თავისი კვალი დაამჩნია თანამედროვე ურბანული ლანდშაფტის ფორმირებას. ვინაიდან ურბანულ ტერიტორიებზე იზრდება მჭიდრო მშენებლობები, შესაბამისად იზრდება მიწის ღირებულებაც. ამ ტენდენციამ მზარდი ინტერესი გამოიწვია საშაერო უფლებებში.

საშაერო უფლებები შეიძლება გაითვოს, ამ დროს გამყიდველი იტოვებს ერთ ან მეტ სერვიტუტს სპეციალიზებულ სარგებლობაზე, როგორცაა მაგალითად რკინიგზის ექსპლუატაცია. ისინიც ასევე შეიძლება დაიყოს, როდესაც შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის მფლობელი გაყიდის ან იჯარით გასცემს მხოლოდ იმ მიწას და შაერს, სადაც უნდა განხორციელდეს კონკრეტული გაუმჯობესება.

ხელოვნურება შეიმუშავებს წესებს, რომელიც ადგენს საშაერო უფლებათა გაყიდვას – ეს ინტერესები ავტომატურად არ არსებობს ლიკვიდური ფორმით. საშაერო უფლებები ექვემდებარება საზოგადოებრივ რეგულირებას და შეიძლება სხვადასხვა გზით იყოს გადაცემული. ამგვარი უფლებების გადაცემა იგივე საშუალებას უზნაში ხდება. საშაერო უფლებების გადაცემა საშუალებას აძლევს პირებს, რომლებიც განვითარების პროექტებს ადგენენ, არეგულირონ მიწით მჭიდრო სარგებლობა შესაკუთრებზე, უზნებზე და რაიონებზე ზემოქმედების გარეშე. ეს პრაქტიკა ზრდის ადგილობრივი ზონირების მმართველობის მნიშვნელობას, რომლებიც არეგულირებენ მშენებლობის სიმაღლის ნორმებს, შენობის ფუნქციებისა და სხვა ფაქტორებს, რომლებიც ჩართულია საშაერო უფლებების განვითარებაში.

ფინანსური ინტერესი

უძრავი ქონების ინვესტიციების პრაქტიკაში დიდი მნიშვნელობა ენიჭება ქონებრივი ინტერესის ფინანსურ ასპექტებს. განსაკუთრებული მნიშვნელობისაა საგირავნო და საკუთარი კაპიტალის კომპონენტების ანალიზი. საგირავნო სახსრები წარმოადგენს უზრუნველყოფილი სესხის პოზიციას მაშინ, როცა საკუთარი კაპიტალის ინვესტირება რისკს ექვემდებარება. მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის, საიპარო გადასახადისა და იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესები ექვემდებარება დაგირავებას, და შესაბამისად ეს კომპონენტები იყოფა საგირავნო და საკუთარი კაპიტალის კომპონენტებად. სხვა შესაძლო ფინანსური შეთანხმებები მოიცავს უპირატეს და სუბორდინირებულ ვალდებულებებს, გაყიდვა-იპარით უკან დაბრუნების ფინანსირებას და სააქციო სინდიკატებს. ძირითადი საშუალებების ლიკვიდებულებაზე ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე არსებული ტენდენციების გავლენა აღწერილია მენ თავში.

შემდგომი საკითხავი

- American Association of State Highway Officials. 1962. *Acquisitions for Right of Way*. Washington, DC.
- Conroy, Kathleen. 1981. *Valuing the Timeshare Property*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.
- Dombal, Robert W. 1981. *Appraising Condominiums: Suggested Data Analysis Techniques*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.
- Dumfries, Chris. 1995. *Appraisal of Air Rights: An Introduction*, *The Canadian Appraiser*, Volume 39, Book 2: p. 28.
- Guun, Eleanor, and John Simpson. 1997. *Cooperative Apartment Appraisal*. Chicago: Appraisal Institute.
- Keating, David MiChael. 1998. *Appraising Partial Interests*. Chicago: Appraisal Institute.
- Kratovil, Robert, and Raymond J. Werner. 1993. *Real Estate Law* (10th edition). Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.
- Land Trust Alliance and National Trust for Historic preservation. 1999. *Appraising Easements: Guidelines for Valuation of Land Conservation and Historic Preservation Easements*. 3rd ed. Washington, DC: The preservation Press.
- Patel, Purushottam H. 1992. *Valuation of Air Rights*, *The Canadian Appraiser*, Volume 36, Book 1: p. 38.
- Reynolds, Judith. 1996. *Historic Properties: preservation and the Valuation Process* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute.
- Todd, Eric C. E. 1992. *The Law of Expropriation and Compensation in Canada* (2nd edition). Scarborough: Carswell Publishers.
- Schmutz, George L. 1963. *Condemnation Appraisal Handbook*, rev. by Edwin M. Rams. Englewood Cliffs, NJ: prentice-Hall.
- West, James W. 1981. *Appraisal of Limited Interests (The)*, *The Canadian Appraiser*. Volume 25, Book 3: p. 35.
- Wolf, Peter. 1981. *Land in America: Its Value, Use, and Control*. New York: Pantheon.

მნიშვნელოვანი ტერმინები	
• ღირებულებაში მატება	• მიწის კონტრაქტი
• ობლიგაცია	• ბერკეტი
• ფასიანი ქაღალდების ბაზარი	• შეზღუდული პარტნიორობა
• კომერციული ბანკი	• ფული
• ვალი	• ვალუტის ბაზარი
• სატრასტო ხელშეკრულება	• გირაო
• დისინტერმედიაცია	• უძრავი ქონების საინვესტიციო ტრასტი (REIT)
• დივიდენდები	• უძრავი ქონების ბაზარი
• საკუთარი კაპიტალი	• მეორადი გირაუნობის ბაზარი
• ზოგადი პარტნიორობა	• ფასიანი ქაღალდები
• ინფლაცია	• აქციები
• საპროცენტო განაკვეთი	• სააქციო კორპორაცია
• ერთობლივი საწარმო	• სინდიკატი
• მეორადი გირაო	• ვენჩურული კაპიტალი
	• შემოსავლიანობის განაწილება

შესავალი

ძირითადი საშუალებების შეფასებისას, უძრავი ქონების შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს, თუ როგორ კონკურენციას უწევს უძრავი ქონება სხვა საინვესტიციო ვარიანტებს ინვესტიციებისათვის ხელმისაწვდომი თანხისათვის. ყოველ საქონელს და მომსახურებას გააჩნია თავისი გამორჩეული ბაზარი, მაგრამ თითოეულმა ასევე კონკურენცია უნდა გაუწიოს სხვა პროდუქტებს. ბაზრის მონაწილეებმა, რომლებსაც გააჩნიათ სურვილი და სათანადო შემსყიდველობითი უნარი, უნდა მიიღონ ისეთი გადაწყვეტილებები, როგორცაა ქვემოთჩამოთვლილი:

- ბინის დაქირავება ან სახლის ყიდვა
- აქციებისა და ობლიგაციების შეძენა ან უძრავი ქონების ამხანაგობაში ინვესტიციების ჩადება

ამდენად, შემფასებლები უნდა აღიქვამდნენ კონკურენტული საინვესტიციო ბაზრის იმ მახასიათებლებს, უპირატესობებს, სისუსტეებსა და მექანიზმებს, რომლებიც ყველაზე მეტ გავლენას ახდენს უძრავ ქონებაზე.

მიუხედავად იმისა, რომ მას მოიხსენიებენ ტერმინით "ბაზარი", სავალუტო ბაზარი ფორმალურად არ არის ორგანიზებული როგორც საფონდო ბირჟა. ეს წარმოადგენს ბირჟის გარეშე ოპერაციას, სადაც გამოიყენება კომპლექსური კომუნიკაცია და კომპიუტერული სისტემები, რათა მოვაჭრებს მიეწოდოს ზუსტი, ოპერატიული ინფორმაცია ეროვნული და საერთაშორისო ბიზნეს ოპერაციების შესახებ. ვინაიდან ფინანსების მიწოდებას არეგულირებს ეროვნული ბანკი, იგი ზეგავლენას ახდენს სავალუტო ბაზარზე მიმდინარე ყოველდღიურ სავაჭრო ურთიერთობებზე და სავალუტო ბაზრის ფონდების ღირებულებაზე (ანუ საპროცენტო განაკვეთზე). სავალუტო ბაზარი, თავის მხრივ, დიდ გავლენას ახდენს უძრავი ქონების ინდუსტრიაზე, ვინაიდან მისი მოკლევადიანი დაფინანსების მექანიზმები საჭიროა უძრავი ქონების მშენებლობისა და განვითარების დასაფინანსებლად. ეს წარმოადგენს ერთ-ერთს იმ მრავალ გზათაგან, რომლის მიხედვითაც ფულით ხელმისაწვდომობა და ღირებულება არეგულირებს საქმიანობის მოცულობასა და ტემპს უძრავი ქონების ინდუსტრიაში.

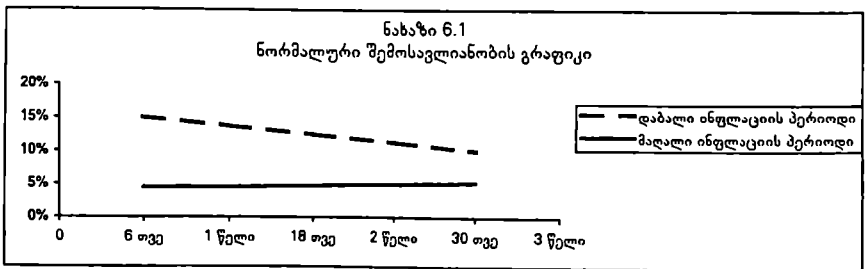
ფასიანი ქაღალდების ბაზარი ასახავს მუდგველთა და გამყიდველთა ურთიერთშემოქმედებას გრძელვადიანი ან საშუალოვადიანი ფინანსური ინსტრუმენტებით ვაჭრობისას. გრძელვადიანი და საშუალოვადიანი ინსტრუმენტები, ჩვეულებრივ, ექვემდებარება გადახდას წელიწადზე მეტ ვადაში და მოიცავს შემდეგს:

- ობლევაციებს ან კომპანიის გრძელვადიან ვალდებულებებს
- აქციებს
- გირაოს
- სატრასტო ხელშეკრულებას

უძრავი ქონებისათვის კაპიტალის ორ წყაროს წარმოადგენს სავალუტო ბაზარი, რომელიც ვაჭრობს მოკლევადიანი ფინანსური ინსტრუმენტებით და ფასიანი ქაღალდების ბაზარი, რომელიც ვაჭრობს გრძელვადიანი ფინანსური ინსტრუმენტებით.

მიუხედავად იმისა, რომ აქციები განეკუთვნება ფასიანი ქაღალდების ბაზრის ინსტრუმენტს, ისინი წარმოადგენენ საკუთარ კაპიტალს ფიქსირებული გადასახადის გარეშე. სავალუტო ბაზარსა და ფასიანი ქაღალდების ბაზარს შორის სხვაობა მკვეთრად ჩამოყალიბებული არაა, ვინაიდან ორივე მათგანი მოიცავს ფონდებით ვაჭრობას განსხვავებული პირობებით და ორივე მათგანი წარმოადგენს კაპიტალის წყაროს უველა ეკონომიკური საქმიანობისათვის, უძრავი ქონების ჩათვლით.

სავალუტო ბაზარსა და ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე თვალსაჩინოდ შესამჩნევია ფინანსურ ინსტრუმენტებს შორის სხვადასხვა ურთიერთკავშირი, რომელიც წარმოიქმნება განსხვავებული საპროცენტო განაკვეთის, გადახდის ვადებისა და საინვესტიციო რისკის მიხედვით. ჩვეულებრივ, ძირი, რომელიც ინვესტირებას ახდენს გრძელვადიან ფასიან ქაღალდებში, უფრო მეტ რისკს იღებს, ვიდრე ის, ვინც მოკლევადიან ფასიან ქაღალდში ახდენს ინვესტირებას. ამდენად, გრძელვადიანი ინსტრუმენტები უფრო მაღალ მოგებას იძლევა. ეს სიტუაცია გრაფიკულად ასახულია ნ.1 ნახაზში. ზოგჯერ აღნიშნული ურთიერთობები საპირისპირო ხასიათს ატარებს. მაგალი ინფლაციის დროს, ინვესტორები აკლემბად იკავებენ გრძელვადიან პოზიციას. ისინი შიშობენ, რომ მზარდი საპროცენტო განაკვეთი ძირს გამოუთხრის მათ კაპიტალს, ამდენად ისინი მოკლევადიან ფასიან ქაღალდებს ანიჭებენ უპირატესობას. შედეგად, ინფლაციის პერიოდში მოკლევადიანი შემოსავლიანობა შეიძლება უფრო დიდი იყოს, ვიდრე გრძელვადიანი, ამ დროს შემოსავლის გრაფიკი იხვერსივლია.



უძრავი ქონების ინვესტიციების ფასიან ქაღალდებზე ჩამოყალიბების ზოგიერთი ფორმის პარალელურად ჩამოყალიბდა ფასიანი ქაღალდების ოთხ კვადრატის ბაზარი. (იხილეთ ნ.2 ნახაზი). ამ მოვლენამ სტრუქტურული ცვლილებები გამოიწვია ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე უძრავი ქონების დაფინანსებაზე.

ინვესტორზე ორიენტირებულ ფასწარმოქმნას გააჩნია თავისი დადებითი და უარყოფითი მხარეები უძრავი ქონების გამოყენებულზე ორიენტირებულ ფასებთან შედარებით. ზოგიერთ უძრავ ქონებაში ინვესტიციიდან უკუგება უფრო და უფრო მკვიდროდ უკავშირდება უკუგებას მოძრავი ქონების საინვესტიციო ალტერნატივიდან. თუმცა, უძრავი ქონება ეკონომიკური სექტორია და არა უბრალოდ აქტივების სხვა კლასი, უძრავი ქონების ღირებულება დამოკიდებულია შესრულებაზე და არა უბრალოდ ინვესტორის ქცევაზე.

6.2 ნახაზი

საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების ოთხ კვადრანტიანი ბაზარი უძრავი ქონებისაში



ორ სახელმწიფო კვადრანტში აქტივების წილის ფასწარმოქმნა ასახავს განვითარებად გარიგებებს და პირდაპირ არის დაკავშირებული, როგორც დივიდენდურ შემოსავალთან, ასევე მოძრავი ქონების საინვესტიციო ალტერნატივასთან

ორ ერძო კვადრანტში მოცემული ფასწარმოქმნა შეიძლება ასევე დაუკავშირდეს ფასიანი ქაღალდების ბაზარს

შეფასების პროცესებთან კავშირი

სავალუტო ბაზრისა და ფასიანი ქაღალდების ბაზრის სხვადასხვა ინსტრუმენტები და საშუალებები, რომელიც ამ თავშია აღწერილი, არ მოიაზრება როგორც იზოლირებული ელემენტები. ყოველი მათგანი ურთიერთდაკავშირებულია და ავლენს საპროცენტო განაკვეთის ან შემოსავლიანობის მოძრაობის მგრძობიარობას. ზოგიერთი განაკვეთი ფუნდამენტურია. ამ განაკვეთებს მისდევენ მოვაჭრეები და ინვესტორები, რომელთა მოქმედებაც ადგენს განაკვეთებს და მიმოქცევის სისწრაფეს სავალუტო ბაზარზე.

უძრავი ქონების ინდუსტრიაში, განვითარებისა და მშენებლობის სექტორები გამოიყენებენ მოკლევადიან და საშუალოვადიან ფონდებს, რომელთა ღირებულებაც დიდად ზემოქმედებს პროექტის ეკონომიკურ განხორციელებადობაზე. ვინაიდან ეს დაფინანსება დამოკიდებულია ცვლად განაკვეთზე, რომლის ღირებულებაც დაკავშირებულია კომერციული ბანკის სესხის პროცენტზე, დანახარჯთა შეფასება და პროექტის ბიუჯეტის დადგენა ითხოვს პროცენტის პროგნოზს განვითარების პერიოდში. ამდენად, უძრავი ქონების შეფასებელი, აუცილებლად უნდა გაეცნოს სავალუტო ბაზარს და მის საკმეინობას.

პირდაპირი შედარების მიდგომა

როდესაც გირავნობის დაფინანსება შესაძლებელია ხელმისაწვდომ ფასად, უძრავი ქონების ბაზარი თავისუფლად მოქმედებს. მათი მოქმედება ხელდება, როდესაც ფონდები მცირდება ან ხელმოუწვდომელი ხდება. მაღალი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენება ინფლაციის საპირისპიროდ, იწვევს ფულადი რესურსების გადადინებას ნასესხები კაპიტალის არაორგანიზებულ ბაზარზე, დეფაცტური, ძვირი გირავნობის ფული იწვევს საბაზრო პროცენტის შენელებას, რაც თავის მხრივ იწვევს ალტერნატიული დაფინანსების ძიების მცდელობას.

რისკი

უძრავი ქონების ყოველი გარიგება მოიცავს რისკის ელემენტს. გამსესებელი იღებს რისკს, რომ მსესხებელმა შეიძლება ვერ განახორციელოს სესხის პირობები. მიწის მესაკუთრე იღებს რისკს, რომ დაპირავებელი იქარას არ გააგრძელებს. სახლის მყიდველები იღებენ რისკს, რომ ქონების ფასი მომავალში გაიზარდება ან შემცირდება. რისკი იზრდება, როდესაც იზრდება შესაძლო შედეგების მასშტაბები; რისკის დონესთან ერთად იზრდება უკუგების განაკვეთი.

არსებობს ინვესტიციაზე გავლენის მომხდენი სხვადასხვა სახის რისკი:

საბაზრო რისკი

განმარტება: რისკი, რომ წმინდა ოპერაციულ მოგებაზე გავლენა ექნება საბაზრო ცვლილებებს - ცვლილებები მიწოდებასა და/ან მოთხოვნაში

- გამოწვეული:
- ქონების ტიპით
 - ქონების განლაგებით
 - ციკლში საფეხურით

ფინანსური რისკი

განმარტება: ინვესტიციის დასაფინანსებლად ვალის გამოყენებასთან დაკავშირებული რისკი (მაგალითად, დეფოლტი, წინასწარი გადახდა, დაფინანსების სახელშეკრულებო პირობები, რომელიც ვერ აკმაყოფილებს საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებებს)

- გამოწვეული:
- ვალის ოდენობით
 - ვალის ტიპით

ფასიანი ქალაქების ბაზრის რისკი

განმარტება: რისკი, რომ საბაზრო ღირებულებაზე გავლენას იქონიებს ფასიანი ქალაქების ბაზრის ცვლილებები - გირაოს შემოსავლიანობის განაკვეთი, საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობის განაკვეთი, მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი (გირაოს ან საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთებში ცვლილების გამო) ან მთლიანი და საბოლოო კაპიტალიზაციის განაკვეთი (მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთებში ცვლილებების გამო)

- გამოწვეული:
- საპროცენტო განაკვეთის დონეში ცვლილებებით
 - კაპიტალის (გირაო და საკუთარი კაპიტალი) ხელმისაწვდომობაში ცვლილებებით
 - ალტერნატიული საინვესტიციო ვარიანტებიდან უკუგების განაკვეთით

ინფლაციის (შემსყიდველობითი უნარის) რისკი

განმარტება: რისკი, რომ მოულოდნელი ინფლაცია გამოიწვევს შემსყიდველობითი უნარის დაქვეითებას

- გამოწვეული:
- იქარის პირობებით, რომელიც ინფლაციისაგან დაცვას ვერ უზრუნველყოფს

ლიკვიდურობის (გაყიდვადობის) რისკი

განმარტება: უძრავ ქონებაში ინვესტიციის საბაზრო ღირებულებით ფულში გადაყვანის ხელმისაწვდომობა გონივრულ დროში

- გამოწვეული:
- უძრავი ქონების ბაზრის არაეფექტურობით

გარემოს რისკი

განმარტება: რისკი, რომ ქონების საბაზრო ღირებულებაზე გავლენას იქონიებს გარემო ფაქტორები

- გამოწვეული:
- მოსალოდნელი ჩანმრთელობის საფრთხით
 - პოტენციურ გარემოს პრობლემებთან დაკავშირებული რისკით
 - მიწისძვრებითა და კლიმატური ცვლილებებით

საკანონმდებლო რისკი
განმარტება: რისკი, რომ სამართლებრივი ფაქტორები გავლენას იქონიებს ქონების საბაზრო ღირებულებაზე

გამოწვეული:

- საგადასახადო კანონის ცვლილებებით
- გარემოს რეგულირების ნორმებით
- მიწის რეგულირების ნორმების შეცვლით
- ნებადართული პროცესის წარმართვის შესაძლებლობით

მართვის რისკი
განმარტება: რისკი, რომ მმართველობა ვერ უზრუნველყოფს, რომ ქონება აკმაყოფილებდეს დასახულ მიზნებს

გამოწვეული:

- მმართველობის კომპეტენტურობით
- ქონების ტიპით (რეგიონალური სავაჭრო ცენტრები უფრო ინტენსიურ მენეჯმენტს საჭიროებს ვიდრე საწყობები)

რისკის ყოველი ამ ტიპთანაა გავლენას ახდენს ქონებაზე ცალკე და კომბინაციაში. მაგალითად, საგადასახადო კანონის ცვლილებამ (საკანონმდებლო რისკი) შეიძლება გამოიწვიოს ცვლილებები საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობის მოთხოვნილ განაკვეთზე (ფასიანი ქაღალდების ბაზრის რისკი) ან მოულოდნელმა ინფლაციამ (ინფლაციის რისკი) შეიძლება გამოიწვიოს გირაოს საპროცენტო განაკვეთის ზრდა (ფასიანი ქაღალდების ბაზრის რისკი).

შემოსავლებითი მიდგომის გამოყენებისას, შედარებით ქონებას უნდა ჰქონდეს რისკის იგივე ხარისხი როგორც შესაფასებელ ქონებას, რადგანაც რისკი წარმოადგენს კომპენსაციას მთლიანი კაპიტალიზაციისა და შემოსავლიანობის განაკვეთების შერჩევას.

საცხოვრებელი ქონების ბაზარზე, თუ გაყიდვები ხორციელდება არსებული დაბალპროცენტული საგირავნო განაკვეთით, მეორეად გირაოს დაფინანსება მოიცილებულ უნდა იქნას გამყიდველებისათვის ან სხვა ფინანსური წყაროებიდან. როდესაც დიდი და ხარისხიანი კომერციული ქონება იყიდება, შეძლებული მყიდველები ბლოკირებას უწევენ ბაზარს. ეს ცალკე აზღუფებს მყიდველებს, რომლებსაც ესაჭიროებათ გირაოს დაფინანსება, რაც იშვიათი და ძვირია. საშუალოდ კომერციული და უფრო ზომიერი ქონებისათვის, საინვესტიციო ბაზარი იფიტება და კვდება. ინფლაციის დასაძლევად მაღალი საპროცენტო განაკვეთის გამოყენება აშკარად ამცირებს შედარებითი ერთეულების რაოდენობას პირდაპირი შედარების მეთოდის გამოსაყენებლად.

ამგვარ სიტუაციებში, საჭიროა დაბალ საპროცენტო განაკვეთზე უფრო მეტი, გირაოს კაპიტალის ხელმისაწვდომობის გასაუმჯობესებლად: გარკვეულ ფულად განაკვეთებს შორის უნდა არსებობდეს სათანადო ურთიერთობა. მაგალითად, თუ კომერციული ბანკის დეპოზიტის განაკვეთების მოწმობა ინარჩუნებს მნიშვნელოვან მარჯას მოკლევადიან სამთავრობო ობლიგაციების განაკვეთთან შედარებით, შემწახვევლები დარწმუნდებიან, რომ შეინახონ თავიანთი ფული საჯალურ ბაზრის საინვესტიციო ფონდში, ვიდრე სადეპოზიტო ინსტიტუტებში. ეს ფული იქნება ხელმისაწვდომი საგირავნო სესხებისათვის.

საჯალურ კუროს არასტაბილურობა და გაუთვალისწინებელი საპროცენტო განაკვეთები წარმოადგენენ ნეგატიურ ფაქტორებს, რომელიც ანელებს გირავნობის და უძრავი ქონების საინვესტიციო აქტივობას. ამ პირობებში, სესხის გამცემი მხარეები უპირატესობას ანიჭებენ ინვესტირებას მაღალ-ხარისხიან, მოკლევადიან ფასიან ქაღალდებში, ვიდრე გრძელვადიან, ფიქსირებული განაკვეთის მქონე გირაოებში.

შემოსავლებითი მიდგომა

ეს მეთოდი ეფუძნება მოლოდინს. ღირებულება შეიძლება გამოსახული იყოს როგორც მოსალოდნელი მომავალი სარგებლის მიმდინარე ღირებულება და შეფასება მოცუას ამ სარგებლის დისკონტირებას. ძირითად ელემენტს წარმოადგენს დისკონტირების შესაბამისი განაკვეთის შერჩევა. არსებობს მსახარება, რომ განაკვეთი არის ინვესტიციის შესაქმნელად გამოყენებული საგირავნო კაპიტალისა და საკუთარი კაპიტალის ფონდების საშუალოშეწონილი ღირებულება. საკრედიტო შეზღუდვა იწვევს კაპიტალის ინტენსიურ კონკურენციას და მაღალ განაკვეთებს; კრედიტების სიმრავლე უფრო ზომიერ განაკვეთებს იწვევს. ამგვარი ცვლილებები მკვეთრ ზეგავლენას ახდენს კაპიტალიზაციის განაკვეთებზე.

მიუხედავად იმისა, რომ კაპიტალიზაციის განაკვეთი შეიძლება შეფასების ძირითადი ელემენტი იყოს, საინვესტიციო საპროგნოზო სარგებლივ ასევე თანაბრად მნიშვნელოვანია. ინვესტორი მოელის შემოსავალს საინვესტიციო პერიოდის განმავლობაში და იმედოვნებს, რომ რეალობაში გაუყუთებს რევერსიულ სარგებელს. სარგებელზე აშკარა ზეგავლენას ახდენს მონეტარული პირობები, განსაკუთრებით ინფლაცია. მასალოდენელი სარგებლის პროგნოზი დაფუძნებული უნდა იყოს უძრავი ქონების, კაპიტალისა და სავალუტო ბაზრის შესახებ ყველაზე უფრო სრულყოფილ ინფორმაციაზე და იყენებდეს ლოგიკურ და შესაბამის პროცედურებს.

დანახარჯებითი მიდგომა

დანახარჯებითი მიდგომის გამოყენებისას, მნიშვნელოვანია ფასიანი ქაღალდებისა და სავალუტო ბაზრის საქმიანობა, ვინაიდან ისინი გავლენას ახდენენ მიწის ღირებულებაზე, ხარკთალრიცხვასა და ამორტიზაციაზე.

მიწის ღირებულება

გასაყიდი მიწის მფლობელი, ჩვეულებრივ, ახდენს მფლობელობის ისეთი დანახარჯების კაპიტალიზაციას, როგორცაა ვალის მომსახურება და გადასახადები. ინფლაციის პროცენტის განაკვეთის ზრდა იწვევს საბიზნესო ვალის მომსახურების ზრდას. ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები უფრო მწიკლ სასესხო განაკვეთებს იღებენ მუნიციპალური მომსახურების გაწევისას, რასაც უძრავი ქონების გადასახადის მნიშვნელოვანი ზრდა მოყვება.

ხარკთალრიცხვა

სწორი ხარკთალრიცხვა მოითხოვს საპროცენტო განაკვეთის პროგნოზირებას დაგეგმილი მშენებლობის პერიოდში. უძრავი ქონების ზოგიერთი პროექტი იმდენად დიდია, რომ მშენებლობის დასასრულებლად და სტაბილური ექსპლუატაციის მისაღწევად საჭიროა ორი ან სამი წელი. ამ ობერაციების დასაფინანსებლად, სამშენებლო სახსრები მოიპოვება სამშენებლო სასესხო ხელშეკრულებებით ცვლადი დანახარჯებით (საპროცენტო განაკვეთით), რაც დაკავშირებულია ისეთ ინდექსთან, როგორცაა კომერციული ბანკის საბაზისო საკრედიტო განაკვეთი.

მიუხედავად იმისა, რომ ზოგიერთი სესხი მოიცავს განაკვეთის რხევის ზედა და ქვედა შეზღუდვებს, უფრო ხშირია შეუზღუდავი ქმედებები. ვინაიდან სამშენებლო სესხის პროცენტი არაპირდაპირი სამშენებლო ხარჯია, სწორი აღრიცხვისათვის საჭიროა გრძელვადიანი საპროცენტო განაკვეთის პროგნოზი. ვინაიდან საპროცენტო განაკვეთები არასტაბილურია და ექვემდებარება ეროვნული ბანკის სავალუტო პოლიტიკას, ეს ამოცანა რთულია, მაგრამ აუცილებელი. მყარი სამშენებლო ხარჯები, როგორცაა მასალები და შრომა, ასევე ექვემდებარება საპროცენტო განაკვეთების რხევებს. ამ სახის ფასების ზრდას ეწოდება დანახარჯების ზრდით გამოწვეული ინფლაცია.

ამორტიზაცია

ამორტიზაცია ხშირად განიმარტება როგორც დანახარჯისა და ღირებულებას შორის სხვაობა. ინფლაციის დროს, როდესაც ფულის ღირებულება მკვეთრად იზრდება, სამშენებლო ხარჯებიც იზრდება. შედეგად, საბაზისო სამშენებლო დანახარჯი, საიდანაც იჭეობება ამორტიზაცია, უჩვენებს აშკარა ზრდას.

შემოსავლების მომართვი ქონების შემთხვევაში, როგორცაა გასაქირავებელი სახლი, შემოსავლის ზრდა ხშირად ჩამორჩება ოპერაციული გასავლების ზრდას, რაც ზიანს აყენებს წმინდა შემოსავლებს. იმადროულად, საპროცენტო განაკვეთის ზრდის პროპორციულად, იზრდება კაპიტალიზაციის განაკვეთი. ეს აღსახება საინვესტიციო ღირებულების შემცირებაში, და ჩანაცვლების დანახარჯების ზრდასთან ერთად მნიშვნელოვან იზრდება ამორტიზაცია. შემოსავლის მომართვი სხვა სახის ქონების შემთხვევაში, როგორცაა მაგალითად სავაჭრო ცენტრები და საოფისე შენობები, კირა შეიძლება შეესაბამებოდეს ან აჭარბებდეს ოპერაციული გასავლების ზრდას. ასეთ შემთხვევაში, ამორტიზაცია არ ხასიათდება ინფლაციასთან დაკავშირებული ზრდით.

უძრავი ქონების ბაზარი

სხვადასხვა სახის ქონების მყიდველები და გამყიდველები ურთიერთობენ სხვადასხვა ადგილებში და სხვადასხვა მიზნით. ამდენად, უძრავი ქონების ბაზარი იყოფა კატეგორიებად ქონების ტიპის მიხედვით და ბაზრის მონაწილეების მიხედვით. უძრავი ქონების სხვადასხვა კატეგორიის ბაზრები იყოფა ქვე-ბაზრებად. მყიდველების და გამყიდველების მოთხოვნილებების შესაბამისად. უძრავი ქონების ბაზრის ერთმანეთისაგან განსხვავება ხელს უწყობს მათ შესწავლას.

უძრავი ქონების ყველა ბაზარი ექვემდებარება უძრავი ქონების მყიდველებისა და გამყიდველების მოტივაციის და ურთიერთქმედებას, რომლებიც თავის მხრივ ექვემდებარებიან მრავალ სოციალურ, ეკონომიკურ, სამთავრობო თუ გარემოს ზემოქმედებას. უძრავი ქონების ბაზარი შეიძლება შესწავლოთ იქნას გეოგრაფიული, კონსტრუქციული და მიწოდებისა და მოთხოვნის მახასიათებლების მიხედვით, რაც მთლიანობაში დაკავშირებულია უძრავი ქონების ბაზრის მდგომარეობასთან.

უძრავი ქონების ბაზრის იდენტიფიკაცია და ინტერპრეტაცია წარმოადგენს ანალიტიკურ პროცესებს. უძრავი ქონების ბაზრებისა და ქვებაზრების შესახებ შეითხოვებოქმედებს პასუხის გასაცემად, შემთხვევებით ანალიზს უკეთებენ ქონების სარგებლიანობას და დეფიციტს ისევე, როგორც სურვილს და ეფექტური შემსყიდველობით უნარს იმ მხარეებისათვის, რომლებსაც სურთ ქონებრივი უფლებების შექმნა.

უძრავი ქონების ბაზრის მახასიათებლები

ბაზრის ეფექტურობა დამოკიდებულია როგორც პროდუქტის მახასიათებლებზე, ასევე მყიდველთა და გამყიდველთა ქმედებების შესახებ დაშვებებზე. უძრავი ქონების ბაზრები მნიშვნელოვანად განსხვავდება სხვა ტიპის საქონლით მოვაჭრე ბაზრებისაგან (იხილეთ 6.1 ცხრილი)

6.1. ცხრილი საქმიანი ბაზრისა და უძრავი ქონების ბაზრის შედარება	
<p>საქმიანი ბაზარი</p> <p>საქონელი და მომსახურება ძირითადად ერთგვაროვანია და ადვილად ურთიერთანაცვლებადი.</p> <p>მომსახურებისა და საქონლის ხარისხი ერთგვარია და ფასებიც შესაბამისად დაბალი და სტაბილურია.</p> <p>ბაზრის მონაწილეთა დიდი რაოდენობა ქმნის კონსტრუქციულ თავისუფალ ბაზარს და არც ერთ ამ მონაწილეთაგანს არ გააჩნია დიდი გავლენა საბაზრო ფასებზე.</p> <p>საქმიანი ბაზარი თვითრეგულირებადი. ღია და თავისუფალი კონსურენცია ექვემდებარება მცირე შეზღუდვებს</p> <p>მიწოდება და მოთხოვნა წონასწორობას დიდად არ ცვლილება. ბაზარი სწრაფად უბრუნდება წონასწორულ მდგომარეობას კონსურენციის ეფექტის საფუძველზე</p> <p>მყიდველები და გამყიდველები ფლობენ ინფორმაციას ბაზრის პირობების შესახებ, სხვა ბაზრის წევრების ქმედებების შესახებ. ბაზრის წარსული საქმიანობის შესახებ, პროდუქტის ხარისხისა და მისი ჩანაცვლებადობის შესახებ. ხელმისაწვდომია ნებისმიერი ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა შეთავაზებების და გაყიდვების შესახებ.</p> <p>მყიდველები და გამყიდველები ერთად ჩკუფდებიან ორგანიზებული საბაზრო მექანიზმის მიერ, როგორცაა საფონდო ბირჟა. გამყიდველები იძლევიან შედიან და ტოვებენ ბაზარს მოთხოვნის შესაბამისად.</p> <p>საქონელი სწრაფად რეალიზდება, სწრაფად მიეწოდება და ადვილად ტრანსპორტირდება ერთ ადგილიდან მეორეზე.</p>	<p>უძრავი ქონების ბაზარი</p> <p>უძრავი ქონების არც ერთი ორი ნაკვეთი არ არის ფიზიკურად მსგავსი</p> <p>ფასები არ არის დაბალი</p> <p>არსებობს კონკრეტული ტიპის ქონებით დაინტერესებული რამდენიმე მყიდველი და გამყიდველი მოცემული დროისათვის, მოცემულ ფასად და მოცემულ ადგილას. კერძო მყიდველები და გამყიდველები ფასებზე გავლენას ახდენენ მიწოდებაზე და/ან მოთხოვნაზე კონტროლის ამოქმედებით.</p> <p>უძრავი ქონების ბაზარი წარმოადგენს მრავალი კერძო და საზოგადო ორგანიზაციის რეგულირების საგანს.</p> <p>უძრავი ქონების ბაზარზე, მიწოდება და მოთხოვნა მოიაზრება როგორც მიზეზ-შედეგობრივი კავშირი და ფასი წარმოადგენს მათი ურთიერთზემოქმედების შედეგს. ფასების ცვლილებებს, ჩვეულებრივ, წინ უმჯობესობს ქმედებების ცვლილება. სწრაფად მიწოდება ან მოთხოვნა შეიძლება მოულოდნელად გადაადგილდეს - უმოქმედობის ან მზარდი აქტიურობის პერიოდში.</p> <p>უძრავი ქონების მყიდველები და გამყიდველები შესაძლოა არ იყვნენ კარგად ინფორმირებულნი</p> <p>უძრავი ქონების მყიდველები და გამყიდველები ფორმალურად ერთად არ ჩკუფდებიან.</p> <p>უძრავი ქონება მრავალწლიან პროდუქტს წარმოადგენს, და როგორც ინვესტიცია, შეიძლება შედარებით არალიკვიდური იყოს.</p>

ბოლო პერიოდში უძრავი ქონების სექტორიტიზაციამ და ქონებისა და გარიგებების შესახებ ინფორმაციის არსებობამ, სხვა ეკონომიკურ ცვლილებებთან ერთად, უფრო ეფექტური გახადა უძრავი ქონების ბაზარი. უძრავი ქონების ბაზარზე ეფექტურობას პირდაპირი შეხება აქვს უკუგების მოთხოვნილ განაკვეთზე. შედეგად, მყიდველმა, რომელსაც ესმის უძრავი ქონების ბაზრის არაეფექ-

ტურობა, შეიძლება მიიღოს სარგებელი უკუგების განაკვეთის, შედარებით სტაბილური შემოსავლის, ინფლაციისაგან დაცვისა და სხვა ფაქტორების სახით.

უძრავი ქონების ბაზარი ყურადღებას ამახვილებს ბაზრის წევრების მოტივაციაზე, აზროვნებასა და ურთიერთქმედებაზე, თუ როგორ რეაგირებენ ისინი მოცემული ქონების განსაკუთრებულ მახასიათებლებზე და იმ გარემოზე ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენენ ღირებულებაზე. ამგვარი დამოკიდებულება ზრდის შემფასებელთა პასუხისმგებლობას და ობიექტური შეფასების საჭიროებას თავისუფალ საბაზრო ეკონომიკაში. (უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი დაურთილებთაა აღწერილი 11-ე თავში).

უძრავი ქონების ციკლი

მეორე მსოფლიო ომის მომდევნო პერიოდში (1946-1966) უძრავი ქონებისა და ზოგადი ბიზნესის ციკლში წარმოიქმნა გარკვეული ნიმუშები. ბიზნესი განვითარდა, კაპიტალზე მოთხოვნა გაიზარდა, ინფლაციამ იმატა და შეიქმნა ჭარბი პროდუქცია და მომსახურება.

როდესაც მთავრობა მიზნად ისახავს ეკონომიკის აღორძინებას, ეკონომიკისათვის სტიმულის მომტან ინდუსტრიად ყოველთვის უცვლელად მიიჩნეოდა უძრავი ქონება. განსაკუთრებით კი ბინათმშენებლობა.¹ შემუშავებულ იქნა პროგრამები ზომიერი ფასების გირავნობის უზრუნველყოფით. ვინაიდან ბინის უზრუნველყოფაზე დიდი მოთხოვნა არსებობდა, პროგრამები კარგად განვითარდა და შედეგად ყველა ეკონომიკურ სექტორში გაზარდა დასაქმება. საყოფაცხოვრებო მასალების მწარმოებლებმა გააუმჯობესეს თავიანთი ბიზნესი. საბოლოოდ ეკონომიკა გამოცოცხლდა, შემდეგ გაიზარდა ინფლაცია და ციკლი განმეორდა. როდესაც სესხის უზრუნველყოფის და გარანტიის პროგრამებმა დაიწყეს ნაკლებად ძვირი გრძელვადიანი კაპიტალის მიწოდება, უძრავი ქონების ბიზნესი გაუმჯობესდა და ზოგადი ეკონომიკა გაძლიერდა.

უფრო დიდი ეკონომიკური ციკლი (იხილეთ ნ.3 ნახაზი) ზეგავლენას ახდენს უძრავი ქონების ციკლზე. ისევე როგორც დემოგრაფიულ და ბიზნეს ციკლზე. ეკონომიკის გაფართოებასთან ერთად, კაპიტალზე კონკურენცია იზრდება, საქონლისა და მომსახურების ფასები იზრდება, რაც ინფლაციის ესკალაციას იწვევს. ეროვნული ბანკი ცდილობს დაამარცხოს ინფლაცია ფულაცია და კრედიტების გაძვივებით სანამ ეკონომიკა არ დაუბრუნდება სასურველ ტემპს. ფონდებზე მოთხოვნა მცირდება, საპროცენტო განაკვეთი მცირდება და ეკონომიკური პრობლემები სტაბილურდება ბიზნესის განვითარების ხელშეწყობად. როდესაც ეკონომიკური ციკლის სინშიზე იზრდება, ბიზნესი და ვალუტის პირობები სწრაფად იცვლება. ეს ქმნის არამიმზიდველ ეკონომიკურ გარემოს გრძელვადიანი ინვესტიციებისათვის. უძრავი ქონების მდგომარეობას ციკლში (იხილეთ ნ.4 ნახაზი) განსაზღვრავს რამდენიმე ფაქტორი:

- მიწოდება
- მოთხოვნა
- აუთვისებლობა
- ქირა
- კაპიტალიზაციის განაკვეთი
- ინვესტორის მოთხოვნები

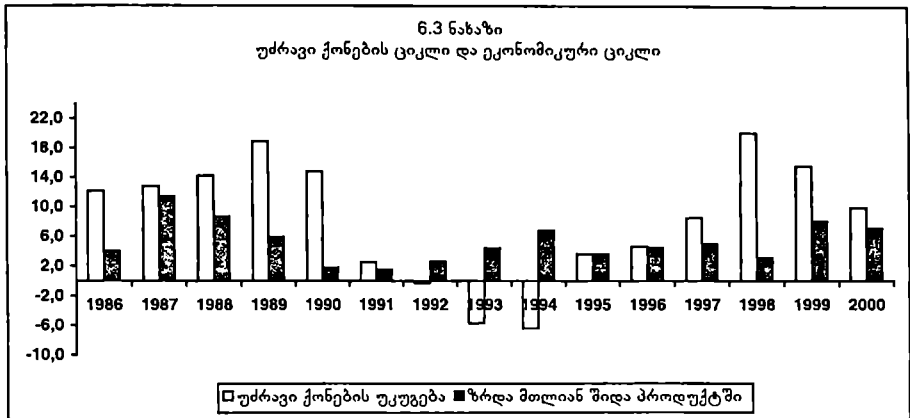
პირველი ოთხი ფაქტორი დაკავშირებულია უძრავი ქონების საბაზრო სივრცესთან, ხოლო ბოლო ორი ფაქტორი წარმოადგენს ფინანსური ბაზრის ფუნქციას. უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული ტენდენციები შეიძლება შეფასდეს საბაზრო სტატისტიკის რამდენიმე ურთიერთდაკავშირებული ურთიერთქმედების საფუძველზე:

- აუთვისებლობის განაკვეთები
- ქირის ზრდის განაკვეთები
- კაპიტალიზაციის განაკვეთები
- საბინაო ფასების ცვლილებები
- ცვლილებები მიწოდებაში

თუ აუთვისებლობის განაკვეთი იზრდება, ქირა შემცირდება და კაპიტალიზაციის განაკვეთები გაიზარდება; თუ აუთვისებლობა კლებულობს, ქირა იზრდება და კაპიტალიზაციის განაკვეთი მცირდება. უძრავი ქონების ბაზარი ახალ ინფორმაციაზე ნელა რეაგირებს – განსხვავებით ბაზრის მონაწილეებისაგან. აუთვისებლობის განაკვეთებმა, რაც ერთ-ერთი იოლად მისილადი სტატისტიკაა, შეიძლება დაიწიოს, მაგრამ ქირის განაკვეთები არ შეიცვლება მანამ, სანამ ბაზარი არ შეამჩნევს აუთვისებლობის ცვლილებებს. მსგავსად, კაპიტალიზაციის განაკვეთები არ შეიცვლება მანამ, სანამ ქირის განაკვეთების (და ქონებიდან პოტენციური ჩამოღობი შემოსავლის) ცვლილებები არ გახდება აშკარა.

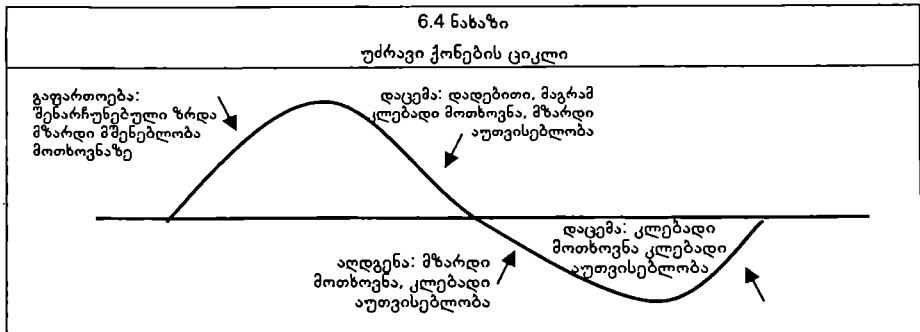
¹ გარდაავალი პერიოდისა და განვითარებად ქვეყნებში, საბინაო საკუთრების განვითარება მიიჩნეოდა ეკონომიკის სტაბილურობისა და საშუალო ფენის ჩამოყალიბების მექანიზმად.

90-იან წლებში ე.წ. "ახალმა ეკონომიკამ" შექმნა იმედი, რომ დაარეგულირებდა ან ბოლოს და ბოლოს დააგულუვებდა გაფართოების, შეზღუდვის, დაცემისა და აღდგენის ტრადიციულ ბიზნეს ციკლს. საინფორმაციო ტექნოლოგიის გამოყენება მარაგის კონტროლისათვის უზრუნველყოფდა, რომ წარმოება არასოდეს არ გადააჭარბებდა გაყიდვებს, რაც გააუმჯობესებდა მწარმოებელი კომპანიების მუშაობის ეფექტურობას. 90-იანი წლების ბოლოს ტექნოლოგიური რევოლუციის რღვევამ და 2001 წლის მეორე ნახევარში ეკონომიკურმა ჩავარდნამ, ზოგიერთი ზემოთ ხსენებული დაპირება ზედმეტად ოპტიმისტური გახდა. თუმცა, მწარმოებლურობის ზრდა მაინც შესაძლებელია განხორციელდეს საინფორმაციო ტექნოლოგიების ფართო გამოყენებით. ზოგადად, ცნობილია, რომ ინტერნეტი ამცირებს გარიგებების ხარჯებს, ხელს უწყობს ფულადი რესურსების გადადინებას საკრედიტო ფინანსური ინსტიტუტებიდან, და უძრავი ქონების ბაზარზე ხელს უწყობს აუთვისებლობის განაკვეთის, ქირისა და კაპიტალიზაციის განაკვეთის ურთიერთდაკავშირებული ციკლის შენელების აღმოფხვრას.



უძრავი ქონების შემფასებლებს ესაჭიროებათ იმის ცოდნა, თუ ციკლის რომელ ეტაპზეა უძრავი ქონების ბაზარი, ვინაიდან დავალეების გარკვეული ტიპები უფრო გავრცელებულია ციკლის განსხვავებულ ეტაპებზე:

- დაგირავებული ქონების გამოსყიდვის უფლების ჩამორთმევასთან, გაკოტრებასთან და გადასახადების დაკისრებასთან დაკავშირებული დავალეები უფრო ხშირია ბაზრის შეზღუდვის ან დაცემის პერიოდებში
- დაფინანსებისა და ტრადიციული უძრავი ქონების გარიგებების შეფასებები უფრო ხშირია ციკლის აღმავლობისას, ანუ როგორც აღდგენისას, ასევე გაფართოებისას
- მრავალი კლიენტი საჭიროებს შეფასების საკონსულტაციო მომსახურებას, როდესაც ბაზარი გაფართოების ან შეზღუდვის პიკთანაა, რადგანაც ეს ქონების გაყიდვის საუკეთესო დროს წარმოადგენს.



შვავსად, უძრავი ქონების ინვესტირებას სურთ იცოდნენ, თუ როდის შეინარჩუნონ ან გაყიდონ ქონება, როდის გააფორმონ მოკლევადიანი ან გრძელვადიანი იწარა, როდის შეამცირონ გასაყვლები და როდის მოახდინონ ინვესტირება შეკეთებებსა და განახლებებში. ეს და სხვა კითხვები საჭიროებს უძრავი ქონების ციკლის მდგომარეობის შესახებ მოსაზრების შემუშავებას.

სავალუტო ბაზარი

ბიზნეს გარიგების მხარეები თანხმდებიან საქონლის ან მომსახურების ღირებულებაზე და ეს ღირებულება გამოსახულია ფულში. ტერმინი ფული ძნელად განიმარტება და ეკონომისტების მიერ გამოიყენება სხვადასხვა განმარტებები, მაგრამ მიუხედავად იმისა, რომ ფულის მიწოდება განმარტებულია ვალუტის, სააღრიცხვო ბალანსის ან ორივეს თვალსაზრისით, მისი ღირებულება მისივე ხელმისაწვდომობით განისაზღვრება. მიუხედავად იმისა, რომ მნიშვნელოვანი ურთიერთკავშირები კარგად არის ჩამოყალიბებული, ისინი ექვემდებარება ეროვნული ვალუტის გადაცვლის კურსის ცვლილებას და თავისუფლად მომოქცევადი ფონდების სწრაფ მოძრაობას.

ვიწოდებთ და მოთხოვნი ურთიერთკავშირი ადგენს ღირებულებას ან ფასს. როდესაც ფული საკმარისი რაოდენობითაა, ფასი მცირდება, მისი დეფიციტის დროს ფასი იზრდება. ფულის ფასი გამოიხატება საპროცენტო განაკვეთში ანუ ნასესხები სახსრების ღირებულებაში. საპროცენტო განაკვეთები განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია უძრავი ქონების ინდუსტრიაში, ვინაიდან ინვესტიციათა უმრავლესობა იქმნება ვალსა და საკუთარი კაპიტალის კომბინაციით. როდესაც ფულზე მოთხოვნა მაღალია, ხოლო მიწოდება დაბალი, კაპიტალის ღირებულება ანუ საპროცენტო განაკვეთი იზრდება. ეს მაღალი საპროცენტო განაკვეთები, რომლებიც წარმოადგენს კაპიტალიზაციისა და დისკონტირების განაკვეთის კომპონენტს შეფასებს მიზნებისათვის, გავლენას ახდენს უძრავი ქონების ღირებულებაზე.

არსებობს სხვაობა ფულსა და სხვა საქონელს შორის ფასწარმოქმნის პრობლების მიწოდების ნაწილში. მოთხოვნა ფულზე წარმოადგენს ეკონომიკური ძალების მოქმედების ვარიანტს. სესხის გაცემის მიზნებისათვის ფულის მიწოდება წარმოადგენს დანაზოგების დონის ფუნქციას, რაც ასახავს პირად, კორპორაციულ და სამთავრობო აკუმულირებას როგორც ადგილობრივს, ისე უცხოურს.

ეკონომიკა განსაზღვრავს დანაზოგების ოდენობას, მაგრამ ვალუტის რაოდენობა ექვემდებარება ეროვნულ ბანკის მიერ რეგულირებას. ეროვნულ ბანკს გააჩნია უნარი დაარეგულიროს ზოგადი საპროცენტო განაკვეთის დონე, რაც თავის მხრივ, უძრავი ქონების შეფასებისას, გავლენას ახდენს დისკონტირებისა და შთლანთი კაპიტალიზაციის განაკვეთებზე. ბინამშენებლობის შესაძლებლობა ექვემდებარება საგარეოვო განაკვეთების ზეგავლენას. მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთის ერთპროცენტული ზრდა 7% დან 8%-მდე, 150 000 აშშ დოლარზე ყოველთვიური საგარეოვო გადასახადს 125 აშშ დოლარით გაზრდის, რამაც შეიძლება შემსყიდველობით უნარზე იქონიოს გავლენა.

ქალაქის კუბურები და მონეტები, რომლებიც ქმნიან ფულს, ურთიერთჩანაცვლებადი არიან და გამოიყენებიან ყველა ეკონომიკურ საქმიანობაში. კაპიტალის მფლობელები ინვესტიციებს ჩადებენ ყველაფერში, რასაც მათი აზრით ოპტიმალური შემოსავლის მოტანა შეუძლია, რისკის გათვალისწინებითა და გადახდის ვადების ჩათვლით. კაპიტალზე კონკურენცია ყველა ეკონომიკურ სექტორს მოიცავს.

ფისკალური პოლიტიკა

ეროვნული ბანკი განსაზღვრავს სავალუტო პოლიტიკას, ხოლო ფინანსთა სამინისტრო მართავს მთავრობის ფინანსურ საქმიანობას კაპიტალის მობილიზებითა და გადახდებით. როდესაც შემოსავალი შეესაბამება ან აჭარბებს დანახარჯს, ბიუჯეტი დაბალანსებულია. როდესაც ფულის გადინება აჭარბებს მიღებებს, წარმოიქმნება დეფიციტი. დანახარჯები, რომლებიც ვერ იფარება სავადასახადო ფონდებითა, იწვევს დეფიციტს, რაც იფარება სახელმწიფო ვალის ფასიანი ქაღალდების გაცემით, როგორც ახალი ობლიგაციები, და ეროვნული ბანკის მიერ გამოყენებული ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც იმართება ფინანსთა სამინისტროს მიერ. როდესაც ვალის დიდი ნაწილი იყიდება, ეროვნულ ბანკს მოეთხოვება თანამშრომლის საბანკო სიტემისათვის სათანადო რეზერვები და შეიქმნა ვალის გაყიდვის პროგრამა და ამასთანავე დატოვოს საკმაო კრედიტი ცერო სექტორისათვის.

სავალუტო ბაზრის ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების ფასები, რომლებიც იქმნება თავისუფლად და აქტიურ სავალუტო ბაზარზე, განსაზღვრავს თავიანთ საინვესტიციო შემოსავალს. ეს შემოსავლები შედგება ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო განაკვეთს კლას ნებისმიერი ფასდაკლება ან მიწის გადახდისთვის საფასო პრემიები. ფულის ღირებულებას უწოდებენ საპროცენტო განაკვეთს, რადგანაც როდესაც იქმნება სასესხო ინსტრუმენტი, ის ატარებს იმ დღის საბაზრო პროცენტის დონეს რისკის განაკვეთისა და გადახდის ვადების ჩათვლით.

სავალუტო ბაზარი, რომელიც ერთწლიან და უფრო ნაკლებ ვადიან ინსტრუმენტებს ეხება, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია უძრავი ქონების განვითარებისათვის. სამშენებლო სესხი წარმოადგენს მოკლევადიან გირაოს ცვლადი საპროცენტო განაკვეთით. მაგალითად, ბაზარზე სესხის ღირებულება ოროთხი პროცენტით მეტი იქნება იმ საბაზისო განაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს მოკლევადიანი სესხის პროცენტს, რომელიც კომერციული ბანკები თავაზობენ თავიანთ კლიენტებს. როდესაც მოკლევადიან სესხზე დიდი მოთხოვნა და მიწოდება შეზღუდულია, საბაზრო პროცენტის განაკვეთი იზრდება და სამშენებლო სახსრები ძვირდება. უძრავი ქონების მაღალ დანახარჯებს შეუძლია დაინაგროოს ეკონომიკური მდგარდობა და გამოიწვიოს პროექტის წარუმატებლობა და ზოგჯერ გაკოტრებაც კი.

მოსალოდნელი დანახარჯი და მოკლევადიანი ფონდების ხელმისაწვდომობა წარმოადგენს ძირითად ფაქტორებს მშენებლებისათვის, და ამის შეგნება იწვევს უძრავი ქონების ბაზრის ზრდას ან შემცირებას. შემფასებლებმა უნდა გაითვალისწინონ სამშენებლო სესხის ღირებულება, რომელიც შეადგენს ცვლადი დანახარჯების დიდ ნაწილს მათ ხარჯთაღრიცხვაში. ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მრავალწლიანი პროექტების შეფასებისას.

ინფლაცია

ინფლაციას იწვევს ფასების ზოგადი დონის ზრდა. ინფლაციის განაკვეთი იგივეა რაც მომხმარებლის საფასო ინდექსში ასახული ფასების დონის ცვლილების განაკვეთია. ინფლაციის სხვა სასარგებლო საზომს განეკუთვნება საბითუმო ფასების ინდექსი და მთლიანი შიდა პროდუქტის ფასების დეფლატორი.

ინფლაცია და ფასების ზრდა მსგავს ფეხქეტს ახდენს მომავალ დოლარზე, მაგრამ განსხვავებულად ზემოქმედებს შემოსავლიანობის განაკვეთებზე. ინფლაცია ზრდის შემოსავლიანობის განაკვეთს (და უკუგების განაკვეთის უმრავლესობას), ვინაიდან ინვესტორები ითხოვენ უკუგების უფრო მაღალ ნომინალურ განაკვეთს, რათა აინაზღაურონ ინფლაციით გამოწვეული შემოსავლადეგლობითი უნარის დანაკარგები. ფასების ზრდა არ იმოქმედებს შემოსავლიანობის განაკვეთზე მანამ, სანამ არ შეუცვლება ქონებასთან დაკავშირებული რისკი.

ჭარბი მიწოდების მქონე ბაზარზე, უძრავი ქონება შესაძლოა ყოველთვის ვერ დაეწიოს ინფლაციას. ინფლაციურ გარემოში, უძრავი ქონების ღირებულება შეიძლება იზრდებოდეს სხვა ისეთ საინვესტიციო ღირებულებასთან ერთად, როგორიცაა აქციები და ობლიგაციები. წლიური იჯარის ქირა შეიძლება პერიოდულად გაიზარდოს მაშინ, როცა გრძელვადიან ფასიან ქაღალდებზე პროცენტის და დივიდენდები გაცილებით ფიქსირებულია.

ინფლაციის ეკონომიკური მნიშვნელოვნება აისახება რეალური საპროცენტო განაკვეთის კონცეფციაში. ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი, რომელიც ყოველდღიურად ფიქსირდება ფინანსურ პრესაში, შეადგენს ფონდების რეალურ ღირებულებას, ან რეალურ საპროცენტო განაკვეთს და პრემიებს, რომელსაც ინვესტორები ითხოვენ, რათა დაიცვან თავიანთი ვალუთის ღირებულება ინფლაციისაგან. ამდენად, ნომინალური ღირებულება უტოლდება პროცენტის რეალურ განაკვეთს პლუს პრემია მოსალოდნელ ინფლაციაზე. ეკონომისტები ამბობენ, რომ რეალური საპროცენტო განაკვეთი ისტორიულად 3%-დან 4% რჩება მჯერა. ამდენად, თუ ფასიანი ქაღალდების ბაზარმა უნდა ასახოს 6%-იანი ნომინალური ღირებულება, რეალური საპროცენტო განაკვეთის კონცეფცია მინიმუმება 2%-იან ინფლაციის პრემიაზე.

$$6\% \text{ (ნომინალური ღირებულება)} - 4\% \text{ (რეალური საპროცენტო განაკვეთი)} = 2\% \text{ (პრემია ინფლაციაზე)*}$$

შემფასებელს, კაპიტალიზაციაში ინფლაციის გავლენა, შეუძლია ახსნას სამომავლო სარგებლის გამოსახვით დოლარში, რაც კორექტირებულია ისე, რომ ასახავდეს მუდმივ შემსყიდველობით უნარს. შემფასებელს, შემოსავლიანობის განაკვეთი ასევე შეუძლია ასახოს როგორც კაპიტალზე უკუგების ინფლაციისაგან თავისუფალი განაკვეთი. პრაქტიკაში, შემფასებლები, ჩვეულებრივ, განმჯობრებენ შემოსავლებსა და გასავლებს ინფლაციურ დოლარებში, და ასახავენ დისკონტირების კანაკვეთის როგორც ნომინალურს, კაპიტალზე უკუგების განაკვეთს, რომელიც მოიცავს ინფლაციის კომპენსაციას.

* დაბალი ინფლაციის ქვეყნებში ეს დაახლოებით ფორმულა გამოიყენება. უფრო ზუსტი ფორმულა რეალური საპროცენტო განაკვეთის დასახარისებლად იქნება:

$$\frac{(1 + \text{ნომინალური განაკვეთი})}{(1 + \text{ინფლაციის განაკვეთი})} = 1 + \text{რეალური საპროცენტო განაკვეთი}$$

$$\frac{(1 + 0.06)}{(1 + 0.02)} = 1.0392, \text{ დამრგვალებული } 1.04\text{-მდე ანუ რეალური საპროცენტო განაკვეთი } 4\%$$

ფასიანი ქაღალდების ბაზარი

უძრავი ქონების ტრადიციული საინვესტიციო პრაქტიკა მოიცავს კაპიტალის ორი ტიპის - ვალის და საკუთარი კაპიტალის - გამოყენებას და ტიპური კომერციული საწარმო იქმნება გირაოს მნიშვნელოვანი ოდენობითა და საკუთარი კაპიტალის ნაკლები წილით. ფასიანი ქაღალდების ბაზრის ყველაზე უფრო გავრცელებულ ინსტრუმენტს წარმოადგენს:

გრძელვადიანი და საშუალოვადიანი ფასიანი ქაღალდების ბაზრის ინსტრუმენტები მოიცავს ობლიგაციას, აქციებს, გირაოს და სატრასტო ხელშეკრულებას

- ობლიგაცია
- აქცია
- გირაო
- სატრასტო ხელშეკრულება

შემფასებლებმა უნდა გაითვალისწინონ, რომ გრძელვადიანი, ფიქსირებული განაკვეთის ან ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების გამოყენების ზეგავლენის პირობები შეიძლება დროთა განმავლობაში შეიცვალოს. შემფასებლები და ბაზრის ანალიტიკოსები უნდა აფიქსირებდნენ სავალუტო პოლიტიკაში ცვლილებებს, რომელიც მუდმივად იწვევს საბაზრო ცვლილებებს და უნდა ახსნან, თუ რა გავლენის მოხდენა შეუძლია ამ ცვლილებებს ქვემოთ მყოფიანი შეთანხმებების ფინანსირებაზე.

ობლიგაციები

ობლიგაცია წარმოადგენს ფასიანი ქაღალდების ბაზრის ინსტრუმენტს ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც გამოშვებულია ერთი წლის ან მეტი ვადით. ობლიგაციების ბაზარი მკვიდროს კავშირში უძრავი ქონების საინვესტიციო საქმიანობასთან. უძრავი ქონება, ჩვეულებრივ, შეისყიდება საკუთარი კაპიტალისა და საშუალოვადიანი ან გრძელვადიანი ვალის სახსრებით, რასაც ეწოდება საგირავნო ფული. უძრავი ქონების ოპერაციათა უძრავი ელემენტის საფუძველად უდევს საგირავნო ფულის დიდი ოდენობა და მცირე საკუთარი კაპიტალი ანუ საწარმოო ფონდები. გრძელვადიანი კაპიტალის ინვესტირების ინსტიტუტები, ჩვეულებრივ, სწავლობენ ობლიგაციის ბაზარს. შემდგომ შეისწავლიან ალტერნატიულ საგირავნო შესაძლებლობებს და ბოლოს იღებენ საინვესტიციო გადაწყვეტილებებს. რათა დაიცვან შემოსავალი რისკისაგან.

აქციები/REITs

აქციები წარმოადგენს საკუთრების წილს კომპანიაში ან კორპორაციაში. სააქციო კორპორაცია არის იურიდიული პირი, სადაც ინვესტორები დებენ საორგანიზაციო კაპიტალს აქციების შესყიდვით, რომელიც წარმოადგენს ყველა საკუთრებრივ სარგებელზე მფლობელობას და უფლებას. აქციონერთა საარგებლო შედეგა ნებისმიერი ფულისაგან ან აქციაზე გამოცხადებული დივიდენდისაგან, რომელიც იზრდება აქციის ფასის ზრდის მიხედვით და მცირდება ფასის შემცირებით.

ისტორიულად, უძრავი ქონების მფლობელებსა და განმავითარებლებს გააჩნიათ საფონდო ბირჟაზე შეღწევის საშუალება კაპიტალისათვის საფონდო ბირჟაზე აქციების გამოშვებით. აშშ-ში, ეს ფორმები, არ იყენებდნენ საფონდო ბირჟას როგორც კაპიტალის წყაროს მანამ, სანამ უძრავი ქონების სექტორითხმავიამ არ დაიწყო ზრდა 1990 იან წლებში. მას შემდეგ, მრავალი უძრავი ქონებით მოვაჭრე კომპანია გადაკეთდა უძრავი ქონების საინვესტიციო ტრასტებად (REITs), რომლებსაც გააქვთ აქციები ღია ბაზარზე და და იყენებენ საგადასახადო შეღავათებს REIT სტატუსის შესაბამისად.

მფლობელობის ეს ფორმა საშუალებას იძლევა უძრავი ქონების აქტივების შემოსავალი გადაეცეს ინვესტორებს REIT განაკვეთით დაბევრის გარეშე. არსებობს მკაცრი შეზღუდვები იმ საქმიანობის ტიპზე რომელშიც REIT იღებენ მონაწილეობას. აშშ-ში, აქტივების 75% უნდა იყოს უძრავი ქონების აქტივები (საკუთარი კაპიტალი ან ვალი), ნაღდი ფული ან მთავრობის ფასიანი ქაღალდები და წმინდა შემოსავლის 90% უნდა გადაეცეს ქონების მფლობელებს.

გირაო

გირაო წარმოადგენს იურიდიულ ინსტრუმენტს აღწერილი ქონების ინტერესის გარანტიას ან ვალდებულებას სესხის დაფარვის გარკვეული პირობების საფუძველზე. გირაოს სესხი ამარაგებს უძრავი ქონების ინვესტიციებში გამოყენებული კაპიტალის უმეტესობას. სესხის მიმღები მხარე აძლევს სესხის გამკმ მხარეს ქონების დაყადაღების უფლებას, როგორც სესხის დაფარვის გარანტიას. თუ

სესხის მიმღები ვერ შეძლებს საკრედიტო პირობების დაკმაყოფილებას, სესხის გამცემ მხარეს შეუძლია ჩამოართვას და შეიძინოს უძრავი ქონება და ამით გაკვიტოს ზარალი.

გირაოს მხარეები, ჩვეულებრივ, კონტრაქტის პირობებს თავისუფლად ირჩევენ, რაც მხოლოდ სახელმწიფო პოლიტიკით იზღუდება. მაგალითად, კანადაში გირაოს სესხს 5 ან ნაკლებ წლიანი ვადა აქვს, ამორტიზაციის 30 წლის ვადით, განაკვეთები ჩვეულებრივ ფიქსირებულია, მაგრამ ხშირად მერყეობს. საპირისპიროდ, აშშ-ში საგირავნო სესხის ვადა 20-30 წელს მოიცავს და აქვს ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთი. თანაბარი გადახდების გირაო ყველაზე მოპოვებელი ხელშეკრულებაა, იგი ადგენს თანაბარ შენატანებს ყოველი პერიოდისათვის მთელი საკრედიტო პერიოდის მანძილზე. გადახდები ანგარიშდება პროცენტის გადასახდელად და სესხის მთლიანად დასაფარად იმგვარად, რომ უფრო მცირე შემდგომი გადახდა საჭირო პროცენტისათვის და უფრო მეტა შესაძლებელი ვალის შესამცირებლად. ასევე გამოიყენება გადახდის სხვაგვარი სქემები, და ყველაზე უფრო გავრცელებული მაგალითს წარმოადგენს ცვლადი განაკვეთისა და ოვალური გადახდის გირაოები. (სხვა ტიპის გირაოები, რომლებიც კატეგორიებადაა დაყოფილი მათი გადახდის პირობების მიხედვით, მოცემულია 6.2 ცხრილში)

6.2 ცხრილი გირაოს დაფარვის პირობები	
ტიპი	გადახდის პირობები
პროცენტისანი გირაო	არამორტიზირებადი სესხი, რომლითაც გამსესხებელი იღებს პროცენტს სესხის ვადის განმავლობაში, ხოლო პრინციპალს (ძირითად თანხას) იღებს ერთბაშად, გადახდის ვადის დადგომისას.
პირდაპირი შემცირებადი გირაო	გირაო, რომელიც გადაიხდება პერიოდულად, თანაბარი შენატანებით, რაც მოიცავს ძირითადი თანხის ნაწილს და პროცენტს გადაუხდელ წამსზე. თუმცა გადახდები თანაბარია, ძირითადი თანხის ოდენობა და პროცენტი განსხვავდება ყოველ გადახდაზე. პირდაპირი შემცირებადი გირაოს დროს, პროცენტი მერყეობს ყოველ გადახდაზე, ხოლო ძირითადი თანხის ანუ ამორტიზაციის კომპონენტი იზრდება.
კორექტირებადი ცვლად განაკვეთიანი გირაო	პროცენტისანი გირაო, რომელიც შეიძლება გაიზარდოს ან შემცირდეს სპეციფიკური ფაქტორის მიხედვით ან იმ ნორმატივის ან ინდექსის მიხედვით, რომელთანაც დაკავშირებულია საპროცენტო განაკვეთი.
წილობრივი გირაო	გამსესხებელი იღებს წილს შემოსავლიდან, და ზოგჯერ რევერსიასაც იმ შემთხვევაში, რომელზეც მან ვასცა სესხი. გამსესხებელი უპირატესობას ანიჭებენ ამგვარ პირობებს ინფლაციისაგან თავის დაცვის ან სესხიდან მთლიანი შემოსავლიანობის გაზრდის მიზნით.
ღირებულების ზრდაში მონაწილე გირაო	მსესხებელი იღებს დახმარებას კაპიტალის სახით, როდესაც იქნეს უძრავ ქონებას ქონების საშომავლო გაზრდილი ღირებულების ნაწილის სახაცვლოდ.
კონვერტირებადი გირაო	გამსესხებელმა შეიძლება არჩიოს მიიღოს აქციის პროცენტი ამორტიზაციის გადახდების ნაცვლად მსესხებლის მხრიდან. ამგვარად გირაოს პროცენტი გამსესხებლისათვის შეიძლება კონვერტირდეს აქციების მფლობელობაში კონკრეტულ დროს გირაოს ვადის მანძილზე.
გირაო მზარდი გადახდებით	გამოყენება მსესხებლების დასახმარებლად საგირავნო გადასახადებისა და შემოსავლების პროგნოზირებული ზრდის შესაბამისობაში მოსაყვანად. ამგვარ გირაოზე გამოიყენება პერიოდული მზარდი გადახდები. ვინაიდან მსესხებლების გადახდები სესხის პირველ წლებში არ არის საკმარისი რათა დააფაროს მთლიანი პროცენტი, მსესხებელი ფაქტურად სესხულობს სხვაგვარ გადახდებსა და მიმდინარე საპროცენტო გადახდებს შორის.
გირაო ნულოვანი კუპონით	ვალი, რომელიც უძრავი ქონებითაა დაზღვეული როდესაც საპროცენტო გადახდები იზრდება და ზოგიერთ შემთხვევაში საპროცენტო განაკვეთი შეიძლება მიიწიროს – მათ შორის, საშემოსავლო დაბეგვრისას.
გირაო უკუუნუიტიტიო (RAM)	უარყოფითი ამორტიზაციის გირაო, რაც საშუალებას აძლევს მფლობელებს გამოიყენონ აქციები მთლიანად ან ნაწილი რაც დაგროვდა ქონებაზე და შეინარჩუნონ ქონებაზე საკუთრება. მსგავსად, სესხი იზრდება რაც უფრო მეტი თანხა აღებული და გადაუხდელ ბალანსზე დაგროვილი გადაუხდელი პროცენტი იზრდება შეთანხმებულ დონემდე, რაც ზოგადად გათვალისწინებულია რომ დაემთხვეს ქონების გაყიდვას.

მსესხებელს შეუძლია დააგირაოს უძრავი ქონების ინტერესი ერთ ან მეტ გამსესხებელთან და შექმნას რამდენიმე საგირავნო უფლებამოსილება, ასეთ შემთხვევებში მნიშვნელოვანია მათი თანმიმდევრობა.

- პირველი სესხის კონტრაქტი წარმოადგენს პირველ გირაოს, რომელსაც ყველა დანარჩენზე აქვს უპირატესობა;
- მეორე და მესამე გირაო ზოგჯერ მოიხსენება როგორც უმცროსი გირაო. ვინაიდან ისინი მოიცავს უფრო მეტ რისკს, ვიდრე პირველი გირაო, ამ შემთხვევაში გამოიყენება უფრო მაღალი საპროცენტო განაკვეთი და უფრო მეტი ვადები.
- საკუთარი კაპიტალის სესხი სხვა სახის უმცროს გირაოს წარმოადგენს. საკუთარი კაპიტალის სესხი ძირითადად ხუთწლიანია, უფრო მოკლეა ვიდრე მეორე და მესამე გირაო, და თუ გადახდები ფარავს მხოლოდ სესხის პროცენტს, ძირითადი თანხა ერთიანად იხდება სესხის პერიოდის ბოლოს. მრავალი ბანკი და დემოზიტის მიმღები ინსტიტუტი დიდი მასშტაბების საკუთარი კაპიტალის სესხის გარიგებებს აწარმოებენ. ბინის მესაკუთრეები გამოიყენებენ ამგვარი ტიპის დაფინანსებას სხვა ქონების (არა-უძრავი ქონება) შესაძენად როგორცაა, მანქანები და ტექნიკა, რაც თავიდან ნაწილობრივ გადახდების კონტრაქტებით იყო დადგენილი. საკუთარი კაპიტალის სესხი პოპულარულია, ვინაიდან ამგვარ სესხზე გადახდილი პროცენტი გამოიქვითადა გაარკვეულ ფარგლებში. საკუთარი კაპიტალის სესხი გამოიყენება საკრედიტო ხაზების დასადგენად. ამ სიტუაციაში, მსესხებელი მხოლოდ იხდის ნასესხებ ოდენობას.

კაპიტალის კონკურენტის ეფექტი თვალსაჩინოა გირაოს ბაზარზე. ცვლადი ეკონომიკური კლიმატის პირობებში, ზოგიერთი ინვესტორი გრძელვადიანი და ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების წინააღმდეგაა, ვინაიდან ისინი ვერ უზარუნველყოფენ ინფლაციისაგან სათანადო დაცვას. არასტაბილური პირობების საპასუხოდ, რასაც ადგილი ჰქონდა 1970იანი წლების ბოლოს და 80იანი წლების დასაწყისში, შეიქმნა "ოვალური გირაო" და ხელშეკრულებები, როგორცაა ცვლად განაკვეთიანი გირაო, მოლაპარაკება დაქვემდებარებული განაკვეთის გირაო და გაგრძელებადი გირაო. გირავნობის ეს ინსტრუმენტები უზარუნველყოფენ საპროცენტო განაკვეთის პერიოდულ ცვლილებებს შემოსავლებისა და ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე არსებული განაკვეთების კონკურენტულობის შესანარჩუნებლად. რამდენადაც ეს კონტრაქტები გრძელ ვადებს მოიცავს და გადახდის პირობები იცვლება ხშირად, ამდენად მსესხებლებისათვის შეიძლება სირთულეს წარმოადგენდეს ფიქსირებული ვალის მომსახურების ბიუჯეტის შედგენა. მესაკუთრე, რომელიც მართავს ქონებას რომელიც ექვემდებარება ცვლად განაკვეთიან გირაოს, და თუ ამას გირაოს ბაზრის დინამიკა დაუშვებს, შეიძლება იყაროს პროგნოზი, რაც სავალუტო ბაზრის მერყეობით გამოწვეული გირაოს გადასახადის ზრდის დაბალანსების საშუალებას იძლევა.

სატრასტო ხელშეკრულებები/მიწის ხელშეკრულებები

გირაო წარმოადგენს ხელშეკრულებას მსესხებელსა და გამსესხებელს შორის, ხოლო სატრასტო ხელშეკრულება მოიცავს მესამე მხარესაც. სატრასტო ხელშეკრულება განიმარტება როგორც სამართლებრივი ინსტრუმენტი, რომელიც გირაოს მსვავსია და რომლის განხორციელებაც ქონებას გადასცემს მესამე მხარე გამსესხებლის სასარგებლოდ. მსესხებელი გადასცემს უფლებას მესამე მხარეს, მაგრამ ინარჩუნებს ქონებით სარგებლობის და დაკავების უფლებას, რაც ხშირად გამორიცხავს დაგირავებული ქონების გამოყენების უფლების დაკარგვას მევალის მიმართ, რომელიც ვერ ანორციელებს ვადებულბეებს.

მიწის ხელშეკრულებები, რასაც ხშირად უწოდებენ განკადებით გაყიდვის ხელშეკრულებებს, წარმოადგენს ინსტრუმენტს, რომელიც უზარუნველყოფს ქონების სამომავლო გადაცემის აქტს შეიძლება გარკვეული პირობების შესრულების შემდეგ. გამყიდველი საშუალებას აძლევს მყიდველს გადაინალოს გარკვეული დროის შემდეგ, ხოლო უფლება გადასცემა მხოლოდ მთლიანი გადახდების შემდგომ. პირობების შესრულების შემთხვევაში, მყიდველი, ჩვეულებრივ, იღებს ყველა გადახდილ თანხას და გამყიდველს ასევე შეუძლია დაავალდებულოს მყიდველი შეასრულოს ხელშეკრულების პირობები.

განაკვეთების ურთიერთობა

ყოველდღიურ სავაჭრო ურთიერთობებზე გარკვეული პერიოდის მანძილზე დაკვირვებამ შეიძლება წარმოაჩინოს ურთიერთობები სხვადასხვა ინსტრუმენტების შემოსავლიანობის განაკვეთებსა და ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე არსებულ განაკვეთებს შორის. მაგალითად, შესაძლოა არსებობდეს 5% საბაზისო პუნქტის უფროებით მუდმივი სხვაობა სამთვიან და ექვსთვიან საბაზისო თანხაზე შორის. თუმცა, საბაზრო არასტაბილურობამ შეიძლება გამოიწვიოს შემოსავლებს შორის სხვაობის ზრდა ან შემცირება დროის მანძილზე. მსგავსად, სამთვიან და ექვსთვიან კომერციულ ქაღალდებს შორის

სხვაობა შეიძლება გაიზარდოს 70 ბაბაზისო პუნქტით და მყარად დარჩეს ამ დონეზე რამდენიმე თვის განმავლობაში. ეს დაკვირვებები მნიშვნელოვანია, ვინაიდან უჩვენებს თუ რა ზეგავლენას ახდენს ინსტრუმენტის ხანგრძლივობა შემოსავლიანობაზე.

ძირითადი საინვესტიციო შემოსავლიანობა აისახება მთავრობის სახაზინო თამასუქის ყოველკვირეულ აუქციონზე. ვინაიდან ამ ინსტრუმენტებს გააჩნიათ უმაღლესი საკრედიტო ხარისხი და მოკლე ვადები, მათი შემოსავლები ადვილად ბაზას საიდანაც ბაზრის მონაწილეები ზომავენ ყველა მოკლევადიანი სესხის ღირებულებას, მათ შორის ზოგიერთი უძრავი ქონების მშენებლობის სესხის განაკვეთებს. ფასიანი ქაღალდების და ვალუტის ბაზრებზე არსებულ განაკვეთებს შორის ურთიერთობა ყალიბდება საწყისი საინვესტიციო მოსაზრებების საფუძველზე, რაც მოიცავს მსესხებლის კრედიტს, სესხის დაფარვის ვადებს, ფულის მიწოდების და მოთხოვნის პირობებს და არსებული და მოსალოდნელი ინფლაციის განაკვეთებს. ყველა ეს ფაქტორი მნიშვნელოვანია სხვადასხვა ინვესტიციების რისკის შესაფასებლად.

განაკვეთების ურთიერთობების ცოდნა ეხმარება შემფასებლებს დააკვირონ უძრავი ქონების ინვესტიციის რისკს ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე აქტიურად რეალიზებადი ინსტრუმენტების რისკთან, რაც ტყვე უწყობს საბაზრო დისკონტირებას და კაპიტალიზაციის განაკვეთს. ფინანსური პრესა მოიცავს ფასებისა და შემოსავლების შესახებ ინფორმაციას ამ პროცესის ხელშესაწყობად.

კაპიტალის წყაროები უძრავი ქონებისათვის

საკუთარი კაპიტალისა და მოზიდული სახსრების ინვესტორები თავიანთ მიზანწრაფვას გამოხატავენ ბაზარზე ქმედებით. მოზიდული სახსრების ინვესტორები მონაწილეობას იღებენ დაგირავებაში, და მიზნად ისახავენ შემოსავლის მოძიებას და ძირითადი თანხის დაფარვას. ამგვარი ინვესტორი მოელის პირობიტეტულ მოთხოვნას საინვესტიციო ამონაგებზე და ხშირად მოელის უსაფრთხოებას ქონების დაყვადების ფორმით. მოზიდული სახსრების ინვესტორი პასიურია, ხოლო აქციითა ინვესტორი აქტიურია. აქციების ინვესტორი უფრო იღებს რისკს და ამგვარი ინვესტიციებისათვის გამოყენებული ფონდი ცნობილია როგორც რისკიანი კაპიტალი.

საცხოვრებელი სახლების მფლობელები ასევე არიან საკუთარი კაპიტალის ინვესტორები და წარმოადგენენ კაპიტალის ძირითად წყაროს. საცხოვრებელი სახლების მფლობელთა საინვესტიციო კრიტერიუმები განსწავლდება შემოსავლის მოტანის ინვესტორთა კრიტერიუმებისაგან. ამგვარი მფლობელები იღებენ პოტენციურ შემოსავალს ქირის სახით და სამომავლო ფინანსურ სარგებელს რევერსიით სახით – როდესაც სახლი გაიყიდება.

საკუთარი კაპიტალი

საკუთარი კაპიტალის ინვესტორები ითვალისწინებენ, რომ მოგება ექვემდებარება პროექტის ოპერაციულ გასავლებს და ვალის მომსახურების მოთხოვნებს. საკუთარი კაპიტალის საშემოსავლო მოგებას ეწოდება დივიდენდები; საკუთარი კაპიტალის ინვესტიციებზე წლიური მოგების განმსაზღვრელია საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობა. მაგრამ საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობა წარმოადგენს ინვესტორისათვის მოსალოდნელი კამუჩი უკუგების ერთ ნაწილს. ინვესტორები შეიძლება ასევე დამოკიდდნენ მათი საწყისი ინვესტიციების ღირებულების გაზრდას. სტაბილურობას ან შემცირებას, რაც დამოკიდებულია ქონების ტიპზე და ბაზრის პირობებზე. მოსალოდნელ კამუჩ უკუგებას ეწოდება საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობა. საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობა წარმოადგენს საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლების ფულადი ნაკადის კომპონენტს.

უძრავი ქონების კაპიტალიზაცია იყოფა მოზიდული სახსრების ინვესტიციად და აქციონერულ ინვესტიციად (ან რისკიან, ვერჩურულ კაპიტალდაბანდებად).

უძრავ ქონებაში ინვესტიციის ტრასტი

უძრავ ქონებაში ინვესტიციის ტრასტები (REIT) წარმოადგენს აბორციულდ მცირე ინვესტორებისაგან სახსრების მოზიდვას უძრავ ქონებაში საინვესტიციო პოზიციების მოსაპოვებლად, რასაც ეს ინვესტორები ინდივიდუალურად ვერ განახორციელებდნენ. უძრავ ქონებაში ინვესტიციის ტრასტის აქციების შესყიდვა არ არის იჯივი, რაც მოცემულ ქონებაში პირდაპირი ინვესტირება.

REIT-ის ამხანაგობები, სინდიკატები, ერთობლივი საწარმოები და საერთაშორისო საკუთარი კაპიტალი წარმოადგენს საკუთარი კაპიტალის ინვესტორების წყაროს.

უძრავ ქონებაში ინვესტიციის ტრასტები თავაზობენ აქციონერებს პირადი ვალდებულებებისაგან გათავისუფლებას, ექსპერტთა მენეჯმენტის უპირატესობას და ადვილად გადაცემადა აქციებს. საგადასახადო შეღავათებისათვის უძრავ ქონებაში ინვესტიციის ტრასტმა უნდა გადაიხადოს თავისი დაბეგვრის დაქვემდებარებული მოგების 90%-ის ტოლი დივიდენდი². საშემოსავლო შეფასების გართულებული პრაქტიკით, ეს ტრასტები მთლიანად იხდიან წმინდა შემოსავლებს და ამდენად არსებითად შეზღუდული არიან შექმნან რეზერვები შესაძლო დანაკარგებისათვის. ამ ფასიანი ქაღალდების ლიკვიდურობა მიზიდველ თვისებას წარმოადგენს.

შედარებითი გაყიდვების ანალიზისას, შემფასებლებმა უნდა გაითვალისწინონ გადაიხადა თუ არა REIT პრემია თავის პორტფელზე ქონების დასამატებლად. REIT ქონებას შესასყიდად არჩევენ შემდეგი მახასიათებლების მიხედვით:

- უპირატეს ბაზარზე უპირატესი განლაგება
- შეზღუდული საიჯარო ვადა ნებისმიერი მოცემული წლისათვის
- გაუმჯობესებები მინიმალური არაადგენიანი მოძველებით

ამხანაგობები

ამხანაგობა წარმოადგენს უძრავი ქონების აქციონერული ფონდების მოზიდვის საშუალებას. ეს არის ბიზნესის ფორმა, სადაც ორი ან მეტი პირი ერთობლივად ფლობს ბიზნესს და ინაწილებს მოგებას და ზარალს.

ზოგადი ამხანაგობა წარმოადგენს მფლობელობის ფორმას, სადაც ყველა პარტნიორი ინაწილებს საინვესტიციო მოგებას და ზარალს და ყოველი მათგანი მთლიანად პასუხისმგებელია ყველა ვალდებულებაზე. ზოგადი პარტნიორი სრულიად პასუხისმგებელია სხვა პარტნიორთა ქმედებებზე და დაკისრებულ ვალდებულებებზე. ეს ძირითადი ნაკლოვანებაა. ყველაზე უფრო მიზიდველ თვისებას უძრავი ქონების ინვესტიციაში წარმოადგენს საგადასახადო პრივილეგიების გადაცემა ამორტიზაციაზე, ინტერესზე და უძრავი ქონების გადასახადებზე პარტნიორებზე.

შეზღუდული ამხანაგობა წარმოადგენს მფლობელობის ფორმას, რომელიც შედგება ზოგადი და შეზღუდული პარტნიორებისაგან; ზოგადი პარტნიორები წარმართავენ ბიზნესს და სრულიად არიან პასუხისმგებელი ამხანაგობის ვალდებულებებზე, ხოლო შეზღუდული პარტნიორები პასიურები არიან და პასუხისმგებელი არიან კაპიტალში მათი წილის შესაბამისად. შეზღუდული ამხანაგობები პოპულარულია, ვინაიდან ისინი ნებას რთავენ საგადასახადო შეღავათების სარგებლობის არათანაბარ განაწილებას. ვინაიდან შეზღუდული ამხანაგობის ფინანსური შესაძლებლობები შეზღუდულია მათი კაპიტალში მონაწილეობის მიხედვით, მათ შეიძლება მიიღონ საგადასახადო სარგებელი მონაწილეობის ოდენობის ზევით.

სინდიკატები

სინდიკატები წარმოადგენს კერძო ან საჯარო ამხანაგობას რომელიც იზიდავს სახსრებს უძრავი ქონების ან სხვა ბიზნეს საწარმოების პროექტების შექმნა და განვითარებისათვის. კერძო სინდიკატები შემოიფარგლება ინვესტორთა მცირე ჯგუფებით და შედარებით თავისუფალია ხელისუფლების რეგულაციებისაგან. საჯარო სინდიკატები მოიცავენ ინვესტორთა დიდ ჯგუფებს და ზოგადად ერთზე მეტ რეგიონში მოქმედებენ.

ერთობლივი საწარმოები

ერთობლივი საწარმო წარმოადგენს კონკრეტული პროექტის განსახორციელებლად გავრთიანებული ერთი ან მეტი ერთეულის კომბინაცია. მიუხედავად იმისა, რომ უმეტეს შემთხვევაში ერთობლივი საწარმო იქნეს ზოგადი ან შეზღუდული ამხანაგობის ფორმას, ამხანაგობისაგან განსხვავდება იმით, რომ ის დროებითია და მუშაობს კონკრეტულ პროექტზე. მხარეები შეიძლება სხვა კომერციულ საქმიანობაშიც ჩაებან, მაგრამ ყოველი საქმიანობა ცალკე ხელშეკრულებას საჭიროებს.

ერთობლივი საწარმოს წყობა ხშირად გამოიყენება უძრავი ქონების ფართო პროექტებში. ერთი მხარე, რეგულატორი, არის ფინანსური ინსტიტუტი და აწვდის საჭირო კაპიტალს, ხოლო სხვა მხარე უზრუნველყოფს მშენებლობისა და მენეჯმენტის ექსპერტიზას. სიცოცხლის დაზღვევის კომპანიები და

² REIT მოთხოვნები საგადასახადო შეღავათების შესანარჩუნებლად ექვემდებარება ცვლილებებს. აშშ-ში უძრავი ქონების საინვესტიციო ტრასტების ეროვნული ასოციაცია წარმოადგენს ოპერატიულ მონაცემებს REIT რეგულირების და მიმდინარეობების შესახებ თავის ვებ-გვერდზე: www.nareit.org. ასევე იხილეთ Joseph L. Ferst and James R. MacCrate. 2000. NAREIT and Tax Law Changes Will Foster Consistency in Accounting Practice and Disclosure Among REITs. The Appraisal Journal (January); pp.14-19

საპენსიო ტრასტები უერთდებიან საწარმოო სამშენებლო ორგანიზაციებს და აარსებენ ერთობლივ საწარმოებს დიდი ოფისების, სავაჭრო ცენტრებისა და უძრავი ქონების სხვა მსხვილი პროექტების განსახორციელებლად.

საპენსიო ფონდები

ეკრძო და სამთავრობო საპენსიო ფონდები წარმოადგენს საინვესტიციო კაპიტალის დიდ და სწრაფად განვითარებად წყაროს. ჩვეულებრივ, საპენსიო შენატანები მიეწოდება ნდობით აღჭურვილ პირს, რომელიც ვალდებულია ფულის ინვესტირება განახორციელოს მართლზომიერად, დააგროვოს ფონდი და გადაუხადოს პენსიონერებს განსაზღვრული სარგებელი. ნდობით აღჭურვილი პირი შეიძლება იყოს მთავრობა, სატრასტო კომპანია, სადაზღვევო კომპანია, ეკრძო მართვის საინვესტიციო ფირმა ან ეკრძო პირი. ამ ვალდებულებების განხორციელებისას, ეკრძო ნდობით აღჭურვილი პირი ქირაობს კომერციული ბანკების სატრასტო დეპარტამენტებს, სადაზღვევო კომპანიებს და სხვა ფინანსურ ინსტიტუტებს.

ტრადიციულად, საპენსიო ფონდი მონაწილეობს ფსანიანი ქალაქების ინვესტიციებში, როგორცაა აქციები და ობლიგაციები. საპენსიო ფონდები შეიძლება თვითონ ფლობდნენ ამ აქტივებს ან ბანკებისა და სადაზღვევო კომპანიების საშუალებით შეიძინონ უძრავი ქონების მალაზხარისხიანი აქციები, გაანაწილონ ინვესტიციები სხვადასხვა ანგარიშებზე და გარკვეული ანაზღაურების საფუძველზე უზრუნველყონ აქტივების პორტფელის მართვა და კონტროლი. საპენსიო ფონდები თანხებს რიცხავენ ამ ანგარიშებზე და ინაწილებენ შემოსავალს, რაც შედეგადად შემოსავლის ამონაგებისაგან გაყოფიდან მიღებული სარგებლისაგან. საპენსიო ფონდის სახსრები შეიძლება იყოს ცაყლე ანგარიშზე ან გაერთიანებულ ანგარიშზე სხვა ინვესტიციებთან ერთად.

სადაზღვევო კომპანიები

სადაზღვევო კომპანიები ყოველთვის ახდენდნენ ინვესტირებას უძრავ ქონებაში. მათი საქმიანობა მოიცავს როგორც იმპრეკურ სესხს (ვალი), ასევე ქონების მფლობელობას (აქციების შექცნა). სადაზღვევო კომპანიები, ჩვეულებრივ, იძენენ უძრავ ქონებაზე უფლებებს, რომლებიც გრძელვადიანი და შეეფერება მთ ბიზნესს, სადაც მოლისის პრემიები გროვდება ხანგრძლივი ვადაში. მათი საინვესტიციო აგენტები აქციებს მიიჩნევენ მიმზიდველ საშუალებებად, რომლებსაც გააჩნიათ მზარდი პოტენციალი და სათანადოდ არიან დაცული ინფლაციით გამოწვეული კაპიტალის ეროზიისაგან.

საკუთარი კაპიტალის ინტერესი

ძირითად საშუალებებში საკუთარი კაპიტალი წარმოადგენს მფლობელის ინტერესს ყველა სარჩურისა და ვალდებულების დაქაოფილების შემდეგ, საკუთარი კაპიტალის ინტერესი, იმპრეკური სესხის მსგავსად, წარმოადგენს ძირითად საშუალებებში საბოლოო ინტერესს. ძირითად საშუალებებში საკუთარი კაპიტალის მფლობელობა შეიძლება რამდენიმე სახით არსებობდეს. მაგალითად, ინდივიდუალური მფლობელი, ერთობლივი მფლობელობა, ამხანაგობა ან კორპორაციული აქციონერი. საკუთარი კაპიტალის მფლობელობის იურიდიული ფორმა, უმეტეს შემთხვევაში ვაგლენას არ ახდენს ქონების ღირებულებაზე. თუმცა, შემფასებელს ზოგჯერ ევალტება ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავება საკუთარი კაპიტალის ინტერესის სპეციალური იურიდიული ფორმის დასადგენად.

მაგალითად, შემფასებელს შეიძლება დაევალოს შეაფასოს შეზღუდული პარტნიორის საკუთარი კაპიტალის ინტერესი. ნაწილობრივი ინტერესი ფასდება უფრო ნაკლებად, ვიდრე მათი პროპორციული წილი მფლობელობაში, განსაკუთრებით მაშინ, თუ ნაწილობრივი ინტერესის მფლობელს არ გააჩნია ხმის უფლება მენეჯმენტში ან აქტივების კონტროლის უფლება. შეზღუდული ამხანაგობის ინტერესის ღირებულების შეფასებაზე დავალება შეიძლება განხორციელდეს ქონების გადასახადის მიზნებისათვის ან ყიდვა-გაყიდვის მიზნებისათვის.

ვინაიდან უძრავი ქონების ბაზრის აქციები წარმართავენ სავაჭრო აქტივობას, შემფასებლებმა სრულყოფილად უნდა გაიაზრონ ის სარგებელი, რასაც აქციის მფლობელები იღებენ და უნდა იცოდნენ, თუ როგორ ანგარიშდება საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობა.

სარგებელი საკუთარი კაპიტალის მფლობელობიდან საკუთარი კაპიტალის მფლობელები იღებენ ორი სახის სარგებელს:

- მოგებას, ჩვეულებრივ, წლიურ საფუძველზე
- რევერსიას მფლობელობის პერიოდის ბოლოსათვის

მოგება არის წლიური ფულადი ნაკადი; რევერსია წარმოადგენს საკუთარ კაპიტალზე ამონაგებს ხელახალი გაყიდვის შედეგად, მას შემდეგ რაც გადაიხდება გირაოს ნაშთი და სარეალიზაციო გასაველი. მფლობელობის განხვევლობაში მიღებული ნებისმიერი სარგებელი რეფინანსირებიდან, ჩვეულებრივ, განიხილება როგორც ადრეული რევერსიის ფორმა. საივესტიციო ანალიზისას, მფლობელობის პერიოდში მიღებული სარგებლის ყველა თანხა ანალიზდება ინვესტირებულ საკუთარ კაპიტალთან შედარების საფუძველზე - საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობის განაკვეთის დასადგენად. შეფასებაზე დავალებაში, საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობის განაკვეთი გამოიყენება მოხვალის სარგებლის მიმდინარე ღირებულების განსასაზღვრავად. თუ დასადგენია საკუთარი კაპიტალის ინტერესის საბაზრო ღირებულება, საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობის განაკვეთი შეიძლება დადგინდეს საბაზრო ანალიზის საფუძველზე.

საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთის წარმოქმნა

ინვესტორისათვის საინვესტიციო საქმიანობის უპირველეს საზომს წარმოადგენს საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთი და პირველი წლის დივიდენდი, რაც, ჩვეულებრივ, წარმოადგენს საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთს (ან საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობის განაკვეთს).^{*} ინვესტორს შეუძლია უძრავ ქონებაში ინვესტიციიდან მოსალოდნელი შემოსავლის შედარაოს ალტერნატიულ ინვესტიციებს სათანადო რისკით (მაგალითად, აქციებს ან ობლიგაციებს) და გამსესებლის შემოსავლიანობას გირაოდან, რომელიც უზრუნველყოფილია მსგავსი ძირითადი საშუალებებით. ჩვეულებრივ, საკუთარი კაპიტალის ინვესტიციებიდან უფრო მაღალ შემოსავლებს მიელოიან, ვიდრე სესხის გაცემიდან, ვინაიდან გამსესებელს უფრო უსაფრთხო პროზიცია აქვს. გამსესებელს შეუძლია დააყუდალოს გირაო და მიისაკუთროს ძირითად საშუალებებზე უფლება, თუკი გირაოს პირობები არ შესრულდება.

საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთის შესაფასებლად, შემფასებლებმა უნდა შეისწავლონ ბაზარი. ეს შესწავლა მრავალი ფორმით ხორციელდება და შეიძლება მოიცავდეს ერთ ან მეტ ანალიზს:

- ბოლოდროინდელი შედარებით გაყიდვებიდან მიღებული საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთთან შედარებას; საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის ამგვარი განაკვეთები რეტროსპექტიულია, თუმცა შეფასებლის ყურადღების ობიექტი უფრო სწორად პერსპექტიულია. (მაგალითისათვის იხილეთ განაკვეთის გამოყოფის ორ ცვლადიანი ალგებრული მეთოდი C დანართში).
- საკუთარი კაპიტალიდან იმ პერსპექტიული შემოსავლიანობის შემოწმება, რომელიც გათვალისწინებულია ბაზრის მონაწილეების მიერ, განსაკუთრებით კი მყიდველებს მიერ, ბოლოდროინდელ ან მოსალოდნელ გაყიდვებში.
- საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის იმ განაკვეთებთან შედარება, რომელიც მიღწეულია შედარებით რისკის მქონე ალტერნატიული ინვესტიციებიდან, როგორცაა აქციები და ობლიგაციები.
- ინვესტორების პუბლიკაციების გაცნობა, სადაც მითითებულია ინსტრუქციები შემფასებლებისათვის

საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთები იცვლება ქონების მახასიათებლების მიხედვით. ბოლოდროინდელი გაყიდვების საფუძველზე საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთების დასადგენად, შემფასებლები საკუთარი კაპიტალის მფლობელობიდან სარგებელს ანალიზებენ ინვესტირებულ საკუთარ კაპიტალთან მიმართებაში. (ეს პროცესი მოცემულია 24-ე თავში). საჭიროა ერთმანეთისაგან განვასხვავოთ საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის ისტორიული განაკვეთები და ამჟამად მოთხოვნილი განაკვეთები, რომელიც ენება მოსალოდნელ სარგებელს.

^{*} საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთები (Y_u) უნდა განვასხვავოთ საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთისაგან (R_u). საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთი არის საკუთარ კაპიტალზე უკუგების განაკვეთი. კაპიტალიზაციის განაკვეთი უზრუნველავს საკუთარი კაპიტალიდან ერთი წლის მოგებასა და საკუთარ კაპიტალს შორის (ფული ფულთან). კაპიტალიზაციის განაკვეთი შეიძლება იყოს უფრო მეტი ან ნაკლები ინვესტირებულ კაპიტალიდან საბოლოო უსალო შემოსავლიანობაზე, რაც დამოკიდებულია საკუთარი კაპიტალიდან მოგებისა და მისი ღირებულების საშუალო ექსპონენტზე. კაპიტალიზაციის განაკვეთი საჭიროა ზოგიერთ ბაზარზე გარკვეულ დროს, და წარმოადგენს საინვესტიციო საქმიანობის უპირატეს საზომს.

გაღებულეები

ვინაიდან გირავნობის ფული მეტად მნიშვნელოვანია უძრავ ქონებაში, ინვესტორები, შემფასებლები და ანალიტიკოსები უნდა გაეცნონ მოზიდული კაპიტალის წყაროებსა და ღირებულებას. სასესო კრიზისის შედეგად, მოზიდული კაპიტალის მრავალმა ტრადიციულმა მიმწოდებელმა გაამყარა სესხის პირობები არასაცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე. ამ უწყებების ყურადღების ცენტრმა გადაინაცვლა საცხოვრებელი ბინების სესხებზე.

კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი ბანკები, ტრასტები, საკრედიტო გაერთიანებები, სადაზღვევო კომპანიები, მეორადი გირაოს ინიციატორები და მეორადი გირაოს ბაზარი წარმოადგენს მოზიდული ინვესტიციების წყაროს.

მიუხედავად იმისა, რომ კომერციული ბანკები და სადაზღვევო კომპანიები არ არიან შეზღუდული სესხების გაცემაზე კომერციული უძრავი ქონებისათვის, მზარდი სარეზერვო მოთხოვნები უძრავ ქონებას საინვესტიციოდ ნაკლებად მიზიდავს ხდის.

ლიცენზირებული ბანკები

ამგვარი ბანკები კერძო საკუთრებაში არიან და რეგულირდებიან სახელმწიფო ხელისუფლების მიერ. ისინი ფინანსურ მომსახურებას უწევენ ბიზნესებს და კერძო პირებს. კომერციული ბანკები, რომლებიც ძირითადად მოკლევადიან სესხებს იძლევიან, წარმოადგენენ მშენებლობისა და განვითარების სესხების უშუალო მიმწოდებლებს. მოკლე და საშუალოვადიანი დაფინანსებისას, საიჯარო ქონების მფლობელებს ჩვეულებრივ მოეთხოვებათ გრძელვადიანი და ჰერმანენტული გამსესხებლების ვალდებულებების მიღება, როდესაც გამსესხებლები თანახმა არიან "მიიღონ საბოლოო სესხი" პროექტის დასრულების შემდეგ.

სადაზღვევო კომპანიები

ბოლო წლებამდე, სადაზღვევო კომპანიები წარმოადგენდნენ საგირავნო ფონდის ყველაზე დიდ წყაროს. მათი წილი საგრძობლად შემცირდა საბანკო კანონმდებლობით შექმნილი ბანკების როლის ზრდის შედეგად. თუმცა, ისინი მაინც ინარჩუნებენ მნიშვნელოვან როლს კომერციული გირაოს დროს. სადაზღვევო კომპანიების საგირავნო ინვესტიცია ფარავს უძრავი ქონების მთელ სახეობას, მაგალითად, საცხოვრებელ სახლებს, ბინებს, ოფისებს, საგაჭრო ცენტრებს, სასტუმროებს და სამრეწველო ქონებას. ვინაიდან მრავალ კომპანიას გააჩნია დიდი ფინანსური რესურსები, მათ დიდი მნიშვნელობა ენიჭებათ მსხვილი შემოსავლიანი ქონების დაგირავების დროს. მსხვილი სადაზღვევო კომპანიები უპირატესობას ანიჭებენ საოფისე და საგაჭრო ცენტრების სესხებს.

სატრასტო კომპანიები

სატრასტო კომპანიები წარმოადგენენ დეპოზიტურ ინსტიტუტებს, რომლებიც ასევე ასრულებენ მინდობილობის ფუნქციას იმ აქტივების განკარგვით, რომლებსაც ისინი არ ფლობენ. ისინი იმართებიან სახელმწიფო და რეგიონული ხელისუფლების მიერ. ისტორიულად ტრასტების ძირითადი საქმიანობის საგანს წარმოადგენდა გირავნობა.

გირავნობის პროცენტი

ძირითადი საშუალებების შექმნა და ფლობა ხშირად დაკავშირებულია უძრავი ქონების გირავნობით დაზღვეული კაპიტალის სესხებასთან. გირავნობის ინვესტიციას უდიდესი გავლენა აქვს ძირითადი საშუალებების ღირებულებასა და საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთზე. იმის გამო, რომ კრედიტორისათვის უძრავი ქონების გირავნობაზე ინვესტიციის გაცემის გადაწყვეტილების მისაღებად შემოსავლის მიღება წარმოადგენს მნიშვნელოვანი განხილვის საგანს, ეს შემოსავალი გათვალისწინებული და გამოთვლილი უნდა იქნას.

კრედიტორზე დარიცხული ფულადი სარგებელი, მსგავსია იმ სარგებლისა, რომელსაც იღებს საკუთარი კაპიტალის მფლობელი, ანუ ვალის მომსახურეობიდან პერიოდული შემოსავლები და მოვალე პირის მიერ წარმოდგენილი რევერსია, რომელიც წარმოებს ან წინასწარ ან ვალის მოქმედების ამოწურვისას გადახდით. ზოგიერთ დეპრესირებულ ბაზარზე, კრედიტორმა შეიძლება აღმოაჩინოს, რომ სესხის დაზღვევი ქონების ღირებულება იმდენად შემცირდა, რომ სესხის ნაშთი აჭარბებს ქონების ღირებულებას. ასეთ შემთხვევაში, ქონებაში აღარ არსებობს საკუთარი კაპიტალის რაიმე პროცენტი და სესხის მოცულობა გამოთვლილი უნდა იქნას ქონებიდან რეალური ფულადი ნაკადების საშუალებით და არ დაეჯერდნეთ ფულადი ნაკადების იმ პროექტს, რომელიც შემუშავებული იყო სესხების ხელშეკრულების შედგენისას. სხვაგვარად მოქცევა ტოლფასა იმისა, რომ გირავნობის პროცენტის ღირებულება უფრო მეტად იქნება შეფასებული. ვიდრე ქონების ღირებულებაა.

როგორც ადრე იქნა ახსნილი, ქონებაში კრედიტორის პროცენტი უფრო მეტად არის გარანტირებული ვიდრე საკუთარი კაპიტალისა, ვინაიდან ოპერატიული შემოსავლებიდან ვალის მომსახურება ხდება უფრო ადრე, ვიდრე სხვა მოთხოვნები და კრედიტორს შეუძლია ჩამოართვას სარგებლობის უფლება თუ ვალის აღები არ შეასრულებს სესხის პირობებს. როგორც კი ძირითადი საშუალებებიდან პროცენტები პროცენტს მისაღებად მნიშვნელობას იძენს – მაგალითად გირავნობის პროცენტი შეესაბამება უმცროს საგირავნო უფლებას – უსუგების განაკვეთი მოთხოვნის შესყიდვების გაზრდის აუცილებლობას. გირავნობისა და საკუთარი კაპიტალის პროცენტების კომბინაცია ძირითადი საშუალებების პროცენტს ყოფს რისკის დონეებად:

- პირველადი გირავნობის ინტერესი ქონებაში არის დაბალ რისკიანი ინვესტიცია
- მეორადი გირავნობის ინტერესმა შეიძლება მოითხოვოს უსუგების უფრო მაღალი განაკვეთი, რათა მოახდინოს მზარდი რისკის კომპენსაცია
- საკუთარი კაპიტალის ინტერესი შეიძლება მოითხოვდეს უსუგების უფრო მაღალ განაკვეთს. მისი უფრო მაღალი რისკულობის გამო, და პოტენციურად უფრო მაღალ მომგებიანობას.

რისკის ამ საფეხურებს ხშირად უწოდებენ ტრანშებს, როდესაც მიმართავენ ობლიგაციებს ან სხვა ფაიან ქალაქებს.

უმცროსი გირავნობის წარმომშობები

უმცროსი გირავნობა შეიძლება გამოყენებულ იქნას გირავნობის მნიშვნელოვანი ფონდების მოსაზიდად და სხვადასხვა საინვესტიციო მიზნების მისაღწევად, როგორცაა დამატებითი ბერკეტების შექმნა და ქონების გაყიდვების ხელისშეწყობა პირველადი გირავნობით, რომელიც არ შეიძლება იქნას ხელახლა დაფინანსირებული. უმცროსი გირავნობა მეტ რისკს შეიცავს ვიდრე პირველადი გირავნობა და ამრიგად გეკარანახობს უფრო მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს.

საკანონმდებლო რეგულირება, ბანკების, შემნახველი და მსესხებელი გაერთიანებებისა და სადაზღვევო კომპანიების საქმიანობიდან, ჩვეულებრივ, გამოირიცხავს ფართომასშტაბიანი მეორადი დაგირავების სესხებს. სხვა კერძო კრედიტორები, როგორცაა REIT-, ფინანსური კომპანიები და ფაქტორინგული ორგანიზაციები, აწარმოებენ მეორად ფინანსირებას, როგორც ბიზნესის ჩვეულებრივ პროცესს. ისინი თავაზობენ ძვირადღირებულ მეორად ფინანსირებას უმცროსი გირავნობის ფორმით ან სუბორდინირებული მიწის გაყიდვა-გაქირავებით, მაგრამ ისინი არ დამკვიდრებარებიან ისეთ ზედამხედველობას, რომელიც ბანკებზე ან სადაზღვევო კომპანიებზე ვრცელდება.

მეორადი საგირავნო ბაზარი

კანადის საგირავნო და საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის კორპორაცია (CMHC) მოქმედებს, რათა სტიმულირება გაუწიოს სახლების მშენებლობას მეორადი საგირავნო ბაზრის მეშვეობით. ამ ბაზარში გირავნობის კრედიტორები ყოიდან NHA-ს დაზღვეულ საგირავნო პაკეტებს ისეთ ფასებში, რომლებიც

შესაბამებთან ფულის მიმდინარე კურსს. გირავნობის გაყიდვა ათავისუფლებს კაპიტალს, ქმნის ლიკვიდურობას და საშუალებას აძლევს გირავნობის კრედიტორებს გასცენ სესხი. სხვა პირობებში მათ ფონდების ნაკლებობა ექვემდებარება.

კანადაში საცხოვრებელი სახლების მეორეული გირავნობის ბაზრის ყველა აქტივობას წარმოებს CMHC. ბანკები, საკრედიტო გაერთიანებები და cassies populaires, ტრასტები, საგირავნო სესხის კომპანიები და სადაზღვევო კომპანიები, რომლებიც ორიენტირებული არიან გირავნობის მიმართულებით ყოიანთი NHA-ს დაზღვეულ სესხების ფასიან ქაღალდების პორტფელს CMHC-ს. ეს სესხები ერთიანდებიან საერთო ფონდში და ამავგრებენ ისეთ ფასიან ქაღალდებს, როგორცაა ობლიგაციები. როგორც 2001 წლისათვის საცხოვრებელი სახლების გირავნობის კრედიტების 7.5% გადაქცეულ იქნა ფასიანი ქაღალდებად, ისევე NHA-ს გირავნობები დაბრუნებულ იქნა ფასიან ქაღალდებად.

ამერიკის შეერთებულ შტატებში გირავნობა ტიპიურად მოიცავს 30 წლიან ინტერვალს. ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთს და ძირითად თანხის წინასწარ გადახდაზე არავითარი შეზღუდვა არ არსებობს. განსაზღვრული გადასახადისა და მარკეტულირებული ცვლილებების კომპინაციაში კრედიტორს აქვს ძლიერი სტიმული, რათა გაუყიდოს საშუალებები ვალიდტანის გირაო თავიანთი ბალანსიდან ფედერალურ სახელმწიფო და მთავრობის მიერ დასპონორებულ სავაჭრებზე, როგორებიცაა ეროვნული ფედერალური საგირავნო გაერთიანება (Fannie Mae), სახლებისათვის სესხების საგირავნო ფედერალური კორპორაცია (Freddie Mac), სამთავრობო ეროვნული საგირავნო გაერთიანება (Ginnie Mae), რომლებიც საშაგირავნო უშვებენ სხვადასხვა სახის ფასიან ქაღალდებს ამ საგირავნო გაერთიანებულ რეზერვებში დასაბრუნებლად. 2000 წელს საცხოვრებელი სახლების ასაშენებელი მნიშვნელოვანი საგირაო ვალების 40.4%-ს აშშ-ში ფლობდნენ ეს. და მათი მსგავსი სააგენტოები.

უძრავი ქონების საინვესტიციო ბაზრის სექიურიტიზაცია

ფასიანი ქაღალდები წარმოადგენენ საინვესტიციო ინსტრუმენტებს, რომლებიც გადასცემენ წილობრივ მფლობელობას (აქციები) ან ადგენენ სავალო ვალდებულებებს (ობლიგაციები). უძრავი ქონების ფასიანი ქაღალდები უფრო მეტ ინვესტორს აძლევს საშუალებას, რომ ჩაერთოს საქმეში, ადგილი აქვს რა ქონებათა საერთო ჯამის მფლობელობის დაყოფას. ეს ხდება პარტნიორობის, გაერთიანებების, ან სატრასტო ორგანიზაციების საშუალებით. იმის გამო, რომ რისკი შეიძლება განაწილდეს დიდი რაოდენობის მცირე ინვესტიციებზე, სექიურიტიზაცია ამცირებს ინდივიდუალური ინვესტორის რისკს. სექიურიტიზაცია განაპირობებს როგორც ფასიანი ქაღალდების პორტფელის პროფესიონალურ მართვას, ისევე სექიურიტიზირებული აქტივების პროფესიულ მართვას.

აშშ-ში კომერციული გირავნობის სექიურიტიზაცია იყო ერთადერთი დიდი მამოძრავებელი ძალა. Saving and loan association (S&L)ს დასახმარებლად ResolutionTrust Corporation (RTC)-მ წამოიწყო, მათი როგორც საგირავნო ასევე სააქციო პროცენტების ფართომასშტაბიანი სექიურიტიზაცია. უოლ სტრიტმა უფრო გააფართოვა სექიურიტიზაცია, წარმატებით ფლობდა რა კომერციული ბანკებისა და სადაზღვევო კომპანიების ფასიანი ქაღალდების პორტფელების დიდ ნაწილს. ბევრ დამკვირვებელს სჭერა, რომ უძრავი ქონების ფინანსირებაში უოლ სტრიტმა დაიკავა ტრადიციული კრედიტორის ადგილი.

იმ მქვანისმმა, რომელსაც იყენებდა RTC გადახდის უუნარო S&L-ის აქტივების დასაფარად, გზა გაუხსნა ფართომასშტაბიანი სექიურიტიზაციას. ამ პროცესმა მოიკვა commercial mortgage-backed securities (CMBS)ს-ად ცნობილი კომერციული გირაოების ერთობლიობის გაყიდვა არატრადიციული გირაოს ინვესტორებზე, რაც საინვესტიციო ბანკების საშუალებით მოხდა. თავდაპირველად RTC-მ დააწესა საგარანტიო ფონდები (CMBS)ს-ს დასაცავად, რითაც ხელი შეუწყო ამ სავალო ინსტრუმენტის რისკის შეფასებას. ბოლო პერიოდში (CMBS)ს-ს სექიურიტიზაცია მსხვა ფორმები მიიღო. კანადაში CMBS-ს ბაზარი ადრეულ სტადიაში იმყოფება. 2001 წლის შუა პერიოდისათვის ერთ-ერთ საინვესტიციო სანაწყო ფირმებმა გამოუშვეს მცირე რაოდენობის ემისია Merrill Lynch-თან ერთად, რომელსაც მნიშვნელოვანი როლი ენიჭება.

წამოიჭრა საკითხი ქონების ღირებულების უძრავი და მძაფრავი კომპონენტების შესახებ და ყურადღება გადასვლიდა უძრავი ქონების ძირითად ბუნებაზე. რამდენადაც მომარაგდა ახალი საინვესტიციო საშუალებები, შემფასებლებს სურვილი ექნებათ იყოდნენ როდის შეაფასოს ინდივიდუალური უძრავი ქონება და როდის ასახონ რაიმე განმასხვავებელი ატრიბუტი მფლობელობის საშუალებაზე, რომლის შიგნითაც ქონება დაჯგუფებულია სხვა ქონებებთან.

უძრავი ქონების პროცენტის სექიურიტიზაცია მეორადი საგირავნო ბაზრის ემისიების ვაჭრობის, MBBS, REITs და CMBSs გზით, უძრავი ქონების კაპიტალიზაციისა და დისკონტრების განაკვეთებს აკავშირებს ფინანსური ბაზრის აქტივობასთან.

ფასიანი ქაღალდები უძრავი ქონების საპირისპიროდ

მიუხედავად იმისა, რომ საზოგადოებრივ საბაზრო ფასწარმოქმნას ზოგიერთი უძრავი ქონების კატეგორია განიხილავს, არ არის აუსიტლებელი, რომ საინვესტიციო ფასწარმოქმნა აუსიტლებლად ასახავდეს უძრავი ქონების აქტივების ღირებულებას. არსებობს უძრავი ქონების გირავნობის ფართო არჩევანი, რომლებიც დამოუკიდებელია განსაკუთრებულ საინვესტიციო საშუალებებზე. მაგალითად, REIT-ს მკაცრად მოეთხოვება დივიდენდების გადახდა ინვესტორებზე (ფასის წარმოქმნაზე შეიძლება იმოქმედოს დივიდენდების მაღალმა ან დაბალმა აღმართობამ), ან REIT-ს ზღუდავს კანონმდებლობა, თუ რა მოცულობის ქონება შეუძლია გაყიდოს ყოველ მოცემულ წელს. REIT-ს ასევე შეუძლია გამოიყენოს საინვესტიციო ბერკეტი, რომელიც გაურზრის ინვესტიციებიდან პოტენციურ ურუგებას, მაგრამ შეიძლება წარმოქმნას საინვესტიციო სიმწვანეები ბაზრის დაქვეითების დროს.

უძრავი ქონებისათვის ერთ-ერთი ახალი საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების საშუალება ყოფს უძრავი ქონების ინტერესს სერიებად, რომელსაც ტრანშების უწოდებენ. უძრავი ქონების ინვესტიციები დიდი ხნის განმავლობაში დაყოფილი იყო საკუთარი კაპიტალის და საგირავნო ფენებად, ზოგჯერ კი თვით საგირავნო ფენის სერიებად. 60-იან წლებში Ellwood-მა და სხვებმა აჩვენეს, რომ იჭრათ გაცემულ ობიექტზე საკუთრება ან საკუთრების ამოსოფთვრი უფლება შეიძინებოდა საკუთარი კაპიტალისა და საგირავნო უფონდების კომბინაციით. შემოსავლების და ამონაჯების მართული ანალიზით, თითოეულ ამ ნაწილს უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭებოდა ფასწარმოქმნისათვის. თანამედროვე ტრანშებში კონსტრუქციის გარეშეც კარგად მოქმედებენ, მაგრამ იმ საინვესტიციო ანალიზისათვის გამოყენებული მათემატიკური პროცესები ახლაც გამოიყენება. 1998 წელს GMBS ბაზარი თითქმის გაჩერდა, რადგან აღარავის უნდოდა ყვიდა ფასიანი ქაღალდები მაღალი რისკის ქონებ ტრანშით, რასაც ანალიტიკოსთა უმრავლესობა ხსნიდა "ინვესტორთა მცდელობით გადაეყვანათ საშუალებები პირველხარისხოვან აქტივებში", რომელიც აზიის ფინანსურმა კრიზისმა წარმოშვა.

გაღებულელები და საკუთარი კაპიტალის ურთიერთობა

ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე და სავალუტო ბაზარზე, როდესაც სხვადასხვა ინვესტიციებთან ასოცირებული რისკები შედარებადი, ფონდები გადაედინება იმ ინვესტიციებთან, რომლებიც მომავალში უფროს შემოსავალს გეგავაზობენ. რისკი დაჩილდებებასთანა დაკავშირებული; თუკი მოიზიდება კაპიტალი, კონკურენტული საჩვენებელი უნდა იქნას შეთავაზებული. სარგებლის კონკურენტულობის საუკეთესო ინდიკატორს წარმოადგენს ფონდები სავალუტო ბაზარზე, სადაც ყოველდღიურად მილიონობით დოლარის გაჭრობა მიდინაჩერობს. გაჭრობა მაღალ დონეზეა და მოვაჭურეები კარგად არიან ინფორმირებული. ინვესტიციები, რისკის თვალთახედვით, უმეტესად პროფესიონალურად ფასდება.

არასტაბილური ეკონომიკური კლიმატის დროს, მონაცემების შესაგროვებლად, შემფასებლებს კარგი რჩევები ეძლევათ გამოიკლიონ სავალუტო და ფასიანი ქაღალდების ბაზრები, რათა მათ სწორად დაამუშავონ უძრავი ქონების ბაზრის მონაცემები. ფინანსურ ბაზრებზე ყოველდღიურად ხორციელდება ასეველ აფასობით ოპერაცია, რომლებიც მოიცავენ მილიონობით დოლარს. ეს გარეგნებში უჩვენებენ, რომ ინფორმირებული ინვესტორები საინვესტიციო ანალიზის კარგ ცოდნაზე დაფუძნებით საზღვრავენ ეკონომიკურ მომავალს.

უდიდესი საფონდო ბირჟა წარმოადგენს ჩვეულებრივი აქციებით გაჭრობას. სხვადასხვა გარეგნების ყოველდღიური ანგარიშის წარმოება, ქვეყნდება აქციების ფასები და დივიდენდების მიმდინარე განაკვეთები. მნიშვნელოვანი გაზრდები აქვეყნებენ საფონდო ბირჟების ბირჟების დეტალებს. ფინანსური პუბლიკაციები და ელექტრონული მომსახურებები უხვ ინფორმაციას გეგავაზობენ კორპორაციების შემოსავლებისა და კომერციული და ინდუსტრიული საწარმოების კომერციული და საერთო მდგომარეობის შესახებ. ეს მონაცემები საფუძვლად ედება ბიზნესის მიერ გამოშვებული ფასიანი ქაღალდების რისკის შეფასებას. საგალო ვალდებულებების ინვესტიციის არეში (ობლიგაციები) შეფასების ამოცანები ხშირად სრულდება პროფესიონალების მიერ, როგორცაა Standard and Poor's და Moody's: მათი მონაცემები ფართოდ ქვეყნდება და ფინანსური საზოგადოება მათ აღიარებს³. სხვა იფორმაციები მიეწოდება დიდი საბაზო ინსტიტუტების, ფასიანი ქაღალდების ანალიტიკოსების, საბრტორიო კომპანიების, საინვესტიციო საბანკო ინდუსტრიის მიერ. მათი მონაცემებიც ადვილად ხელმძაწავლობია ინვესტორებისათვის.

ანალიტიკოსების პუბლიკაციები და ფინანსური სტატები არ აშკარავებენ აქციებიდან მოსალოდნელ სარგებელს. მაგრამ ისინი გეგამარჩებენ იმ ინფორმაციით, საიდანაც შესაძლებელია საინვესტიციო ინდექსის მიღება. იმის გამო, რომ ღირებულება წარმოადგენს მომავალი შემოსავლების მიმდინარე

³ Standard and Poor's Corporation and Moody's Investor Services Inc. აქვეყნებს აქციებისა და ობლიგაციების სხვადასხვა მონაცემებს Standard and Poor's პროდუქტების გაყიდვითა კატალოგის ოფისთან კონტაქტისათვის 1-800-221-5277, ან იხ. მათი ვებგვერდი www.standardandpoors.com დაუკავშირდით Moody's კლიენტების სერვისს 1-212-553-1653 ან იხ. ვებგვერდი www.moody.com

ღირებულებისა და რვერსის კომბინაციას, მისი საკანძო ელემენტია სავალუტო კურსის მოსლოდნელი ზრდა ან ვარდნა. საფონდო ბირჟებზე ფასიანი ქაღალდების ანალიტიკოსები წარმოადგენენ იმ ინფორმაციის საუკეთესო წყაროს, რომლის მიხედვითაც უნდა განისაზღვროს ინვესტიციის სიღრმე და რომელზედაც ინვესტორთა ჯგუფი განჭკრეტს საკუთარ ზრდას თუ ვარდნას. ამის გათვალისწინებით, ფასიანი ქაღალდების ანალიტიკოსის ფუნქციონირება მკაფიო უძრავი ქონების შემფასებელს, რომელიც ფასის შესახებ მოსაზრებას აყალიბებს ბაზრით განპირობებული მომავალი შემოსავლებისა და რვერსის დისკონტირებით.

უძრავი ქონების ინვესტიციის მეორე უდიდესი კომპონენტი არის სავალო ვალდებულებების კაპიტალის სემპრები. ანუ საიკრებო ფონდები. და ისევე, კაპიტალის ბაზრები გვთავაზობენ უხვ ინფორმაციას ინვესტიორის მიერ მოთხოვნილი შემოსავლიანობის შესახებ განსხვავებული დაფარვის ვადისა და რისკის დონის შქონე სავალო ვალდებულებების ინსტრუმენტების ფართო ნაირსახეობებისათვის. ობლიგაციებისა და სავალო ვალდებულებების ბაზარზე, ყოველდღიურად, მრავალი მილიარდი დოლარის მომცველი ასეულ თასობით ოპერაცია ხორციელდება. თითოეული ოპერაცია წარმოადგენს ერთი ინვესტიორის მიერ აღქმული მომავალი ეკონომიური პირობების დისკონტირებას. მთლიან გარიგებათა მოცულობა წარმოადგენს იმის საუკეთესო სურათს, თუ როგორ გავლენას ახდენს კარგად ინფორმირებულობა სავალო ვალდებულებების კაპიტალის განკარგვაზე.

ინვესტიციების შემოსავლიანობა

ვალდებულებებისა და საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებით წარმოებული ინვესტიციებიდან შემოსავლიანობა ერთმანეთისაგან განსხვავებულია. სავალო ინსტრუმენტისას, პირველადი კრედიტორი უფლებამოსილია მიიღოს დადგენილი საპროცენტო ანაწილეტი, ფიქსირებული ან ცვლადი, და აუნაზღაურებს სესხის მთლიანი მოცულობა ვადის ამოწურვის შემდეგ. შეთანხმება შესაძლოა ითვალისწინებდეს მხოლოდ პერიოდულ საპროცენტო გადახდებს, ხოლო ძირითადი თანხის სრულ ანაზღაურებას ვადის ამოწურვის შემდეგ, როგორც ამას ადგილი აქვს ობლიგაციების შემთხვევაში. თუმცა, შეიძლება მოთხოვნილი იქნას კომპინირებული გადახდაც, როგორც პროცენტების მიღება, ასევე ძირითადი თანხის ეტაპობრივად დაფარვა, რომელსაც ადგილი აქვს გორგონობის სესხების შემთხვევათა უმეტესობისას.

თუ თავდაპირველი კრედიტორი ინვესტიციას ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში გაყიდის, მაშინ შეიძლება განსხვავებული შემოსავლიანობა იქნას მიღებული. თუ ფინანსური ბაზრის პირობები შეზღუდულია და საპროცენტო განაკვეთები უფრო მაღალია ვიდრე იყო სესხის აღების მომენტში, კრედიტორმა პოზიცია უნდა გაყიდოს დისკონტით. თუ კი არსებობს თავისუფალი ფული და ტარიფები დაბალია, კრედიტორს შეიძლება ნება დაეთოს გაყიდოს პრემიუმით. მყიდველი პროცენტის მოცულობას იღებს თავდაპირველი ხელშეკრულების მიხედვით, მაგრამ ინსტრუმენტის შემოსავლიანობის განაკვეთი დაკავშირებულია ახალი ინვესტიციის საფუძველთან. როდესაც ვალის გასტუმრება ხდება მისი მოქმედების ვადის ამოწურვის შემდეგ, მყიდველი იღებს სრულ რაოდენობას, რომელიც მოიცავს შექტის შედეგად მიღებულ ნებისმიერ დისკონტს მინუს ნებისმიერი მიღებული პრემია. ინსტრუმენტის საინვესტიციო შემოსავლიანობა მოიცავს მიღებულ პროცენტებს, პლუს ნებისმიერი სარგებელი ან მინუს ნებისმიერი ზარალი, რომელსაც ადგილი ჰქონდა ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, და ანაზღაურებას.

საკუთარი კაპიტალის ინვესტიცია არ შეიცავს არც სახელშეკრულება აუცილებლობას და არც სპეციფიკურ სავალო პოზიციას. მოგების ან დივიდენდური შემოსავლების გადახდა ხდება ოპერაციული გასავლებისა და ვალების მომსახურების შემდეგ, თუ კი საწარმოს აქვს მოგება. ფულის ამგვარი ნაკადები შეიძლება იყოს დადებითი ან უარყოფითი, რაც დამოკიდებულია იმაზე, არის თუ არა მოგების ნაშტი ან დივიდენდი ვეგლა გასავლის შემდეგ. რვერსისა უბრალოდ არის საწარმოს საბაზრო ღირებულება ინვესტიციის ფლობის ბოლოსათვის, ანუ მომავალი ფასი. როდესაც ინვესტორი ანხორციელებს ინვესტიციას, შექტის ფასთან დაკავშირებით ითვალისწინებს საპროგნოზო დივიდენდულ შემოსავლებსა და რვერსსაც; ეს ურთიერთობა ასახავს საკუთარი კაპიტალიდან მომავალ შემოსავლას. ინვესტიციის შეწყვეტის შემთხვევაში დივიდენდებისა და რვერსის რეალიზება ხდება ინვესტიციის საწყის მოცულობასთან მიმართებაში. საკუთარი კაპიტალიდან ისტორიულ შემოსავლის ასახვისათვის.

ბერკეტი

ტერმინი ბერკეტი ასახავს, თუ როგორ ზრდის ან ამცირებს საკუთარ კაპიტალზე უკუგებას ნასესხები სახსრები. ინვესტორი ბერკეტს გამოიყენებს ნასესხები ფონდების მეშვეობით რისკიანი ინვესტიციის დასაფინანსებლად. ინვესტორი ამ რისკის კომპენსაციისთვის ითხოვს საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის უფრო მაღალ განაკვეთს. ფულადი საინვესტიციის ანალიზით ვივრთ, რომ ბერკეტი დადებითია იმ შემთხვევაში, როდესაც მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი უფრო მეტია, ვიდრე

გირაუნობის კაპიტალიზაციის განაკვეთი. ამ ორ განაკვეთს შორის სხვაობა პირდაპირ წარმოადგენს კაპიტალის მფლობელების სარგებელს, ამრიგად, საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი უჭირბოვანად მაღალია, ვიდრე იმ შემთხვევაში იქნებოდა, გირაუნობა რომ არ ყოფილიყო. ეს ურთიერთობა საყოველთაო საკუთარი კაპიტალისა და გირაოს შემოსავლიანობის განაკვეთებისათვის. (იხილეთ 6.3 ცხრილი)

6.3 ცხრილი. ბერკეტის ტიპები	
საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთების გამოყენებით	საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთების გამოყენება
თუ $R_d > R_m$ მაშინ $R_d > R_0$	თუ $Y_d > Y_m$ მაშინ $Y_d > Y_0$
ბერკეტი დადებითია	ბერკეტი დადებითია
თუ $R_d = R_m$ მაშინ $R_d = R_0$	თუ $Y_d = Y_m$ მაშინ $Y_d = Y_0$
ბერკეტი ნეიტრალურია	ბერკეტი ნეიტრალურია
თუ $R_d < R_m$ მაშინ $R_d < R_0$	თუ $Y_d < Y_m$ მაშინ $Y_d < Y_0$
ბერკეტი უარყოფითია	ბერკეტი უარყოფითია

ბერკეტის ანალიზი მნიშვნელოვანია, რადგან დადებით ან უარყოფით ბერკეტს შეუძლია გავლენა იქონიოს ძირითადი საშუალებების ინვესტიციებთან დაკავშირებული რისკის დონეზე და მოთხოვნილმა შემოსავლიანობამ უნდა დააკმაყოფილოს ინვესტორის რისკის გაწევის სურვილი. ბერკეტის გამოყენება აქვს ტუნდუნცია გაზარდოს შერევა ფულად ნაკადებში და გააძლიეროს ჩისკის გამოყვევა ცვლადობები. თუ ქონების შწარმობელურობა ეცემა მოსალოდნელზე დაბლა და ფულადი ნაკადების უკმაობის პერიოდები გრძელდება, ინვესტორს შეუძლია ფულის ხარჯვა შეამციროს, რათა მოატყუროს საწარმოს ვალეების მომსახურება. თუ საბაზრო პირობები არამდგრადი განდება, შეიძლება ანტიციკლიკი ეუნარო აღმოჩნდეს მართოს საწარმოს ღირებულება. რაც ვალის დაბრუნების პირობაა.

შემდგომი საკითხავი

Anderson, Joshua. 1999. "The ABCs of CMBS". Valuation Insights & Perspectives, Volume 4. Number 3 (Third Quarter)

Clacretie, Terence M., and G. Stacy Sirmans. 1999. Real Estate Finance: Theory and Practice (3rd edition). Upper Soddler River, NJ: Prentice Hall.

Dannis, Charles G. 1997. "Discover the Benefits of the NCREIF Property Index". The Appraisal Journal (October).

Council of Economic Advisors. Economic Report of the President. Washington, DC. Council of Economic Advisors, annual. Available online at <http://www3.access.gpo.gov/eopl/>.

Fabozzi, Frank J., editor. 1998. Handbook of Commercial Mortgage-Backed Securities (2nd edition). New Hope, PA: Frank J. Fabozzi Associates.

Fabozzi, Frank J., editor. 1999. Trends in Commercial Mortgage-Backed Securities. New Hope, PA: Frank J. Fabozzi Associates.

Jones, Lawrence. D. 1995. "The Evolving Canadian Housing Finance System and the Role of Government". Housing Finance International: pp. 27-35.

Kelly, Kevin. 1998. New Rules for the New Economy: 10 Radical Strategies for a Connected World. New York: Viking.

Oliner, Stephen, and Daniel E. Sichel. 2000. "The Resurgence of Growth in the Late 1990s: Is Information Technology the Story?" Journal of Economic Perspectives, Volume 14, Number 4 (Fall).

Pratt, Shannon P. 1998. Cost of Capital: Estimation and Application. New York: John Wiley & Sons, Inc.

Roulac, Stephen E. 2000. "Global Capital Flows: The New Market Dynamic". Mortgage Banking, Volume 60, Number 5 (February), Commercial CREF Conference Special Issue.

Siklos, Pierre L. 2001. Money Banking and Financial Institutions: Canada in the Global Environment. Toronto: McGraw-hill Ryerson.

ნაწილი II

მონაცემთა შეგროვება და ანალიზი



II ნაწილი იკვლევს მონაცემთა შეგროვების სხვადასხვა საბაზისო ფორმებსა და ანალიზის ტიპებს, რასაც მივყავართ ღირებულებისადმი სამი ტრადიციული მიდგომის გამოყენებასთან. თავი 7 "მონაცემთა შეგროვება", კონცენტრირებულია უძრავი ქონების შემფასებელთათვის საჭირო მონაცემთა სხვადასხვა ტიპსა და წყაროზე. თავი 8 "საბაზრო ტერიტორიები, უბნები და რაიონები", ადგენს, თუ როგორ განსაზღვრავენ შემფასებლები გეოგრაფიულ ფართობებს, რომლებშიც კონკრეტული მიწები კონკურენციას უწევენ ერთმანეთს, რაც წინ გადადგმული ნაბიჯია სიღრმისეული საბაზრო ანალიზისათვის. თავი 9 "მიწის ან ნაკვეთის ანალიზი", ადგენს იმ მიწების მახასიათებლებს, რომელთაც შემფასებლები აანალიზებენ, რათა განსაზღვრონ მათი ღირებულება. თავი 10 "გაუმჯობესების ანალიზი", ზოგად კონტურებში გამოსახავს ქონების ინსპექტირების ამოცანებს. შენობების აღწერას და არქიტექტურული სტილისა და ფუნქციონალური სარგებლიანობის ანალიზს. თავი 11 "ბაზრის ანალიზი", წარმოადგენს შემფასებლების მიერ გამოყენებულ ტექნიკას, რათა მოახდინონ მოთხოვნისა და მიწოდების პროგნოზირება მოცემულ საბაზრო არეალზე და ჩამოაყალიბონ სხვა შესაფერისი ინფორმაცია ხელმისაწვდომი საბაზრო მონაცემებიდან. თავი 12 "საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი", მოიცავს შეფასების პროცესის ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან და რთულ ამოცანას – იმის განსაზღვრას, რომ საუკეთესოდ და ეფექტურად იქნას გამოყენებული: მიწა, როგორც აუთვისებელი, და ქონება, როგორც გაუმჯობესებელი.

მნიშვნელოვანი ტერმინები	
• ღირებულების შესაბამისი ბეგარა	• საბინაო მეურნეობა
• გარიგება გაშლილი მკლავის მანძილზე	• ლისტინგი
• ზოგადი მონაცემები	• საბაზრო მონაცემების ბაღე
• გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემა (GIS)	• შეთავაზება
	• სპეციფიური მონაცემები

შესავალი

უძრავი ქონების შეფასებაში, ანალიზისათვის ხელმისაწვდომი ინფორმაციის რაოდენობა და ხარისხი ისევე მნიშვნელოვანია, როგორც ის მეთოდები და ტექნოლოგიები, რომელიც გამოიყენება მონაცემთა დასამუშავებლად და შეკვების შესასრულებლად. ამის გამო, შეფასების პრაქტიკისათვის არსებითია სხვადასხვა სახის მონაცემებში გარკვევის უნარი, საიმედო მონაცემთა წყაროების გამოკვლევა და ინფორმაციის მართვა.

საშემფასებლო პროცესებში საჭირო ბაზართან, ქონებასთან და ოპერაციულ მონაცემებთან საქმის ქონა მოიცავს სამ ურთიერთდაკავშირებულ პროცესს:

- მონაცემთა შეგროვებას
- მონაცემთა ორგანიზებას
- მონაცემთა ანალიზს

შემფასებლებს მოეთხოვებათ მოთმინება, განსჯისა და კვლევის უნარი, რათა გადადგან პირველი ნაბიჯები ინფორმაციის მოკრებისა და ანალიზისათვის და მონაცემთა დაჭრუვებისა და ეფექტურად მართვისათვის.

მონაცემთა მოკრება, ორგანიზება და ანალიზი შეფასების არსებითი ამოცანებია

შეფასების პროცესში გამოსაყენებლად შედარებადი ქონებების იდენტიფიცირება და სხვა საბაზრო მონაცემთა შეგროვება, თავის დროზე ძვირია და დიდი დროის მომთხოვნი პროცესი იყო. მონაცემების გამოყენებულთა რაოდენობისა და საბაზრო მონაცემთა ელექტრონული წყაროებით მიღების შესაძლებლობათა ზრდამ გამოიწვია ყურადღების ცენტრის გადასაცვლება მონაცემთა შეგროვებიდან ანალიზზე. თუმცა, ზუსტი და საიმედო მონაცემთა შეგროვება ისევე რჩება ძირითად ამოცანად, ვინაიდან შემფასებელთა ანალიზის გადაწყვეტილებები იმდენადაა ღირებული, რამდენადაც მონაცემებით არის გამაგრებული.

მიუხედავად ტექნოლოგიების განახლებისა, შემფასებელთა მთავარ მოთხოვნად რჩება პროცესის გამაღვივებელი ყველა საჭირო მონაცემის მიღება. სხვადასხვა რაიონში მონაცემთა შეგროვება შეიძლება ერთნაირი ან სრულიად განსხვავებული აღმოჩნდეს. ზოგ რაიონში არსებობს ქონების დია ჩანაწერები, რომლებიც ხელმისაწვდომია შემფასებლებისათვის. ზოგიერთ რაიონში შესაძლოა ატარებდნენ ასეთ ინფორმაციის კონფიდენციალურობის პოლიტიკას ისე, რომ გაუიღვავათ შესახებ მონაცემების შეგროვება შესაძლებელი იყოს მხოლოდ პროცესში მონაწილე მხარეებისაგან. შემფასებელთა პროფესიონალური სტანდარტები და სამთავრობო პროგრამები შეიძლება მონაცემთა შეგროვებისა და დოკუმენტირების სხვადასხვა დონეებს ითხოვდნენ. მაგალითად, ბანკი ან სახელმწიფო სააგენტოში წარსადგენი ერთბიანი საცხოვრებლის სტანდარტიზებული ფორმის დასაცემის შესახებ და საჭირო მონაცემები, შეიძლება აკმაყოფილებდეს მხოლოდ სტანდარტების მოთხოვნებს, თუკი შემფასებელი დასკვნაში განაცხადებს განსაკუთრებულ შემზღუდავი პირობების შესახებ. შესაძლოა დამატებითი ინფორმაცია გახდეს საჭირო ანგარიშის საიმედოობის იმ დონეზე გასაზრდელად, რომელიც საერთაშორისო სტანდარტების ინსტრუქციებითაა მოთხოვნილი და აღმოფხვრას განსაკუთრებული შემზღუდავი პირობები.

მონაცემთა შეგროვების პროცესის დაწყების წინ, შემფასებელი განსაზღვრავს, თუ მონაცემთა რომელი ტიპი – ზოგადი, სპეციალური, კონკურენტული მოთხოვნა და მიწოდება – იქნება სასარგებლო შეფასების სხვადასხვა ნაწილისათვის. შემდეგ, შემფასებელი ატყობინებს კლიენტს მათ შესახებ შეფასების დასკვნის საშუალებით. ხშირ შემთხვევაში, შემფასებელი ავარჯებს ზოგად მონაცემებს საბაზრო ფაქტორების დემოგრაფიის შესახებ და ინფორმაციას კონკურენტულ მოთხოვნა-მიწოდების შესახებ იმისათვის, რომ მოახდინოს ბაზრის ანალიზი. საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი მოითხოვს სპეციფიურ მონაცემებს, როგორცაა შესაფასებელი ქონების ფინანსური მახასიათებლები, ზონური შეზღუდვები და ალტერნატიული გამოყენებიდან მიღებადი შემოსავლები. ღირებულებისადმი სამი მიდგომის ანალიზი შესაფასებელი ქონების შესახებ მოითხოვს ორივე სახის სპეციფიურ მონაცემებს; როგორც შესაფასებელი ქონების გაუმჯობესებისათვის დანახარჯების შესახებ მონაცემებს – დანახარჯებითი მიდგომისას, ასევე მოთხოვნა-მიწოდების კონკურენტულ მონაცემებს, როგორცაა შედარებითი გაყიდვების გარიგებების შესახებ ინფორმაცია – პირდაპირი შედარებითი მიდგომისას.

ზოგადი და სპეციფიური საშემფასებლო მონაცემების შინაარსის ცოდნა შემფასებელს უადვილებს მონაცემთა ანალიზს შეფასებისა და კონსულტაციების დავალებებში. თუმცა, მონაცემთა ანალიზის წინ, შემფასებელმა უნდა მოახდინოს გამოკვლევების შედეგად მიღებული მთლიანი სპეციფიური მონაცემების ორგანიზება. საბაზრო მონაცემთა ბაზრის გაგება და დანახარჯთა მიმოხილვის საშუალო ცხრილის, რომელიც გამოიყენება დანახარჯებითი მიდგომისას, კორექტირებადი ბაზრის, რომელიც გამოიყენება პირდაპირი შედარებითი მიდგომისას და გარდაქმნადი ოპერირების სისტემები, რომელიც გამოიყენება შემოსავლებითი მიდგომისას, წარმოადგენს ყურადღებულ მომზადებულ ცხრილებს, რომლებიც განაპირობებს სასარგებლო, გაზომვად კატეგორიებში ორგანიზებული საბაზრო მონაცემების ცხრილურ წარმოდგენას. თუ ინფორმაცია კომლექსურად უნდა იქნას გაანალიზებული, შემფასებელს შესაძლოა დაჭირდეს საბაზრო მონაცემთა რამდენიმე ბაზის შექმნა, რათა მოახდინოს სპეციფიური მონაცემების გამოყოფა და შეისწავლა.

როგორც კი მიხდება მონაცემების შეგროვება და ორგანიზება, შესაძლებელი ხდება ანალიზის ჩატარება, რათა გადაწყვიტოთ იქნას დასახული ამოცანა. საბაზრო ანალიზი და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი წარმოადგენს მონაცემთა ანალიზის ყველაზე თვალსაჩინო ფორმებს, მაგრამ ღირებულებისადმი სამი მიდგომიდან თითოეული წარმოადგენს ანალიზის ფორმას, რომელიც ეფუძნება საბაზრო მონაცემებს, როგორც ღირებულების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების მხარდაჭერას. თითოეულ მიდგომაზე დაფუძნებული გადაწყვეტილების ქმედითუნარიანობა და საბაზრო ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება დიდადაა დამოკიდებული იმაზე, თუ რამდენად ძლიერად ამგურებს საბაზრო მონაცემები ამ გადაწყვეტილებებს.

შეფასების დასკვნაში ანალიზი უნდა პასუხობდეს კითხვების კითხვას, „ამრიგად რა?“. ანალიზი ერთად უნდა კრავდეს უძრავი ქონების ბაზრის შესახებ ეკონომიკურ და ფინანსურ მონაცემებს, როგორც ზოგადად, ისევე იმ კონკრეტული ბაზრისათვის, რომელზეც იმყოფება შესაფასებელი უძრავი ქონება. მაგალითად, თუ შემფასებლის ეკონომიკური მონაცემები გვიჩვენებს, რომ დასაქმების მაჩვენებლის ზრდა შენელებულია, მაშინ როგორ იმოქმედებს ეს ზოგადად ბაზარზე ან მოცემული ქონების ტიპზე და კონკრეტულად შესაფასებელ ქონებაზე?

მონაცემთა ტიპები

შემფასებელთა ანალიზების უმეტესობაში, საჭიროა შეგროვილ და შემოწმებულ იქნას მონაცემთა ერთზე მეტი რაოდენობის ტიპი. ისინი მოიცავენ:

- ზოგად მონაცემებს
- სპეციფიურ მონაცემებს
- კონკურენტული მოთხოვნა-მიწოდების მონაცემებს

შემფასებლები ამ მონაცემებს იღებენ პირველადი ან მეორადი წყაროებიდან. ზოგადი მონაცემები, რომელიც მოცემულ ქონებას არ ეხება, ჩვეულებრივ, მოიპოვება მეორადი წყაროებიდან, როგორცაა სახელმწიფო სტატისტიკური მონაცემები და დემოგრაფიულ მონაცემთა კერძო სერვისი. სპეციფიური მონაცემები და კონკურენტული მოთხოვნა-მიწოდების მონაცემები, რომელიც კავშირშია შესაფასებელ ქონებასთან და ბაზარზე არსებულ შედარებით ქონებებთან, უმეტეს შემთხვევაში შემფასებლების მიერ თავად მოიპოვება და ამრიგად კვალიფიცირდება როგორც პირველადი მონაცემები.

ზოგადი მონაცემები

შემფასებელს, მუშაობს რა ყოველდღიურად სპეციფიკურ ბაზარზე, ხშირად ექნება ზოგადი მონაცემები შეკრებილი ფაილად. ზოგადი მონაცემები ეხება ინფორმაციას იმ სოციალური, ეკონომიკური, სამთავრობო და გარემო პირობების შესახებ, რომელიც გავლენას ახდენს ქონების ღირებულებაზე. ეს ინფორმაცია არის ზოგადი ცოდნის ნაწილი და შემფასებელი მათ დანიშნულებისამებრ იყენებს. ზოგადი მონაცემები საბოლოო ჩაბში განიხილება იმ კონცეფციით, თუ როგორ გავლენას ახდენს ეკონომიკურ კლიმატზე; ზოგადი მონაცემები ყველაზე ხშირად გამოიყენება რეგიონის ან ქალაქის ანალიზებში და ნაკლები ხარისხით გამოიყენება უფრო მცირე ზომის საბაზრო არეებისათვის. ზოგადი მონაცემების ანალიზისას, შემფასებელი, შეფასებათა შესრულების პრინციპებს მიმოიხილავს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე გავლენის მომხდენი ოთხი ძალის (სოციალური, ეკონომიკური, სამთავრობო და გარემო), ურთიერთქმედების შესწავლის პრილში. მოუხდავად იმისა, რომ ეს ოთხი ძალა განაპირობებს მოსახერხებელ პირობებს ზოგად მონაცემთა შესამოწმებლად, მათი ურთიერთქმედება მაინც წარმოქმნის ტენდენციებს, და საბოლოო ჩაბში, გავლენას ახდენს ქონების ღირებულებაზე.

ეკონომიკური ტენდენციები

შემფასებელს უნდა ესმოდეს და აღიაროს, რომ ეკონომიკური ტენდენციები გავლენას ახდენს უძრავი ქონების ღირებულებაზე. მხოლოდ იმის ცოდნა, რომ ადგილი აქვს ეკონომიკურ ცვლილებებს, არ არის საკმარისი; ასევე შესწავლად უნდა იქნას ამ ცვლილებების შესაძლო მიმართულება, გაფართოვება, ზემოქმედება და მიზეზები იმისათვის, რომ დააფიქსიროს და განვსტრინტონ ტენდენციები.

შემფასებლის მიერ განხილული კონკრეტული ტენდენციები, იცვლება შემფასებლის ამოცანებთან და შესაფასებელი უძრავი ქონების ტიპთან ერთად. მაგალითად, იმისათვის, რომ გამოშუშავდეს სავაჭრო ცენტრის საბაზრო ღირებულებაზე თვალსაზრისი შემოსავლებითი მიდგომით, უნდა განვსტრინტონ საბაზო ჭირა და დამატებითი ჭირა. სავაჭრო ცენტრის პოტენციური ჩამური შემოსავალი დამოკიდებულია მოცემულ სავაჭრო არეში არსებული მოსახლეობის რიცხოვნობის, ამ მაცხოვრებელთა შემოსავლისა, და სავაჭრო ცენტრის დამჭირავებლების მიერ შეთავაზებულ პროდუქტებზე და მომსახურებზე მათ მიერ გაწეული ტიპური გასავლების ტენდენციებზე. გათვალისწინებულ უნდა იქნას აგრეთვე ისიც, რომ შეიძლება არსებობდეს ალტერნატიული სავაჭრო შესაძლებლობებიც.

7.1 ცხრილში ჩამოთვლილია სასარგებლო ეკონომიკურ მაჩვენებელთა სია, რომელთაც შემფასებლები ხშირად მიმართავენ საბაზრო არეალში არსებული ტენდენციების გასაანალიზებლად.

საერთაშორისო ეკონომიკური ტენდენციები

გლობალურ ეკონომიკაში, ერთი ერის წარმატებულმა ეკონომიკურმა მდგომარეობამ შეიძლება გიორდაიროს ან ირბიბი გავლენა იქონიოს მეორე ერზე. ჩრდილო ამერიკის უძრავი ქონებაში მნიშვნელოვანი უცხოური ინვესტიციები, ნაწილობრივ, იმიტომაა ჩადებული, რომ აშშ და კანადის მთავრობათა სტაბილურობა უცხოელ ინვესტორებს დაცულობის განსაზღვრულ გარანტიებს აძლევს. სხვა ქვეყნებში პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ შესაძლოა გავლენა იქონიოს აშშ-სა და კანადაში უძრავი ქონების მოთხოვნასა და აღრთვებაზე.

საერთაშორისო ეკონომიკურ ტენდენციებს შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდეს ადგილობრივ ეკონომიკებზე და განსაკუთრებით უძრავი ქონების ბაზარზე. მაგალითად, აზიის ეკონომიკურმა სტატუსმა შეიძლება გავლენა იქონიოს საერთაშორისო ვაჭრობის დონეზე, რომელმაც თავის მხრივ შეიძლება იმოქმედოს წყნარი ოკეანის აუზის სამოხრო ქალაქებზე (და შესაძლებელია სასაწყობო ფართების მოთხოვნილებაც). საერთაშორისო ფინანსური მდგომარეობის ტენდენციებმა შეიძლება გავლენა იქონიოს ადგილობრივ უძრავი ქონების ბაზარებზე. მშ-იან წლებში ამერიკელი და კანადელი ინვესტორებისათვის ფინანსური ტენციის ხელმოუწყებლობის გამო, იაპონელი ინვესტორებს შესაძლებლობა მიეცათ ინფლაციურ ფასებში შეეძინათ პრესტიჟული საწარმოები ტორონტოში, ვანკუვერსა და ბანფში. ჰავაზე უძრავი ქონების შემფასებლებს უნდა გაეთვალისწინებინათ ორი სხვადასხვა ღირებულება, რომლებიც ასახავდა იაპონური ინვესტიციების გავლენას (ხშირად პროფორების, სესხის ანალიზის ან ბაზრის შესწავლის გარეშე) და ტრადიციულ აშშ სესხების პრაქტიკას. იაპონიის ეკონომიკის ვარდნამ, ნაწილობრივ დაკავშირებულმა იმასთან, რომ იაპონიის ბანკები ცუდ სესხებს იძლეოდნენ, ფაქტიურად დაეცა ჰავის უძრავი ქონების ბაზარი იაპონელი ინვესტორებისათვის, რომლებმაც მილიარდობით დოლარი იზარალეს თავიანთ ინვესტიციებზე. ვარდნა და აღმასვლა კანადაში ნაკლებ მკაცრი იყო, მაგრამ დამატებითა ჰოსოვნამ მშ-იან წლებში გამოიწვია კანადური ინვესტიციებისა და საკურორტო ქონებაზე ფასების აწევა და იაპონელების საკუთრებაში მყოფი ქონების გაყიდვებმა 90-იან წლებში გაზარდა მიწოდება, რამაც გაახებდა დაწია.

7.1 ცხრილი

ეკონომიკური ტენდენციები და სასარგებლო ეკონომიკური მაჩვენებლები
ტენდენციები სასარგებლო ეკონომიკური მაჩვენებლები

საერთაშორისო ეკონომიკური
ტენდენციები

ცვლებები:

- საერთაშორისო სავაჭრო ბალანსში
- საერთაშორისო სავალუტო კურსში
- საქონლის ფასების დონეებში
- ხელფასის დონეებში
- საპროცენტო განაკვეთებში
- დარგობრივ საწარმოო დონეებში
- საცალო ვაჭრობის მოცულობაში

ეროვნული და რეგიონალური
ეკონომიკური ტენდენციები

ცვლებები:

- მთლიან ეროვნულ პროდუქტში
- მთლიან შიდა პროდუქტში
- ეროვნულ შემოსავალში
- სხვა ქვეყნებთან ანგარიშსწორების ბალანსში
- ფასების დონის მაჩვენებლებში
- საპროცენტო განაკვეთებში
- საერთო დასაქმებისა და უმუშევრობის სტატისტიკაში
- მშენებლობადაწყებულის სახლებისა და ექსპლოატაციაში გაშვებულთა რიცხვში
- მშენებლობებზე გამოყოფილი დოლარების მოცულობაში
- სხვა ზოგად მონაცემებში

შენიშვნა: ეკონომიკურ მაჩვენებელთა დროითმა მიმდევრობამ, როგორც ალწერს და ზომავს ცვლილებებს ან მოძრაობას მოცემულ პერიოდში, შეიძლება გამოამჟღავნოს მერყეობა გრძელვადიან ტენდენციებში და მოცემული სტატისტიკა შეიძლება ჩაიდოს პერსპექტივაში, ანუ გამოაკვეთილ იქნას ეკონომიკური ციკლის მიმდინარე მდგომარეობა.

ტენდენციები ადგილობრივ ეკონომიკაში

ცვლილებები:

- განსახლებაში
- საოჯახო მეურნეობის სრულ რაოდენობაში
- საზოგადოებისათვის ეკონომიკური საფუძვლების ნაირგვარობაში
- დასაქმების დონესა და სტაბილურობაში
- სახელფასო განაკვეთებში
- საოჯახო მეურნეობის ან ოჯახის შემოსავალში

სასოფლო მიწებზე გავლენის
მომხდენი ეკონომიკური ტენდენციები

ცვლილებები:

- მეცხოველეობაში, მეტყევეობაში, მემცენარეობაში, სანავთობე და სამადლო გადამუშავების ბიზნეს საქმიანობის ზომასა და სირთულეში,
- მექანიზაციის დონეში და/ან ხელით შრომის ინტენსივობაში
- სახელმწიფოს სუბსიდირებაზე და/ან სახელმწიფო-საიჩარო მიწებზე დამოკიდებულებაში
- იმპორტის მხრიდან მომავალ კონკურენციაში

ეროვნული და რეგიონალური ეკონომიკური ტენდენციები

ეროვნული ეკონომიკის მოქმედების სფერო საფუძველს წარმოადგენს ნებისმიერი უძრავი ქონების შეფასებისათვის. ფინანსური ინსტიტუტები კონკურენტის უნდა უწევდნენ მიწებისათვის ფონდების განაწილავში არა მარტო ერთმანეთს, არამედ სავალუტო ბაზრის ფონდებსაც. სესხების განაკვეთი ასახავს მიმდინარე კონკურენციას და შესაბამისად, ბაზარზე მოთხოვნაც თვითონ რეგულირდება.

ეროვნული ეკონომიკა ასევე ასახავს ქვეყნის სხადასხვა გეოგრაფიული რეგიონის ეკონომიკურ მდგომარეობას. რეგიონის ეკონომიკური სიჭანსადე დამოკიდებულია მისი ეკონომიკური აქტივობის სტატუსზე, რომელიც თავის მხრივ მოიცავს ცალკეული არეებისა და რეგიონის შიგნით საზოგადოების ეკონომიკურ აქტივობებს. საზოგადოების ეკონომიკური ზრდაში მცირე გარდევას არ შეუძლია მნიშვნელოვნად იმოქმედოს მთელ რეგიონზე, თუ ეროვნული და რეგიონალური ეკონომიკა ძლიერია.

დონე, რომელზეც შემფასებელი ეხება ეროვნულ თუ ადგილობრივ ეკონომიკურ ტენდენციებს, ქალაქის ეკონომიკის ან ბაზრის არეს, დამოკიდებულია შესაფასებელი ქონების ზომასა და ტიპზე. მაგალითად, დიდი სავაჭრო ცენტრი, რომლის მომსახურების არეალიც შეადგენს 500 000 ადამიანს და ქარხანას 5 000 თანამშრომლით, უფრო მგრძობიარეა ეკონომიკის ზოგადი მდგომარეობისადმი, ვიდრე კბილის საპურნალო ოფისის შენობა ან საცალო ვაჭრობის ოპერაციები ქალაქის გარეუბანში.

ადგილობრივი ბაზრის განხილვა

ქონების ღირებულებაზე ეროვნული ან საერთაშორისო ეკონომიკური ტენდენციების შემოქმედების დასადგენად. შემფასებელი სწავლობს, თუ როგორ რეაგირებს ახდენს ამ ტენდენციებზე რეგიონი და საზოგადოება, რომელშიც ქვემდებარე ქონებაა მოთავსებული. შემფასებელმა უნდა შეაოწმოს რეგიონისა და საზოგადოების ეკონომიკური სტრუქტურა, ის შედარებითი უპირატესობები, რომლებიც მათ გააჩნიათ, და ადგილობრივი მმართველობისა და მაცხოვრებელთა დამოკიდებულება ზრდისა და ცვლილებების მიმართ. საზოგადოებას, რომელიც არ ატარებს ზრდის პოლიტიკას, ექნება მნიშვნელოვნად განსხვავებული ადგილობრივი დემოგრაფიული და ეკონომიკური პოტენციალი, ვიდრე იმათ, ვინც ხელს უწყობს უფრო ზრდას.

რეგიონალური ეკონომიკა გავლენას ახდენს ადგილობრივი ბაზრის პირობებზე, მაგრამ არ არის აუცილებელი, რომ ადგილობრივი ბაზარი იყოს რეგიონალური ბაზრის პარალელური. მაკროეკონომიკური შესწავლა, რომელიც ეხება ფართო არეებს, ისეთებს, როგორცაა ქალაქები და რეგიონები, მნიშვნელოვანია უძრავი ქონებისა და მისი ტენდენციების გასაგებად. ეს შესწავლა არ უნდა ავეციოს მიკროეკონომიკური სწავლებაში, რომელსაც შემფასებელი იფენებს ცალკეული უძრავი ქონების პაკეტის საბაზრო ღირებულებაზე ფაქტორების შემოქმედების შესაფასებლად. მაგალითად, რეგიონალურმა ტენდენციებმა შეიძლება გვიკარნახოს მოსახლეობის რიცხვის მოსალოდნელი ზრდა, მაგრამ უამრავი ხელმისაწვდომი მონაცემი შეიძლება მიანიშნებდეს, რომ ცალკეული არე შეიძლება ვერ იღებდეს სარგებელს მოცემული ტენდენციიდან. ამიტომ, მნიშვნელოვანია ორივე სწავლება. ქონების ღირებულებაზე ადგილობრივი ტენდენციების გავლენა უფრო ალბათურია.

სასოფლო მიწებზე გავლენის მომხდენი ტენდენციები

სასოფლო მიწების შემფასებელი ისევე კარგად უნდა ხედავდეს კავშირს ადგილობრივ სასოფლო ეკონომიკას, რეგიონის ეკონომიკურ საფუძველსა (სოფლის მეურნეობა, მოპოვებითი ან დასასვენებელი) და ეროვნულ ეკონომიკის შორის, როგორც ქალაქებისა და ქალაქის გარეუბნების შექმნის სასოფლო მიწებში. შესაფასებელი ქონება უნდა გაანალიზდეს შედარებითი ტენდენციებთან, – უშუალოდ სასოფლო-სამეურნეო, მოპოვებითი/საბურღი ან დასასვენებელი რაიონი – კავშირში.

მრავალი სასოფლო-სამეურნეო მიწის გამოყენების შესაფასებლად მნიშვნელოვანია კლიმატური მონაცემები. გვაქვს მარცვლოვანი კულტურების არეში, ან ყინვებს ციტრუსების მოსაყვან რეგიონში. შეიძლება უარყოფითი ეკონომიკური გავლენა ადგილობრივ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების წარმოებაზე. ტურიზმისა და დასვენებისათვის გამოყენებად მიწებზე შეიძლება იმოქმედოს მკაცრმა ამინდმა და ამ რეგიონში რესტორნები და სასტუმროები შეიძლება იძულებული გახდნენ გაზარდონ ფასები, რათა თავი დაიცვან საკვები პროდუქტების ფასების ზრდისაგან.

დემოგრაფია

უძრავი ქონების საჭიროების ძირითად განმსაზღვრებლებს ბაზრის განსახლება და მისი გეოგრაფიული განაწილება წარმოადგენს. უძრავი ქონების გაუმჯობესება ხდება შემსახვედელუნარიანი მოსახლეობის მხრიდან მოთხოვნის წარმოშობის საბაზსხოდ. ბინათმოსარგებლად, ანუ პირობებზე, რომელიც იკავებს რამდენიმე ოთახს ან ერთადერთ ოთახს რომელიც ერთ საბინაო ერთეულს წარმოადგენს – არის საბინაო

ერთეულის ძირითადი მოთხოვნები. ადგილობრივი საბინაო ბაზრის ანალიზისას, ბინათმოსარგებლეთა ფორმირების ტენდენცია და ბინათმოსარგებლეთა მახასიათებლები გადაწყვეტიდა. ბინების მოთხოვნის განსაზღვრისას გათვალისწინებულ უნდა იქნას ბინათმოსარგებლეთა ასაკი, ფართობი, შემოსავალი და სხვა მახასიათებლები.

ორი დემოგრაფიული კატეგორია ქმნის მოთხოვნას ორ განსხვავებულ ტიპსა და სივრცეზე:

- ბინათმოსარგებელ წარმოშობის მოთხოვნას სივრცული პროექტირებისათვის, რათა დაიკმაყოფილოს ისეთი ძირითადი ადამიანური მოთხოვნები, როგორცაა ბინის, საცალო ვაჭრობისა და სამედიცინო სივრცე.
- დასაქმება წარმოშობის მოთხოვნას ისეთ სივრცეზე, რომელიც გამოიყენება საქონლის წარმოებისა და მომსახურებისათვის, როგორცაა საწყობი, სამრეწველო, ოფისი და საცალო ვაჭრობის სივრცე.

ბინათმოსარგებელი და მომუშავეები ზშირად წარმოშობენ მოთხოვნას ერთიდაიგივე ტიპის სივრცეზე, როგორცაა სამედიცინო გამოკვლევებისა და განვითარების სივრცეები. კომერციულ და სამრეწველო უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა იქმნება მოსახლეობის საქონელსა და მომსახურებაზე მოთხოვნების შედეგად, რათა ეს საქონელი წარმოებულ და განაწილებულ იქნას ამ ქალაქებში. შემფასებელი ისევე გათვითცნობიერებული უნდა იყოს მახასიათებლებში და საქონლისა და მომსახურების მომხმარებელ მოსახლეობის განაწილების ცვლილებებში, როგორც იმ სამუშაო ძალების ცვლილებაში, რომელიც მათ აწარმოებს. მოსახლეობის ტექნოლოგიურ პროგრესთან დაკავშირებულ ცვლილებას შეუძლია სწრაფად შეცვალოს საწარმოს მიერ გაწეულ მომსახურებაზე მოთხოვნა, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს საწარმოს ღირებულებაზე.

სამთავრობო რეგულირება

ქონების ღირებულების შესახებ მოსაზრების გამოსამუშავებლად, შემფასებელი უნდა დაინტერესდეს სამთავრობო რეგულირებებითა და აქტებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ შესაფასებელ ქონებაზე. ანალიზისათვის შერჩეული შედარებითი ქონება შესაფასებელი ქონების მსგავსი უნდა იყოს ზონარებისა და სხვა მახასიათებლების მიხედვით. სოციალური ურთიერთობის საპასუხოდ, სახელმწიფო ადგენს მიწათსარგებლობის რეგულირებებს და აწარმოებს ისეთ საზოგადოებრივ მომსახურებას, როგორცაა სატრანსპორტო სისტემა და მუნიციპალური საყოფაცხოვრებო მომსახურება. ინფორმაცია ზონარების, მართვის გეგმების, გარემოს ზემოქმედების, სატრანსპორტო მოსახლეობის, ადგილობრივი მიწურთების (ანექსისის) პოლიტიკისა და სხვა რეგულირებების შესახებ, არეგებს საზოგადოებისა და ხელისუფლების დამოკიდებულებას უძრავი ქონების მიმართ.

ეკრძო საკუთრების უფლება არაა ხელუხლებელი და მთავრობამ შეიძლება ჩამოართვას ეკრძო მფლობელობის უფლება ზონირების ან სხვა კანონის მოქმედების საფუძველზე, კონსულტაციისა თუ კომპენსაციის გარეშე. პოლიტიკამ შეიძლება იმოქმედოს კომუნალური მომსახურების საწარმოებზე, ინვესტიციის თხოვნაზე და მასთანადაე სასოფლო-სამეურნეო მიწების ფასზე. მაგალითად, კანონების ნაირსახეობა პირიქე ედგარდის კუნძულზე ზღუდავს უძრავი ქონების საკუთრებაში ფლობას არარეზიდენტებისათვის.

ტენდენციები სამშენებლო საქმიანობაში

ქონების ღირებულება, როგორც სპეციფიკური მონაცემი, შეიძლება გაიზარდოს ან შემცირდეს სამშენებლო საქმიანობის ცვლილებებისათვის ერთად. საბინაო მშენებლობა და კომერციული და სამრეწველო საწარმოების შენება მერყეობას განიცდის ბიზნის ციკლების, პოლიტიკური მოვლენებისა და ფინანსირების ღირებულებისა და ხელმოწოდებლობის პასუხად. ეს მერყეობა თან სდევს ახალ მზარდ მშენებლობას გრძელვადიან ტენდენციებს. მოკლევადიანი მერყეობა ხდება მიწოდების დროებითი შეფერხების შედეგად, რომელზეც შეიძლება შეზღუდოს ქირა და ფასები.

იმ მომენტთან, როდესაც განმავითარებელი გადაწყვეტს, რომ მოამარაგოს ბაზარი ერთეულებით, შესაძლოა ექვემ თვიდან ორ წლამდე დრო გავიდეს იმ მომენტამდე, როდესაც ერთეული შეევა ბაზარზე. ამ პერიოდის განმავლობაში, პირობების შეცვლამ, შეიძლება შეამციროს მოთხოვნა და ბაზარზე შესული ერთეული შეიძლება არარენტაბელური და გაუყიდავი დარჩეს, ამრიგად, მოხდება აუთვისებლობის განვითარება გაზრდა. განმავითარებელმა შეიძლება გააგრძელოს დამატებითი ერთეულების წარმოება კიდევ რამდენიმე ხნის განმავლობაში მიუხედავად იმისა, რომ სახეზეა აუთვისებლობა. რადგან ეს ზედმეტი ერთეულები წარმოებულ იქნა, ისინი რჩებიან ბაზარზე და შეიძლება იმოქმედონ ქირაზე ან ფასზე მანამ, ვიდრე მოთხოვნა არ გაიზარდება და არ მოხსნის ამ ზედმეტობას. როდესაც ბაზარი "შაგრდება", ერთეულების მიწოდება იგვიანებს მზარდ მოთხოვნასთან შედარებით. ეს იწვევს აუთვისებლობის არანორმალურად დაბალ განაკვეთებს და ქირაზე და ფასებზე საბირისპირო ზეწოლას. საბოლოო ქაში, მიწოდება მატერიალიზდება როგორც განმავითარებელთა პასუხი მზარდ მოთხოვნაზე.

უძრავი ქონების ამ ადგილობრივ მოთხოვნასა და მიწოდებაში რხევები (ე.ი. საბაზრო არეალში სასოციალური ციკლები, რომელზეც ლაპარაკია მე-8 თავში) განიცდიან რეგიონალური და ეროვნული პირობების ზემოქმედებას. ამრიგად, შემფასებელი იძიებს რეგიონალურ და ეროვნულ ტენდენციებს, რომელთაც შეუძლიათ ლოკალურ დონეზე უჩვენონ ქონების ღირებულებაში დადებითი ან უარყოფითი ცვლილებები. მიუხედავად იმისა, რომ შესაძლოა ყველა რეგიონს არ გააჩნდეს ერთიდაიგივე გამოცდილება მშენებლობაში კრიზისის შესახებ, მაკაცია უფლადი პოლიტიკა გავლენას ახდენს საერთაშორისო კრედიტის ღირებულებაზე და ხელმისაწვდომობაზე და სწრაფად მზარდი რეგიონისათვისაც კი ახდენს შემაკავებელ ზემოქმედებას მიწოდებაზე.

კომერციული უძრავი ქონება გავლენის განიცდის ბიზნეს პირობებიდან და ფინანსირების ღირებულებიდან და ხელმისაწვდომობისაგან. ვინაიდან ბიზნეს კომპანიებს მომხმარებლებზე გადააქვთ მათი მალაი ფინანსური დანახარჯები, შესაძლოა შეიზღუდოს საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. თუ საქონელზე და მომსახურებაზე მოთხოვნა ან ბიზნესის მიერ მიწოდება მტკიცეა, ფირმას შეუძლია გაზარდოს ფასები და განაგრძოს ზრდა მიუხედავად იმისა, რომ კრედიტის აღება შემჭიდროებულია საპროცენტო განაკვეთები მალაია.

მშენებლობის დანახარჯები

შენობის ჩანაცვლების დანახარჯებს გააჩნია ტენდენცია, რომ მისდიოს ფასების ზოგად დონეს, რომელიც დადგენილია გრძელი ვადისათვის, მაგრამ ფასების ეს დონე იცვლება დროთა განმავლობაში და ადგილმდებარეობის მიხედვით. მშენებლობის დანახარჯები ეცემა ან მყარდება დეფლაციურ პერიოდებში, და იზრდება ინფლაციურ პერიოდებში. მშენებლობის დანახარჯებზე მოქმედი ფაქტორები მოიცავენ მასალებსა და მუშახელზე დანახარჯებს, მშენებლობის ტექნოლოგიას, არქიტექტურულ და საკანონმდებლო გადასახადებს, ფინანსირების ღირებულებას, სამშენებლო კოდებს და საზოგადოებრივ რეგულირებებს, როგორცაა ზონირების დადგენილება, გარემოს მოთხოვნები და ქვედანაყოფთა რეგულირებები.

მშენებლობის დანახარჯებმა შეიძლება შეცვალოს მოთხოვნის რაოდენობა და ხასიათი და მასადაამე ქონების ფარდობითი ფასი უძრავი ქონების ქვებაზარზე. ახალი მშენებლობების მალაი დანახარჯები ზრდის მოთხოვნას და ფასებს არსებულ ნაგებობებზე. როდესაც ახალი ნაგებობების დანახარჯები იზრდება, შეიძლება ეკონომიკურად განხორციელდებოდეს გახდეს არსებულ მშენობების აღდგენა. მშენებლობის მალაი დანახარჯები ზრდის ცალკეული ოჯახის ბიზნესის ფასებს ქვებაზარზე, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს მოთხოვნის გაზრდა საიჯარო ბლოკებზე და მათი ფასების მატება. საცხოვრებელი ბლოკების ზომისა და ხარისხის მოთხოვნა მცირდება, როდესაც მშენებლობის დანახარჯები შემსყიდველუნარიანობაზე სწრაფად იზრდება.

დანახარჯთა მომსახურება, ისეთი, როგორც Marchall&swift, R. S. Means და სხვები არიან, ინფორმაციის პირველად წყაროს წარმოადგენენ სამშენებლო დანახარჯებისათვის. შემფასებელს ასევე შეუძლია მშენებლობის დანახარჯების შესახებ ინფორმაცია შეაგროვოს ქონებიდან, რომელიც განვითარებულ იქნა საბაზრო არეში. (15-ე თავი უფრო დეტალურად მოიცავს მშენებლობის დანახარჯებს).

გადასახადები

მუნიციპალიტეტებს (ქალაქები, მხარეები, რაიონები და სოფლები) და სამოსაკრებლო მხარეებს (სკოლები, ბიბლიოთეკები, სახანძრო რაზმები, წყალმომარაგება, სამხარეო მელორაციის სამსახური) შეუძლიათ მოკრიბონ ქონების გადასახადი. გადასახადის მომკრები მიმოიხილავს წლიურ ბიუჯეტს იმის დასადგენად, თუ რა რაოდენობის თანხა უნდა იქნას ამოღებული. მას შემდეგ რაც სხვა წყაროებიდან მიღებული შემოსავლები გამოაკლდება, დაჩინები თანხა შემოსულ უნდა იქნას უძრავი ქონების გადასახადიდან. დაბეგვრის მიზნით შემფასებელი ოფიციალური პირები, უფლებამოსილების ფარგლებში, პერიოდულად აფასებენ უძრავი ქონების ყოველი ნაწილის ღირებულებას. უძრავ ქონებაზე გადასახადი ეფუძნება უძრავი ქონების დაბეგვრის მიზნით შეფასებით ღირებულებას, აქედან გამოდინარობს ტერმინი "ღირებულების შესაბამისი ბეგარა". ქონების დაბეგვრის მიზნით შეფასებული ღირებულება, ჩვეულებრივ, ეფუძნება, მაგრამ არ არის აუცილებელი, რომ უტოლდებოდეს საბაზრო ღირებულებას.

დაბეგვრის მიზნით შეფასებული ღირებულების საბაზრო ღირებულებასთან ფარდობას უწოდებენ საერთო დონის განაკვეთს ან დაბეგვრის მიზნით შეფასებით განაკვეთს. მაგალითად, თუ საგადასახადო განაკვეთი 60 დოლარია დაბეგვრის მიზნით 1 000 დოლარად შეფასებულ ღირებულებაზე, ხოლო დაბეგვრის მიზნით შეფასებით განაკვეთი 50%-ის ტოლია, მაშინ უძრავი ქონებაზე წლიური გადასახადი (ანუ ეფექტური საგადასახადო განაკვეთი) საბაზრო ღირებულების 3%-ის ტოლია:

$$60 \text{ დოლარი} / 1\,000 \text{ დოლარი} \times 50\% = 3\%$$

სავადასახადო ხელისუფლებას პოლიტიკა საშუალებას აძლევს სხვადასხვა ტიპის ქონებებზე მოკრიბოს ეფექტური სავადასახადო განაკვეთი. საფერძნო ქონების სავადასახადო განაკვეთი ნაკლები უნდა იყოს, ვიდრე ცალკეული ოჯახის საბინაო ვადასახადი, რომელიც თავის შხრივ ნაკლებია კომერციულ ან სამხრეველო საწარმოთა ვადასახადებზე. განსაკუთრებული სამხრეველო და საყოფაცხოვრებო მომსახურების საწარმოებია ხზარად იხილას უმკმედ სავადასახადო განაკვეთს.

სავაჭრო ბრუნვის ვადასახადის სხვადასხვა დონე, ქონების ვადასახადი და საშემოსავლო ვადასახადი ასევე შეიძლება ზემოქმედდენენ ქონების ფლობის ფარდობით სურვილზე. მიუხედავად იმისა, რომ ეს ვადასახადები შეიძლება ყველა რეგიონში ერთგვაროვანი იყოს, სხვადასხვა რეგიონის ქონება ხზარად ერთმანეთს კონკურენციას უწევენ. ახალი მოსახლეებისა და მრეწველობის მოსაზიდად, რეგიონმა შეიძლება ისეთი ვადასახადები შემოიღოს, რომელიც ნაკლებია, ვიდრე მუხონელ რეგიონში. ამან შეიძლება გაზარდოს ქონებაზე მოთხოვნა და მისი ღირებულება ამ რეგიონში – მეზობელ რეგიონებთან შედარებით. მაგალითისათვის წარმოვიდგინოთ ორი მოსახლურ რეგიონი, რომლებიც კონკურენციას უწევენ ერთმანეთს საგამომცემლო საქმიანობის განთავსებაში. საგამომცემლო კომპანიები ფლობენ ათასობით ღარის ღირებულების მანქანა-დანადგარებს, რომელიც შეიძლება დაიხეგროს როგორც მოძრავი ქონება, და არა როგორც ძირითადი საშუალებები, რასაც ხზირად მიმართავენ სამხრეველო საწარმოები. ის რეგიონი, რომელიც არ ბეგრავს მოძრავ ქონებას, უფრო მიმზიდველი იქნება განთავსებისათვის, ვიდრე რეგიონი, რომელიც კრებს მოძრავ ქონებაზე ვადასახადს.

ფინანსირება

ფინანსირების ღირებულება მოიცავს საპროცენტო განაკვეთს, შეღავათს, საკუთარი კაპიტალის მონაწილობას, ან რაიმე სხვა ვადასავს, რომელსაც კრედიტორი მოითხოვს, რათა გაზარდოს სესხიდან ეფექტური შემოსავლიანობა. ფინანსირება დამოკიდებულია სესხის მიძღების კვალიფიციურობაზე, რათა მიიღოს სესხი, რომელიც შეიძლება განისაზღვროს იმთვეკური დავალიანების განაკვეთზე დაფუძნებით, საბინაო მშენებლობის შემოსავალ-გასავლის განაკვეთზე, რომელიც ნებართულია ცალკეულ ოჯახზე გაცემულ სესხზე, ვალის დფარვაზე და შეწყვეტაზე, მაშინაც კი, როცა პროპორცია მოითხოვება შემოსავლის მოტანი პროდუქტის საწარმოებელი სესხისათვის. (ეს განაკვეთები განხილულია 22-ე თავში). ფინანსირების ღირებულება და ხელმისაწვდომობა, ჩვეულებრივ, უუპროპორციულ დამოკიდებულებაში არიან; მაღალ საპროცენტო განაკვეთსა და სხვა დანახარჯებს, ჩვეულებრივ, თან ახლავს კრედიტის აღებაზე მოთხოვნის დაცემა და მსესხებლის უნარის შემცირება.

უმრავი ქონების ფინანსირებისათვის კრედიტის ღირებულება და მიღების ხელმისაწვდომობა, როგორც ხარისხობრივ, ასევე რაოდენობრივ გავლენას ახდენს მოთხოვნასა და მიწოდებაზე. როდესაც საპროცენტო განაკვეთები მაღალია ან საგირავნო ფონდები შეზღუდულია, ბინათმოსარგებლუ, რომელიც უნდა ყოფილიყო საბინაო ბაზარზე, ხედავს, რომ მისი შემოსავალი ვერ განაპირობებს ხარჯების გაწევას. შესყიდვები ფერხდება და იყიდება მცირედ კომფორტული მატარა სახლები. მიწის განვითარების ფინანსირებისა და მშენებლობის ფინანსირების დანახარჯები აისახება ერთბინიანი სახლები-სათვის მოთხოვნილ მაღალ ფასებში, ხოლო გაზრდილი ფასები ამცირებს სახლებზე მოთხოვნის რაოდენობას.

საიკარო ბაზარი გავლენას განიცდის იმ ბინათმოსარგებლეთა მოთხოვნის ზეწოლით, რომლებიც აგრძელებენ მიწოდებული მაღალ დანარჯებთან (რომელიც ნაწილობრივ გამოწვეულია ფინანსირებაზე დანახარჯებისაგან) ახალი ერთეულების იქართ აღებას. დაკავებულობის განაკვეთი და იკარა ოზრდები. ბიზნესის მწარმოებლები ცდილობენ თავიანთი ქირავნობის მაღალი ღირებულება გადაიტანონ მომხმარებელზე პროდუქტებსა და მომსახურებაზე ფასების აწევით. თუ ისინი სრულად ვერ ფარავენ ქირავნობის გაზრდილ ღირებულებას, მაშინ ამ ქონების ღირებულება ეცემა, ან კომერციული და ინდივიდუალური მიწოდების რაოდენობა მცირდება.

სპეციფიური მონაცემები

სპეციფიური მონაცემები მოიცავს შესაფასებელი ქონების შესახებ დეტალებს, შედარებით გაყიდვებს და საიკარო ქონებებს, და ადგილობრივი ბაზრის შესაბამის მახასიათებლებს. ეს მონაცემები, შემფასებლების მიერ გამოიყენება საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრებისათვის და საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების გაომსაშუაველად საკირო სპეციფიური შედარებებისა და ანალიზის ჩასატარებლად. შესაფასებელი ქონების შესახებ მიწისა და შენობების აღწერაში მოცემული სპეციფიური მონაცემები, შემფასებელს ენახება შედარებით გაყიდვების, იკარის, მშენებლობის დანახარჯების და ადგილობრივი ბაზრის მახასიათებლების შესახებ სპეციფიური მონაცემების შერჩევაში.

სპეციფიური მონაცემები შეიცავს ინფორმაციას შესაფასებელი ქონების, შედარებითი ქონებისა და საბაზრო გარიგებების შესახებ

ზოგადი მონაცემების ანალიზში, ყურადღება გამახვილებულია ღირებულების ეროვნულ, რეგიონალურ და ადგილობრივ ტენდენციებზე. სპეციფიურ მონაცემთა ანალიზში შეისწავლება შესაფასებელი ქონების მახასიათებლები და შესწავლილია შედარებითი ქონება. ზოგადი მონაცემების ანალიზის დასკვნაში, შემფასებელმა დაწვრილებით უნდა აღწეროს, თუ რას ნიშნავს ან რას გულისხმობს ეს მონაცემები და ანალიზი. ეს იგივე პროცესია, რომელიც გამოიყენება შედარებითი გაყიდვების მონაცემების შესაფასებლად, მათი ანალიზისა და იმის გამოსავლენად, თუ რა იგულისხმება შესაფასებელი ქონების ღირებულების შესახებ მოსაზრებაში. შესაბამისი შედარებითი გაყიდვებიდან შემფასებელი გამოყოფს სპეციფიურ გაყიდვათა ფასებს, საიქარო პირობებს, შემოსავალ გასავლის ციფრებს, ინვესტიციიდან უკუფასობს განაკვეთს, მშენებლობის ტანხარჯებს, გაუმჯობესებათა ეკონომიკური გამოყენების მოსალოდნელ ვადას და ამორტიზაციის ტემპებს. ეს მონაცემები გამოიყენება გამოთვლების, რომლებსაც მიყვავართ შესაფასებელი ქონების ღირებულების მაჩვენებლის დადგენამდე.

ღირებულებისადმი სამივე მიდგომის განსაზოცილებლად, შემფასებელს ჭირდება სპეციფიური მონაცემები. შემფასებელი მონაცემებს იყენებს, რათა აწარმოოს ქონების ღირებულებაზე გავლენის მომდენი მახასიათებლების რეგულირება, გამოყოს შედარების მნიშვნელოვანი ერთეულები, განავოთაროს კაპიტალიზაციის განაკვეთი და გაზომოს ამორტიზაცია. ხელმისაწვდომი მონაცემების დიდი რაოდენობიდან სათანადო მონაცემების გამოყოფით, შემფასებელი ანვითარებს ბაზრის აზრს. ეს აღქმა შემფასებლის განსჯის ბუნებრივი კომპონენტია, რომელსაც იგი იყენებს შეფასების პროცესში და ღირებულების მაჩვენებელთა სპოლოო შეჭერებისათვის.

სპეციფიური მონაცემები ანალიზდება შედარებების საშუალებით. ღირებულებისადმი თითოეულ მიდგომაში, შედარების შესასრულებლად, საბაზრო მონაცემებიდან გამოყოფილ უნდა იქნას ინფორმაციის განსაზღვრული პუნქტები. სპეციფიური მონაცემები შეისწავლება, რათა განისაზღვროს, არსებობს თუ არა ეს პუნქტები და თუ შეიძლება მათი გამოყენება შესაფასებელი ქონების საიმელო შედარებებისათვის. ასეთი სპეციალური მონაცემები შეიძლება ისევე შეიცავდეს ინფორმაციას როგორც უკვე გაყოფილი ქონების, ასევე გაყოფილი ქონების შესახებ. მაგალითად, თუ შესაფასებელი ქონება არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, შემფასებელს შეუძლია გამოიყენოს სხვა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გაყიდვები, რათა დაასაბუთოს კორექტირებები საბაზრო პირობებში ცვლილებაზე, განლაგებით განსხვავებებზე, ან სხვადასხვა ფიზიკური მახასიათებლების წვლილზე. საიქარო განაკვეთისა და გასავლების გასაგებად შეიძლება გამოყენებულ იქნას გაყოფილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებიც.

მიწის, როგორც აუთვისებლისა და ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ შემფასებლის ანალიზი განსაზღვრავს, თუ რომლი შედარებითი სპეციფიური მონაცემია შერგონილი და გაანალიზებული. შედარებითი ქონებას უნდა გააჩნდეს იგივე საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, რაც შესაფასებელ ქონებას. სპეციფიური დავალბებისათვის საჭირო კვლევის ბუნება და რაოდენობა დამოკიდებულია ქონების ტიპზე, შეფასების მიზანზე და მოთხოვნილი ანალიზის სითულებზე.

კონკურენტული მოთხოვნა-მიწოდების მონაცემები

შეფასების პროცესი მოითხოვს, რომ ქონების შეფასება მოხდეს მისი ბაზრის კონტქსტში. ანალიზისათვის განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს კონკურენტული ქონების მიწოდებას, შესაფასებელ ქონებაზე მომავალ მოთხოვნას და მის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. შესაფასებელი ქონების ინსპექტირებისა და სპეციფიური მონაცემების შერგონების შემდეგ, შემფასებელი აღრიცხავს იმ ქონებების მიწოდებას, რომლებიც წარმოქმნიან კონკურენტციას განსაზღვრულ ბაზარზე.

კონკურენტული მოთხოვნა-მიწოდების შესახებ საბაზრო მონაცემები, საშუალებას აძლევს შემფასებელს დაადგინოს ქონებაზე მიმდინარე და მომავალი მოთხოვნები

კონკურენტული მიწოდების აღრიცხვა

მიწოდების აღრიცხვა შეიცავს ყველა კონკურენტულ ქონებას:

- საიქარო ერთეულებს
- გაყოფილ ქონებას
- გასაყიდად შეთავაზებულ ქონებას
- ქონებას, რომლებიც მომავალში შევა ბაზარზე

შესაფასებელ ქონებას უნდა შეეძლოს იყოს კონკურენტუარიანი მომავალ ბაზარზე. ამრიგად, შემფასებლის გამოკვლევა უნდა მოიცავს არა მარტო მიმდინარე კონკურენტციას, არამედ პერსპექტიული პროექტიციას, რომლებიც კონკურენტციას გაუწივენ შესაფასებელ ქონებას.

მოთხოვნის შესწავლა

ძირითადი კონკურენტული ქონების მიწოდების ინვენტარიზაციის ანალიზთან ერთად, შემფასებელი ანალიზებს შესაფასებელ ქონებაზე მომავალ მოთხოვნებსაც, შემფასებელს არ შეუძლია ჩათვალოს, რომ მიმდინარე გამოყენება აუცილებლად ის გამოყენებაა, რომელზეც უდიდესი მოთხოვნა იქნება მომავალში. ყველაზე სტაბილურ ბაზრებზეც კი, მცირედმა წინაცვლებამ მოთხოვნაში, ან ქონებათა კატეგორიის სარგებლიანობამ, შეიძლება ზოგიერთი ქონება ჩააგდოს უარეს კონკურენტულ მდგომარეობაში და სარგებელი სხვებს მოუტანოს.

სპეციალური ტექნიკა, რომელიც გამოიყენება საბაზრო მოთხოვნის შესასწავლად, შეიძლება უაღრესად გართულდეს და არ გამოადგეს შეფასების ნორმალური პრაქტიკისათვის. ზოგიერთ შემთხვევაში, შემფასებელმა შეიძლება შეფასებას დამატებით დაურთოს ბაზრის მკვლევარი სპეციალური ფირმების მიერ შეგროვილი მონაცემები. მიუხედავად ამისა, ყველა შემფასებელმა უნდა განავითაროს ბაზრის გამოკვლევის ტექნიკა და შეიძინოს ჩვევები ძირითად მოთხოვნათა შესწავლის ჩასატარებლად. (ბაზრის ანალიზისა და გამოკვლევის ტექნიკის შესახებ შემდგომი მსჯელობა იხილეთ 11-ე თავში.)

მონაცემთა შეგროვება

შემფასებლის მუშაობის მოქმედების სფერო მოიცავს მონაცემთა შეგროვების პროცესის მასშტაბების განხილვას. თუ დანიშნულება მარტივია, შემფასებელი შეიძლება ენდოს შესაფასებელი და შედარებითი ქონების შესახებ ფაილში განთავსებულ ზოგად მონაცემებს და სპეციფიკურ მონაცემებს, რთული შეკვეთისათვის, ერთ-ერთი ყველაზე ძნელი ამოცანა შეიძლება იყოს მონაცემთა შეგროვების პროცესი.

ზოგად მონაცემთა წყაროები

უმრავი ქონების შეფასებისათვის საჭირო ზოგადი მონაცემების მიღება შესაძლებელია წყაროების ფართო ნაირსახეობიდან. ინფორმაციის მნიშვნელოვანი რაოდენობა გროვდება და ვრცელდება ცენტრალური, რეგიონალური და ადგილობრივი სააგენტოების მიერ. სავაჭრო გაერთიანებებმა და კერძო ბიზნესს საწარმოებმა ასევე შეიძლება უზრუნველყონ ინფორმაციის მიწოდება. 7.2 ცხრილი გვიჩვენებს ზოგად მონაცემთა ზოგიერთ ჩვეულებრივ წყაროს.

ზოგად მონაცემთა წყაროები მოიცავს სამთავრობო პუბლიკაციებს, რეგიონალური და ადგილობრივი მმართველობის სამსახურებს, სავაჭრო გაერთიანებებსა და კერძო კვლევით ფორმებს

7.2 ცხრილი

ზოგად მონაცემთა ჩვეულებრივ გამოყენებადი წყაროები

ქვეყნის სტატისტიკა

- საბინაო მშენებლობის დაწყების მონაცემები და ანალიზი და ფინანსირების ინფორმაცია შემდეგზე:
 - ჩამური წარმოება, შემოსავლები და გასავლები
 - დასაქმება, უმუშევრობა და ხელფასები
 - წარმოება და ბიზნეს საქმიანობა
 - ფასები
 - ფული, კრედიტი და ფანსიანი ქალაქების ბაზარი
 - სახელმწიფო ფინანსირება
 - საერთაშორისო სტატისტიკა

ეროვნული ბანკი

- ინფორმაცია შემდეგზე:
 - მთლიანი ეროვნული პროდუქტი
 - მთლიანი შიდა პროდუქტი
 - ეროვნული შემოსავალი
 - გირაოს ბაზრები
 - საპროცენტო განაკვეთები
 - ფინანსირების წყაროები
 - ბიზნეს საქმიანობა
 - მუშახელი, დასაქმება და სამრეწველო წარმოება
 - მშენებლობები
 - საერთაშორისო ფინანსები

რეგიონალური სტატისტიკა და მოხსენებები	ეველა რეგიონსა და ტერიტორიულ არეს გააჩნია სტატისტიკური განყოფილებები, რომლებიც შემფასებლებს შეუძლია მოიძიონ ინტერნეტით.
<i>პუბლიკაციები</i>	<p>შემფასებლებისათვის სასარგებლო პუბლიკაციები, რომლების შეიცავენ მონაცემებს:</p> <ul style="list-style-type: none"> • უძრავი ქონების ჟურნალი • შეფასების პერპექტივები • უძრავი ქონების ფასების ციკლი • უძრავი ქონების საკითხები • შეფასებათა ჟურნალი • განაკვეთების შესწავლის პრაქტიკა
<i>ხელმისაწვდომი ინფორმაცია</i>	<p>ინფორმაცია შემდეგზე:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ეროვნული და რეგიონალური ეკონომიკის მაჩვენებლები • სახლების გაყიდვები ქვეყნის მასშტაბით და ცალკეულ რეგიონებში • ოფისების აუთვისებლობის განაკვეთი
<p>კერძო წყაროები, როგორცაა ბანკები, კომუნალური კომპანიები, უნივერსიტეტების საკვლევი ცენტრები, კერძო საკონსულტაციო ფირმები, მრავალწერადი ლისტინგის სამსახური, ფასების მონაცემთა სამსახური</p>	
<i>პუბლიკაციები</i>	ცნობარები და გამოკვლევათა მოხსენებები
<i>ხელმისაწვდომი ინფორმაცია</i>	<p>ინფორმაცია შემდეგზე:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ბანკების ვალები • საცხოვრებელი ბინების გაყიდვები • დასაქმების მაჩვენებლები • მიწების ფასები • გაერთიანებების ბიზნეს მაჩვენებლები • საგირავნო თანხების ღირებულება • სახელფასო ტარიფი • სამშენებლო დანახარჩები • გადაცემის საბუთები • გირაოს ჩანაწერები

ზოგადი მონაცემები წარმოადგენს შემფასებელთა საოფისე ფაილების განუყოფელ ნაწილს. სხვადასხვა წყაროებიდან მოპოვებული მონაცემები შეიძლება კატალოგიზირებულ და ინდექსირებულ იქნას. ინტერნეტის საშუალებით ან სატელეფონო კავშირით შეიძლება მივიღოთ ზოგადი მონაცემები, ისეთები, როგორცაა მრავალწერადი ლისტინგის ინფორმაცია და აღწერის მონაცემები. საზოგადოებრივი სააგენტოები, ადგილობრივიდან ეროვნულ დონემდე, გეოგრაფიული არეალის მიხედვით ახდენენ შემდეგი ინფორმაციის კომპიუტერიზაციას:

- ბინათმშენებლობა და აუთვისებლობა
- დანგრეები და გადაკეთებები
- კომერციული მშენებლობები
- ბინათმოსარგებლეთა შემოსავლები
- ზონურ კლასიფიკაციაში შესული მიწების ახალი გამოყენება
- მოსახლეობა და დემოგრაფია
- ბინათმშენებლობის პროგნოზირება

ბოლო წლებში მრავალი მონაცემთა ბაზა შეიქმნა ელექტრონული წესით. მონაცემთა დიდი ბაზებია ხელმისაწვდომი მცირე კომპიუტერებში CD-ROM ტექნოლოგიების გამოყენებით. მონაცემთა ასეთი ბაზები მოიცავენ თემების ფართო სპექტრს და შემფასებლებს თავაზობენ დიდ არჩევანს ზოგადი ან სპეციალური გამოკვლევების შესასრულებლად. ხელმისაწვდომი ინფორმაცია ფაქტიურად შეუზღუდავია და მოიცავს ისეთ თემებს, როგორცაა:

- მიმდინარე და წარსული სიახლეები
- დარგობრივი ანალიზი და მოხსენებები
- კორპორაციების შემოსავლები და ანალიზი
- ადგილობრივი, რეგიონული და ეროვნული ცნობარები
- გამოქვეყნებული მარკინგები და სტატები

სპეციფიურ მონაცემთა წყაროები

ზოგად მონაცემთა წყაროების მსგავსად, სპეციფიურ მონაცემთა წყაროებზე მრავალნაირია. იმ მონაცემთა გარდა, რომელსაც მოითხოვენ საქარო ჩანაწერებიდან და გამოქვეყნებული წყაროებიდან, შვინებულებთან, ბროკერებთან, ფინანსურ და კანონის სპეციალისტებთან, ქონების მენეჯერებთან, ადგილობრივ დამგეგმავებთან და უძრავი ქონების სხვა პროფესიონალებთან პირად კონტაქტებს შეუძლია მოგვეცეს სასარგებლო ინფორმაცია. ამრიგად, მოქმედი შემფასებელი უნდა იყოს კომუნიკაბელური, ფლობდეს ანალიზის ტექნიკას, რათა შეფასების დავალების შესრულებისას გამოიყვლიოს გაყიდვები, გაუმჯობესებზე დახანაჯებები, შემოსავლებისა და გასავლების მონაცემები.

სპეციფიურ მონაცემთა წყაროებია საქარო ჩანაწერები (ე.ი. გადაცემის საბუთები, ჩაწერილი იჯარები), გაზეთები (ე.ი. რეკლამირებული გასაყიდი და საიჯარო ფასები), მრავალჭრადი ლისტიგის სამსახურები, დანახარჯთა დამდგენი სახელმძღვანელოები, და ბაზრის მონაწილეები, როგორცაა ბროკერები, კრედიტორები, კონტრაქტორები, მფლობელები და დამქირავებლები.

საქარო ჩანაწერები

შემფასებელი იკვლევს საქარო ჩანაწერებს გადაცემთა უფლების ან საწარმოს ოქმების შესახებ. ზოგიერთ უწყებაში ქონების საქარო ჩანაწერები შეიძლება გამოკვლეულ იქნას ელექტრონულად. უფლებთა გადაცემის საბუთები შეიცავს მნიშვნელოვან ინფორმაციას ქონებისა და გაყიდვების გარეგნა შესახებ, მოიცავს მონაწილე მხარების სრულ დასახელებას, გარიგების თარიღს, ქონების იურიდიულ აღწერას, ქონების უფლებებს, რომელიც ჩართულია გარიგებაში და უფლების ყველა სადავო საქმე.

ხშირად, მონაწილე მხარეების სახელები, აღძრავს ეგვს, რომ გაყიდვების მოტივაცია ჩვეულებრივი არ იყო. მაგალითად, ზაურ მჭედლიშვილის მიერ თამარ მჭედლიშვილზე მიყიდვა შეიძლება იყოს ქონების გადაცემა მაშინდა ქალიშვილზე; გაგუას, ჩახუასა და აღდუას მიერ კორპორაციაზე შეიძლება წარმოადგენდეს მფლობელობის შეცვლას მხოლოდ სახელით და არა გაშლილი მკლავის მანძილზე გარიგებას ურთიერთაცვშირში არ მყოფ მხარეებს შორის, ძალდატანების გარეშე.

ზოგჯერ კანონი ითხოვს, რომ გადაცემის დოკუმენტში ასახულ იქნას კომპენსაციისათვის გადახდილი თანხა. თუმცა, ეს თანხა ყოველთვის არ ასახავს გაყიდვის ნამდვილ ფასს. გადაცემაზე ბეგარის შესამცირებლად, ზოგიერთი მყიდველი, მაგალითად, სასტუმროს ან მოტელის მყიდველი, ნამდვილად გადახდილი თანხიდან აკლებს მოძრავი ქონების შეფასებულ ღირებულებას. იმის გამო, რომ ეს მოძრავი ქონება ზოგჯერ ინფლაციას განიცდის, ძირითადი საშუალებების ჩაწერილი კომპენსაცია შეიძლება ნაკლები იყოს, ვიდრე ნამდვილი კომპენსაცია. ზოგიერთ შემთხვევაში გადაცემის დოკუმენტში ნაჩვენებ კომპენსაცია შეიძლება გადიდებულად იქნას ნაჩვენები იმ მიზნით, რომ გამართლებულზე უფრო მაღალი ცესხი იქნას მიღებული; სხვა შემთხვევაში კომპენსაცია შეიძლება გაჯებულ იქნას ქონების გადასახადის მცირე სიდიდის ასახვად. ადგილობრივი საგადასახადო ექსპერტების ჩანაწერები შეიძლება შეიცავდეს ქონების ბარათებს შესაფასებელი და შედარებითი ქონებისათვის მიწის და შენობის ესკიზებით, ფართობის ზომით, გაყიდვის ფასით და სხვა ინფორმაციით. ზოგიერთ ადგილას, იურიდიული ან ბეჭდვითი კრძო სერვისები უშვებენ მოხსენებებს უფლების გადაცემაზე ან გადაცემის ოქმებზე, რომლებიც მოხსენებელია მიწის უფლების გადაცემის ან სარეგისტრაციო ოფისებში.

ბაზრის მონაწილეები

უძრავი ქონების სხვა პროფესიონალებმა, როგორცაა ბროკერები, შემფასებლები, მენეჯერები და დანაკრები, შეიძლება მოგვარდონ ინფორმაცია გარიგებების შესახებ და მოგვეცენ ღირებულო რჩევები. ინდივიდუალური წყაროები შეიძლება გადამწყვეტი აღმოჩნდეს, მაგარე თუი უძრავი ქონების პროფესიონალებიდან მიღებული ინფორმაცია არის მესამე მხარის მონაცემები, შემფასებელი უნდა ეცადოს დამოუკიდებლად გადამოწმებას.

ლისტინგი და წარდგენა

როცა შესაძლებელია, შემფასებელმა უნდა შეაგროვოს ინფორმაცია გასაყიდად წარდგენილი ქონების შესახებ. შემფასებელმა შეიძლება მოითხოვოს, რომ მისი სახელი დაემართოს ქონების გასაყიდად წარდგენილ ბანკებს, ბროკერებისა და სხვათა საკონტაქტო სიას. სიაში შეტანილი ქონების კლასიფიცირებული რეკლამა მოცემული ტიპის ქონებისათვის და გაყიდვებისათვის გულისხმობს ადგილობრივი ბაზრის მაღლიერებს ან შესუსტებას. ინფორმაცია შესყიდვის შემთავაზებელთა შესახებ ასევე შეიძლება იქნას მიღებული ბროკერების ან მენეჯერებისაგან. ლისტინგი, რომელიც წარმოადგენს მფლობელის მოსაზრებას ქონების ღირებულების შესახებ, ჩვეულებრივ, ასახავს ღირებულების ზედა ზღვარს; შემთავაზებელი, რომელიც წარმოადგენს მყიდველის მოსაზრებას, ჩვეულებრივ აწესებს ღირებულების ქვედა ზღვარს.

ლისტინგი და შეთავაზება შეიძლება მყიდველებისა და გამყიდველებისათვის მოსალოდნელი ღირებულების სასარგებლო მაჩვენებელი იყოს და ასახავდეს კონკურენტული ქონებების მსგავს ბრუნვას. ლისტინგი, ჩვეულებრივ, განსაზღვრავს ბაზრისათვის მიმზიდველი ფასის დონეს და ამრავად შეიძლება გამოყენებულ იქნას საბაზრო აქტიუბობის სასინჯად. ის, რასაც შემფასებელი კონკურენტულ მოთხოვნა-მიწოდების ანალიზში ითვალისწინებენ, სათანადო საბაზრო მოვლენებს წარმოადგენს. შემფასებელმა შეიძლება ნახოს, რომ კონკურენტული ქონების შესახებ ცხრილად დაუყვანილი ინფორმაცია და მონაცემთა ბადე აადვილებს შესაფასებელი ქონებისა და მისი კონკურენტების საბაზრო პოზიციების შედარებას.

მრავალჯერადი ლისტინგის სერვისი

ბევრ საზოგადოებაში უმრავლეს ქონების ადგილობრივი მმართველობა აწვევებს წიგნებს და ქმნის სიაში შეტანილ ელექტრონულ მონაცემთა ბაზებს, რომლებიც ცნობილია როგორც *მრავალჯერადი ლისტინგის სერვისები (MLS)*. ეს წყაროები შეიცავენ პირველად ინფორმაციას გასაყიდი საცხოვრებელი ქონების შესახებ მოცემული კალენდარული წლისათვის, ან პირველი კვარტლისათვის და აღნიშნავენ მათ სალისტინგო ფასებს. ისინი ქონების შესახებ შეიცავენ უალტრად ფართო ინფორმაციას, რომელიც შეიცავს ქონების აღწერილობას და ბროკერის სახელს. მაგრამ, დეტალები ქონების ფართობის, სარდაფების ზომის, ან ზუსტი ასაკის შესახებ შეიძლება უზუსტო იყოს ან სულაც არ იყოს. განსაზღვრულ არეებში შეიძლება შეეძლოს იქნას მრავალჯერადი ლისტინგის წიგნები ან ხელშეასწავდნენ იყოს ელექტრონულ მონაცემთა ბაზები. მრავალჯერადი ლისტინგის სერვისი, ზოგჯერ აწვევებს იმ ქონების ფასსაც, რომელიც უკვე გაყიდულია. კომერციული, სამრეწველო ან სხვაკანონულების ქონების მხოლოდ მცირე ნაწილია შეტანილი ტრადიციული მრავალჯერადი ლისტინგის სერვისებში; ასე რომ, შემფასებელმა უნდა გამოიკლიოს სხვა მონაცემთა ბაზებიც.

ეროვნული ქონების მონაცემთა ბაზები

ტრადიციული მრავალჯერადი ლისტინგის სერვისის მსგავსად, საწყობები საფასურის გადახდის შემთხვევაში იძლევიან საანალიზო მეწილეობრივ მონაცემებს. აშშ შემფასებელთა ინსტიტუტმა ჩიკაგოში, რომელიც უმრავლეს ქონების ლიდერი შემფასებელი ორგანიზაციაა, შექმნა როგორც კომერციული, ასევე საცხოვრებელი უძრავი ქონების მონაცემთა ბაზები, რომლითაც სარგებლობენ წევრები. შეეჯეთ რა შესატანებელი, ხოლო მესამე მხარისათვის ზღვრა ამ ბაზების მიყიდვა. უძრავი ქონების ორგანიზაციების მიერ დაფინანსებული მონაცემთა ბაზების ძირითადი უპირატესობა ტრადიციული MLS და ადგილობრივი ექსპერტების მიერ დადგენილ მონაცემთა ბაზებთან შედარებით, არის დიდი საიმედოობა და გაცილებით ფართო გეოგრაფიული არეალი, რაც ამ მონაცემებით შეიძლება მივიღოთ. ასევე შეიძლება მივიღოთ ინფორმაცია შედარებით იჭარისა და ომერაციული გასაყიდვის შესახებ, რაც ჩვეულებრივ, შეუძლებელია მიღებულ იქნას მონაცემთა სერვისებში.

მონაცემთა ასეთი ბაზის არასწორი გამოყენების პოტენციური შესაძლებლობა პრობლემატურია. ნებისმიერი მცდელობა, სტატისტიკური და რეგრესიის ანალიზის ზედაპირულად გამოყენებით შემცირებულ იქნას შეფასების პროცესი, ცუდი შეასახურია როგორც მომხმარებლისათვის, ისევე კრედიტორებისათვის. კრედიტორების მიერ, რომლებსაც სურთ დააჩქარონ შეფასების პროცესი, ავტომატური შეფასების მოდელების (AVMs) ზრდადი გამოყენება (კომპიუტერების გამოყენება, რაც ბადებს ძვირადღირებულ მათემატიკურ ალგორითმებს), ზოგიერთ შემფასებელში შეფოთებას იწვევს. ხედავენ რა AVMs-ში მათი ბიზნესისათვის შეუჭარას. თუმცა, ეს შეიძლება მათვე გამოადგეთ როგორც ინსტრუმენტი, რითაც თავიანთ კლიენტებს გაუწევენ უფრო ზუსტ და ეფექტურ მომსახურებას. ამასთანავე, განსაზღვრული ინფორმაციის კონფიდენციალურობა უძრავი ქონების გარიგებებში განუწყვეტლივ განვიითარებად პროცესს წარმოადგენს.

კონკურენტული მოთხოვნა-მიწოდების მონაცემთა წყაროები

კონკურენტული მიწოდების აღრიცხვა ემორჩილება რამდენიმე ნაბიჯს:

- შემფასებელი, პირველ რიგში, ატარებს სრულ ინსპექტირებას კონკურენტული ქონების აღრიცხვისათვის, შიდაფასების დაზარის სივრცეში და კონკურენტული ბაზრის სივრცეში.
- შემდეგ, შემფასებელს შეუძლია შეხვედნენ კონკურენტულ ქონებათა მფლობელებს, მენეჯერებს და ბროკერებს ისევე, როგორც განმავითარებლებს და ქალაქის დაგეგმარებლებს.

ტესტირება

შემფასებელს იშვიათად ეძლევათ მათ ანალიზში მათთვის ხელმისაწვდომი ყველა ინფორმაციის გამოყენების საშუალება. მაშინაც კი, როდესაც შემფასებელი ეწევა ფართო კვლევას, ოგი ხშირად უნდა პუნქტუალურ ტესტურ ინფორმაციას. მაშასადამე შემფასებლების მიერ აღქმულ უნდა იქნას ტესტირების ოპინიონები და მინიშნებები.

შემფასებელს ხშირად საქმე აქვს არასრულ ინფორმაციასთან. ანალიტიკური მიზნებისათვის კვლევა მოიცავს როგორც სპეციფიკურ, ასევე ტესტური მონაცემების შეგროვებას. შემფასებლის მიერ გამოყენებული ინფორმაცია იშვიათად არის შემთხვევითი ტესტი. შემთხვევითი ტესტირების შერჩევისა და დამოუკიდებელი ჩაბრუნების დადასტურება მკაცრი მოთხოვნები უნდა წყვეტოს. უფრო ხშირად, შემფასებელს საქმე აქვს განსჯად ტესტირებასთან, ანუ სატესტო მონაცემები შეირჩევა პიროვნული განსჯისა და ტაბოური შემადგენელი ჯგუფებიდან. თუ კი შემთხვევით ტესტირებად განხილული განსაზღვრული სტატისტიკური ტესტები არ იქნება გამოყენებული განსჯად მაგალითად, ბევრ ვარაუდებში განსჯადმა ტესტებმა შეიძლება უკეთესი შედეგები მოგვცეს. მაგალითად, გამოცდილი ანალიტიკოსის მიერ მონაცემთა შეგროვება ხუთი სავაჭრო ცენტრიდან შეიძლება უფრო შედარებადი იყოს შესაფასებელ სავაჭრო ცენტრთან, ვიდრე სავაჭრო ცენტრის ფართო მასშტაბის მონაცემთა შემთხვევითი ტესტირება.

ტესტირების მონაცემთა გამოყენებას აქვს თავისი ძლიერი და სუსტი მხარეები:

სიძლიერე

- ტესტები, ზოგადად, ნაკლებ ძვირი და უფრო ადვილად მისაღებია, ვიდრე სრული მონაცემები. შერჩეული ტესტები ხანდახან უფრო ინდიკატორულს წარმოადგენენ, ვიდრე ფართო მიმოხილვას.
- ტესტები ადვილად დაიტანება ცხრილებად, თავისთავად მიდიან ურთიერთ მიმართვამდე და განაპირობებენ საფუძველს სტატისტიკური დასკვნებისათვის, ალბათობის სწავლების ჩათვლით.
- ხშირად ტესტი შესაძლოა ხელმისაწვდომ მონაცემთა ერთადერთი წყარო იყოს.

სისუსტეები

- ტესტირება უაღრესად ფრთხილად უნდა იქნას ჩატარებული და შემდეგ მონაცემები სწორად უნდა იქნას ინტერპრეტირებული. წინააღმდეგ შემთხვევაში შედეგებში გამოვა არაზუსტი და შეცდომითი, უფრო ძვირი, ვიდრე სინამდვილეში მათი ღირებულებაა და ნაკლებ საიმედო, ვიდრე ისინი გვეჩვენება.
- ტესტირება მოითხოვს სპეციალურ ვარიზს და ცოდნას. ბევრ ადამიანს არ ესმის ან არ ენდობა ტესტებს სხვადასხვა მიზეზთა გამო.

ჩატარებს თუ არა შემფასებელი ფორმალურ ტესტირებას, სიდიდე, რომლითაც ტესტირების მონაცემები იქნა გამოყენებული, გათვალისწინებულ უნდა იქნას ანალიზის პროცესში.

მონაცემთა ტესტირება შეიძლება განსაკუთრებული მნიშვნელობა ჰქონდეს მაშინ, როდესაც სხვა მონაცემები მცირეა, ან როდესაც მონაცემები ნაკლებ ხელმისაწვდომი გახდა ბაზრის ცვლილებასთან დაკავშირებით. ტესტირება შეიძლება იყოს ზოგიერთ ტიპის მონაცემთა მიღების ერთადერთი გზა. ტესტები განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია შემდეგ არეებში:

- ბაზრის მოთხოვნის დადგენა
- ბაზრის მასხაითებლების განსაზღვრა
- ბაზრის პოზიციის, აღქმისა და მოტივაციის დადგენა
- ბაზრის ქცევის ანალიზი
- ბაზრის აქტივობისა და განზრახვის ინტერპრეტაცია
- შენობების სახეობის შემოწმება (როგორც ჩასაბარებელი, ასევე მოქმედი), ზონირება და ადგილის რუკები. კონკურენტული ადგილების დათვალიერება ითვალისწინებს პერსპექტიულ მიწოდებათა ხედვას.
- როგორც არსებული ფართის, ისევე სპეციფიკური ქონების ბაზარზე აუთენტიციზაციის, წვლილისა და ბრუნვადობის განაკვეთის შესახებ მონაცემები, შეიძლება მიღებულ იქნას ელექტრონულ მონაცემთა ბაზებიდან და უძრავი ქონების გამომკვლევე ფირმების მოხსენებებიდან.

საბაზრო მოთხოვნა შეიძლება დადგინდეს დემოგრაფიული მონაცემების (მოსახლეობა და სიცოცხლის ხანგრძლივობა) სტატისტიკით და ეკონომიკური მონაცემების გამოყენებით. ქვეყნის სტატისტიკის განყოფილება და სხვადასხვა რეგიონების სააგენტოები აგროვებენ და აქვეყნებენ სტატისტიკურ მონაცემებს, რომლებიც ხშირად ხელმისაწვდომია ელექტრონული ფორმითაც. სხვა კერძო და საზოგადოებრივი სამსახურები იძლევიან წარსულ მონაცემებს და გეგმებს მცირე დასახლებებისათვის. შემფასებლებს, რომლებიც ეყრდნობიან ბაზრის გამოკვლევი ფირმების მიერ მომზადებულ პროექტებს, ნათლად უნდა ჰქონდეთ წარმოდგენილი პროექტირების მეთოდიკა, სხვადასხვა, მონაცემების ქონა აზრს არის მოკლებული. მცირე არეალების პროექტირების მართლზომიერების შესამოწმებლად, უნდა შესრულდეს შედარება დემოგრაფიულ მონაცემებსა და მიწოდების მონაცემებს შორის, რომლებიც შეგროვილია სპეციალური ბაზარზე. მიწოდების მონაცემი შეიძლება შეიცავდეს მშენებლობის ნებართვებს და საბაზრო გაყიდვების, ან წვლილის განაკვეთებს, რომლებსაც ფლობენ საზოგადოებრივი სააგენტოები, როგორცაა მშენებლობების ინსპექცია, ქალაქის დაგეგმარება, სამოქალაქო საქმეთა დეპარტამენტი.

კონკრეტული მოთხოვნაში მოცემული მონაცემები მოიცავს არეების ინსპექტორებს, ბაზრის მონაწილეთა ინტერვიუს, შენობების სახეობებსა და ადგილის რუკებს, მფლობელობაზე მონაცემებს და დემოგრაფიულ და ეკონომიკურ მონაცემებს, რომელიც გროვდება სტატისტიკისა და შესაბამისი რეგიონალური სააგენტოების მიერ. შემფასებლები ეძებენ მონაცემებს, რომლებიც აადვილებენ ზუსტ შედარებას, მაგრამ უძარვი ქონების ყოველი პაკეტი უნდა იყოს

ადგილობრივ მოთხოვნათა დადგენისათვის ასევე სასარგებლოა პერსონალური დაკვირვებები. მაგალითად, სამხედრო ბაზის დაგეგმილი დახურვა განხილულ უნდა იქნას მოსახლურ კომერციულ საწარმოთა მომავალი მოთხოვნების ანალიზით, როგორცაა ქიმწმენდა, სასტუმროები, ბარები და რესტორნები. შემფასებელი, რომელმაც შეამჩნია ავტოსტრადის გასწვრივ განვითარების ცვლილებები, შეიძლება ელოდეს, რომ ეს ცვლილებები მომავალში გამოიწვევს მოთხოვნებს მაღაზიებზე, მომსახურების სადგურებზე.

გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემები

გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემების (GIS) ტექნოლოგიები აადვილებენ გეოგრაფიული მონაცემების დამატებას უძრავი ქონების მონაცემთა ბაზების ცალკეულ პუნქტებზე. პერსონალურ კომპიუტერებს და უფრო ფართო ქსელში გართიანებულ კომპიუტერულ სისტემებს შეუძლიათ დაბაზონ ეს საინფორმაციო რუკები ან დამოდელირონ სპეციალური ფორმები და წარმოადგინონ სივრცული ურთიერთობები მონაცემთა პუნქტებს შორის. იგივე მნიშვნელოვან აქვს იმას, რომ ელექტრონული ცხრილები ან ტაბულური ბადეები შეიძლება წარმოებულ იქნას ნაწერი ფორმატით, რაც დაგვეხმარება უკეთესად გავიგოთ ეს ურთიერთობები.

ადგილობრივ, რეგიონალურ ან ეროვნულ დონეზე მიღებული საჯარო წყაროების ინფორმაცია ხელმისაწვდომია და უმეტეს შემთხვევაში ნაკლებად ძვირია, ვიდრე პირველადი გამოკვლევის დანახარჯები. საჯარო მონაცემებისა და სხვა წყაროდან მიღებული მონაცემების კომბინაცია შემფასებელს საშუალებას აძლევს შეაგროვოს და რუკებად ჩამოაყალიბოს ინფორმაცია და შემდეგ განალიზოს იგი იმგვარად, როგორცაა თავდაპირველად ტექნიკურად შეუსრულებადი ან ძალზედ ძვირი ჩანდა. თავდაპირველად დიდი ყურადღება ექცეოდა GIS-ის შესაძლებლობებს რუკების შედგენაზე, მაგრამ ახალი ტექნოლოგიები საშუალებას იძლევა გავაფართოვოთ მონაცემთა ანალიზის შესაძლებლობები და წინსწევს ანალიზის შედეგების გაგების შესაძლებლობებს.

GIS-ს შეუძლია მოახდინოს ციფრული რუკების ინტეგრირება წერტილოვანი ან სპეციფიური არეების მონაცემთა მიხედვით, რათა უპასუხოს ძირითად კითხვებს, როგორცაა:

- რა იქნა ნანახი კონკრეტულ განლაგებაზე?
- ამ არეალის შიგნით სად არის განლაგებული სპეციფიური თვისებები, საქმიანობები ან მოვლენები?
- რა ცვლილებები მოხდა დროის მოცემულ პერიოდში?
- რა ტიპის სივრცული ქარა ახასიათებს მოცემულ არეს?
- რა ზეგავლენა ექნება სპეციფიკურ ცვლილებას არეზე?

მიეწოდება რა საკმარისი ინფორმაცია, სისტემა სწრაფად მიუთითებს სპეციალური ხასიათის ქონების მდებარეობას. მაგალითად, შესაბამის სისტემას შეუძლია მოახდინოს ყველა აუთოსივტირებელი მიწის ნაკვეთის მდებარეობის იდენტიფიცირება მოცემულ მუნიციპალურ არეში, რომელსაც აქვთ შემდეგი მახასიათებლები:

- შეიცავს 40 ან მეტ კვადრატულ მეტრს
- აკმაყოფილებს ნიადაგის განსაზღვრულ სტანდარტს
- გაყვანილია მუხინციხალური წყლისა და კანალიზაციის სისტემებში
- დაყოფილია ზონებად საცხოვრებლად გამოყენებისათვის
- არის დაწყობილი სკოლა ნახევარი კილომეტრის რადიუსში და ესაზღვრება მეზობელ საცხოვრებელ რაიონს, სადაც სახლის საშუალო ღირებულება აჭარბებს 150 000 დოლარს

მონაცემთა ელექტრონული ურთიერთგაცვლა

მონაცემთა ელექტრონული ურთიერთგაცვლა (EDI) არის ელექტრონული ინფორმაციის მომოცვლა ოფრდიულ პირებს შორის, რომლებიც იყენებენ მონაცემთა სტანდარტულ, მანქანით-დამუშავებად სტრუქტურირებულ ფორმატებს. სხვადასხვა საგირავნო წამოწყებების, სადაზღვევო, მეორადი საგირავნო ბაზრის სააგენტოების მცდელობამ, დაენერგათ კომპიუტერიდან კომპიუტერში ინფორმაციის გაცვლა, 1994 წელს მიგვიყვანა EDI-ს შექმნამდე. EDI-ს თარგმნის პროგრამა საშუალებას აძლევს კომპიუტერის მომხმარებლებს ელექტრონულად მიიღონ საცხოვრებელი ქონების სტანდარტიზებული მონაცემთა ბაზები, რომლებიც შექმნეს EDI-ს ჩამოყალიბებულმა შემფასებლებმა. EDI შექმნილ იქნა, რათა გაუმარტივებინათ გირაოს დამზღვევი კომპანიების საშუაო, შეემციერებინათ გირაოს საწყისი დანახარჩები და გაეუმჯობესებინათ სამომხმარებლო სერვისი

EDI-ს მოწყობილობათა სენსაციური ზრდა არის სამი ფაქტორის შედეგი:

- მძლავრი პერსონალური კომპიუტერების ფასების შემცირება
- EDI-ს პროგრამების გაუმჯობესება
- კომერციულად ხელმისაწვდომი გეოკოდირებული მონაცემების გაფართოება

შედარებით მონაცემთა შერჩევა და შედარებითობის დადგენა

შედარებითი ქონებების მახასიათებლებისა და კომპონენტების აღწერა და კლასიფიკაცია დაკავშირებულია მიწისა და გაუმჯობესებების ანალიზთან. შემფასებელი, ამ ანალიზიდან შეარჩევს მონაცემებს და გაანალიზებს მათ პირდაპირი შედარებითი, დანახარჩებითი და შემოსავლებითი მიდგომით. ამ სამ მიდგომაში შედარებისათვის გამოყენებული მონაცემები უნდა გამომდინარეობდეს შესაფერებელი ქონების მსგავსი ქონებიდან. შესადარებელთა შერჩევა განსაზღვრული ზომამდე იმართება მონაცემთა ხელმისაწვდომობით. აქტიური ბაზრის გამოკვლევა, ჩვეულებრივ, ააშკარავებს გარეგან ბათა ადეკვატურ და ტიპურ რიცხვს, მოცემულ ადგილას და დროის მოცემული პერიოდისათვის.

შემფასებელი აგროვებს საკმარის ინფორმაციას ბაზრის შესახებ გაყიდვათა ნიმუშებიდან. ბაზრის მნიშვნელოვანი მახასიათებლები შეიძლება გამოვლინდეს შემდეგი მნიშვნელოვანი ფაქტორების საშუალებით:

- გაყიდვათა რაოდენობა
- გაყიდვების მიერ მოცული დროის პერიოდი
- ქონების გაყიდვისათვის მზადყოფნა
- წვლილის განაკვეთი
- ბრუნვადობის განაკვეთი, ანუ გაყიდვათა მოცულობა და აქტივობის დონე
- გაყიდვებლთა და მყიდველთა მოტივაციის მახასიათებლები
- ქონების გამოყენება გაყიდვამდე და გაყიდვის შემდეგ

შედარებითობისა და გაყიდვების შესარჩევად საჭირო მონაცემების გაანალიზებამდე, შემფასებელი იწყებს განსაზღვრული დასკვნების ჩამოყალიბებას ზოგადი ბაზრის შესახებ, შესაფასებელ ქონებაზე, და შესაფერებელ ქონებასა და მონაცემებს შორის შესაძლო ურთიერთკავშირზე. შემფასებელი რწმუნდება შემდეგში:

- ბაზრის სიმდიერე და სისუსტე
- შესაფასებელი ქონების მსგავსი ქონების შესაძლო მიწოდება, მოთხოვნა და ლიკვიდურობა.
- მახასიათებლებსა ცვლილებებს უდიდესი ზეგავლენა უნდა ჰქონდეს ბაზარზე ქონების ღირებულებაზე.

დანახარჩებითი და შემოსავლებითი მიდგომებისათვის გამოსაყენებლად საჭირო ინფორმაცია ხშირად მოპოვებულ უნდა იქნას გაყიდვებისაგან განსხვავებული საბაზრო წყაროებიდან. ეს ინფორმაცია შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნას იმ შედეგის გასაუმჯობესებლად, რომელიც მიიღება პირდაპირი შედარებითი მიდგომით. ზოგადი და საბაზრო არეალის მონაცემების გამოკვლევაში, შემფასებელი შეისწავლის ქვემოთმოყვანილი ერთეულების ტენდენციებს:

- მშენებლობის დანახარჭი
- იჭარის პირობები
- ტიპური გასაღვლები
- აუთვისებლობის განაკვეთები

ტენდენციების შემოწმება იმ ბაზარზე, სადაც შესაფასებელი ქონებაა განთავსებული, უზრუნველყოფს დამატებით სპეციფიურ მონაცემებს, რომლებიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას ღირებულების მარკენბლების მისაღებად და შეფასების დავალების წარმატებით შესასრულებლად.

გეოგრაფიული არე, საიდანაც შეიძლება შეირჩეს შედარებითი გაყიდვები, დამოკიდებულია ქონების ტიპზე. საცალო ქონების კონკრეტული ტიპის შეფასებაში შეიძლება შესაბამისი იყოს მხოლოდ ქონება – ფასადი მთავარ ქუჩაზე. მრავალი მსხვილი სამრეწველო ქონებისათვის და საინვესტიციო ქონების უმეტესობისათვის შესწავლილ უნდა იქნას მთლიანი საზოგადოება; უფრო დიდ საწარმოებს შეიძლება უფრო შესაბამებოდეს ეროვნული ბაზარი. ბინების შემფასებლისათვის ადეკვატური მონაცემები ზოგჯერ შეიძლება მონახულ იქნას შესაფასებელი ქონების ბლოკის შიგნით. თუმცა, ამ შემთხვევაშიც კი, შემფასებელმა მხედველობაში უნდა იქონიოს ძირითადი საბაზრო მონაცემები და განიხილოს შესაფასებელი ქონება და შედარებითი ქონებები ზოგად საბაზრო კონტექსტში.

როდესაც შედარებითი გაყიდვების შესახებ მონაცემები მწირია შესაფასებელი ქონების უშუალო არეში, შემფასებელს შესაძლოა დაჰირიდეს მონაცემთა კვლევის გავრცობა მომიჯნავე საბაზრო არეებზე და მსგავს საზოგადოებებზე. ვიდრე გამოიყენებდეს საბაზრო მონაცემებს, შემფასებელმა უნდა დაადაგინოს ალტერნატიული ბაზრის შედარებითობა ისეთი ფაქტორების შემოწმებით, როგორცაა მსგავსი მიწების ღირებულება, ქირის განაკვეთები და შემოსავლები. როდესაც მონაცემთა შერჩევა შეზღუდულია საბაზრო აქტივობის მიუღებლად დაბალი დონით, შემფასებელმა უნდა გამოიყენოს გაყიდვები, რომლებიც ნაკლებად არიან ბრუნვაში, ან ესაუბროს მსგავსი ქონების ბროკერებს, მყიდველებს, გამყიდველებს, მფლობელებსა და მოიჭარებებს, რათა მოიპოვოს აშკარა მონაცემები პოტენციურ საბაზრო აქტივობაზე, როგორცაა ლისტინგის ფასები ან შეთავაზებები შექმნაზე. ლისტინგი და შეთავაზებები შეიძლება გაანალიზდეს შედარებითობისათვის, მაგრამ საზოგადოდ, ისინი არ კორექტირდებიან.

ზოგადად, შედარებითი ქონებები იყოფა ორ კატეგორიად:

- პირველი და უპირატესი კატეგორია მოიცავს იმ ქონებებს, რომლებიც შედარებითი და კონკურენტული არიან შესაფასებელ ქონებასთან ან ბაზარზე აქვთ ფასზე ან სხვა სათანადო კომპონენტზე ზემოქმედების დამამტკიცებელი ეფექტი.
- მეორე კატეგორია მოიცავს იმ ქონებებს, რომლებიც შესაფასებელ ქონებასთან შედარებითი, მაგრამ არა კონკურენტული არიან.

ქონების დიდი რაოდენობა შეიძლება შესწავლილ იქნას კომპიუტერული ანალიზით. ეს ანალიზი იძლევა თითოეული ქონების ბაზარზე ზემოქმედებისა და წვლილის უკეთესად გაგების საშუალებას.

თუ მონაცემები სასარგებლოა, შემფასებელმა განსწისათვის ყურადღება უნდა მიაციოს რამდენიმე ფაქტორს:

- შედარებითობის ხარისხს
- ხელმისაწვდომი ინფორმაციის რაოდენობას
- მონაცემთა უტყუარობას და საიმედობას

შემფასებელმა არ უნდა ჩათვალოს, რომ ყველა მონაცემი სრულიად საიმედოა. მან უნდა განიხილოს, თუ რამდენად რეალურია გაყიდვების სურათი, დანახარჭები და სხვა ინფორმაცია.

შემფასებელი ეძიებს მონაცემებს, რომლებიც აადვილებს სწორ შედარებას, მაგრამ უძრავი ქონების ყოველი ნაკვეთი უნიკალურია. ქონებების შედარებითობა განიცდის ცვალებადობას და შემფასებელი უნდა შეეცადოს შეიტანოს ნაკლები კონფიდენციალურობა მოცემულ შედარებაში. მიუხედავად ამისა, შემფასებელი არ უნდა განიხილავდეს ამ შედარებითობას მხოლოდ თვალსაჩინოებისათვის და საბაზრო ეფექტისათვის.

შემფასებელს განსაკუთრებული პასუხისმგებლობა აკისრია, რომ განიხილოს შეფასების დავალებაში გამოყენებული ყველა მონაცემის შედარებითობა. მას სრულად უნდა ესმოლოს შედარებითობის კონცეფცია და გვერდით უნდა აუაროს ურთიერთგანსხვავებული საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების მქონე ქონებების შედარებას, რომელიც მათ ზღუდავს, რათა შესაძლონ შედარებისათვის ან შეუსაბამო ფაქტორების შერჩევისათვის კვლევა.

მონაცემთა ორგანიზება

საბაზრო მონაცემთა ბაზე წარმოადგენს ყველაზე ჩვეულებრივ ინსტრუმენტს მონაცემთა ორგანიზებისათვის. ის შეიძლება დეტალიზებულ იქნას ისე, როგორც ამას ანალიზი გვკარნახობს. საბაზრო მონაცემთა წყობის ბაზეზე, შემფასებელი ადგენს შესაფასებელი და შედარებითი ქონების შესახებ მნიშვნელოვანი მახასიათებლების სიას. ამ ტიპის ბაზე აკმატებს წარმოდგენილ მონაცემებს და შემფასებელს საშუალებას აძლევს დაადგინოს ის ფაქტორები, თუ რომელი შეიძლება გამოყენებულ იქნას ღირებულებებში განსხვავების დასადგენად და რომელი – არა. მონაცემთა წყობის ბაზე მხოლოდ წარმოადგენს ამ მონაცემებს; იგი არ გამოიყენება ქონებათა შესადარებლად. დაკორექტირებულ ბაზეში ხდება გაყოფილი ქონებების შედარება შესაფასებელ ქონებასთან და ხდება სპეციფიური კორექტირებები მათი ფასების მიმართ.

საბაზრო მონაცემთა ბაზე უნდა შეიცავდეს თითოეული შედარებითი ქონების ქამურ გასაყიდ ფასებს და მონაცემებს ყოველი გაყიდვისათვის, რაც შეიძლება გამოსახულ იქნას შესაფასებელი ქონების უფასების თარიღთან მიმართებაში, მაგალითად, ერთი თვის წინ, თექვსმეტი თვის წინ. ბაზეები ასევე უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას ქონებაზე უფლების გადაცემათა შესახებ, გაყიდვათა ფინანსური პირობებზე და გამყიდველის თუ მყიდველის ნებისმიერ არაჩვეულებრივ მოტივაციაზე, რაც შეიძლება შედგება აისახოს ისეთ სარგებელში, როგორცაა ქონების სრულყოფილ გაყიდვა ფინანსური იძულების გამო, ან გავრითობისათვის განსაკუთრებული ქონების შექენასთან.

საბაზრო მონაცემთა ბაზე შეიძლება შეიცავდეს შედარებითი და შესაფასებელი ქონების მახასიათებლებს, ინფორმაციას გაყიდვათა ვარიანტების შესახებ და შესაბამის საბაზრო მონაცემებს სხვა წყაროებიდან. გამოყენებისათვის შემფასებელმა შეიძლება შეარჩიოს საბაზრო მონაცემთა ორი ან მეტი ბაზე, ანუ ერთი ბაზე შედარებითი გაყიდვების მონაცემებისათვის და მეორე – სხვა წყაროდან მიღებული ინფორმაციისათვის. სპეციფიური მონაცემთა გამოყოფამ შეიძლება გამოაჩინოს ინფორმაციის ტიპი, რომელიც შემფასებელმა შეიძლება ამოიღოს შეგროვილი მონაცემებიდან და დაადგინოს ქონებებს შორის ის ვარიაციები, რომლებიც შეიძლება მნიშვნელოვანი იყოს მათი ღირებულებისათვის.

საბაზრო მონაცემთა ბაზის შემოწმებაში, შემფასებელმა შეიძლება ნახოს, რომ გარკვეული სახის მონაცემები შეუსაბამოა და არ იქნება სასარგებლო ღირებულებისადმი მიდგომაში მათი ჩართვა. მაგალითად, თუ შემოწმებული, რომელიც აწარმოებს სამრეწველო ქონების შეფასებას, ნახავს, რომ როგორც შედარებით, ასევე შესაფასებელ ქონებებს უკავიათ თითო მეტრარი ფართობები, მაშინ ფართობებს შორის სხვაობა შეიძლება არ იქნას მხედველობაში მიღებული ქონებების გასაყიდი ან ერთეულის ფასებისათვის. თუმცა, თუ საწარმოს შიგნით ოფისისათვის გამოყოფილი ფართობები სხვადასხვაა, მაშინ ამ სხვაობას შეიძლება გავლენა ჰქონდეს ღირებულებაზე.

მონაცემთა ბაზის აგებულების ანალიზმა შეიძლება გამოამჟღავნოს, რომ საჭიროა დამატებითი მონაცემები, და რომ შემფასებელმა უნდა შექმნას სხვა ბაზე, რათა მოიცვას მეტი ინფორმაცია, ან გამოიყოს მონაცემები სპეციფიური მიდგომისათვის. შემფასებელმა უნდა განიხილოს ანალიზი როგორც პროცესი და საბაზრო მონაცემთა ბაზე როგორც ინსტრუმენტი, რომელიც აადვილებს ამ პროცესს და იძლევა ქონების ღირებულების ნამდვილ მარჯვენებს. მიუხედავად იმისა, რომ მუშაობისას შემფასებელმა შეიძლება მონაცემთა მრავალი ბაზე შექმნას, შეფასების დასაყენისათვის ყველა არაა აუცილებელი. შეფასების დასაყენის ჩართულ უნდა იქნას მხოლოდ ისინი, რომელიც კლიენტს დაეხმარება მონაცემთა მნიშვნელოვნების ასხნაში. (შემდგომი განხილვა და მაგალითები ბაზის კორექტირების მონაცემთა ანალიზისათვის მოცემულია 18-ე თავში)

შემდგომი საკითხები

Byrne, Therese E. 1980. A Guide to Real Estate information Sources.

Dumfries, Chris. 1997. "Sources of Historical Data for appraisal Reports". The Canadian Appraiser. Volume 41, Book 4.

Gilon, Paul and C.A. Cardenas. 1995. "Appraisers and Cyberspace: the Internet". The Appraisal Journal (October).

Minnerly, W. Lee. 1996. Electronic Data Interchange (EDI) and the Appraisal Office. Chicago: Appraisal Institute.

Nielson, Donald A. 2000. "World Wide Web Data Sources for the Appraiser: US Census Changes for the Year 2000". Valuation Insights & Perspectives Volume 5, Number 1 (First Quarter).

Rayburn, Willwam B., and Dennis S. Tosh. 1995. "Artificial Intelligence, the Future of Appraising". The Appraisal Journal (October).

Simpson, John A. 1997. Property Inspection: An Appraiser's Guide. Chicago: Appraisal Institute.

Statistics Canada. Canadian Economic Observer. (a monthly publication).

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- ცენტრალური ბიზნეს რაიონი (CBD)
- რეგრესი (ვარდნა)
- რაიონი
- ტიტულირება
- ისტორიული რაიონი
- საბაზრო არეალის სასიცოცხლო ციკლი
- კავშირები
- განლაგება
- საბაზრო არეალი
- უბანი
- ცვლილებათა პრინციპი
- მდებარეობის ფაქტორი
- სტაბილურობა
- სავაჭრო არეალი
- გარდამავლობა

შესავალი

შესაფასებელი ქონების მახლობლობაში მყოფი სოციალური, ეკონომიკური, სამთავრობო და გარემო ქალები გავლენას ახდენენ ქონების ღირებულებაზე. შედეგად, ისინი ცვლიან შესაფასებელი ქონების ღირებულებას. ამრიგად, სრული ანალიზის ჩასატარებლად, შემფასებელმა უნდა გამოკვეთოს ზემოქმედებათა სფეროს საზღვრები. მიუხედავად იმისა, რომ შესაძლებელია დაიხაზოს ფიზიკური საზღვრები, ყველაზე მნიშვნელოვანი მაინც ის საზღვრებია, რომელიც ადგენს ქონების ღირებულებაზე გავლენის მომხდენ ფაქტორებს.

ზემოქმედების არეალი, რომელსაც ჩვეულებრივ, უბანს უწოდებენ, შეიძლება განისაზღვროს როგორც მიწათსარგებლობის დამატებითი, პარალელური ჯგუფი. მაგალითად, საცხოვრებელი უბანი შეიძლება მოიცავდეს ერთბინიან სახლებს და კომერციულ საწარმოებს, რომლებიც ემსახურებიან ადგილობრივ მოსახლეობას. მეორეს მხრივ, რაიონს აქვს ერთი უმთავრესი მიწათსარგებლობა. ჩვეულებრივ, რაიონები შედგება ბინებისაგან, კომერციული, სამრეწველო ან სასოფლო სამეურნეო ქონებისაგან. შემფასებელი, ზოგადად, აანალიზებს საბაზრო არეს, რომელში მდებარე შესაფასებელი ქონებაც კონკურენციაშია, რათა მიიქციოს უმრავლესი ქონების მფიდველთა და გამყიდველთა ყურადღება. საბაზრო არეალი შეიძლება მოიცავდეს ერთ და/ან მეტ უბანს ან რაიონს.

ტერმინი საბაზრო არეალი შეიძლება უფრო სასარგებლო იყოს, ვიდრე უბანი ან რაიონი, შემდეგი მიზეზების გამო:

- ქოლგა ტერმინის - საბაზრო არეალი - გამოყენება, გვერდს უვლის სხვა ტერმინების შეცდომით და არასწორ გულისხმობას.
- საბაზრო არეალი შეიძლება მოიცავდეს უბანს, რაიონს და მათ კომბინაციას.
- იმის გასაგებად, თუ რამდენად მნიშვნელოვანია უმრავლესი ქონების ბაზრის მუშაობა, შეფასების პროცესის თითქმის ყველა ეტაპისთვის. ტერმინი საბაზრო არეალი, უფრო მეტად, ვიდრე უბანი ან რაიონი, ასახავს იმ არეალს, სადაც ბაზრის მონაწილეები ცხოვრობენ და მუშაობენ. ტერმინი ასევე ასახავს არეალს, რომელზედაც შემფასებელი ახდენს ფუქუსირებას ღირებულებაზე გავლენის მომხდენი ფაქტორების ნაღისას¹.

საბაზრო არეალის ანალიზში, შემფასებელი შეისწავლის, თუ რა გავლენას ახდენს ქონებაზე ღირებულებითი გავლენები

საბაზრო არეალი განისაზღვრება ფაქტორთა კომბინაციით მაგალითად, ფიზიკური თვისებებით, მაცხოვრებელთა ან მოიპოვებელთა დემოგრაფიული და სოციალ-ეკონომიკური მახასიათებლებით (ასაკი, თავშენახულობა, მფლობელობა და აუთისცბლობის განაკვეთები) და მიწათსარგებლობის ტენდენციები

¹ უმრავლესი ქონების შეფასების ამ სახელმძღვანელოში საბაზრო არეალი გამოყენებულ იქნება ადგილობრივი ბაზრის მიმართ სპეციფიკურ მიმართებაში - როგორც შეუასების დასკვნების განსაზღვრებაში, ასევე ზოგადად ბაზრის ანალიზისათვის. ტერმინი უბანი, რომელიც ჯერ კიდევ გამოყენება საცხოვრებელი ფართობის შეფასების დასკვნების ფორმების უმეტესობაში, ისევე იქნება გამოყენებაში, რათა ასახოს სპეციალურად განსაზღვრული გეოგრაფიული ფართობის კონცეფცია, რომელსაც ახასიათებს პარალელური მიწათსარგებლობა.

საბაზრო არეალის საზღვრების იდენტიფიცირებისათვის, შემფასებელი ამოწმებს შესაფასებელი ქონების შემოგარენს. გამოკვლევა იწყება შესაფასებელი ქონებით და ვრცელდება მის მიღაც, ახდენს რა ქონების ღირებულებაზე ყველა იმ ფაქტორული და პოტენციური ზემოქმედებების იდენტიფიცირებას, რომლებიც შეიძლება გამოწვეული იყოს ქონების განლაგებით. შემფასებელი საკმაოდ განავრცობს გამოკვლევებს, რათა მოიცავს ქონების ღირებულებაზე გავლენის მომხდენ ყველა ის ზემოქმედება, რომელთაც ბაზარი გამოავლენს, როდესაც ამოიწურება შესაფასებელი ქონებისა და შემომსაზღვრელი ქონებების ღირებულებაზე გავლენის მომხდენი ფაქტორები, ღირსდება საანალიზო საზღვრები. ქონების ღირებულებაზე საბაზრო არეალის ზემოქმედების შესახებ შემფასებლის დასკვნები მნიშვნელოვანია მხოლოდ მაშინ, როდესაც საზღვრები სწორადაა შემოსაზღული.

საბაზრო არეალის ანალიზი ეხმარება შემფასებელს ჩამოაყალიბოს სტრუქტურა, რომელშიც განვითარებულ იქნება ქონების ღირებულების შესახებ მოსაზრება.

ანალიზი ადგენს ზემოქმედებათა არეალს და აყალიბებს იმ პოტენციურ შეზღუდვებს, რომლის შეინიშნაც შემფასებელი იძიებს მონაცემებს, რომლებს შეიძლება გამოყენებულ იქნას ღირებულებისადმი მიდევრებში. საბაზრო არეალის ანალიზი შემფასებელს ასევე ეხმარება განსაზღვროს არეალის სტაბილურობა და გამოასაჩარავოს მომავალში მიწის გამოყენებისა და ღირებულების ტენდენციები.²

გეოგრაფიული საზღვრების განმარტება

საბაზრო არეალის უზნისა და რაიონის საზღვრები წარმოაჩენენ იმ არეებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე. ეს საზღვრები შეიძლება დაემთხვეს მიწათსარგებლობის თვალსაჩინო ცვლილებებს ან დემოგრაფიულ და სოციალ-ეკონომიკურ მახასიათებლებს. ფიზიკური თვისებები, როგორცაა ხავეობების ტიპები, ქუჩების განლაგება, ადგილმდებარეობა, მცენარეულობა და ნაკვეთის ზომები, გვეხმარება განსაზღვროთ მიწათსარგებლობის რაიონი. სატრანსპორტო არტერიები, (ავტოსტრადები, მთავარი ქუჩები, რკინიგზა), წყლის რესურსები (მდინარეები, ტბები და ნაკადულები) და ცვლადი დონეები (მთები, გორები, კლდეები და ველები) ასევე შეიძლება იყოს საზღვრების მიმანიშნებელი.

საბაზრო არეალის იდენტიფიცირებისათვის შემფასებელი:

- სათანადოდ ამოწმებს შესაფასებელ ქონებას. საბაზრო არეალის საზღვრების განსაზღვრა უნდა დაიწყოს შესაფასებელი ქონების ანალიზით.
- ამოწმებს არეალს ფიზიკურ მახასიათებლებს. შემფასებელმა უნდა შემოიაროს არეალი მანქანით ან ფეხით, რათა შეისწავლოს ადგილი. აღნიშნოს მსგავსების ხარისხი მიწის გამოყენებაში, ნაგებობების ტიპებში, არქიტექტურულ სტილში, ტექნიკურ მომსახურებასა და შენახვაში. იყენებს რა რუკას, შემფასებელს შეუძლია დააფიქსიროს ის წერტილები, სადაც ეს მახასიათებლები იცვლება და მიუთითოს რამე ფიზიკური ბარიერი - მაგალითად, მთავარი ქუჩები, გორები, მდინარეები, რკინიგზები, რომლებიც ემთხვევა ამ წერტილებს.
- რუკაზე ხაზავს პირველად საზღვრებს. შემფასებელი რუკაზე ხაზავს ტერიტორიის კონტურებს, რათა შეაერთოს ის წერტილები, სადაც ფიზიკური მახასიათებლები იცვლება.
- განსაზღვრავს, თუ რამდენად ზუსტად შეესაბამება პირველადი საზღვრები დემოგრაფიულ მონაცემებს. ხშირად, რუკაზე დატანილი საბაზრო არეალის საზღვრები გადაფარვენ გეოგრაფიულ მცვალობად, საფოსტო კოდის, მოსახლეობის სააღწერო უზენდის, რეგისტრაციის სისტემის მოქმედების ზონის) არეებს. შემფასებლის მიერ მიმოხილული საბაზრო არეალი და ის ტერიტორიები, რომლისთვისაც მონაცემები ვარჯისია, იშვიათად ემთხვევა ერთმანეთს. მოსახლეობის სააღწერო უზნისათვის და საფოსტო კოდის რაიონებისათვის ვარჯისი ინფორმაცია დანაწევრებულ უნდა იქნას - ქვეპარტების გასაჩიქად. საიმედო მონაცემები შეიძლება აგრეთვე მიღებულ იქნას ადგილობრივი სავაჭრო მალტრებიდან, უნივერსიტეტებიდან, კლდეითი დაწესებულებებიდან და ყველაზე ხშირად - ელექტრონული წყაროებიდან.

განსაკუთრებულ შემთხვევებში, შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს არეალის მაცხოვრებელთა ვინაობა, რათა მოახდინოს სათანადო მახასიათებლების იდენტიფიცირება. ასევე შეუძლია გაეცნუროს ბიზნესმენებს, ბრძანებებს და საზოგადოების წარმომადგენლებს, რათა დაადგინოს მათი მოსაზრება იმის შესახებ, თუ რამდენად უნდა გაფართოვდეს ბაზრის არეალი. გამოცდილებაზე დაყრდნობით, შემფასებელი სწავლობს ცვლილებებზე დაკვირვებას და გამოიცნობს, თუ როგორ აღიქმება საბაზრო არეალი მისი მაცხოვრებლების მიერ.

² რასაც ტრადიციულად უზნის ანალიზი უწოდებდნენ, ამ ტექსტში მოცემულია როგორც საბაზრო არეალის ანალიზი, ნაწილობრივ იმისათვის, რომ განსახვეთო ეს კონცეფცია ბაზრის ანალიზისაგან, რასაც II-ე თავი მოიცავს. საბაზრო არეალის ანალიზი ფორსირებულია საბაზრო არეალის საზღვრების იდენტიფიცირებაზე და სოციალური, ეკონომიკური, საბაზრო და გარემო ზემოქმედებებზე, რომლებიც გავლენას ახდენენ უზარეო ქონების ღირებულებაზე ამ საზღვრებს შიგნით.

იურიდიული, პოლიტიკური და ეკონომიკური ორგანიზაციები აგროვებენ მონაცემებს სტანდარტიზებული ან სტატისტიკურად განსაზღვრული არეალისათვის, როგორცაა ქალაქები და მუნიციპალიტეტები, სოფლები და რეგიონები, საგადასახადო რაიონები, მოსახლეობის სააღწერო უბნები ან სპეციალურად გადამზომილი რაიონები. მიუხედავად ამ მონაცემთა ვარჯისიანობისა, ისინი იშვიათად ადასტურებენ საბაზრო არეალის ქონების შეფასებისათვის ივენტიფიცირებულ საზღვრებს. თუ ასეთი მეორადი მონაცემები გამოყენება საბაზრო არეალის საზღვრების იდენტიფიცირების დასახმარებლად, შემფასებელმა უნდა დაადასტუროს და შეავსოს მონაცემები პირველადი გამოკვლევებით.

ცვლილებები და გარდამავლობა

საბაზრო არეალის ანალიზში, შემფასებელი ავლენს ცვლილებათა ოტენციალს და ცდილობს განსაზღვროს, თუ როგორ შეიძლება შეიცვალოს არეალი. ცვლილებების მოდელის ანალიზისას, შემფასებლები, ჩვეულებრივ, ითვლიან იწინებენ არეალის ზრდის ტენდენციას და სტუქტურას. შემფასებელი ასევე იკვლევს ხომ არ არის საბაზრო არეალი მიწათსარგებლობის ერთი ტიპიდან მეორეში გარდამავალი პერიოდის მდგომარეობაში, რომელიც მართალია აკვირშია ცვლილებების პრინციპთან, მაგრამ მაინც ცალკე პრინციპადაა გამოყოფილი. გარდამავალი მიწები შეიძლება აღქმულ იქნას როგორც მიწები, რომელთაც ღირებულება უმატვრესად, შეძენილი აქვს გარეშე ეკონომიკურ ძალების გავლენის შედეგად, რაც განსხვავდება მიწებისაგან, რომლებიც ღირებულებას იძენენ ლიტადიკული გზით, ე.ი. მიწებზე ახალ გაუმჯობესებათა წამოწყებით ან არსებულ გაუმჯობესებათა განახლებით.

ცვლილებები და გარდამავლობა შეიძლება წარმოიშვას სხვადასხვა განაკვეთით და შეიძლება გავლენა იქონიოს ერთიდიგივე საბაზრო არეალის სხვადასხვა ქონებაზე. ცვლილება შეიძლება იყოს კარგი ან ცუდი საზოგადოებისათვის, მაგრამ გარდამავლობა არის ის, რაც ღირებულებაზე ახდენს დადებით ან უარყოფით გავლენას. ცვლილება შეიძლება გრძელდებოდეს მცირე ან დიდი ხნის განმავლობაში, მაგრამ გარდამავლობა, ჩვეულებრივ, პერმანენტულია. საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრისას, პრობლემათა უმეტესობა თავს იჩენენ არა იმ არეალებში სადაც ადგილი აქვს ცვლილებებს, არამედ უფრო გარდამავალ არეალებში, რადგანაც გარდამავალი მიწები ხშირად შუალედურ გამოყენებაშია, ვიდრე მომზადდება ასათვისებლად.

საბაზრო არეალის სასიცოცხლო ციკლი

რადგანაც საბაზრო არეალები აღიქმება, ორგანიზდება, კონსტრუირდება და გამოიყენება ადამიანების მიერ, თითოეულ მათგანს მოძრავი ხასიათი გააჩნია. შემფასებელი ამ თვისებებს აღწერს, როგორც საბაზრო არეალის სასიცოცხლო ციკლს. პარალელური მიწათსარგებლობა, რომელსაც ქმნის უბანი, და ერთგვაროვანი მიწათსარგებლობა რაიონის შიგნით, ტიპურად მოიცავს ოთხ სტადიას:

- ზრდა – პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც საბაზრო არეალი იმსახურებს საზოგადოების მიერ აღიარებასა და მოწოდებას
- სტაბილიზაცია – წონასწორობის პერიოდი საბაზრო ზრდის ან შემცირების გარეშე
- ვარდნა – შემცირებულ მოთხოვნათა პერიოდი
- გამოცოცხლება – განახლების, ხელახალი განვითარების, მოდერნიზაციისა და მზარდი მოთხოვნის პერიოდი

საბაზრო არეალი ხშირად გადის ოთხ საფეხურ რიან სასიცოცხლო ციკლს: ზრდის, სტაბილიზაციის, ვარდნის და გამოცოცხლების. ზოგიერთმა საბაზრო არეალმა შეიძლება გვერდი აუაროს ციკლის ამ საფეხურებს

გარდამავლობა ხშირად ხდება გამოცოცხლების სტადიაზე, როცა მიწის ფინანსურად განუხორციელებლად გამოყენება წყდება – უფრო მეტად პროდუქტიულად გამოყენების სასარგებლოდ.

მიუხედავად იმისა, რომ ამ სტადიებს შუშლია საბაზრო არეალის სასიცოცხლო ციკლის ზოგადი გზით აღწერა, ისინი არ უნდა იქნას გამოყენებული როგორც საბაზრო ტენდენციების სპეციფიური ინსტრუქციები. ციკლის არცერთი სტადიისათვის არ არის განსაზღვრული წლები, რაოდენობა. ბევრი საბაზრო არეალი სტაბილური რჩება დიდი ხნის განმავლობაში და არაა აუცილებელი, რომ ვარდნა ემუქრებოდეს ძველ რაიონებს. თუკი ვარდნა არ არის გამოწვეული გარეშე შემოქმედებით, მაგალითად, ახალი ავტოსტრადის მშენებლობა, რომელიც შეცვლის მოძრაობის სურათს – იგი შესაძლოა გაგრძელდეს უმნიშვნელო განაკვეთით და შეიძლება შეწყვეტილი იქნას გამოყენებაში ცვლილებით ან მოთხოვნის აღორძინებით. საბაზრო არეალი არ ახდენს სიცოცხლის წინასწარმეტყველებას და სასიცოცხლო ციკლი არ არის ხისტი პროცესი. მთავარმა ცვლილებამ, შეიძლება ციკლის ნებისმიერ წერტილზე შეწყვეტოს სტადიის მოქმედება. მაგალითად, ისეთი მძლავრი უარყოფითი შემოქმედება, როგორცაა მთავარი დამქირავებლის საზოგადოებიდან უეცარი წასვლა ან სამხრედი ბაზის დახურვა, უფრო მეტად გამოიწვევს მზარდი საბაზრო არეალის ვარდნას, ვიდრე სტაბილიზაციას.

გარდნის პერიოდის შემდეგ, საბაზრო არეალი შეიძლება შევიდეს სხვა მიწათსარგებლობის გარდამავლობაში, ან მისი არსებობის ციკლი შეიძლება დაიწყოს ხელახალი გამოცოცხლებით. ხშირად, გამოცოცხლების შედეგად მნიშვნელოვანი ნაგებობების არქიტექტურული დანაცვად ორგანიზებული ხელახალი შენება ან რესტავრაცია. იგი შეიძლება გამოწვეული იყოს მოთხოვნის ბუნებრივი აღორძინებით. მაგალითად, ქალაქის ძველი უბნის ხელახალი დაბადება შეიძლება უბრალოდ დაეკუმბირებული იყოს ცხოვრების სტილის ან უპირატესობების ცვლილებებთან.

ტიტულირება და გამოდევნა

ტიტულირება არის მოვლენა, როდესაც საშუალო და მაღალი შემოსავლების მქონე ხალხი იძენს ქონებას საცხოვრებელ უბნებში მათი განახლების ან რეაბილიტაციისათვის. ამ პროცესის შედეგად გამოდევნილი მაცხოვრებლები ხშირად არიან დაბალი შემოსავლიანი პიროვნებები, რომლებიც ქალაქის ამ ძველ უბანში დასახლებულნი არიან, როდესაც საშუალო და მაღალ შემოსავლიანმა ჩვეულებამ დატოვეს ეს ადგილები, რადგან მათ აღარ მოსწონდათ უბანი, და თვლიდნენ მას არამიზიდველად. ხშირად ორი ან მეტი დაბალშემოსავლიანი მოზიხარე იკავებს ბინას, რომელიც ადრე ერთი ოჯახისათვის იყო გათვალისწინებული. ხშირად ასეთი უბანი რეგრესირებადი ხდება.

ტიტულირება, რომელიც უკუაბრუნებს რეგრესიის პროცესს, ჩნდება პატარა ოჯახებისა და მარტოხელა ხალხის დიდი რაოდენობის შედეგად, რომლებმაც გადაწყვიტეს ქალაქად ცხოვრება. "უბანული მიგრაციები" თანხვენი კრიზისლის მაღალ ხარისხს და ცუდ მომსახურებას ბინების დაბალი ფასების სანაცვლოდ და ქონების პოტენციურად მაღალი ღირებულებით შეფასებისათვის იმ დროისათვის, როდესაც ერთ დროს გაშვებული უბნის ქონებრივი მახასიათებლები გაუმჯობესდება. ხშირად, როგორც კი ტიტულირების არეალში ქონებაზე მოთხოვნა და მისი ღირებულება იზრდება, ქონების გადასახადის ზრდის სიძიმე და საცხოვრებელი ფართვლ გრძელვადიანი საიჯარო გადასახადის ზრდა დაბალი შემოსავლიანი დიდი ხნის მაცხოვრებლებისათვის შეიძლება იმდენად აუტანელი გახდეს, რომ ისინი იძულებულნი გახდებიან შეიცვალოს საცხოვრებელი ადგილი.

გამოდევნა იწყება მაშინ, როდესაც სამთავრობო პროგრამები ან გადაწყვეტილებები აიძულებს ხალხს გადავიდნენ. საზოგადოებრივმა სააგენტოებმა შეიძლება გადაწყვიტონ საზოგადოებრივი სახლების დახურვა მათი ეკონომიკური ან ფიზიკური სასიცოცხლო ვადის ბოლოს. როცა ადგილი აქვს ნგრევას, არსებული მაცხოვრებლები უნდა გადაადგილდნენ, თუშე. საცხოვრებელი უზრუნველყოფა ყოველთვის არ არის შესაძლებელი. გამოდევნა ხდება მაშინაც, როდესაც სახლის მფლობელები, ბიზნესმენები ან ფერმერები იძულებულნი არიან განათავისუფლონ თავიანთი ქონება, როგორც სახელმწიფო აქტების შედეგი, როგორცაა ექსპროპრიაციით ამოღება.

გარდამავლობის მაჩვენებლები

გარდამავლობა ხშირად გამოიხატება ბაზრის არეალის შიგნით ცვლილებით. ახალია გამოყენებება შეიძლება გამოავლინოს ქონების ღირებულების პოტენციური ზრდა ან შექცობა. მაგალითად, საცხოვრებელი უბანი, რომელშიც ზოგი სახლი კარგადაა მოწყობილი, ხოლო სხვები არა, შეიძლება დაექვემდებაროს ან გარდას, ან გამოცოცხლებას. გამოყენების სხვადასხვა ფორმის შემოღება, როგორცაა სახლების ან ოფისების დაქირავება უბანში, რომელშიც სახლები თითო ოჯახზეა გათვალისწინებული, ასევე ააშკარავებს პოტენციურ გარდამავლობას უფრო ინტენსიურ გამოყენებაზე.

ერთ საბაზრო არეალში ცვლილებები, ჩვეულებრივ, გამოწვეულია სხვა, კონკურენტულ არეალში მომხდარი ცვლილებებით. ერთი საბაზრო არეალის ზრდამ შესაძლოა გამოიწვიოს სხვა, კონკურენტული საბაზრო არეალის ადგილი. გარეუბნის ბიზნეს ცენტრებმა შეიძლება ხელი შეუშალოს ქალაქის ცენტრალური რაიონის ბიზნესის წარმატებას. ახალმა საცხოვრებელმა ადგილებმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს ძველ ადგილებზე. ახალი სახლების დამატებითა მიწოდებამ შეიძლება გამოიწვიოს მაცხოვრებელთა გადასვლა ძველი სახლებიდან ახალში და ძველი სახლების ბაზარზე გამოტანა. მიწოდების ამგვარ ზრდამ შესაძლოა გავლენა იქონიოს საბაზრო არეალის ყველა სახლის საბაზრო ღირებულებაზე. თუ საბაზრო არეალის მდებარეობა მიმზიდველს ხდის მის უფრო ინტენსიურ მიწათსარგებლობაში გადასვლას, ამ ფართობის არსებული გაუმჯობესებები შეიძლება გადაკეთდეს ან შეიცვლოს, რათა გზა გაუხსნას განახლებულ განვითარებას.

ღირებულებაზე ზეგავლენის ანალიზი

ღირებულებაზე გავლენის მომხდენი ძალები მნიშვნელოვანია საბაზრო არეალის ანალიზისათვის. წარსულში ღირებულების ტრენდებზე გავლენის მომხდენი მახასიათებლები და ის მახასიათებლები, რომელთაც შეუძლიათ გავლენა იქონიონ ღირებულებაზე მომავალში, ერთმანეთის მსგავსია. საბაზრო არეალის ხასიათი შეიძლება გამოქვადებულ იქნას იმის მიხედვით, თუ ვის უკავია საშუალო ან საცხოვრებელი ადგილები. მოქირავნები ან ადგილას მოიხიდა მისმა სტატუსმა, ფიზიკურმა გაერმომ, მომსახურებამ, ხელმისაწვდომობამ და ხელსაყრელობამ.

საბაზრო არეალის ანალიზი ფოკუსირებულია ოთხ ძალაზე - სოციალურ, ეკონომიკურ, სამთავრობო და გარემოზე - რომლებიც გავლენას ახდენენ ღირებულებაზე. ოთხი ძალის ანალიზი სრულდება სპეციფიკური ფაქტორების ურთიერთშემდეგების გამოკვლივით

სოციალური გავლენა

საბაზრო არეალის ანალიზის შესრულებაში, შემფასებელი იდენტიფიცირებას უკეთებს შესაბამის სოციალურ მახასიათებლებს და ზემოქმედებებს. ამ მახასიათებლების იდენტიფიკაციისა და აღწერისათვის შემფასებელმა უნდა იცოდეს სოციალური ან დემოგრაფიული მახასიათებლები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ქონების ღირებულებაზე.

საბაზრო არეალის ანალიზში გასათვალისწინებელი დემოგრაფიული მახასიათებლებია:

- განსახლების სიმჭიდროვე, რაც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ცენტრალური ბიზნეს რაიონებისათვის და "მალდი" წარმოშობის საცხოვრებელი უბნებისათვის
- დასაქმებული კატეგორიების პროფესიული დონე, რომელიც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ინდუსტრიული და მაღალი ტენოლოგიების რაიონებში
- ასაკის დონე, რომელიც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია საცხოვრებელი უბნებისათვის
- საბინაო ერთეულის ზომა
- დასაქმების სტატუსი, შეიცავს უმუშევრობის ტიპებს (დროებითი, სეზონური ან მუდმივი)
- კრიმინალის დონე
- დაბინძურების დონე
- ვანათლების, სამედიცინო, სოციალური, დასვენების, კულტურული და კომერციის ხარისხი და ხელმისაწვდომობა
- საზოგადოებრივი ორგანიზაციების არსებობა, როგორცაა გაუმჯობესებათა ასოციაციები, საუნზო კვარტლის კლუბები და დამწავეობაზე თვალყურის დევნების ჯგუფები

შემფასებელს შეუძლია დემოგრაფიული ინფორმაციის შეგროვება (თუმცა ეს ძალზედ ძნელია, თუ შეძლებელიც კი არა), რათა მოახდინოს ინდივიდუალური ბაზრის სოციალურ უპირატესობათა შეფასება და განსაზღვროს, თუ როგორ მოქმედებს ეს უპირატესობა ქონების ღირებულებაზე. ამრიგად, ღირებულების შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებისას, შემფასებელი ბრმად არ უნდა დაეყრდნოს სოციალურ ფაქტორებს. შემფასებლის თვალსაზრისით, საცხოვრებელი რაიონის სოციალური მახასიათებლები მნიშვნელოვანია მხოლოდ მაშინ, როდესაც ისინი გაითვალისწინება მყიდველების მიერ და შესაძლებელია მათი ობიექტური და აკურატული ანალიზი. მიუხედავად იმისა, რომ რასა, რელიგია და წარმოშობა სოციალური მახასიათებლებია, მათ არ გააჩნიათ პირდაპირი კავშირი უძრავი ქონების ღირებულებასთან. პროფესიონალი შემფასებელი უნდა ასრულებდეს უბნის მიუყრდნობე ანალიზს.

ეკონომიკური ზემოქმედება

საბაზრო არეალში მაცხოვრებელთა შესაძლებლობების ეკონომიკური მდგომარეობა კავშირშია მათ შესაძლებლობებთან - იყიდონ ან იქირონ ქონება ისე, რომ გაუწიონ ექსპლუატაცია მიმზიდველ და სასურველ პირობებში, და როცა საჭირო იქნება განახლონ ან გააჩერონ ტონ. ეკონომიკური მახასიათებლები, რომლებიც შემფასებელმა უნდა განიხილოს, შედეგია:

- ოჯახების შემოსავლის დონის საშუალო მნიშვნელობა
- შემოსავალი მოსახლეზე
- შემოსავლების განაწილება ოჯახებზე
- საკუთრების ფლობის მასშტაბები
- ქონების ქირის განაკვეთი და ტენდენციები
- ქონების ღირებულების დონე და ტენდენციები
- სხვადასხვა ტიპის ქონებაზე აუთვისებლობის განაკვეთი
- მშენებლობებისა და განვითარებების რაოდენობა

ცალკეული ქონებისა და არეალის ფიზიკურ მახასიათებლებს შეუძლიათ გამოავლინონ რაიონის მაცხოვრებელთა ფარდობითი ფინანსური შესაძლებლობები და ის, თუ როგორ აისახება ეს შესაძლებლობები ადგილობრივ მშენებლებზე და შემდეგ მოვლად-შენახვაზე. მფლობელებისა და ქირაავნობის მონაცემები ასევე შეიძლება იძლეოდეს მაცხოვრებელთა ფინანსური შესაძლებლობის შესახებ ინფორმაციას. უახლოეს ხანს ჩატარებული აღწერის მონაცემების მეშვეობით გამოყოფა შეუძლია შემოსავლების დონეს, გავითების მიმოხილვას და კერძო შესწავლას. შეუძლია წარმოაჩინოს ის ფასი, რომლის მიხედვითაც მაცხოვრებლებს შეუძლიათ თავს ნება მისცენ იქირონ ან იყიდონ ქონება.

განსავითარებელ არეალში აუთვისებლობის განაკვეთების ან განვითარებისათვის ვარგისი ნაკვეთების სიუხვეს შეუძლია გამოაშკარაოს მომავალი განვითარებები ან მოთხოვნათა ნაკლებობა. მიმდინარე მშენებლობები ქმნიან ტენდენციებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ არსებული გაუმჯობესებების ღირებულებაზე. ამ ტენდენციების ყურადღებით შესწავლა ეხმარება შემფასებელს არეალის მომავალი სასურველობის პროგნოზირებაში. კვარტალ-კვარტალ ინფორმაცია სასარგებლოა ზრდის მიმართულების დასადგენად.

ტენდენცია შეიძლება იყოს ადგილობრივი მოვლენა ან იგი შესაძლოა ზეგავლენას ახდენდეს მთლიანად მუნიციპალური რაიონზე. ეკონომიკური საფუძვლების შეცვლა, რომელზედაც საზოგადოება დამოკიდებული, (მაგალითად, მთავარი დამქირავებლის გამოჩენა ან დაკარგვა) ხშირად აისახება მოსახლეობის ზრდის ან შემცირების ტემპებზე. მულობრილობის მოთხოვნის ტენდენცია, შენარჩუნებულ იქნას ძლიერი და რენტაბელი სადამქირავებლო დონე, მაღალია როდესაც მოსახლეობის რაოდენობა იზრდება. მოთხოვნა სუსტდება და სადამქირავებლო დონე ეცემა, როდესაც მოსახლეობის რაოდენობა მცირდება.

საბაზრო არეალის ეკონომიკური მახასიათებლების ანალიზისას, შემფასებელი აფართოებს ანალიზს დაწვრილ ან ზუთწლიანი პერიოდის ეკონომიკური ტენდენციების ჩართვით. შემდეგ, შემფასებელი გააწვევებს, თუ რომელ ეკონომიკურ ცვლადს შეაქვს მეტი წვლილი ღირებულებების განსხვავებებში მდენარეობების მიხედვით, და ადარებს კონკურენტული საბაზრო არეალის ეკონომიკურ მახასიათებლებს.

სამთავრობო ზემოქმედება

სამთავრობო მოსაზრებები ეხება კანონებს, რეგულირებებსა და ქონებაზე გადასახადებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ საბაზრო არეალში განლაგებულ ქონებაზე. მთავრობა ახდენს მართვასა და აღმონისტრიტებას, რომ შესრულდეს ისეთი გადაწყვეტილებები, როგორცაა ზონირების კანონები, მშენებლობათა კოდექსი, სახანძრო და ჯანდაცვის კოდექსი. გაითვალისწინება მოგების გადასახადის სიმძიმე და დვინდება ისეთი გადასახადების, როგორც მსგავსი მოგების განსხვავება დაწესებული სხვა არეალში. შესაბამისი კოდექსების, რეგულირებებისა და შეზღუდვების განხორციელება სამართლიანი და ენაპტური უნდა იყოს.

საბაზრო არეალის ანალიზისას შემფასებლის მიერ გასათვალისწინებელი სამთავრობო მახასიათებლები მოიცავს შემდეგს:

- ქონების გადასახადის სიმძიმე შესრულებულ მომსახურებასთან ფარდობაში, შედარებული სხვა რაიონებთან
- სპეციალური შეფასებები
- ზონირება, მშენებლობა, სახანძრო და ჯანდაცვის კოდექსი
- საზოგადოებრივი მომსახურების ხარისხი, როგორცაა სახანძრო და საპოლიციო დაცვა, სკოლები და სხვა სამთავრობო მომსახურებები
- გარემოს რეგულირება

შემფასებელი აგროვებს მონაცემებს ამ მახასიათებლების შესახებ საბაზრო არეალში და ადარებს მათ სხვა, კონკურენტული არეალის მონაცემებს.

განსხვავებულმა საგადასახადო განაკვეთებმა შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საბაზრო ღირებულებაზე. ადგილობრივი გადასახადები შეიძლება ახალისებდნენ ან თრგუნავდნენ ქონების განსაზღვრულ ტიპებს. ამრიგად, შემფასებელმა უნდა შეამოწმოს შეფასებითი ღირებულებებისა და საგადასახადო განაკვეთების ადგილობრივი სტრუქტურა, ერთმანეთს შეადაროს გადასახადების სახესხვაობებით მიღებული სიმძიმეები, და გამოავლინოს მათი პირდაპირი ზემოქმედება უძრავი ქონების სხვადასხვა ტიპების ღირებულებაზე.

ადგილობრივი ზონირების წესები არეგულირებს მიწის გამოყენებას და განვითარების სიმშვიდროვეს. წარმატების ხარისხის ცვალებადობასთან ერთად, საზოგადოება არეგულირებს ზონირებას, რათა შეაჩეროს ან შეანელოს ზრდა. ახალ განვითარებებზე მხარდაჭერით, მათ შეუძლიათ გააფართოონ კანტინალური გაუმჯობესებების პროგრამები და წყალგაყვანილობის სისტემების სიმძლავრეების, სახანძრო საშენობების, ქუჩებისა და საზოგადოებრივი დასვენების ობიექტების მშენებლობები. ზონირების არ არსებობის პირობებში, შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს, შეუძლია თუ არა ადგილობრივ შეზღუდვებს დაიცავს ქონების გრძელვადიანი ღირებულება⁵.

ზონირება ასევე შეიძლება გამოყენებოდეს, რათა რეალობაში განხორციელდეს საზოგადოებრივი მიზნების გამოყენების გეგმა ან სრულყოფილი განვითარების გეგმა, რომელიც, ჩვეულებრივ, დაფუძნებულია ეკონომიკური ზრდის დაგეგმვაზე და შეიძლება შეიცვალოს პოლიტიკური მიზნებისათვის. შემფასებელი უნდა იცნობდეს დაშვებებს, რომელსაც ეფუძნება მიწის გამოყენების გეგმა. შემფასებელმა ასევე უნდა გაითვალისწინოს გეგმის მიღების თარიღი და გეგმის საპროექტო ხანგრძლივობა.

⁵ კერძო შეზღუდვები მიწის გამოყენებაზე შეიძლება დადინდეს კერძო მფლობელების მიერ მიწისათვის ტიტულის მიწოდება ან სარევესტო აქტებით ან მიწის ნაკვეთის ჩანაწერებით. ამ შეზღუდვებმა შეიძლება განსაზღვროს შენობათა რაოდენობა და ზომები ქვედაპირში, ნებაართული არქიტექტურული სტილი და ქონების გამოყენება. თანამფლობელობა ასევე ადგენს ქონების გამოყენების შეზღუდვას. შემფასებელი უნდა დააწინაურდეს, რომ კერძო პირთა მიერ ქონების გამოყენების შეზღუდვები მეტიხმები არ იყოს.

მიწის გამოყენების ტიპური გეგმა ისახება მომავალი ხუთი ან ათი წლისათვის. რაც უფრო ცოტა ხნის წინათაა მიღებული გეგმა, მით უფრო მნიშვნელოვანი იქნება იგი.

გარემო პირობები განაპირობებს მიწის განვითარების რეგულირებებს რეგიონალურ და ადგილობრივ დონეებზე. ზონირების პოლიტიკა და სამშენებლო კოდექსი უზრდის დანახარჯებს განმავითარებლებს. გარემოს ეკოლოგიური ხარისხის შესანარჩუნებლად, განმავითარებლებს მოეთხოვებათ გაითვალისწინონ ის გავლენა, რომელსაც მოახდენს ფართო განვითარება არეალის ეკოლოგიაზე და გარემო სისტემებზე. მათ შეიძლება მოეთხოვოთ გააუმჯობესონ საზოგადოებრივი გზები, ააშენონ კანალიზაციის სისტემები, დაიცვან ბუნება ან შეასრულონ სხვა ქმედებები ადგილობრივი, რეგიონალური ან სახელმწიფო საფეხრო საავტომობილო რეკომენდაციების შესაბამისად. ამ რეგულირებებმა შეიძლება მნიშვნელოვნად გაზარდოს განვითარების დასასრულებლად საჭირო დრო. და ამგვარად, გაზარდოს საბოლოო დანახარჯები. ქვედანაყოფის მიწის ღირებულებაზე შეგავლენას ახდენს გარემოს შესახებ რეგულირებები, რომელმაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს ნაკვეთის განვითარებისა და გაყიდვისათვის საჭირო დროის მოცულობაზე.

სატრანსპორტო სისტემების ჩამოყალიბება ან მოდიფიკაცია სამთავრობო ქმედებაა. მთავრობა თავის მოქმედებას აფუძნებს სისტემის მომხმარებლებზე და არამომხმარებლებზე პირდაპირი და ირიბი ზემოქმედების ანალიზზე. სატრანსპორტო სისტემების გაუმჯობესებამ შეიძლება გავლენა იქონიოს ადგილზე მისვლის მოხერხებულობაზე და ამრიგად მის ღირებულებაზე. გაუმჯობესებული სასტრანსპორტო მარშრუტები ხშირად იწვევს ახალი ადგილების განვითარებას. რაც გავლენას ახდენს სხვა ადგილების ღირებულებაზე. გარეუბნებში ქალაქის მოსახლეობის მასიურად გადასვლა გზების, სარკინიგზო, მეტრო და საავტომობილო მარშრუტების გაუმჯობესების შედეგია.

კომერციული და საცალო ვაჭრობის საწარმოთა ქალაქის საქმიანი ნაწილიდან გარეუბანში გადაადგილებამ შეცვალა უძრავი ქონების ბაზარი და ახალი მნიშვნელობა მიანიჭა ზონირების სისტემებს, ადგილობრივი მმართველობის ადმინისტრაციას და საზოგადოებრივ გასაცვლებს. ავტოსტრადების სისტემამ განსაზღვრულ რეგიონებს კარი გაუღო განვითარებისათვის და პროდუქტების ბაზარზე ტრანსპორტის ფასის შემცირებით გაზარდა მათი უპირატესობა.

მუნიციპალიტეტების სურვილმა, აწარმოონ საზოგადოებრივი მომსახურება მოცილებულ რაიონებში, შესაძლოა გავლენა იქონიოს განვითარების მიმართულებასა და რაოდენობაზე. პირიქით, შეიძლება უფრო მეტიც მორატორიუმში ეფექტურად იქნას გამოყენებული ადგილობრივი ზრდის კონტროლისათვის. ამ ტიპის შეზღუდვებმა შეიძლება გაზარდოს არსებული განვითარების ღირებულება, თუ მოთხოვნა ზეწოლას ახორციელებს შეზღუდულ მიწოდებაზე.

გარემოს გავლენა

საბაზრო არეალზე არსებული და მასზე და მის ადგილმდებარეობაზე გავლენის მომხდენი რაიმე ბუნებრივი ან ადამიანის მიერ შექმნილი მახასიათებლებით ჩამოყალიბებული გარემო პირობების განხილვა მოიცავს შემდეგს:

- შენობათა ზომა, ტიპი და ტექნიკური მომსახურება
- ტოპოგრაფიული თვისებები (ადგილმდებარეობა და მცენარეულობა)
- ღია სივრცე
- ახლომდებარე ობიექტებიდან, როგორცაა სავაჭრო ცენტრები, ფაბრიკები და სკოლები, წამოსული უხერხულობები და რისკი, მაგალითად, სუნის, ხმაური, ვიბრაცია, ნავაგი, ცვალი და ნისლი
- საზოგადოებრივ-კომუნალურ მომსახურებათა სისტემები, როგორცაა ქუჩების განათება, სადრენაჟო მიწები, და ელექტროობა.
- აუთვისებელი ნაკვეთების არსებობა და გაუმჯობესება
- ზოგადი ტექნიკური მომსახურება
- ქუჩების ტიპი, სიგანე და ტექნიკური მომსახურება
- რაიონში და რაიონიდან მარშრუტების უსაფრთხოება და მიმზიდველობა
- ქონებათა ეფექტური ასაკი
- ცვლილებები ქონების გამოყენებისა და მიწის გამოყენების ნიმუშებში
- მიკროკლიმატური მახასიათებლები, მაგალითად, ლოკალურ არეში ძლიერი ქარები, ტემპერატურისა და ტენიანობის სხვაობა არეალის წყლის ნაპირსა და შემომსაზღვრელ ფართობებს შორის
- გარემოს ხელშემშლელი პირობები, მაგალითად, მეწყერის, წყალდიდობის, ზვავის საშიშროება
- საზოგადოებრივი ტრანსპორტით სარგებლობის ხელმისაწვდომობა (და სისტემების ტიპები, მაგალითად, ავტობუსი, ტრამვაი), სკოლები (და სკოლების ხარისხი), საწყობები და მომსახურების დაწესებულებები, პარკები და დასასვენებელი სახლები, ეკლესიები და სამუშაო ადგილები.

ტოპოგრაფიულ თვისებებს შეიძლება დადებითი ან უარყოფითი გავლენა ქონდეს ქონების ღირებულებაზე მოცემულ საბაზრო არეალში. საბაზრო არეალის მახლობლად ტბების, მდინარეების, ყურეების ან გორაკების არსებობამ შესაძლოა მას მიანთეს ხედიანობის უპირატესობა. მთიან რაიონში გორები შეიძლება არაფერს ნიშნავდეს, მაგრამ დაბლობში გამწვანებულმა შემაღლებამ შესაძლოა გაზარდოს ქონების ღირებულება. მდინარის ნაპირზე, სადაც ხშირია წყალდიდობები, სახლების ღირებულება შემცირებულია ასეთი უსამოვნების რისკის გამო. ზოგჯერ, მდინარე, ტბა ან პარკი ასრულებს ბუფერის ფუნქციას საცხოვრებელ უბნებზე და სამრეწველო და სავაჭრო საწარმოებს შორის. კომერციულ ან მწარმოებელ ობიექტებთან მეტრებშია მოძრაობამ, სუნამა, ცვამლა, მტვერმა ან ხმაურმა შეიძლება საცხოვრებელი უბანი ნაკლებ სასურველი გახადოს.

ვაზი, ელექტრობა, წყალი, სატელეფონო მომსახურება, საკაბელო ტელევიზია და წვიმის წყლისა და სანიტარული კანალიზაცია მიიღება რეგულირებულ ცხოვრების დადგენილი სტანდარტები უმეტეს მუნიციპალურ არეალში. საბაზრო არეალში ნოვოსიერტი ამ მომსახურების უკმარისობას გააჩინა ქონების ღირებულების შემცირების ტენდენცია. ოპტიკურბოქსკოვანი საკომუნიკაციო ხაზების ხელმისაწვდომობა, რომელიც ჩერკობით არ არის არსებითი კომუნალური მომსახურება, უმეტეს კომერციულ რაიონებში წარმოადგენს მზარდ მნიშვნელოვან კეთილმოწყობას. კომუნალური მომსახურების შესაძლებლობა ასევე მოქმედებს ზრდის განვითარების მიმართულებასა და ხანგრძლივობაზე.

საბაზრო არეალის გარემო ბირობების მახასიათებლები არ შეიძლება განხილულ იქნას აბსოლუტურ შკალზე. ამის მაგივრად, ისინი უნდა შედარდნენ კონკურენტულ არეალთა მახასიათებლებთან. შემგზავნებელი სკეპს შედეგ კითხვა:

არის თუ არა მოცემული საბაზრო არეალის ტერიტორიული, მცენარეული, ქუჩის ტიპის, სიგერების, ქონების ტექნიკური მომსახურების, საზოგადოებრივი კომუნალური მომსახურებისა და სხვა ატრიბუტები უფრო მეტად ან ნაკლებად სასურველი, ვიდრე სხვა არეალის ანალოგიური ატრიბუტებია?

საზოგადოების განთავსებაზე შეიძლება გავლენა იქონიოს ქონების განლაგებამ და იმან, თუ რამდენად მისაღვამია ეს განლაგება – მაგალითად, კუთხის ნაკვეთისადმი მიდგომის სიადვილე უდარდება შუა ნაკვეთისას. საბაზრო არეალის განთავსების გავლენის ანალიზისათვის, შეფასებულმა უნდა მოახდინოს მნიშვნელოვანი კავშირების იდენტიფიცირება და გაზომოს მათი დრო-მანძილი ყველაზე ხშირად გამოყენებადი სატრანსპორტო საშუალებების ტიპების საფუძველზე. სატრანსპორტო საშუალებების ტიპები, ჩვეულებრივ, დამოკიდებულია უბნის მაცხოვრებელთა მოთხოვნილებებზე და რეკომენდაციებზე. მხოლოდ ტრანსპორტის არსებობის აღნიშვნა არ არის საკმარისი; განხილულ უნდა იქნას მომსახურების ტიპები და ის, თუ როგორ აკმაყოფილებს ისინი ადგილობრივ მაცხოვრებელთა მოთხოვნილებას.

ურთიერთკავშირების განსჯა უნდა მოხდეს იმისდა მიხედვით, თუ რამდენად კარგად ემსახურებიან ისინი უძრავი ქონების ტიპურ მომხმარებელს საბაზრო არეალში. მაგალითად, ინდივიდუალური სახლებიდან შემგარი უბნის ანალიზისას, შემფასებელი განიხილავს ტიპური მაცხოვრებლის ასპირაციებს. თუ არ არსებობს ადეკვატური ბირობები აუცილებელი ურთიერთკავშირებისათვის, უბანი ან იქნება მინარელო როგორც უპირატესი იმ მეზობელ კონკურენტულ უბანთან შედარებით, რომელიც უტყვესი კავშირები გააჩნია. ინდივიდუალური სახლებისაგან შემდგარი უბნისათვის, კავშირები სეკონდარია, სასურსათო მაღაზიებთან და დასაქმების ცენტრებთან, ჩვეულებრივ, ძალზედ მნიშვნელოვანია. კავშირები დასვენების ობიექტებთან, ეკლესიებთან, რესტორნებთან და საცალო ვაჭრობის მაღაზიებთან, შეიძლება ნაკლებ მნიშვნელოვანი იყოს. მეზობელი სამრეწველო რაიონისათვის, ამ საცხოვრებელი უბნიდან მუშახელის მიწოდებასთან კავშირის შესაძლებლობა ისევე მნიშვნელოვანია, როგორც სავაჭრო მარშრუტებთანადაც იდენტისადაც ნედლეულის მისაღვების და წარმოებელი საქონლის განაწილებისათვის.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ხაზების მანძილი განიხილება იმ ხალხთან მიმართებაში, რომლებიც იყენებენ ამ ტრანსპორტს. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ხელმისაწვდომობა გაცილებით მნიშვნელოვანია იმ საცხოვრებელ უბნებში, სადაც მოსახლეობას არა აქვს მანქანების შეძენის საშუალება, ვიდრე იმ უბნებში, სადაც უკარბობს მანქანის მქონე მოსახლეები. ადგილობრივი სატრანსპორტო საშუალებების შესწავლა უნდა მოიცავდეს იმ ტერიტორიებს, რომელიც უნდა გაიაროს მომხმარებელმა. უმეტესობა გვერდს უდვობს უტვად განათავსულ ქუჩებს და უცნობ რაიონებს. საზოგადოდ, რაც უფრო ახლოა ქონება კარგ საზოგადოებრივ ტრანსპორტთან, მით უფრო ფართოა მისი ბაზარი.

როდესაც არსებული ზონირება არ ზღუდავს მოცემული მიწების გამოყენებას, ან როდესაც მიწით სარგებლობის ცვლილება აშკარაა, შემფასებელს შეიძლება დაჭირდეს კავშირების შემოწმება საბაზრო არეალში მიწის, როგორც მიდინარე გამოყენების, ასევე მოსალოდნელი გამოყენების თვალსაზრისით.

ბაზრის იდეა იმაზე, თუ რა ხდის საბაზრო არეალს სასურველს, შეიძლება შესწავლილ იქნას შედარებით გაყიდვის ანალიზის საშუალებით. სხვადასხვა ადგილმდებარეობის მქონე მსგავს ქონებათა გაყიდვების ფასებს შორის დოლარებში და პროცენტებში განსხვავებამ, შეიძლება მოგვეცეს საყრდენი ან ანალიზისათვის.

უძრავი ქონების რაიონების მახასიათებლები

ლიტერატურითი გავლენები, რომლებიც გავლენას ახდენს რაიონის სხვადასხვა ტიპზე. მაგალითად, საცხოვრებელი რაიონი, კომერციული რაიონი და სამრეწველო რაიონი - იგივეა რაც იმათი, რომლებიც მოქმედებენ უფრო ფართო, უფრო მრავალფეროვან საბაზრო არეალებზე, მაგრამ ფაქტორების ფარდობითი მნიშვნელობა იცვლება გასაანალიზებელი რაიონების ტიპების მიხედვით.

საზოგადოებრივი კომუნალური მომსახურების არსებობა, რომელიც მოიცავს სანიტარულ კანალიზაციას და მუნიციპალურ ან ქის წყლებს, ერთერთი მნიშვნელოვანი ფაქტორია, რომელიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს მიწის ღირებულებაზე ყველა რაიონში. უძრავი ქონებისა და მოძრავი ქონების გადასახადების დადგენილი დონეები აგრეთვე ზემოქმედებენ რაიონის სასურველობაზე და შეიძლება ასახულ იქნას უძრავი ქონების ღირებულებაში. რა თქმა უნდა ოთხი ძალი, რომელსაც გავლენა აქვს ყველა უძრავ ქონებაზე, მოქმედებს რაიონებზეც.

ქალაქის წარმოშობა და ზრდის მოდელი

ქალაქში და გარეუბანში განთავსებული ქონების შემფასებელი ადგენს, რომ საზოგადოებაში ზრდას და აცტოლებს შეუძლია სხვადასხვანაირი ზემოქმედება მოახდინოს უბნებზე, რაიონებზე და სხვადასხვა საბაზრო არეალებზე. შემფასებელი უნდა აღიქვამდეს ფაქტორებს, რომელსაც წვლილი შეაქვს ქალაქისა და გარეუბნის ზრდის მოდელში, რათა გაანალიზოს ის საბაზრო არეალები, სადაც მოცემული ქონება განლაგებული, და განსაზღვროს, თუ რა გავლენას ახდენს საბაზრო არეალი მოცემული ქონების ღირებულების შემქმნელ მომავალი შემოსავლების პარადენობაზე, ხარისხზე და ხანგრძლივობაზე ან კეთილმოწყობაზე.

ქალაქში მიწის გამოყენების სტრუქტურა, ჩვეულებრივ, ასახავს დასახლების წარმოშობას; ეს ცნობილია როგორც მდებარეობის ფაქტორი. ზოგერთი ქალაქი დაარსდა სატრანსპორტო ცენტრებთან, როგორცაა ზღვის პორტები, მდინარეების შერწყმის ადგილებთან ან საავტოო გზების გადაკვეთებთან. სხვა დაარსდა წარმოებისათვის აუცილებელი ენერჯის წყაროების სიახლოვეს, სხვები - თავდაცვის, კომერციული ან პოლიტიკური მიზნების გამო. რადგანაც საცხოვრებლის ეროვნული სტანდარტები გაუმჯობესდა, კლიმატი და სხვა ბუნებრივი უპირატესობანი გახდა მდებარეობის ფაქტორი, რომელიც პასუხობდა გაცივალკვებულ არეალის, დასაყვენებელი კურორტებისა და სხვა სპეციალიზირებული რაიონების განვითარების მოთხოვნებს. თავისი საწყისი ადგილიდან, საზოგადოება იზრდება გარე მიმართულებით იმ ქარვით, რასაც კარანახობს ბუნება და მიწების განვითარების შესაძლებლობა, ტექნოლოგიების განვითარება და მთავრობის უნარი და სურვილი შესარღოს ბუნებრივი საზოგადოებრივი მომსახურება.*

სადაც მიწების დეფიციტია, საზოგადოება ხშირად იძენს გამოცდილებას მიწის გამოყენების ეფექტურობის გაზრდაში. ახალი ტექნოლოგიები, სამშენებლო მასალები, და შენების მეთოდები, შესაძლებელს ხდის აშენდეს მაღალი სახლების ქალაქებში, მიწისძვრების გათვალისწინებით.

სატრანსპორტო საშუალებების გაუმჯობესებამ და ავტომანქანათა გავრავლებამ ასევე შეცვალა ქალაქების ფორმა. გაუმჯობესებული ტრანსპორტი ქალაქის მოსახლეობას საშუალებას აძლევს გააფართოვოს და მოემსახუროს უფრო დიდ ზარტებს. ქალაქის ზრდის მოდელზე ზემოქმედებს ადგილობრივი სატრანსპორტო ქსელი. ზრდა მიემართება ცენტრალური ბიზნეს რაიონიდან მთავარი სატრანსპორტო მარშრუტის გასწვრივ; გზათა სისტემამ შეიძლება გამოიწვიოს ფართო მასშტაბიანი მგრავალი ქალაქის ცენტრიდან.

ერთბინიანი სახლების საცხოვრებელი რაიონები

სახლის მფლობელობა განაპირობებს გრძელვადიან ეკონომიკურ კეთილდღეობას და იმ რაიონის მაცხოვრებლები, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური ოქაბის მიერ სახლების ფლობა-დაკავება. ხშირად ასრულებენ აქტიურ როლს მათი ქონების ღირებულების ჩამოყალიბებასა და გაზრდაში. სახლის მფლობელთა ფორმალური გაერთიანებები, რომლებიც ხშირად ადგენს განვითარების პირობებს, ხელშეკრულებებსა და შეზღუდვებს, ან ნებაყოფლობითი გაერთიანებები, როგორცაა დამნაშავეობაზე დაკავრების ჩვეულები და ქონების მფლობელთა კლუბები, განაპირობებენ შეთანხმებულობას მიწის გამოყენების შესახებ საცხოვრებელ რაიონში და ამრიგად იცავენ მეზობელი სახლების მახასიათებლებს, მიმოზიდვლობასა და ღირებულებას.

საზოგადოების განწყობას, რაც გამოიხატება ისეთ ქმედებებში, როგორცაა უქრის ბაზრობა და აცტივისტთა ისეთი მცდელობები, როგორცაა წინააღმდეგობა გაწევა განხორციელებულ განვითარებაზე, შეუძლია საცხოვრებელი არე უფრო სტაბილური გახადოს, ან პირიქით, წარმართოს ქონების ღირებულების შემცირების ტენდენცია.

* ქალაქის ზრდის სხვადასხვა კონცეპტუალური მოდელი გამოიყენება მიწით სარგებლობის მოდელის აღსაწერად. "სოციალური ეკოლოგიის" მოდელი შეიცავს ინტერესის მქონე ზონის თეორიას, სექტორის (სოლის) თეორიას, მრავალ ბიოთფის თეორიას და რეალურ (დერეშული) კორდოლის თეორიას. ქალაქების ზრდის მოდელის უფრო სრული განხორციელებისათვის იხ. სტუდენტი ფანინგი, ტრი გარისიმი და თომას პერსონი. 1994 საბაზრო ანალიზი ღირებულების შემფასებლისათვის. ჩიკაგო: შემფასებელი ინსტიტუტი, თაჟი 5.

უკვე აშენებულ ურბანულ რაიონში, ინდივიდუალურ ოქახზე გათვალისწინებული სახლები, ჩვეულებრივ, ინტეგრირდება მიწის მოხმარებაში, რაც ქმნის საცხოვრებელ უბანს. მოშორებულ გარეუბანში, სადაც განვითარებადი მწვანე სივრცე შედარებით იაფია, ინდივიდუალურ სახლებთანაა საცხოვრებელმა რაიონმა შეიძლება მოიცვას მიწის დიდი ფართობი. ზოგიერთ მზარდ მუნიციპალურ რაიონში, საგარეუბნო გავრცელება წარმოადგენს ისეთივე სოციალურ პრობლემას, როგორც იყო მაღალი შემოსავლების მქონე ხალხის გადაადგილება ცენტრიდან. ამდენად, გასათვალისწინებელია დროის ზეგავლენა მოშორებით არსებული საცხოვრებელი რაიონების ღირებულებაზე.

როგორც სამუშაო ძალის არსებობა და მოხმარებელთა შექმნის უნარიანობის სიძლიერეა ძირითადი მოვლენები კომერციულ და სამრეწველო რაიონების ეკონომიკური სიჭარბისა და სიღატაკის, ისევე დასაქმების შესაძლებლობებთან მახლობლობა მნიშვნელოვან ზეგავლენას ახდენს საცხოვრებელ უბანში ქონების ღირებულებაზე. ამრიგად, გრძელვადიანი მიგრაციის მოდელი მუნიციპალურ რაიონში, შეიძლება გაანალიზდეს შესაძლო ზრდის ტენდენციის პროგნოზირებისათვის.

საცხოვრებელი რაიონის მიწების ტოპოგრაფიული და კომპატური თვისებები, საზოგადოდ, ანალიზდება როგორც პოტენციური კეთილდღეობა ან პოტენციური საშიშროება. წყლების სიახლოვეს შეუძლია გაზარდოს სახლების ღირებულება, თუ ადგილმდებარეობა, სადაც სახლი დგას, იძლევა ხედის საშუალებას, მაგრამ იგივე ტბამ ან მდინარემ, შეიძლება შეამციროს ღირებულება, თუ კი ხშირია წყალდიდობები. ზოგჯერ, მდინარე, გორა, პარკი ან სხვა ბუნებრივი განსაკუთრებულობა, შეიძლება წარმოადგენდეს ბუფერს საცხოვრებელ რაიონსა და კომერციულ ან სამრეწველო რაიონს შორის, და ამრიგად გააძლიეროს საცხოვრებელი რაიონის იდენტურობა. 8.1 ცხრილი იძლევა ერთბიანი სახლების საცხოვრებელი რაიონების შესახებ მოკლე ინფორმაციას.

მრავალბინიანი სახლების საცხოვრებელი რაიონები

დიდ ქალაქებში, მრავალბინიანი საცხოვრებელი რაიონები, ჩვეულებრივ, დიდ ტერიტორიებს მოიცავს. პატარა ქალაქებში, ასეთი რაიონები შეიძლება გაბნეული ან ზომაში შეზღუდული იყოს. შენობები შეიძლება იწარმო იყოს გაცემული, ე.ი. ბინებად ან კერძო მფლობელობად, როგორც კომპერატივები ან კონდომინიუმები. მრავალბინიანი რაიონები იგივე ზემოქმედებათა ობიექტები არიან, რაც ერთბიანი საცხოვრებელი რაიონები, მაგრამ კონკრეტულ ზემოქმედებათა აქცენტები განსხვავდება მრავალბინიან რაიონებში, მათი დიდი სიჭიდროვის გამო. 8.2 ცხრილი იძლევა მრავალბინიანი საცხოვრებელი რაიონების შესახებ მოკლე ინფორმაციას.

ზოგიერთ ქალაქში ხელმისაწვდომია ბინების მიწოდების, აუთისებლობის განაკვეთისა და ქირის განაკვეთის სტატისტიკა. როცა სტატისტიკის მიღება შეუძლებელია, შემფასებელმა მონაცემები პირველადი გამოკვლევის საშუალებით უნდა შეაგროვოს.

კომერციული რაიონი

კომერციული რაიონი არის მაღაზიებისა და ოფისების ჯგუფი. ამ კატეგორიაში შედის:

- ავტოსტრადის კომერციული რაიონები – საწარმოები ადგილობრივი ბიზნეს ქუჩის ან ავტოსტრადის სერვისის გზის გასწვრივ და განვითარებები მომჩინავე გზათა გადაკვეთაზე.
- საცალო ვაჭრობის რაიონი – რაიონული და უბნის სავაჭრო ცენტრები
- ცენტრალური ბიზნეს რაიონები (CBDs)

8.1 ცხრილი	
ერთბინიანი სახლების საცხოვრებელი რაიონები	
<i>განმსაზღვრელი თვისება</i>	<ul style="list-style-type: none"> • კერძო სახლების დომინირება • შეკვეთით აშენებული ქვედანაყოფები • დაკავშირებული მშენებლობები, ე.ი. კონდომინიუმები, საქალაქო ბინები • დიდი ბინათმშენებლობა • სოფლის ტიპის სახლები
<i>ღირებულებითი გავლენა</i>	<ul style="list-style-type: none"> • სამუშაო ადგილზე იოლად მისვლა • სატრანსპორტო მომსახურება • სავაჭრო ცენტრებისა და კულტურის ობიექტების ხელმისაწვდომობა • რაიონის რეპუტაცია • ადგილობრივი სკოლების ხარისხი • საცხოვრებელი ატმოსფერო, იერსახე და დაცვა არასასურველი სამრეწველო და კომერციული შემოჭრისაგან • გახსნილ სივრცეებთან სიახლოვე, პარკები, მდინარები ან სხვა ბუნებრივი განსაკუთრებულობანი • აუთვისებელი მიწების მიწოდება, რასაც შეუძლია არსებული საცხოვრებელი ბინები მეტნაკლებად სასურველი გახადოს • კერძო მიწებს გამაყენებას შეზღუდვები – ე.ი. პირობები, ხელშეკრულებები და შეზღუდვები

8.2 ცხრილი	
მრავალბინიანი სახლების საცხოვრებელი რაიონი	
<i>განმსაზღვრელი თვისება</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ზოგადად, დამჭირავებელთა დომინანტობა და ერთბინიან საცხოვრებელ რაიონთან შედარებით დიდი სიმჭიდროვე
<i>ქვეუბანი</i>	<ul style="list-style-type: none"> • მრავალ სათულიანი შენობები • ბაღებიანი სახლები • სახლების რიგი • საქალაქო ბინები • კოოპერატიული სახლები
<i>ღირებულებითი გავლენა</i>	<ul style="list-style-type: none"> • სამუშაო ადგილამდე იოლად მისვლა • სატრანსპორტო მომსახურება • სავაჭრო ცენტრების, კულტურის ან დასვენების ადგილების ხელმისაწვდომობა • რაიონის რეპუტაცია • საცხოვრებელი ატმოსფერო, იერსახე და დაცვა არასასურველი სამრეწველო და კომერციული შემოჭრისაგან (დასაქმების ადგილებთან სიახლოვე უადრესად სასურველია მრავალბინიანი რაიონებისათვის, რომელიც ხშირად გვევლინება როგორც ბუფერი კომერციული და სამრეწველო რაიონებისათვის) • სიახლოვე გახსნილ სივრცესთან, პარკებთან, ტბებთან, მდინარეებთან და სხვა ბუნებრივ პირობებთან • აუთვისებელი მიწების მიწოდება, რასაც შეუძლია არსებული საცხოვრებელი ბინები მეტნაკლებად სასურველი გახადოს • მაცხოვრებლებისათვის და სტუმრებისათვის მანქანის დაყენების შესაძლებლობა • აუთვისებლობისა და დამჭირავებელთა ბრუნვადობის განაკვეთები

კომერციული რაიონის ანალიზისას, შემფასებელი მონიშნავს მის სავაჭრო არეალს, ანუ ბიზნესის მომსახურების არეალს. რამდენადაც კომერციული რაიონის ეკონომიკური ჩანმრთელობა დამოკიდებულია გარის მყოფი სავაჭრო არეალის მერყეობაზე, ამდენად კომერციულ რაიონში ქონებების ღირებულება განიცდის მახლობელი მიწების გამოყენების ტიპებისა და ხასიათის პირდაპირ ზემოქმედებას, და სხვა ფაქტორების ზემოქმედებას, რომლებიც ასევე ახდენს ზეგავლენას გარის მყოფი ქონების ღირებულებაზე. მ.3 ცხრილი იძლევა ინფორმაციას კომერციული რაიონების შესახებ.

მ.3 ცხრილი კომერციული რაიონები	
<p>ოფისი</p> <p><i>განმსაზღვრელი მახასიათებლები</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • ოფისის გამოყენება საცალო ვაჭრობისა და სხვა დაკავშირებული მომსახურების ხელშეწყობით
<p><i>ქვერაიონები</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • ცენტრალური ბიზნეს რაიონი • საგარეუბნო ოფისის პარკები • განსაკუთრებული კლასის საოფისე ქონების კონცენტრაცია
<p><i>ღირებულებითი გავლენა</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • განლაგებითი თვალსაზრისი, როგორცაა დრო-მანძილი პოტენციურ სამუშაო ძალასთან, მისადგომლობა, ავტოსტრადების მონაკვეთი, და მოძრაობის სიგნალები • ფიზიკური მახასიათებლები, როგორცაა, შენობების ხედი, მიმზიდველობა, ხარისხი და ქონების კონდიცია • ზრდის თვალმისადგენებელი მიმართულება • არსებულ ან მოსალოდნელ კონკურენტთა მახასიათებლები და განლაგება • მიწების გაფართოვების შესაძლებლობა • სამანქანო ან ფეხით მოსიარულეთა მოძრაობის გათვლა
<p>საცალო ვაჭრობა</p> <p><i>განმსაზღვრელი მახასიათებლები</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • კონკურენტულ საცალო სავაჭროთა განლაგების მახასიათებლები
<p><i>ქვერაიონები</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • რეგიონალური და სუპერ რეგიონალური სავაჭრო ცენტრები • საზოგადოებრივი ვაჭრობის ცენტრები • საუბნო და სექტორული სავაჭრო ცენტრები
<p><i>ღირებულებითი გავლენა</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • მოსახლეობის შემსყიდველუნარიანობაზე აქცენტირება, დეპატრონონ სავაჭრო არეს და ნებისმიერი ტენდენცია, რომელიც გავლენას ახდენს შემსყიდველუნარიანობაზე • განლაგების მნიშვნელობა, როგორცაა, დრო-მანძილი პოტენციურ კლიენტებთან, ხელმისაწვდომლობა, ავტოსტრადების გავლა და მოძრაობის სიგნალები • ფიზიკური მახასიათებლები, როგორცაა, შენობების ხედი, მიმზიდველობა, ხარისხი და ქონების კონდიცია • ზრდის თვალმისადგენებელი მიმართულება • არსებულ ან მოსალოდნელ კონკურენტთა მახასიათებლები და განლაგება • საცალო მოვაჭრეთა აღრიცხვა, ინვესტიციები, საიჭარო გაუმჯობესებები და საწარმოები • მიწების გაფართოვების შესაძლებლობა და კლიენტებისათვის მანქანის დაყენების შესაძლებლობა • სამანქანო ან ფეხით მოსიარულეთა მოძრაობის გათვლა

საოფისე რაიონები

საოფისე რაიონი შეიძლება შეიცავდეს შენობათა კომბინაციას დაწყებული პატარა ნაგებობიდან და დამთავრებული დიდი, მრავალსართულიანი შენობებით. საოფისე რაიონში, შენობები შეიძლება იყოს ან მათივე მფლობელების მიერ დაკავებული, ან ემსახურებოდეს სხვადასხვა მოიჭარებს. ოფისი შეიძლება ემსახურებოდეს მულტიინაციონალურ გაერთიანებებს, ადგილობრივ კორპორაციებს, მცირე მომსახურების კომპანიებს და პროფესიონალებს.

საოფისე რაიონი მოიცავს ცენტრალურ ბიზნეს რაიონს, დაგეგმილ საოფისე პარკებს და განვითარებულ ხაზს მოძრაობის მთავარ არტერიებზე ან მის მახლობლად. გარეუბნის საოფისე პარკები, რომლებიც ასევე ცნობილია როგორც ბიზნეს პარკები, გვთავაზობენ კარგ მდებარეობას, ადვილად მისაღწელობას, მიმზიდველ გარემოს და კომუნალურ მომსახურებას, სივრცოვან და CBD-ს მალაღი ქირის გარეშე. საოფისე პარკები უზრუნველყოფენ უფრო და უფრო მეტ ობიექტებს, როგორც საცალო სავაჭროებს, რესტორნებს, კომპიუტერის მაღაზიებს, ბანკების ფილიალებს და სხვა. საქმიანობათა ნარსახეობების გამო, საოფისე პარკების განმავითარებლები ხშირად აპროექტებენ "შოქინლ" სივრცეს, რომელიც შეიძლება მიესადაგოს სხადასხვა გამოყენებას. იმის გამო, რომ საოფისე პარკები და ინდუსტრიული პარკები ხშირად განთავსებული არიან საცხოვრებელი რაიონის მახლობლად რაც მათ ახლომახლო მაცხოვრებელთა თვალში უპირატესობას ანიჭებს.

საცალო ვაჭრობის ობიექტების რაიონები

საცალო ვაჭრობის ობიექტი, მისი ეკონომიკური საფუძვლებიდან გამომდინარე, უფრო მეტად ეყრდნობა ადგილობრივ სავაჭრო არეალს. ვიდრე უძრავი ქონების ნებისმიერი სხვა სახე. ფართო დანიშნულების საყიდლებზე გამოსული ყველა კლიენტი მიმდებარე ტერიტორიებიდან მოიზიდება. ჩვეულებრივი ტიპის საცალო ვაჭრობის ობიექტების კლასიფიცირება შეიძლება მოვახდინოთ მათ მიერ მომსახურებული სავაჭრო არეალის ზომის მიხედვით:

- რეგიონული და სუპერრეგიონული სავაჭრო ცენტრები, მრავალ საზოგადოებაში შეიძლება ემსახურებოდეს ასობით და ათასობით ადამიანს, მთავარი სატრანსპორტო მარშრუტების გასწვრივ.
- საზოგადოებრივი სავაჭრო ცენტრები ემსახურებიან უბნებს ან უბნების ჯგუფებს სამიდან ხუთი კილომეტრის რადიუსში.
- უბნის ან სექტორის სავაჭრო ცენტრები ემსახურებიან უშუალოდ უბნებს

მიუხედავად იმისა, რომ შემფასებელი ყურადღებას ამახვილებს გაყიდვების პოტენციალზე მოცემულ საცალო ვაჭრობის არეალში, ღირებულებაზე ზემოქმედების ანალიზი შეიძლება შეიცავს სხვადასხვა მოსაზრებებით. განსაზღვრული ცენტრალური ბიზნეს რაიონის მსგავსად, ზოგიერთი საცალო ვაჭრობის რაიონი შეიძლება მოიცავდეს დანიშნულებას – მიიზიდოს კლიენტები საყიდლების შექმნისათვის. სხვადასხვახარისხი კონოთეატრების არსებობა რეგიონალურ სავაჭრო ცენტრის მიდამოში, ქალაქის ცენტრსა თუ გარეუბანში, ხშირად იძენს დანიშნულებას, რომ მოემსახუროს კლიენტებისათვის უფრო ფართო სავაჭრო არეალს მიზიდვას, ვიდრე ეს იგივე ზომის სხვა სავაჭრო ცენტრებს შეუძლია.

როდესაც ხდება ადგილობრივი საცალო ვაჭრობის საწარმოთა იმ ჯგუფის ანალიზი, რომლებიც არ არიან განლაგებული სავაჭრო ცენტრში, შემფასებელი ასევე ამოწმებს მთავრობის მიერ დაწესებულ ზონირების პოლიტიკას კონკურენტული ადგილებისათვის, აუთვისებლობისა და ბიზნესის ჩაჯარდნის მიზეზებს, და ამოწმებს საიჭარო განაკვეთის დონეს ახალი შენობების საიჭარო განაკვეთთან შედარების მიზნით. 8.4 ცხრილი გვიჩვენებს მოკლე ინფორმაციას სავაჭრო ცენტრების შესახებ.

B.4 ცხრილი სავაჭრო ცენტრები	
უბნის ან სექტორის სავაჭრო ცენტრი <i>ტიპური ზომა</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 3 000-დან 10 000 კვ. მეტრი
<i>ტიპური სავაჭრო არეალი</i>	<ul style="list-style-type: none"> • მიმდებარე უბანი • მოსახლეობა 2 5000-დან 40 000-მდე • რადიუსი 1.5 კილომეტრი • მანქანისათვის საჭირო დრო 5-დან 10 წუთამდე
<i>ტიპური დამკვირვებლები</i>	<ul style="list-style-type: none"> • აუცილებელი მოხმარების საქონელი – მაგალითად, საქმელი, წამლები და წვრილმანები – და ინდივიდუალური მომსახურება – მაგალითად, სამრეცხაო, ქიმიწმენდა, ფეხსაცმელების შეეთება, საპარიკმახეროები; ხშირად სუპერმარკეტი.
საზოგადოებრივი სავაჭრო ცენტრები <i>ტიპური ზომა</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 10 000-დან 30 000 კვ. მეტრი
<i>ტიპური სავაჭრო არეალი</i>	<ul style="list-style-type: none"> • მოსახლეობა 40 000-დან 150 000-მდე • რადიუსი 3-დან 5 კილომეტრამდე • მანქანისათვის საჭირო დრო 10-დან 20 წუთამდე
<i>ტიპური დამკვირვებლები</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ერთი დიდი უნივერსალი, მაღაზიების ნაირსახეობა ან ჩამოფასებული საქონლის მაღაზია, სუპერმარკეტი და სპეციალური მაღაზიები; შეიძლება აგრეთვე შეთავაზებულ იქნას პროფესიული და ფინანსური მომსახურებები და დასასვენებელი ცენტრები
რეგიონლური სავაჭრო ცენტრი <i>ტიპური ზომა</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 30 000-დან 100 000 კვ.მეტრი (ერთი ან მეტი უნივერსალი, თითოეულზე 30 000 კვ. მეტრი მაინც და პატარა საიჯარო სივრცეები
<i>ტიპური სავაჭრო არეალი</i>	<ul style="list-style-type: none"> • შეიძლება მოიცავდეს რამდენიმე საუბნო ცენტრს • მოსახლეობის მინიმალური რაოდენობა 150 000 • რადიუსი 8 კილომეტრი • მანქანისათვის საჭირო დრო 20 წუთი
<i>ტიპური დამკვირვებლები</i>	<ul style="list-style-type: none"> • სრული უნივერსალები პლუს ბანკები, სერვისის დაწესებულებები, სამედიცინო და ბიზნეს ოფისები, თეატრები, ძირითად საქონელს შორის ტანსაცმელი, ავეჯი, ბინის მოსაწყობი საქონელი, სერვისები და დასასვენებელი ცენტრები
სუპერ რეგიონალური ცენტრები <i>ტიპური ზომა</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 50 000-დან 0.15 მილიონი კვ. მეტრი ან მეტი
<i>ტიპური სავაჭრო არეალი</i>	<ul style="list-style-type: none"> • სავაჭრო არეები ფართოვდება ასვე მთავარ სატრანსპორტო არტერიებთან და კავშირებით ისე, რომ ზოგიერთი სუპერრეგიონალური სავაჭრო ცენტრის არე ცდება საზღვრებს • მოსახლეობის მინიმალური რაოდენობა 300 000 • რადიუსი 12 კილომეტრი ან მეტი • მანქანისათვის საჭირო დრო 30 წუთზე მეტი
<i>ტიპური დამკვირვებლები</i>	<ul style="list-style-type: none"> • რეგიონალური ცენტრის მოიჭარებზე დამატებით, სპეციალური მაღაზიები და რესტორნები

ცენტრალური ბიზნეს რაიონი

ცენტრალური ბიზნეს რაიონი (CBD) ტრადიციულად არის ქალაქის ბირთვი ან საქმიანი ნაწილი, სადაც თავმოყრილია საზოგადოების უმეტესი საცალო ვაჭრობის, ფინანსური, სამთავრობო, პროფესიული, დასასვენებელი და სერვის ცენტრები. უკანასკნელი მეოთხედი საუკუნის განმავლობაში CBD-ები იზვარადვე არ იზრდებოდა და ვითარდებოდა როგორც სხვა კომერციული რაიონები. ქალაქის განაპირებში სავარეუბნო კომერციული ცენტრების განვითარებამ შეამცირა CBD-ს სასურველობა და დომინირება.

შემსავსებელი უნდა გავცნოს ამ ტენდენციებს და უნდა დარწმუნდეს, რომ ზოგიერთ CBD-ს აქვს უფრო პერსპექტიული მომავალი, ვიდრე სხვებს, შესაძლოა, როგორც ძლიერ ბიზნეს სექტორებში ეკონომიკური განვითარების მცდელობის ან კომპანიების კონცენტრაციის შედეგი. CBD-ების სასიცოცხლო ციკლი, ხშირად დაწვრილებით განიხილება ახალიზში. სატრანსპორტო ობიექტები, უმეტეს ქალაქებში, ორიენტირებულია CBD-ზე. ქალაქის საქმიან ნაწილში განვითარების ასოციაციების საშუალებით, ბევრმა მოვაჭრემ განიზრახა გამოეცხლებინა CBD-ში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაუმჯობესების ზღოთ, მანქანების დასაყენებელი უფრო ფართო არეების შექმნით, უკეთესი მისადგომლობით და ვაჭრობის ხელშეწყობით პროგრამების კოორდინირებით.

CBD-ებში განლაგებული საწარმოების მრავალსახეობა, ჩვეულებრივ, ასახავს მიწის გამოყენების სხვადასხვა ტიპს, მაგალითად, სახლების მშენებლობას, საცალო ვაჭრობის ობიექტებს, ოფისებს, ფინანსურ ინსტიტუტებსა და დასასვენებელ სახლებს. სახლების მშენებლობა, ჩვეულებრივ, არ განიხილება როგორც მიწის ბუნებრივი გამოყენება ცენტრალურ ბიზნეს რაიონში, მაგრამ მას შეუძლია დაეხმაროს არეალის სიცოცხლისუნარიანობის გამოცოცხლებასა და შენარჩუნებაში – მგებმავეთი, ხშირად მხარს უჭერენ CBD-ის განაპირა უბნებში მაღალი სიმჭიდროვით განსახლებას. საცალო ვაჭრობის ტანსაცმლის მაღაზიები, უპირველესად, შეიძლება მოემსახუროს ოფისის თანამშრომლებს, ბოლო სხვა საცალო ვაჭრობის დაწესებულებებს გაჩნიათ ტენდენცია განთავსდნენ იმ ადგილებში, სადაც მუშაობს, ყიდულობს და ცხოვრობს ადამიანთა დიდი რაოდენობა. ფინანსური ინსტიტუტები ხშირად გვხვდება ისეთ ადგილებში, სადაც განთავსებულია სხვა ფინანსური ინსტიტუტებიც. უმეტეს ქალაქებში, დასვენებისა და კულტურის ცენტრები, ჩვეულებრივ, მოქმედებენ CBD-სთან ახლოს, რათა მოემსახუროს მაცხოვრებელთა უდიდეს ნაწილს და ქალაქის გარედან შემოსულ ხალხს. CBD-ს სხვადასხვა ნაწილი სხვადასხვა მომხმარებელს იზიდავს და ცალკეული დიდი გამოყენების კატეგორიაში საწარმოები შეიძლება სხვადასხვანაირი იყვნენ. მაგალითად, CBD-ის სხვადასხვა ნაწილი, ოფისების შენობები შეიძლება ეკავით ბიზნესისა და პროფესიულ ფირმათა ფართო ნაირსახეობებს.

შემფასებელმა უნდა დაადგინოს, რომ CBD-ს შიდა ფუნქციათა წანაცვლებას შეუძლია მივიყვანოს მიწის გამოყენების შეცვლამდე და უძრავი ქონების ღირებულების პოტენციური გაზრდამდე. მაგალითად, გაართობს საშუალებების დამატებამ რაიონში, სადაც დომინირებად ოფისების რაოდენობა, შეიძლება მოიზიდოს მეტი რესტორანი, სამხატვრო გალერეა და სპეციალური მაღაზიები. უკანასკნელი ათწლეულის განმავლობაში, ზოგიერთი მთავარი CBD იქამდე მივიდა, რომ წარმოადგენდნენ დანიშნულებების ადგილებს. ბევრი მთავარი შეიცავს ცნობილ მაღაზიებს, კარგად ცნობილ სახელებით, თან-მხლები საწარმოებითა ან დასვენების ცენტრებით. საკმაოდ ხშირად, დანიშნულების მქონე შოპინგი არის ექსკურსია, რაც საშუალებას აძლევს მთელ ოჯახებს მონაწილეობა მიიღონ როგორც შოპინგში, ისე დასვენებაში.

CBD-ის სიცოცხლისუნარიანობის შესავსებლად, შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს სხვადასხვა კომერციული პროდუქტის გაყიდვათა პოტენციალი და განსაზღვროს, CBD-ს დაწესებულებებს შეუძლია თუ არა მოიზიდოს ბაზრის წილი. CBD-ს სხვადასხვა კომუნალური მომსახურებების შეფასებაც შეიძლება. შემფასებელი ითვალისწინებს, რომელი გამოყენება ან გამოყენება კომბინაცია – მაგალითად, ოფისის, სასტუმრო, საცალო ვაჭრობის ობიექტი, სახლის მშენებლობა ან გართობის – წარმოადგენს ყველაზე უფრო შესაბამისს.

სამრეწველო რაიონი

მრეწველობა, ხშირად, საზოგადოების ეკონომიკური ზრდის ძრავას წარმოადგენს. სახელმწიფო და სახალხო საკუთრების ეკონომიკის განვითარების ძალისხმევა, ხშირად არის მწარმოებელი და სხვა ილუსტრირული კონსტრუქციების მიზანი, რასაც შეუძლია შექმნას მაღალანაზღაურებად სამუშაოები რეგიონში.

სამრეწველო რაიონების განლაგება იწყება იმ ადგილებიდან, სადაც მძიმე მრეწველობის ისეთი ობიექტები მდებარეობს, როგორცაა მეტალურგიული ქარხნები, კომბინატები და ქიმიური კომპანიები. ადგილებიდან, სადაც არის აწყობის ქარხნები, განაწილება და სხვა „სუფთა“ ოპერაციები. უმეტეს ქალაქებში, მძიმე მრეწველობისა და მსუბუქი მრეწველობის რაიონები დადგენილია ზონირების განკარგულებებით, რომელსაც შეუძლია შეზღუდოს გამოყენებები და დააწესოს კონტროლი ჰაერის დაბინძურებაზე, ხმაურის დონეზე და ღია ცის ქვეშ ჩასატარებელი ოპერაციებზე. ძველი საწარმოო და სასაწყობო რაიონებისათვის, დამახასიათებელია მოძველებული, მრავალსართულიანი, ლოტებიანი შენობები, ხოლო მანქანების დასაყენებელი და გასაფართოვებელი არეები შეზღუდულია. თითოეულ სამრეწველო რაიონს გააჩნია ღირებულების მოდელი, რომელიც ასახავს ბაზრის რეაქციას მათ

განლაგებაზე და მათი ნაკეთისა და გაუმჯობესებების მახასიათებლებზე. 8.5 ცხრილი იძლევა მოკლე ინფორმაციას სამრეწველო რაიონების შესახებ.

გარემოს დაცვის ვადებულებები, რომლის შესრულებაც მოეთხოვება სამრეწველო ქონებას, გაცილებით უფრო რთულია, ვიდრე ის ვადებულებები, რომელიც დაწესებულია სხვა ტიპის ქონებისათვის. სამრეწველო ქონებას შეიძლება ჰქონდეს მიწისქვეშა რეზერვუარები სხვადასხვა სახის ქიმიური ნივთიერებისათვის. არსებობს ცემენტისა და აზბესტის გამოფრქვევის საშიშროება. ხანგრძლივი დაბინძურების ტენდენციები ექვემდებარება უფრო მკაცრ და მალალ ხარკებს, რადგან გაცილებით მეტ დასუსტავებს მოთხოვს. (გარემოს დაცვის ვადებულებები უფრო სრულად აღიწერება მე-9 თავში).

8.5 ცხრილი სამრეწველო რაიონების მახასიათებლები	
მახასიათებლის განსაზღვრა	<ul style="list-style-type: none"> დაცავშირებული კონცერნების ჯგუფი, მაგალითად, წარმოება და მისი მომარაგება
ქვერაიონი	<ul style="list-style-type: none"> სამრეწველო საწარმოები გამოკვლევათა და განვითარების საწარმოები/სამეცნიერო პარკები სასაწყობო/განაწილების ობიექტები
ღირებულებითი გავლენა	<ul style="list-style-type: none"> რაიონის ბუნება (განაწილება, წარმოება და სხვ.) მუშახელის არსებობა სატრანსპორტო საშუალებები ნედლეულის ხელმისაწვდომობა განაწილების სიოლღე პოლიტიკური კლიმატი კომუნალური მომსახურებისა და ენერჯის არსებობა გარემოზე კონტროლის ეფექტი

სასოფლო სამეურნეო რაიონები

სასოფლო სამეურნეო რაიონი შეიძლება ისე მცირე იყოს როგორც დასახლების ნაწილი, ან ისევე დიდი, როგორც ცალკეული რეგიონი ან მუნიციპალიტეტი. ხშირად, ღირებულებაზე ზემოქმედება უფრო დაკავშირებულია ინდივიდუალურ ქონებაზე, ვიდრე მთელ სასოფლო სამეურნეო რაიონზე, ვინაიდან ფერმები შესაძლოა მოშორებული იყვნენ ერთმანეთისაგან, გრუნტის და მიკროკლიმატის პირობები კი ლოკალიზებულია. სასოფლო სამეურნეო რაიონის ფიზიკური თვისებები, ჩვეულებრივ, აღარ არის ტიპური ინდივიდუალური ფერმის შიგნით, და ამ თვისებებს წვლილი შეაქვს მათ სასურველობაში. სასოფლო სამეურნეო საქმიანობა საკმაოდ ფართოა და მოიცავს მიწათმოქმედებას და მეცხოველეობას. სათბურებში შეიძლება მოიწიონ მნიშვნელოვანი რაოდენობის მოსავალი, იყენებენ რა ისეთ სისტემებს, რომელიც ფაქტიურად არ მოითხოვს მიწის დამუშავებას. ზოგიერთ საზოგადოებაში, ადამიანებს აქტიურად მომყავთ და უვლიან ხეივანს, ან გამოიყენებენ სამშენებლო ხე-ტყისათვის, ან სახანაწლო ნაძვის ხეებისათვის.

ღირებულებითი გავლენის ცვლილება სასოფლო სამეურნეო რაიონებში, დამოკიდებულია იმაზე, პროდუქტი იწარმოება თუ არა ადგილზე. სასოფლო სამეურნეო საქმიანობის რაიონებს ემსახურება ავტოსტრადები, რომელსაც მიყვარათ სპაზრო ცენტრებამდე, სადაც ფერმერების პროდუქტები იყიდება. ქალაქის უბნის მსგავსად, ფერმერთა საზოგადოებაც დამოკიდებულია სამთავრობო მომსახურებაზე, როგორცაა გზები, სკოლები და ელექტროენერჯია.

ცალკეული მიწის გამოყენებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა მნიშვნელოვანია მთელი რაიონისათვის, მაგრამ ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სასოფლო სამეურნეო რაიონებისათვის. სასოფლო სამეურნეო რაიონების ინფრასტრუქტურა მოიცავს ისეთ მიწათსარგებლობას, როგორიცაა:

- მიწყობილობების გაყიდვა და რემონტი
- გასადების ბაზარი თესლისათვის, საკვებისთვის, სასუქისათვის, პერბიციდებისათვის და ა.შ.
- ფერმერული პროდუქციის სავაჭრო გაერთიანებები

მრავალი წლის განმავლობაში, ქალაქის შუქრა სასოფლო სამეურნეო რაიონებში, ეროზია და ინფრასტრუქტურა, წარმოადგენდა სოფლებში ქონების მფლობელთა ზრუნვის საგანს, რადგან მიწის გამოყენების ურბანული წესი განსხვავდება სასოფლო სამეურნეო გამოყენებისაგან. სამთავრობო მცდელობებს, დაიცავს სასოფლო სამეურნეო მიწები, მცირე ეფექტურობა გააჩნია იმიტომ, რომ შუქრის გამოშვები მიზეზები უადრესად რთულია.

სასოფლო სამეურნეო საწარმოთათვის გარემოს დაცვის ვალდებულებები შეიძლება მოიცავდეს მსხვილფეხა საჭონლის კასრებს, სკიპიდარის გამოსახდელ კუბებს, სასუქებს, პესტიციდებს და მიწისქვეშა შესანახ მოცულობებს. მ.ნ ცხრილი იძლევა მოკლე ინფორმაციას სასოფლო სამეურნეო რაიონების შესახებ.

მ.ნ ცხრილი სასოფლო სამეურნეო რაიონების მახასიათებლები	
<i>მახასიათებლის განსაზღვრა</i>	<ul style="list-style-type: none"> • განუვითარებელი მიწების გამოყენება კვების პროდუქტების, ხე-ტყის მასალის, ზეთის და სხვა სასოფლო სამეურნეო პროდუქტების საწარმოებლად
<i>ქვერაიონი</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ხილის ბაღები, მდელოები და სანერგეები • საძოვრები • რძის ფერმები • ხე-ტყის მეურნეობა • მიწის გამოყენება ზეთის და/ან მინერალების მისაღებად • მარცვლეულის ფერმები
<i>ღირებულებითი გავლენა</i>	<ul style="list-style-type: none"> • კლიმატი • ტოპოგრაფია • გრუნტის ტიპი • მოსავლები • ცხოველების გამოზრდა • მიწის ტიპური გამოყენება • რაიონში ფერმერული საქმიანობის საშუალო ზომა • ფერმერულ სამიანობას ეწვევიან მფლობელები თუ მოიჭარები • ტრანსპორტი • ფერმების მუშახელის არსებობა/იმოგარცხა

სპეციალური რაიონები

ზოგჯერ, ინდივიდუალური ქონება, მხოლოდ არსებული სპეც-დანიშნულებით გამოყენებისათვის იქმნება. ასევე, თუ ზოგიერთი სპეციალური საქმიანობა დომინირებს საბაზრო რაიონში, ეს რაიონი შეიძლება კვალიფიცირებულ იქნას როგორც სპეც-დანიშნულების რაიონი, როგორცაა:

- სატყეო რაიონები
- სამედიცინო რაიონები
- კვლევისა და განვითარების პარკები
- მაღალი ტექნოლოგიების პარკები
- განათლების რაიონები
- ისტორიული რაიონები

ამ რაიონების სამუშაოებზე ღირებულების ზეგავლენა შესაძლოა იმ რაიონების მსგავსი იყოს, სადაც დომინირებს მიწის ტრადიციული გამოყენება (განსაკუთრებით, საოფისო რაიონები), მაგრამ პრიორიტეტები ხშირად იცლება სპეციალური რაიონებისათვის დამახასიათებელ საქმიანობებზე დამოკიდებულებით.

სატყეო რაიონები

ზოგადად, სატყეო საქმიანობა მოიცავს მიწებს, რომელიც საზოგადო საკუთრებაშია და ზოგჯერ გადაეცემა კერძო ფერმებს მოსავლის მოსაყვანად და სამარტავად. მიწის კერძო საკუთრებას აქვს ტენდენცია - იყოს პატარა და ქალაქთან ახლოს. ხე-ტყის ნაწარმის ღირებულებამ, გადამუშავების შემდეგ, შეიძლება მნიშვნელოვნად გადააჭარბოს მიწის საბაზრო ღირებულებას. ხშირად, გაჩენილი ტყის მიწა ნაწევრდება და ამოიღება სატყეო სარგებლობიდან. სამთავრობო განკარგულებებმა შეიძლება სატყეო რაიონებში შეზღუდოს ან დაიცვას მიწები არასატყეო გამოყენებისაგან.

მიწის გამოყენებაზე კონფლიქტი არსებობს ხე-ტყის გადაამუშავებელ იდუსტრიას, გარემოს დაცვისა და ტურიზმის ინდუსტრიებს შორის. მთავრობა ხშირად გამოსცემს კონფლიქტურ განკარგულებებს და რეგულირებებს, რათა დაიცვას ბუნებრივი ფასეულობები, სამუშაოები, ეკონომიკური საქმიანობები, კომერციული თევზჭევა და დააკმაყოფილოს საერთაშორისო ვაჭრობის სტანდარტები.

სამედიცინო რაიონები

რაიონი შეიძლება მთლიანად შედგებოდეს საავადმყოფოების, ჯანდაცვის ობიექტებისა და სამედიცინო ოფისებისაგან. სამედიცინო რაიონი შეიძლება შეიცავდეს ერთ ან რამდენიმე საავადმყოფოს – მასთან დაკავშირებული ობიექტებით, როგორცაა მანქანების დასაყენებელი, პაციენტების მომსახურების შენობები, რიგი სამედიცინო პუნქტებისა და რამდენიმე აფთიაქი. სამედიცინო რაიონები შეიძლება გვევლინოდეს შვიდროდ დასახლებულ საქალაქო არეალში ან გაშლილ, პარკის მსგავს ადგილებში. მიუხედავად გარეუბნებში გადასვლაზე ზოგადი ტენდენციისა.

ისეთი ქონების სასურველობა და ღირებულება, როგორცაა შენობები საექიმო ოფისისათვის. დამოკიდებულია მის ასაკსა და საავადმყოფოსთან და სხვა სამედიცინო ოფისებთან სიახლოვეზე. ასევე მნიშვნელოვანი პირობებია პერსონალის პროფესიული დონე და თანამედროვე მოწყობილობათა არსებობა.

დემოგრაფია დამატებითი ყურადღების საგანია. სამედიცინო შენობები საცხოვრებელ უბნებში ან მის სიახლოვეს, კლიენტების დიდი რიცხვით, შეიძლება უპირატესი იყოს, ვიდრე სამედიცინო შენობები სხვა რაიონებში, სადაც სამოქალაქო ტრანსპორტისათვის მიღწევა არაა იოლი.

საყოფაცხოვრებო მომსახურება განსაკუთრებულად მნიშვნელოვანია სამედიცინო რაიონებში, რადგან ელექტროენერჯის მიწოდების შეწყვეტამ შეიძლება საავადმყოფოებში გამოიწვიოს ტრაგადული შედეგები. პასუხისმგებლობის გაზრდის შედეგად, უმეტესი საავადმყოფოები ზრდიან ელექტროენერჯის მიღებას მაღალი ძაბვის ქსელიდან. უზრუნველყოფენ სარეზერვო სისტემებს. ამასთანავე, სამედიცინო ნარჩენებისა და პოტენციური ინფექციური ნივთიერებების განთავსებაც ხანგრძლივი კამათის საგანი გახდა. ბევრი საავადმყოფო წვავს ნარჩენებს, როცა სხვებს იგი ნაგავსაყურელზე გააქვთ.

კვლევისა და განვითარების პარკები

კვლევისა და განვითარების პარკები (ასევე ცნობილი როგორც სამეცნიერო პარკები), ხასიათება ოფისებისა და სამრეწველო გამოყენების კომბინაციით. ისინი შეიძლება შეიცავდეს მედიკამენტებს გამოკვლევისა და განვითარების დეპარტამენტებს, ქიმიურ ან კომპიუტერულ კომპანიებს, ან ისინი შეიძლება ემსახურებოდნენ ფირმებს, რომლებიც სპეციალიზირდებიან გამოკვლევათა საქმიანობაში. გამოკვლევათა ფირმები, ჩვეულებრივ, მცირე ზომისაა და სპეციალიზირდებიან იმ ახალი პროდუქტების იდენტიფიკაციასა და განვითარებაზე, რომლებიც მიეყვება სხვა ფირმებს. ხშირად, გამოკვლევათა მცირე ფირმები, წარმატებით ქმნიან, ავითარებენ და ყიდვიან ახალ პროდუქტებს, მაგრამ ფირმის ბუნება გამოკვლევიდან უნდა წინაცვლდეს მარკეტინგისაკენ.

კვლევისა და განვითარების პარკები, ხშირად სიმონსორდებიან და იღებენ დახმარებას ინვესტორებისაგან, რომლებიც უზრუნველყოფენ მათ მოსახერხებელი ტექნიკური ექსპერტიზის წყაროთ და კვალიფიცირებული პერსონალით. უნივერსიტეტებმა შეიძლება დაასამონსორონ პარკი ზედმეტი მიწების გასაყიდად, დასაქმებით უზრუნველყონ სტუდენტები და ფაკულტეტი და გაზარდონ რაიონის ეკონომიკური აქტივობის დონე.

განათლების რაიონები

ადგილობრივი სკოლები, კოლეჯები და უნივერსიტეტები შეიძლება შეადგენდეს რაიონს, თუ მათ გააჩნიათ რამდენიმე შენობა ან ცენტრი და განიხილებიან როგორც მათ გარშემო საცხოვრებელი უბნის შემადგენელი ნაწილი. განათლების რაიონმა შეიძლება შეიტანოს როგორც ეკონომიკური, ასევე სოციალური და კულტურული წვლილი ირგვლივ მდებარე საზოგადოების ცხოვრებაში.

კოლეჯები და უნივერსიტეტები ხშირად იზიდავენ სტუდენტებს შორიდან, რომელთაც მოაქვთ შემოსავალი საზოგადოებისათვის და ამრიგად წვლილი შეაქვთ მის ეკონომიკურ საფუძველში. ზოგერთ პატარა ქალაქში, უნივერსიტეტებსა და კოლეჯებს შეუძლიათ განაპირობონ ეკონომიკური ბაზისის უმეტესი ნაწილი. განათლების რაიონი ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ახლომდებარე უბნებისათვის. თუკი საერთო ხდება სტუდენტთა საცხოვრებელი ადგილების მოძებნა. საზოგადო ტრანსპორტის ხელმისაწვდომობა უმნიშვნელოვანესია მათთვის, ვინც სარგებლობს სეზონური ბივლითებით.

ისტორიული რაიონები

ისტორიული და არქიტექტურულად მნიშვნელოვანი ქონების დაცვის ინტერესი იზრდება, რამაც დასაბამი მისცა უნიკალურ რაიონებს. კულტურული მემკვიდრეობის გადასარჩენად, ისტორიული რაიონების დადგენა წარმოადგენს ყველაზე ფართოდ გამოყენებად და სწრაფად განვითარებად ტექნიკას. მიუხედავად რაიონები ასევე შეიძლება გამოყენებულ იქნას რაიონის არქიტექტურული იერის დასაცავად.

ისტორიული უბანი შეიძლება არაფორმალურად იქნას აღქმული დამთავლიერებლების მიერ, ან ისინი შეიძლება ფორმალურად დაწესდეს ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების ან რაიონული ან ტერიტორიული

რიული ხელმძღვანელობის მიერ. ცენტრალურმა ხელისუფლებამ, ჩვეულებრივ, შეიძლება დააწესოს ეროვნული ისტორიული ქალაქები.

ზოგ შემთხვევაში, მთავრობას ან ფონდებს შეუძლიათ გაუწიონ პირდაპირი ან ირიბი ფინანსური დახმარება ისტორიული მემკვიდრეობის მნიშვნელობის ქონების მფლობელებს იმ მიზნით, რომ შენარჩუნებულ და აღდგენილ იქნას ეს ქონება. ზოგიერთი საზოგადოება ატარებს სიმჭიდროვის შემცირების წახალისების პოლიტიკას, ან რიცხავს თანხების მნიშვნელოვან წილს შენობათა შესანარჩუნებლად გასაწევი ხარჯების საკომპენსაციოდ.

ისტორიული რაიონი შეიძლება მოიცავდეს საცხოვრებელ, კომერციულ, სამრეწველო ან სხვა ტიპის ქონებას, ან მათ კომბინაციებს. შემფასებელი სრულიად გაცნობილი უნდა იყოს იმ კრიტერიუმებს, რომლებიც მიესადაგება ყოველი საზოგადოების მემკვიდრეობის პოლიტიკას. ეს კრიტერიუმები გამოიყენება, ან შეიძლება გამოყენებულ იქნას ასეთი ქონებისათვის რაიონის ფარგლებს შიგნით. მემკვიდრეობის შენარჩუნების ხელშეკრულება, რეზერვაციის სერვიტუტები და ისტორიული ფასადის სერვიტუტები, წარმოადგენს ინსტრუმენტებს, რომლებსაც შეუძლია შეზღუდოს ქონების მომავალი გამოყენება და ამდენად, ღირებულებაზე მოახდინოს დადებითი ან უარყოფითი გავლენა.

შემდგომი საკითხავი

- American Society of Farm Managers and Rural Appraisers and Appraisal Institute. 2000. *The Appraisal of Rural Property* (2nd edition). Denver and Chicago.
- Garreau, Joel. 1991. *Edge City: Life on the New Frontier*. New York: Doubleday.
- Girling, Cynthia L. and Kenneth I. Helphand. 1994. *Yard-Street-Park: The Design of Suburban Open Space*. New York: John Wiley & Sons, Inc.
- Perin, Constance. 1977. *Everything in the Its Place: Social Order and Land Use in America*. Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Schwanke, Dean. 1987. *Mixed-Use Development Handbook*. Washington, DC: Urban Land Institute.
- Urban Land Institute. 2001. *Dollars and Cents of Shopping Centers*. Washington, DC: ULI (Updated annually).

მინიშენლოვანი ტერმინები

- შეერთება (დაჭკვება)
- უძრავი ქონების შეფასებითი ღირებულება
- საბაზისო ზაზი
- კუთხის ზეგავლენა
- გარემო ქონების შეფასება (EPRA)
- გარემო ადგილის შეფასება (ESA)
- ნაშეტი მიწა
- დატბორილი ადგილი
- წინა ფასადი
- გეოდეზური კვლევის პროგრამა
- განლაგება
- მიწის (ან ნაკვეთის) ანალიზი
- სამართლებრივი აღწერა
- მიწის ნაკვეთებად და კვარტლებად დაყოფის სისტემა
- ნაკვეთების გაერთიანება
- მთავარი (ნულოვანი) მერიტორია
- ყამირი მიწა
- მართკუთხა გეოდეზური (სამეტყობო) სისტემა
- ნაკვეთი
- ნარჩენი მიწა
- დაჭაობებული ტერიტორია

შესავალი

სამეფასებლო სამუშაოები შეიძლება წამოწყებულ იქნას როგორც მხოლოდ მიწის ღირებულების შესახებ მოსაზრების, ასევე მიწისა და გაუმჯობესების ღირებულების შესახებ მოსაზრების განვითარებისათვის. ორივე შემთხვევაში, შემფასებელი ვალდებულია უზრუნველყოს მიწის დეტალური აღწერილობა და ანალიზი. მიწა შეიძლება იყოს დაუმუშავებელი ან გაუმჯობესებული; დაუმუშავებელი მიწა შეიძლება იყოს განუვითარებელი, ან გამოყენებული სოფლის სამეურნეო სამუშაოებისათვის. მიწა შეიძლება მდებარეობდეს სოფლის, საგარეუბნო, ან ქალაქის ტერიტორიაზე და გააჩნდეს პოტენციური იქნას განვითარებული კომერციული, სამეწარმეო ან სასოფლო სამეურნეო საქმიანობისათვის, საცხოვრებლად ან სპეციალური დანიშნულებისათვის.

ამ თავში ყურადღება გამახვილებულია უძრავი ქონების კომპონენტის – მიწის აღწერაზე და ანალიზზე. რადგანაც შემფასებლებს ძირითადად საქმე აქვთ მიწასთან, რომელიც გაუმჯობესებულია რაღაც დონეზე, გამოიყენება ტერმინი ნაკვეთი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საქმე დაუმუშავებელ მიწასთან გვაქვს. ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა ნაკვეთის სრული აღწერისა და ანალიზისათვის, დამატებულია შენიშვნის სახით და ახსნილია და მოცემულია ამ ინფორმაციის მოპოვების წყაროები. მიუხედავად იმისა, რომ ეს განხილვა უმეტესად შესაფასებელ ქონებას ეხება, იგივე ტიპის მონაცემთა შეგროვება და გადამოწმება ხდება შეფასებაში გამოყენებული შედარებითი ქონებების ანალიზის დროსაც.

მიწის ნაკვეთზე შეიძლება ჩატარდეს სხვადასხვა სახის გაუმჯობესებები, რომლებიც აუთვისებელ მიწებს ვარგისს გახდის, რათა გამოყენებულ იქნას სპეციალური დანიშნულებისათვის. ეს გაუმჯობესებები შეიძლება იყოს ორი სახის: ნაკვეთზე, ან ნაკვეთს გარეთა, რომლებიც მიწას შესაბამისს ხდის გამიზნული მოხმარებისათვის ან განვითარებისათვის. ნაკვეთს გარეთა გაუმჯობესებებს მიეკუთვნება წყლის, სადარწაფო და საკანალიზაციო სისტემები, საკომუნიკაციო ზაზები და ტრასასთან მისადგომები. ნაკვეთზე გაუმჯობესებებს მიეკუთვნება ლანდშაფტიკება, მიწის სამუშაოები, მისადგომი გზები, სადარწაფო მოწყობილობები, მინაშენები და დამხმარე სათავსოები.

ქონების ნებისმიერი ტიპის შეფასებაში, შემფასებელი ვალდებულია აღწეროს და გააანალიზოს მიწის მდგომარეობა. მიწის აღწერილობა შედგება: ვრცელი, ფაქტობრივი მონაცემების, მიწის გამოყენების შეზღუდვის შესახებ ინფორმაციის, სამართლებრივი აღწერილობის, სატიტულუო და საჩანაწერო მონაცემებისა და შესაფერისი ფიზიკური მახასიათებლების შესახებ ინფორმაციისაგან. მიწის ანალიზი კიდევ უფრო შორს მიდის. მიწის ანალიზი არის ფაქტობრივი მონაცემების დაწვრილებითი შესწავლა ახლომდებარე ნაკვეთების იმ მახასიათებლებთან ურთიერთკავშირში, რომელიც ქმნის, აუმჯობესებს, ან ამცირებს კონკრეტული მიწის ან მოცემული ნაკვეთის სარგებლიანობასა და ლიკვიდურობას მის კონკურენტ მიწასთან შედარებით.

მიწის ანალიზის ძირითადი მიზანია იმ მონაცემების შეგროვება, რომელიც გვიჩვენებს აუთვისებელი მიწის (ან აუთვისებელი ნაკვეთის) საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას, რათა დადგინდეს იქნას მიწის ღირებულება კონკრეტული მოხმარებისათვის (საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების სრული განვილიათვის იხილეთ 12-ე თავი). მიწშენილობა არა აქვს უფასო და ეფექტურად გამოყენების მიწა თუ ნაკვეთი, შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს და შეაფასოს მისი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება. როდესაც მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება არის სასოფლო სამეურნეო საქმიანობისათვის, შემფასებელი, როგორც წესი, აანალიზებს და აფასებს მიწას, მიმართავს რა პირდაპირი შედარებით მდგომარს. თუ მიწა უნდა დამუშავდეს ქალაქში მოსახმარებლად, შემფასებელს შეუძლია გამოიყენოს უფრო რთული მეთოდი როგორცაა ქვედახაყოფის განვითარების ანალიზი.

მიწის სამართლებრივი აღწერილობა

მიწის საზღვრები განასხვავებენ ცალკეულ მფლობელობებს, და ამ საზღვრის შეიქცევის შედეგად მიწის შეიძლება ვუწოდოთ ნაკვეთი, რომელსაც ინგლისურში შეესატყვისება სხვადასხვა ტერმინი (parcel, lot, plot, tract). ეს ტერმინები შეიძლება მიეუ-სადავოთ ყველა სახის გაუმჯობესებულ თუ დაუმუ-შავებელ მიწას, და ამ ტერმინებს ხშირად ერთმან-სებს უნაკლებებენ ბაზრის მონაწილენიც. თუმცა, შემფასებლებს ეს ტერმინები ხშირად არ უნდა ცვალოს, პირიქით, ერთი და იგივე ტერმინი უნდა იქნას გამოყენებული შეფასების დასკვნაში, რათა აღწერას არ დაიბნეს.

მიწის (ან ნაკვეთის) აღწერა არის მონაცემების ვრცელი სია, რომელიც შეიცავს მიწის სამართლებრივ აღწერილობას, მიწით სარგებლო-ბის სხვა უფლებებისა და მონაცემების ჩანაწერებს, და მიწის ფიზიკური მახასიათებლების შესახებ ინფორმაციას. მრავალ ქვეყანაში, უძრავი ქონების აღწერი-სათვის, ძირითადად გამოიყენება სამი მეთოდი: ზღვრებისა და საზღვრების სისტემა, მართეთხა გეოდეზიური სისტემა და მიწის ნაკვეთებად და კვარტლებად დაყოფის სისტემა

მიწის ნაკვეთს, ზოგადად, უწოდებენ მიწის ნაწილს, რომელიც შეიძლება იდენტიფიცირებულ იქნას ჩვეულებრივი აღწერით და იმყოფება ერთი პირის მფლობელობაში. უძრავი ქონების ყოველი ნაკვეთი უნაკლებია ინდივიდუალური ნაკვეთის ინდენტიფიცირებისათვის. შემფასებლები ეყრდნობან საპროფიტუბრივ აღწერას. მიმოიხილეთ თუ სხვა აღწერით ინფორმაციას, რომელიც გააჩნიათ კლიენტებს ან შეიძლება მოინახოს სახელმწიფო არქივში. სამართლებრივი აღწერა იდენტიფიკაციას უკეთებს ქონებას ისეთი სახით, რომ ის არ შეიძლება აგვირიოს სხვა ქონებაში. ამის გამო, შეფასების დასკვნა, ხშირად შეიცავს ან დაიმოწმებს სამართლებრივ აღწერას.

მრავალ ქვეყანაში, უძრავი ქონების სამართლებრივი აღწერისათვის, ძირითადად გამოიყენება სამი მეთოდი:

1. ზღვრებისა და საზღვრების სისტემა
2. მართეთხა გეოდეზიური სისტემა
3. მიწის ნაკვეთებად და კვარტლებად დაყოფის სისტემა

შემფასებელი უნდა იცნობდეს სამართლებრივი აღწერის ამ ფორმებს და უნდა იცოდეს რომელი ფორმა ან ფორმებია მისაღები იმ ტერიტორიისათვის, რომლის შეფასებაც მიმდინარეობს. (შემფასებლებს მოეთხოვება სხვა ნაკლებად ცნობილი სისტემების ცოდნაც).

ზღვრები და საზღვრები

მიწის აღწერის მეთოდთან უძველესია ზღვრებისა და საზღვრების სისტემა, რომლის მიხედვითაც მიწა იზომება და იდენტიფიცირდება მისი საზღვრების აღწერით. ზღვრებისა და საზღვრების მიხედვით უძრავი ქონების ნაკვეთის აღწერილობა გვიჩვენებს ქონების საზღვრებს ზუსტად, განსაზღვრული, საორიენტაციო წერტილების მიხედვით. თუ ზღვრებისა და საზღვრების მეთოდით აღწერას მივყავართ, იგი იწყება საწყისი წერტილიდან (POB), გადის რამდენიმე საშუალო საორიენტაციო წერტილზე და კვლავ უბრუნდება საწყის წერტილს. გარემო ნაკვეთის შეფასება POB-თან დაბრუნებას და შეერთებას დახურვა (ჩაკეტვა) ეწოდება და ეს აუცილებელი პროცესია გეოდეზიის სიზუსტის უზრუნველსაყოფად.

გეოდეზისტები, ველზე მუშაობისას, სულ უფრო მეტად ეყრდნობიან თანამედროვე "ტოტალურ სადგურებს" - მონაცემების ციფრული ფორმით შესაგროვებლად. გეოდეზისტის ცნობილი სამუშაო საზომი ინსტრუმენტი იყენებს ინფრაწითელ ტექნოლოგიას და დიდხანსობით აქვს დართული პორტა-ტული კომპიუტერული ტექნოლოგია. მონაცემები გადაიტვირთება გეოდეზისტის ოფისის კომპიუ-ტერში ქონების საზღვრების რუკაზე დასატანად და მიწის ფართობის გამოსაანგარიშებლად. კოორდო-ნატული გეომეტრიული კომპიუტერული პროგრამა და მსოფლიო პოზიციონირების სისტემა (Global Positioning System) მიმართულებების, დისტანციებისა და ფართობების უფრო ზუსტი განსაზღვრის შესაძლებლობას იძლევა. მსოფლიო პოზიციონირების სისტემის ტექნოლოგიის მუშაობა იზღუდება

მხოლოდ ფიზიკური ბარიერებით, რომლებიც ხელს უშლის სატელიტურ გადაცემებს და სავარაუდოდ, სამომავლოდ მისი გეოდეზიაში გამოყენება გაიზარდება.

ზღვრებისა და საზღვრების სისტემა კერძო მფლობელობის აღწერის შედარებით ძველი მეთოდია და ძირითადად გამოყენება იმ რაიონებში, რომელთაც მიწების რეგისტრაციის უძველესი სისტემები გააჩნია. ქვეყანაში იგი გამოიყენება როგორც მართყუნთა გეოდეზიური სისტემის დამატება – განსაკუთრებით უჩვეულო ან რთული ფორმის მიწის ნაკვეთის აღწერისას.

მართყუნთა გეოდეზიური სისტემა

სამთავრობო გეოდეზიურ სისტემადა ცნობილი მართყუნთა გეოდეზიური სისტემა, ასევე ცნობილია როგორც სექციური და რაიონული.

საწყისი ორიენტირი წერტილები სამთავრობო გეოდეზიური სისტემისათვის ჩამოყალიბდა მეთვრამეტე საუკუნის მიწურულს. ყოველი კონკრეტული წერტილიდან იხაზებოდა ზუსტი აღმოსავლეთ-დასავლეთ და ჩრდილოეთ-სამხრეთ ხაზები. სამთავრობო კვლევებისათვის გამოსაყენებელი ჩრდილო-სამხრეთი ორიენტირი წერტილები თავდაპირველად განისაზღვრა როგორც კონკრეტული მერიდიანების დასავლეთით მდებარე, აღმოსავლეთ-დასავლეთ ხაზებს საბაზისო ხაზებს უწოდებენ. ზოლო ჩრდილოეთ-სამხრეთ ხაზები კი – მთავარ მერიდიანებს. ყოველ მთავარ მერიდიანს აქვს ერთადერთი (განმასხვავებელი) ნომერი და მას კვებს მისი საკუთარი საბაზისო ხაზი. საბაზისო ხაზებისა და მთავარი მერიდიანების გამოყენება მიწის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენის საშუალებას იძლევა.

რუკაზე ამ სისტემით დატანილი მიწა დაყოფილია ჩრდილო-სამხრეთ ხაზებით, რომლებიც გარკვეული მანძილითა და შორეული ერთმანეთისაგან. ამ ხაზებს მწკრივის ხაზებს უწოდებენ; და აგრეთვე აღმოსავლეთ-დასავლეთ ხაზებით, რომლებიც იმავე მანძილითა და შორეული, მათ რაიონის საზღვრებს უწოდებენ. ამ ხაზების გადაკვეთის შედეგად მიღებულ მართყუნთებებს რაიონებს უწოდებენ. ტერმინი რაიონი გეოდეზიაში ორი მნიშვნელობით გვხვდება: ნაკვეთი საბაზისო ხაზიდან ჩრდილოეთით ან სამხრეთით და მიწის კვადრატით, რომელსაც ტოლი, განსაზღვრული სიგრძის გვერდები გააჩნია.

საბაზისო ხაზისა და მთავარი მერიდიანის გადაკვეთის წერტილი საწყისი წერტილია, საიდანაც გადაითვლება სიშორის და რაიონის ხაზები (რაიონის საზღვრები) სამართლებრივ აღწერაში განსაზღვრული რაიონის ადგილმდებარეობის მისათითებლად. მანძილები დანოზილია მთავარი მერიდიანიდან აღმოსავლეთით და დასავლეთით; რაიონები კი დანომრილია საბაზისო ხაზიდან ჩრდილოეთით და სამხრეთით.

რაიონები დაყოფილია სექციებად. ნაკვეთის უფრო სპეციფიკური აღწერისათვის, სექცია შეიძლება დაიყოს მეოთხედ სექციებად და მეოთხედი სექციების ფრაგმენტებად. მიწის სფერული ფორმის აკომოდაციისათვის მთავარი მერიდიანიდან აღმოსავლეთით და დასავლეთით იხაზება დამატებითი ხაზები, რომელთაც მიმართვები ხაზებს უწოდებენ. სხვა ხაზები, რომელსაც სტანდარტულ პარალელს უწოდებენ, იხაზება საბაზისო ხაზიდან ჩრდილოეთით და სამხრეთით. ეს გამასწორებელი ხაზები გამოიყენება მართყუნთა რაიონების დასარეგულირებლად მიწის სიმრუდესთან შესაბამისებლად.

მიწის ნაკვეთებად და კვარტლებად დაყოფის სისტემა

მიწის ნაკვეთებად და კვარტლებად დაყოფის სისტემა განვითარებულ იქნა როგორც მართყუნთა გეოდეზიური სისტემის გაფართოება და შეიძლება გამოყენებულ იქნას პატარა ნაკვეთების ადგილობრივი აღწერისათვის გასამართლებლად. სისტემა ჩამოყალიბდა მაშინ, როცა მიწის განმავითარებლობაში მიწა დაყვებს მართყუნთა გეოდეზიურ სისტემადა და მიუწერეს მიწის ნაკვეთის ნომერი ინარეგულარული ადგილი – ბლოკების შიგნით. ამ ქვედანაყოფების რუკები გადაეცემა ადგილობრივ ხელისუფლებას ამ ქვედანაყოფების დასამტკიცებლად და მიწის ნაკვეთების რეგონალურ ან რაიონულ სარეგისტრაციო ოფისში რეგისტრირებისათვის, რათა სახელმწიფო არქივში შენახული იყოს მათი ადგილმდებარეობის ჩანაწერი. ყოველი კვარტალი ზუსტად განისაზღვრება მიწის კვლევის ან გამოჩენული მიმანიშნებელი ობიექტის გამოყენებით. უნიკალური, რეგისტრირებული გეგმის ნომერი ამარტივებს მიწის ქვედანაყოფის მიწიშვებას.

ძველ, შეუსაყვარელ დასახლებულ პუნქტებზე მიწის ნაკვეთებად და დაყოფის სისტემის მისადაგება აადგინებს ყოველი მფლობელის მიწის ადგილის ან ნაკვეთის იდენტიფიცირებას. ჩვეულებრივ, გეოდეზისტო ადგენს ქუჩების საზღვრების ადგილსამყოფელს მიწაზე და ხაზავს ბლოკების კონტურულ რუკებს. შემდეგ, ქონების მფლობელებთან შეთანხმების საფუძველზე, დგინდება ნაკვეთის ხაზები. მიწის ყოველი ნაკვეთისათვის ყალიბდება ზუსტი, გაზომილი აღწერა და მიწის ყოველ ნაკვეთს მიენიჭება ასო ან ციფრი, რომლის მიხედვითაც ისინი მოხსენიებულ იქნება ყოველდღიურ ჩანაწერებში.

სატიტულო და საჩანაწერო მონაცემები

სანამ შემფასებელი ჩაატარებს ადგილის შემოწმებას, მან უნდა მოიპოვოს შესაფერისი აღწერილობა და სხვა ქონების შესახებ მონაცემები კლიენტისაგან ან გამოცემული წყაროებიდან და სხვა საჭირო საპაროლბრივი დოკუმენტებიდან. იურისდიქციების უმეტესობას გააჩნია საზოგადოებრივი დაწესებულება, სადაც გარიგებები დოკუმენტირებულია და საზოგადოებისათვის ხელმისაწვდომია. სარეგისტრაციო სისტემის მიხედვით, სახელმწიფო არქივების ხელმისაწვდომობა, რომელიც იურიდიულად ცნობილია როგორც საჯარო დოკუმენტები, დაინტერესებულ პირებს შესაძლებლობას აძლევს მოიძიონ, გამოიკლიონ და თუ საჭიროა დიავონ შეზღუდულ გარიგებებზე. სარეგისტრაციო ოფისებს უმჯობესობა ინახავს კატალოგებს მიწაზე გარიგებებისა და იპოთეკების შესახებ, სადაც შეიძლება მოძიებულ იქნას რეგისტრირებული გარიგების შესახებ ინფორმაციის წიგნი და გვერდის ნომერი. შემფასებელს ასევე შეუძლია შესაფერისი ინფორმაცია ნახოს ქონების უფლების სამართლებრივ დოკუმენტში, რომელიც შეიცავს მოკლე ინფორმაციას ქონების გადაცემისა და გარიგებების დოკუმენტების შესახებ და სხვა ფაქტებს, რომლებიც გამოიყენება ქონების უფლების დამამტკიცებელ საბუთად ისევე, როგორც სხვა საჭირო საპაროლბრივი დოკუმენტებს, რომლებსაც შეუძლია ქონების უფლების შემცირება. (ტრონისის სისტემის მიხედვით, ეს ინფორმაცია ნაჩვენებია ქონების სერთა-ტრაქში) დამატებით, შეიძლება ადგილობრივ ან რეგიონალურ სამთავრობო დაწესებულებებში არსებობდეს და შემოწმებისათვის ხელმისაწვდომი იყოს ოფიციალური მუნიციპალური კონსოლიდირებული იურიდიული სქემები.

ზოგჯერ, სახელმწიფო არქივები არ შეიცავს კონკრეტული ქონების შესახებ ყველა შესაფერისი ინფორმაციას. მიუხედავად იმისა, რომ ოფიციალური დოკუმენტები ინფორმაციის ყველაზე სანდო წყაროებია, ისინი შეიძლება არასრულყოფილი იყოს, ან შემფასებლის მიზნებისათვის შეუფერებელი იყოს. გამოსადგი დამხმარე მონაცემები შეიძლება მოიხაზოს მიწის სარეგისტრაციო სისტემებში, მიწის მონაცემთა ბაზაში, და შემფასებელთა რუკებში. მიწის სატიტულო ან სარეგისტრაციო სამთავრობო ჩანაწერებთან ინტერნეტის გამოყენებით მუშაობის შესაძლებლობა აადვილებს სატიტულო და შეზღუდული ინფორმაციისადმი მიდგომას.

ინფორმაცია მფლობელობაზე

თუ შეფასებულ უნდა იქნას ქონებაში მფლობელობის წილი და არა მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმა, მითითებული და დაწვრილებით გახაზოლებული უნდა იყოს ქონების გამოსარჩევი ნაწილი. შემფასებელს, რომელსაც დავალებული აქვს განავითაროს ნაწილობრივი მფლობელობის ინტერესის ღირებულების შესახებ მოსაზრება, უნდა ეხმოდეს კანონიერი მფლობელობის ზუსტი ტიპი, რათა განსაზღვროს შესაფასებელი ქონებაზე უფლებები.

შესაფასებელი ქონებაზე უფლებების განსაზღვრის შემდეგ, შემფასებელმა უნდა ამოიცნოს ნებისმიერი გამორიცხული უფლებები, რომელმაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს ღირებულებაზე. დამატებით, მოთხოვება, რომ შემფასებელმა შეისწავლოს მანამდე, განსაზღვრული წლების განმავლობაში მომხდარი შესყიდვები და ამის შესახებ მოაზრდოს ოფიციალური მოხსენება. შეფასებაზე დავალებების უმეტესობაში, შემფასებელი ასევე გამოიყვლება ზედაპირისა და ქვეზედაპირის მფლობელობის უფლებებს სატიტულო მოხსენების, ტიტულის რევიზიუმს ან შესაფასებელი ქონებაზე უფლების სხვა დოკუმენტური დასაბუთების გამოყენებით. სატიტულო მონაცემი შეიცავს ქონების გამოყენების შემზღუდავი სერვიტუტს და აკრძალვებს, ასევე კონკრეტულ კანონებს, როგორცაა საპაროლ კანონები, წყლის კანონები, მინერალური კანონები, ვალდებულებები არაპირდაპირ დახმარებებზე და სერვიტუტის მიმდებარე შენობების საერთო კვლევაზე. ჩვეულებრივ, შემფასებელი არ არის სატიტულო ინფორმაციის ექსპერტი, მაგრამ იგი უნდა დაეყრდნოს სამართლებრივ მოსაზრებებს, სატიტულო კვლევის დასკვნებსა და სხვა პერფორმანსის მიერ მიწოდებულ სატიტულო მონაცემებს. სერვიტუტები, სხვის ტერიტორიაზე გავლის უფლებები და კერძო და საჭირო აკრძალვები გავლენას ახდენს ქონების ღირებულებაზე.

სერვიტუტი შეიძლება ითვალისწინებდეს მიწისზედა და მიწისქვეშა გადამცემ ხაზებს, მიწისქვეშა საკანალიზაციო მოვლას ან გვირაბებს, საპაროლ მარშრუტებს, გზებს, ბილიკებს და ღია სივრცის-სერვიტუტი, რომელიც, რომელიც მოიპოვეს კომუნალური მომსახურების კომპანიებმა ან საზოგადოებრივმა ორგანიზებმა, შეიძლება მრავალი წლის განმავლობაში არ იქნას გამოყენებული და შეიძლება სხვის მიერ ქონების ფორმაცია შეიქმნა შეიძლება არ გამოავლინოს ამდგარი გამოყენების რაიმე საშიშროება. ზოგიერთ სარეგისტრაციო იურისდიქციაში, სერვიტუტი, რომელიც არ გამოყენდება განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში, ავტომატურად უქმდება. მისდგომად ქონების გამოყენებამ, მფლობელის წერილობითი ნებართვის გარეშე, შესაძლოა მომხმარებელს მისცეს ძველ ჩვეაზე დამყარებული სერვიტუტი. ჩვეულებრივ, ამ სახის სერვიტუტი რამდენიმე წლის განმავლობაში უნდა იქნას გამოყენებული ღია (სახალხო) ქონების მფლობელის შედაგებისა და ნებართვის მოთხოვნის გარეშე.

შეზღუდვებში ან ტიტულში აღნიშნულმა აკრძალვებმა, შეიძლება შეზღუდოს მშენებლობის ან საქმიანობის ის სახეობა, რომელიც შეიძლება წამოყვებულ იქნას ქონებაზე. ამის ტიპური მაგალითია ამკრძალავი გარიგება, რომელიც კრძალავს სპირტიანი სასმელების ან ბენზინის გაყიდვას გარკვეულ ადგილებში. ხშირად, სატიტულო დასაცვა, არ აკონკრეტებს კერძო შეზღუდვების დეტალებს. შემფასებელმა უნდა წაიკითოს აქტი ან გარიგება, რათა ამოიცნოს ქონების გარემომცველი შეზღუდვები; ამ დოკუმენტების ახსნა შეიძლება მოითხოვოს სამართლებრივი სწავლება ან იურისტის რჩევა. შემფასებლები, შეფასების დასკვნაში ზონირად ჩართავენ სატიტულო მოდელებთან დაკავშირებულ შემზღუდავ პირობებს. სადაც ტიტულის დეტალები მხარდაჭერილია რეესტრში, შემფასებელმა ასევე შეიძლება დაურთოს სერვიტუტთან ან კერძო შეზღუდვებთან დაკავშირებული ის შემზღუდავი პირობები, რომელიც არ არის შესული სახელმწიფო არქივის ჩანაწერებში.

სად მოვიძიოთ... ინფორმაცია მფლობელობაზე ქონების იურიდიული მფლობელი და ქონების სახე შეიძლება დაზუსტებულ იქნას სახელმწიფო არქივის ჩანაწერების წყნში, რომელიც ინახება მიწის უფლებების ან რევისტრაციის ოფისში. კომპანიის ადგილობრივი ტიტული ან რეზიუმე შესაძლოა ასევე სასარგებლო ინფორმაცია აღმოჩნდეს.

ზონირებისა და მიწის გამოყენების ინფორმაცია

მიწის გამოყენება და განვითარება, როგორც წესი, ადგილობრივი ხელისუფლების მიერ რეგულირდება, მაგრამ ხშირად ექვემდებარება რეგიონალურ და სახელმწიფო კონტროლს. სამშენებლო კოდებისა და ზონირების ანალიზისას, შემფასებელი ითვალისწინებს ყველა არსებულ კანონმდებლობას, სამშენებლო ნორმებსა და წესებში საგარეულო ცვლილებებს. ჩვეულებრივ, ზონა მოითხოვს ზოგად გამოყენებას (როგორცაა საცხოვრებელი, კომერციული და საწარმოო) და შემდგომ განსაზღვრავს სამშენებლო სტანდარტებს, როგორცაა აივნები, გაუქმობების სიმაღლე და გამოყენების სისხნე. ზონირებისა და მიწის გამოყენების სხვა კანონმდებლობა ხშირად აკონტროლებს შემდეგა:

- შენობების სიმაღლე და ზომა
- ნაკვეთის დაფარვის ან მიწის სამშენებლო ფართობის განაკვეთი (FSR), სიმჭიდროვესთან დამოკიდებულებაში.
- აუცილებელი ღია სივრცე ან სივრცე ლანდშაფტირებისათვის.
- ერთეულების დასაშვები რაოდენობა
- მოთხოვნილება ავტოსადგომებზე
- მოთხოვნილება აღნიშვნებზე
- შენობის აივნები
- გეგმური ხაზები ქუჩის სამომავლო გაფართოებისათვის
- ნაკვეთის საუკეთესოდ და ექვეტურად გამოყენებისათვის აუცილებელი სხვა მნიშვნელოვანი ფაქტორები.

მიწის გამოყენება ზონირების მუნიციპალური კანონების ფარგლებში, ხშირად შესაძლებელია მხოლოდ მშენებლობის ნებართვის აღებები. მიწის ასეთ გამოყენება შეიძლება მოხსნიებული იყოს როგორც უფლებსმიერი გამოყენება. ზონირების პოლიტიკების უმეტესობა იდენტიფიცირებას უკეთებს და განსაზღვრავს ქონების გამოყენების სხვა გზებს მხოლოდ ადგილობრივი ხელისუფლის გადაწყვეტილებისაგან, რომელიც ხშირად წარმოადგენს ადგილობრივ მუშავე ომისიას ან მუნიციპალურ საბჭოს. ისინი ასევე აღწერენ გამოყენების არაორდინარული ნებართვის ზოგად, და თუ ნებართვულია, ზონირებაში ცვლილებების მიღების პროცესს. წყალდიდობების, მიწისძვრებისა და სხვა ბუნებრივი საშიშროების ზონებში, შეიძლება გამოყენებული იყოს ზონირებისა და მშენებლობის საეციფიური შეზღუდვები. სანაპირო და ისტორიულ რაიონებში ზონირების შეზღუდვები შეიძლება განსაზღვრავდეს მშენებლობის ადგილობრაობასა და დიზაინს.

გათვალისწინებული უნდა იყოს ასევე სამთავრობო დადგენილებების პოტენციური ცვლილებები. მაგალითად, დასახლებულმა მუნიციპალმა, რომელმაც მიიღწია სანიტარული საკანალიზაციო სისტემის ტექადობის ზღვარი, შეიძლება იმის მაგივრად, რომ შეუდგეს ძვირ ან გაერმის დაცვის მხრივ სირთულეების მქონე გაფართობის გეგმის განხორციელებას, გამოაცხადოს სამშენებლო მორატორიუმი ან

სად მოვიძიოთ... ზონირებისა და მიწის გამოყენების ინფორმაცია მიუხედავად იმისა, რომ ზონირების დადგენილებები და რუკები საჯარო ჩანაწერებია, რომელთა მოპოვებაც შესაძლებელია ზონირების ოფისში, შემფასებელს შეიძლება დაჭირდეს მოძუშავე პერსონალის დახმარება, რათა გაიგოს ზონირების რეგულირების ზეგავლენა. ხშირად შემფასებელი უნდა დაუკავშირდეს რადიონიშნულ სააგენტოს. ზონირებისა და მიწის გამოყენების შეზღუდავ, ჩვეულებრივ, არ არის ქონების სატიტულო ჩანაწერების სიაში, ასე რომ, საჭიროა მაკონტროლებელი სააგენტოების დასტურია.

გარკვეული დროით შეაჩეროს მიწის გამოყენების შესახებ განცხადებების მიღება. ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების მხრივ სამომავლო განვითარება შეიძლება გადაიდოს გადახედული უნდა იყოს მიმდინარე ზონირების ვარჯისაზნობა და მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული ზონირების შეცვლის შესაძლებლობები. საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების რეკომენდაციები შეიძლება დამყარებულ იქნას ზონირების ცვლილების შესაძლებლობაზე. საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შეთანხმების ერთ-ერთი კრიტერიუმი არის ის, რომ

გამოყენება კანონიერად უნდა იყოს ნებადართული. თუ ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება ზონირების ცვლილებაზე დამოკიდებული, შემფასებელმა უნდა გამოიკვლიოს იმის ალბათობა, რომ ამდაგვარი ცვლილება მოხდება. შემფასებელი უნდა გაესაუბროს სადგგომო და ზონირების ორგანოების თანამშრომლებს და შეისწავლოს ზონირების ცვლილების ნიმუშები, რათა შეეძლოს ცვლილების ალბათობის შეფასება. შემფასებელს ზოგადად უნდა შეეძლოს მიწის იმ გამოყენებების გამოირცხვა, რომელიც არ შეესაბამება მის არსებულ დანიშნულებას ან მანამდე იყო აკრძალული. საჭირო და კერძო მიწის გამოყენების შესახებ ხელმისაწვდომი ინფორმაციის მიმოხილვის შემდგომ, შემფასებელს შეუძლია მოაშალოს ამ არეალისათვის მიწის განვითარების პროგნოზი. თუ შესაფასებელი ნაკვეთის ზონირება არ არის შეთავსებადი სავარაუდო პროგნოზირებულ გამოყენებასთან, ზონირებაში ცვლილების ალბათობა განსაკუთრებით მაღალი და ჰიპოთეზურია. თუმცა, შემფასებელს უნდა ეძმოდეს, რომ ზონირების ცვლილება არასოდეს არ არის 100%-ით სარწმუნო და უნდა გააფრთხილოს კლიენტი იმ ფაქტის შესახებ, თუ ის არსებითაა შეფასების მიზნისათვის.

საგადასახადო მიზნებით შეფასებისა და დაბეგვრის ინფორმაცია

უძრავ ქონებაზე გადასახადები, ძირითადად, დაფუძნებულია "გამოცხადებული ღირებულების" შეფასებაზე. გადასახადების ღირებები მნიშვნელოვან როლს თამაშობს ქონების პოტენციური გამოყენების გათვალისწინებისას. არსებული საგადასახადო მიზნებით შეფასებდან, მიმდინარე საგადასახადო განაკვეთებისა და წინა საგადასახადო განაკვეთების განხილვიდან გამომდინარე, შემფასებელს შეუძლია ჩამოაყალიბოს დასკვნა ქონების გადასახადებით დაბეგვრის სამომავლო ტენდენციების შესახებ. უძრავი ქონების შეფასებითი ღირებულება შეიძლება ზუსტად არ აჩვენებდეს კონკრეტული ქონების საბაზრო ღირებულებას, რადგან სტატისტიკურ მეთოდოლოგიაზე დაყრდნობით ჩატარებულ მასობრივ შეფასებებს გააჩნია გადასახადების გამოყენების გაიგივების ტენდენცია იმისათვის, რომ მაილწიონ მოცემულ რაიონში შეფასებითი ღირებულების თანასწორობას. და მაინც, ზოგიერთი არეალისათვის და ქონების ზოგიერთი სახეობისათვის, შეფასებითი ღირებულება შეიძლება უახლოვებოდეს საბაზრო ღირებულებას. საგადასახადო მიზნით ადგილობრივი შეფასებების, როგორც ბაზრის ღირებულების ინდიკატორის, უტყუარობა, იცვლება რაიონიდან რაიონამდე.

სად მოვიძიოთ... საგადასახადო მიზნებით შეფასებისა და დაბეგვრის ინფორმაცია ადგილობრივი ფინანსური ინსპექტორის ან გადასახადების აპკრების ჩანაწერები უზრუნველყოფს ქონების შეფასებითი ღირებულების ან ყოველწლიური საგადასახადო ტვირთის დეტალებს. სანამ დაიწყებდეს ქონების ფიზიკურ შემოწმებას, შემფასებელმა შეიძლება მოიძიოს ქონების შესახებ ინფორმაცია ადგილობრივი ფინანსური ინსპექტორისაგან.

მიწის ფიზიკური მახასიათებლები

ნაკვეთის აღწერილობასა და ანალიზში, შემფასებელი აღწერს და ახსნის, თუ როგორ გავლენას ახდენს ღირებულებაზე ნაკვეთის ფიზიკური მახასიათებლები. რა კავშირშია ფიზიკური გაუმჯობესებანი მიწასა და მის მიმდებარე, მეზობელ ქონებებთან. მნიშვნელოვან ფიზიკურ მახასიათებლებს მიეკუთვნება შემდეგი:

- ნაკვეთის ზომა და ფორმა
- კუთხის გავლენა
- გაერთიანების შესაძლებლობა
- ნამეტო მიწა და ნარჩენი მიწა
- ტოპოგრაფია
- კომუნალური მომსახურება
- ნაკვეთის გაუმჯობესებანი
- მისაღობლობა
- გარემო

ნაკვეთის ფიზიკური მახასიათებლები კავშირშია ზომასთან, ფორმასთან, გაერთიანების შესაძლებლობასთან, კუთხის გავლენასთან, მიწის ნამეტოსა და ნაშთის არსებობასთან, ტოპოგრაფიასთან, ხელმისაწვდომ კომუნალურ მომსახურებასთან, ნაკვეთზე და ნაკვეთს გარე გაუმჯობესებებთან, განლაგებასა და გარემო პირობებთან

ზომი და ფორმა

ზომისა და ფორმის აღწერილობა ზუსტად განსაზღვრავს ნაკვეთის განზომილებებს (ქურის ფასადი, სიგანე და სიღრმე) და უზრუნველყოფს ამ ფიზიკური მახასიათებლებით გამოწვეულ ნებისმიერ ხელსაყრელ და არახელსაყრელ პირობას. შემფასებელი აღწერს ნაკვეთს და ანალიზებს, თუ როგორ გავლენას ახდენს ქონების ღირებულებაზე მისი ზომა და ფორმა. განსაკუთრებით ეურადღება ეთმობა ნებისმიერ იმ მახასიათებელს, რომელიც უჩვეულოა მეზობელი ტერიტორიისათვის. ქონების ზომისა და ფორმის ეფექტი იცვლება მისი შესაძლო გამოყენების მიხედვით. მაგალითად, რთული ფორმის ნაკვეთი შეიძლება შესაფერისი იყოს საცხოვრებლად, მაგრამ შეუფერებელი – გარკვეული ტიპის კომერციული ან ინდუსტრიული მოხმარებისათვის. სამკუთხედის ფორმის ნაკვეთს შეიძლება არ ჰქონდეს იგივე სარგებლიანობა როგორც მართკუთხა ნაკვეთს – მისი ზომისა და ფორმის გამო.

მიწა იზომება და გამოისახება სხვადასხვა ერთეულებში. დიდი მოცულობის მიწის ნაკვეთები, ჩვეულებრივ, იზომება ჰექტრებში ან აკრებში. შედარებით მცირე ზომის მიწის ნაკვეთები კი კვადრატულ მეტრებსა თუა, ერთეულებში, თუცა, ზოგჯერ, მათი ჰექტრებში და აკრებში გამოსახვა არ არის გამორიცხული. ადვილი გამოთვლებისათვის განზომილებები გამოისახება მეტრებსა და ფუტებში.

ფასადი არის ნაკვეთის განზომილი სიგრძე, რომელიც ესაზღვრება ქუჩას, ტბას ან მდინარეს, რკინიგზას ან ბარისათვის ნაცნობ სხვა მახასიათებელს. ფასადი შეიძლება იყოს ან არ იყოს იგივე, რაც ქონების სიგანე, რადგანაც ქონება შეიძლება იყოს არასწორი ფორმის ან გააჩნდეს ფასადზე მეტ მხარეს.

ზომაში განსხვავებებმა შეიძლება გავლენა იქონიოს ღირებულებაზე და ის განიხილება ნაკვეთის ანალიზში. გასაყისი ფასების შემცირება შედარების მუდმივ ერთეულამდე, ხელს უწყობს შედარებითი ნაკვეთების ანალიზს და შეუძლია განსაზღვროს ტენდენციები ბაზრის ცვდის თავისებურებაში. ძირითადად, როცა იზრდება ზომა, ერთეულის ფასი მცირდება და პირიქით, როცა ზომა მცირდება, ერთეულის ფასი იზრდება. ნაკვეთის ფუნქციონალური სარგებლიანობა ან სასურველობა იცვლება გამოყენების იმ ტიპზე დამოკიდებულებით, რასაც ადვილი უნდა ჰქონდეს ამ მიწის ნაკვეთზე. განსხვავებულ მოსალოდნელ გამოყენებას აქვს ზომისა და სიღრმის იდეალური მახასიათებლები, რომლებიც გავლენას ახდენს ღირებულებასა და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაზე. შემფასებელმა უნდა აღიაროს ეს ფაქტი უჩვეულო ზომისა და ფორმის ნაკვეთების აღწერისას. ღირებულების ტენდენციებზე დაკვირვება შესაძლებელია სხვადასხვა ზომის მიწის ნაკვეთების საბაზრო გაყიდვებზე და მათი სხვადასხვა დანიშნულებებისთვის ვარგისიანობაზე ან განვითარების ინტენსიურობაზე დაკვირვებით. საცხოვრებელი ნაკვეთის შეფასებისას, დიდ სამკუთხა მიწის ნაკვეთს შესაძლოა არ ჰქონდეს მაღალი ღირებულება, რადგანაც ზონირებისა და ქვედაპირფარეხების კანონმდებლობის მიხედვით, შესაძლოა მასზე მხოლოდ ერთი საცხოვრებელი ერთეული აშენება იყოს ნებადართული. ასეთ შემთხვევაში ნარჩენი მიწის სახით წარმოიქმნება დიდი ზომის განუვითარებელი ნაწილი, რომელიც განხილულია ქვემოთ.

კუთხის გავლენა

ქონებას, რომელსაც გააჩნია ფასადი ორ ან მეტ ქუჩაზე, შესაძლოა ჰქონდეს მეტი ან ნაკლები ერთეულზე ღირებულება, ვიდრე ახლომდებარე ქონებას, რომელსაც ფასადი მხოლოდ ერთ ქუჩაზე აქვს. კუთხესთან მდებარე ნაკვეთთან უფრო ადვილი მისადგომლობით გამოწვეული ხელსაყრელია, შეიძლება შემცირებულ იქნას განკარგულების ან სიმყუდროვის დანაკარგი. შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს ადგილობრივი ბაზარი კუთხესთან ადგილმდებარეობას მოსახერხებლად მიიჩნებს თუ მოუხერხებლად. ეს გადაწყვეტილება შეიძლება იცვლებოდეს ნაკვეთის მოსალოდნელი გამოყენების მიხედვით.

მიწის დიდი ნაკვეთების გაუმჯობესებისა და დაყოფის გეგმის მიხედვით, კუთხის სახლებს უფრო მეტი ელასტიურობა და ხედვის ფართო არე გააჩნია, ვიდრე შიგნით არსებულ ქონებებს. კუთხის მალაზიას შეიძლება გააჩნდეს ის ხელსაყრელია, რომ მას პირდაპირი მისასვლელი აქვს ორივე ქუჩიდან და თვალშისაცემი კუთხის ხედი და ადგილმდებარეობა გააჩნია. წარმოებისათვის, კუთხის ადგილმდებარეობის უზრუნველყოფს მანქანის ხელსაყრელ შესვლასა და გამოსვლას. საცხოვრებელი ქონებისათვის კუთხის ადგილმდებარეობას შეიძლება უარყოფითი მნიშვნელობა ჰქონდეს; მშვიდ, ქვედაპირფარეხის მიგნით, ჩიხში მდებარე ობიექტები შესაძლოა უფრო სასურველი იყოს და უფრო მაღალ ფასებსაც გვეკარნახობდეს მაშინ, როდესაც კუთხეში მდებარე საცხოვრებელი სახლი დაუცველია ტრანსპორტის მოძრაობით გამოწვეული ხმაურისაგან და უზრუნველყოფენ ნაკლებ უსაფრთხოებას. ჩვეულებრივ, კუთხეში მდებარე საცხოვრებელი სახლების მეპატრონეებს უწევთ უფრო ფართო სალანდშაფტო ტერიტორიის მოვლა-პატრონობა, რომელიც ფაქტურად საზოგადოებრივი საკუთრებაა.

გაერთიანება

ზოგჯერ, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, მიწის ორი ან მეტი ნაკვეთის ერთი მფლობელობის ქვეშ გაერთიანების შედეგია. თუ გაერთიანებულ ნაკვეთებს უფრო მეტი ერთეულის ღირებულება გააჩნია, ვიდრე მათ ცალ-ცალკე გააჩნია, იქმნება გაერთიანების ღირებულება. გაერთიანება არის

ლირებულების ნაზრიდ, რომელიც გამოწვეულია ერთი ან მეტი ნაკვეთის კომბინაციით, რათა შეიქმნას უფრო დიდი ნაკვეთი უფრო დიდი სარგებლიანობით. მაგალითად, შეიძლება დიდი მოთხოვნა იყოს ერთ აკრიან ნაკვეთზე საწარმოო პარკში, სადაც ძირითადად ქვეგანყოფილების ნაკვეთები მხოლოდ ნახევარ აკრიანია. თვით ნახევარ აკრიანი ნაკვეთების ღირებულება 1.00 დოლარია კვადრატულ მეტრზე, როცა სხვა, მეზობელ ნახევარ აკრიან ნაკვეთთან გაერთიანებით მისი ფასი შეიძლება გაიზარდოს 1.50 დოლარამდე კვადრატულ მეტრზე. განსხვავება ფასებში შეიძლება კომპენსირდეს პრემიით, რომლის გადახდაც ხშირად უწევს განმავითარებელს მეზობელი ქონებების გაერთიანებისთვის. ან შეიძლება მოხდეს საპირისპირო, თუ ნაკვეთები ძალიან დიდია და გაერთიანება იძლევა უფრო მეტრე ღირებულებას კვადრატულ მეტრზე - ბაზრზე ეკონომიკური მასშტაბის ეფექტის გამო.

გაერთიანების ღირებულება შეიძლება ასევე მიეუსადაგოთ საქონლივითი ზომისა და ფორმის მქონე არსებულ ნაკვეთს, რომელსაც უფრო მაღალი სარგებლიანობა გააჩნია, ვიდრე შედარებით ტრადიციულ, მცირე ზომის ნაკვეთებს. იმისათვის, რომ დადგინდეს აქვს თუ არა შესაფასებელ ქონებას გაერთიანების ღირებულება, ანალიზი უკეთდება ახლომდებარე მიწების გამოყენებასა და ღირებულებას.

გაერთიანება მნიშვნელოვანია სასოფლო სამეურნეო მიწების შეფასებისას. ოპტიმალურ ზომაზე მცირე ქონებას უფრო დაბალი ერთეულზე ღირებულება გააჩნია, რადგანაც მათ არ შეუძლიათ მხარი დაუჭირონ იმ თანამედროვე მოწყობილობებს, რომლებიც საჭიროა მაქსიმალური მოგების მისაღებად. ქალაქის ტერიტორიებზე, კომერციული ოფისებისა თუ საცალო ვაჭრობის ობიექტებისა და საცხოვრებელი ბინების ობიექტების გაერთიანებამ, შესაძლოა გაზარდოს შეერთებული ნაკვეთების ერთეულის ღირებულება. მაგალითად, ზოგიერთი ქალაქი, რომელიც მისწრაფვის დიდი, მრავალ-მბრთვი განვითარებისაკენ, ჩამოაკლიბებს ზონირების პოლიტიკას, რომელიც საშუალებას მისცემს დიდი ნაკვეთების უფრო შეიძრო დასახლებას. თუ 22 მეტრი სიგანის ნაკვეთს შეუძლია მიაღწიოს მხოლოდ 1.0-ის ტოლ სამშენებლო ფართობის განაკვეთს, ხოლო 44 მეტრი სიგანის მიწის ნაკვეთზე შესაძლებელია 1.5-ის ტოლი სამშენებლო ფართობის განაკვეთის მიღწევა, წარმოიქმნება გაერთიანების პერსპექტივა და დამპროექტებლები შეეცდებიან გააერთიანონ მომდებარე 22 მეტრიანი ნაკვეთები.

მიუხედავად იმისა, რომ მიწების იმ ზომაზე გაერთიანება, რომელიც საშუალებას იძლევა მიწა საკეთესოდ და ეფექტურად იქნას გამოყენებული. ზრდის მიწის ერთეულის ღირებულებას (დოლარი კვადრატულ მეტრზე ან აკრზე), შესაძლოა მოხდეს საპირისპიროც. მიწა, რომელიც უნდა დაიყოს, რათა მიწილზე იქნას საკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, ძირითადად იყიდება ბითუმად, უფრო დაბალ ფასად, ვიდრე მისი შემადგენელი კომპონენტების საცალო ფასების ჯამია. ეს უფრო დაბალი საბითუმო ერთეულის ფასები ასახავს ბაზრის შეხედულებებს რისკზე, დროზე, მართვაზე, განვითარებასთან დაკავშირებულ დანახარებებზე, სავაჭრო დანახარებებზე, მოგებაზე და სხვა შესაძლებელ დანახარებებზე, რომელიც დაკავშირებულია მიწის დაყოფასა და გაყიდვასთან.

ნამეტი მიწა და ნარჩენი მიწა

ნებისმიერ კონკრეტულ ბაზარზე, მოცემული მიწის გამოყენებას ხშირად აქვს ნაკვეთის ოპტიმალური ზომა, კონფიგურაცია, და მიწის მშენებლობის განაკვეთი. ნებისმიერ ზედმეტ ან დარჩენილ მიწას, რომელიც არ არის საჭირო სპეციალური გამოყენებისათვის, შეიძლება განსხვავებული ღირებულება ჰქონდეს იმ მიწასთან შედარებით, რომელიც საჭიროა გაუმჯობესებების ხელშეწყობად. ქონების ნაწილი, რომელიც წარმოადგენს ოპტიმალურ ნაკვეთს არსებული გაუმჯობესებებისათვის, ასახავს მშენებლობის ტიპურ განაკვეთს. მიწის ფართობი, რომელიც საჭიროა არსებული ან იდეალური გაუმჯობესებებისათვის, შეიძლება ამოცნობილ და გაზომილ იქნას შემუშავების მიერ, რომელიც გამოიკვლევს ავტოსადგომს, საწყობს და სალანდშაფტო მოთხოვნილებას. ნებისმიერი დარჩენილი ტერიტორია ან ნამეტი მიწა, ან ნარჩენი მიწა.

გაუმჯობესებული ნაკვეთისაგან განსხვავებით, ნამეტი მიწა არის მიწა, რომელიც საჭირო არ არის გაუმჯობესებული იქნას არსებული გაუმჯობესების მომსახურებისათვის ან მომხმარებელს. აუთვისებელი ნაკვეთისათვის, ან ნაკვეთისათვის, რომელიც მიჩნეულია როგორც ანათვისებელი, ნამეტი მიწა საჭირო არ არის მომსახურების ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. ასეთ მიწას შეიძლება თავისი საკუთარი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება გააჩნდეს, ან უზრუნველყოს არსებული ან მოსალოდნელი გაუმჯობესებების სამომავლო გაფართოება. თუ ნამეტი მიწა ლიკვიდურია, ან გააჩნია ღირებულება სამომავლო გამოყენებისათვის, მისი, როგორც აუთვისებელი მიწის, საბაზრო ღირებულება ემატება ეკონომიკური ერთეულის შეფასებულ ღირებულებას.

მაგალითისათვის წარმოვიდგინოთ საცხოვრებელი ქონება, რომელიც შედგება ერთ ბინიანი სახლისა და ორი სტანდარტული ზომის ნაკვეთისაგან - მთლიანად განვითარებულ კერძანაყოფში. თუ სახლი განთავსებული იქნება ერთი ნაკვეთის საზღვრებში და მახლოვლად ყველა ქონება განლაგებულია მიწის მხოლოდ თითო ნაკვეთზე, მაშინ მეორე, აუთვისებელი ნაკვეთი, მიჩნეულ იქნება ნამეტი მიწად, რომელიც შეიძლება გამოცალკეებულ იქნას არსებული სტრუქტურულიდან ამავე ნაკვეთის სამომავლო

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებისათვის. თუ მეზობელი მიწის ღირებულება იყო 1.00 დოლარი ცვარატულ მეტრზე, მაშინ ნამეტი მიწა, ამ შემთხვევაში, იმ შესაფასებელ ქონებას, რომელზეც ზემოთ იყო საუბარი (ე.ი. სახლი და ორი ნაკვეთი), დაუმატებდა ცვარატულ მეტრზე 1.00 დოლარის ღირებულებას. თუ ქონებებისათვის ტიპური მიწის ფართობი იქნებოდა ორმაგი ნაკვეთი, სახლის ადგილმდებარეობის მიუხედავად, იგივე ქონებას არც ნამეტი მიწა ექნებოდა და არც ნარჩენი მიწა.

ახლა წარმოვიდგინოთ სამრეწველო პარკი, სადაც სამშენებლო ფართობის განაკვეთი (სამშენებლო ფართობის შეფარდება ნაკვეთის მთლიან ფართობთან) სასაწყობო ქონებისათვის იკვლება 0.45-დან 0.5-მდე და მიწის ღირებულება 2.00 დოლარია ცვარატულ მეტრზე. შესაფასებელ ქონებას წარმოადგენს 20 000 ცვარატული მეტრი საწყობი - 100 000 ცვარატულ მეტრთან ნაკვეთზე, რომლის 0.2-ის ტოლი სამშენებლო ფართობის განაკვეთი მცირეა საბაზრო არეალის ნორმასთან შედარებით. თუ არსებულ ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებისათვის არ იყო საჭირო დამატებითი მიწა, ნაკვეთის უკანა ნაწილი, რომელსაც არ გააჩნია ქუჩაზე გასასვლელი, ალბათ ნარჩენ მიწად იქნება მიჩნეული, რადგანაც იგი არ შეიძლება განვაცალკევოთ ობიექტისაგან და არ გააჩნია საკუთარი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება. ამ შემთხვევაში, ისე ჩანს, რომ ნარჩენი მიწა გაზრდის შესაფასებელი ქონების ღირებულებას (იმიტომ, რომ არსებული გაუმჯობესება შეიძლება კვლავ გაფართოვდეს ნარჩენ მიწაზე). მაგრამ მისი ღირებულება ცვარატულ მეტრზე იქნებოდა 2.00 დოლარზე გაცილებით ნაკლები, ვიდრე ეს ინდუსტრიულ პარკში მდებარე აუთვისებელი მიწის ფასია. თუ მოსაზრებე ქონების მფლობელი შეძლებდა გააძვირებინა ამ ნაკვეთის გამოყენებელი ნაწილი, რომელზეც საუბარი გვაქვს, მაშინ ის მიწა ნამეტ მიწად ჩაითვებოდა იმიტომ, რომ შესაძლებელი იქნებოდა მისი განცალკევება არსებული ქონებიდან და გამოყენებული იქნებოდა სხვა ქონების მფლობელის მიერ. ამ შემთხვევაში, ნამეტი მიწის ღირებულება იგივე იქნებოდა რაც აუთვისებელი მიწის ღირებულება სადმე სხვა ადგილას საწარმო პარკში, ან მას შეიძლება უფრო მაღალი ფასი ჰქონდეს, თუ მოსაზრებე ქონების მფლობელს სჭირდება მიწა, რათა თავისას შეუერთოს.

ტოპოგრაფია

ტოპოგრაფიული სწავლებები გვაწვდიან ინფორმაციას მიწის კონტურის, კლასიფიკაციის, ბუნებრივი დრენაჟის, ნიადაგის მდგომარეობის, ხეღისა და ზოგადი ფიზიკური სარგებლიანობის შესახებ. ნაკვეთების ღირებულება შესაძლოა განსხვავდებოდეს ზემოთ ჩამოთვლილი ფიზიკური მახასიათებლების გამო. ციცაბო დახრილობა ხშირად უშლის ხელს შენობის მშენებლობას. ნატურალური დრენაჟი შეიძლება იყოს ხელსაყრელი ან შეიძლება ჰქონდეს მკაცრად შეზღუდული გამოყენება. თუ ნაკვეთი სხვა ქონებისაგან დიხების ქვემო მიმართულებასა ან ტერიტორიის ბუნებრივი დრენაჟის ავზს წარმოადგენს. ადეკვატურმა სადრენაჟო სისტემებმა შეიძლება კომპენსირება გაუკეთოს ტოპოგრაფიულ და სადრენაჟო პრობლემებს, რომლებიც სხვა შემთხვევაში შეაფერხებდა ასეთი ობიექტის ათვისებას. პლატონი მიწის ტერიტორიას ან მიწის კარგი სადრენაჟო სისტემით, ჩვეულებრივ, შეუძლია ხელი შეუწყოს უფრო ინტენსიურ გამოყენებას. შემფასებელმა ტოპოგრაფიულ აღწერაში უნდა გამოიყენოს ის ტერიმინოლოგია, რომელიც ამ ტერიტორიაზე გამოიყენება.

ტოპოგრაფიული მახასიათებლებია ზედაპირის გრუნტი და ქვენიდაგის ხარისხი, დრენაჟი, მიწის ნაკვეთის ნაყოფიერება სასოფლო სამეურნეო საქმიანობისათვის ან სავარაუდო გაუმჯობესებისათვის. კომუნალური მომსახურების ელემენტების დაყენების ფასი გათვალისწინებულია საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების გადაწყვეტილებებში და ანალიზში შეიძლება აისახოს პირდაპირ ან არაპირდაპირ, შეფასებაში გამოყენებული შედარებითი გაყიდვების შერჩევითი გამოძიწიარე.

გეოდეზიური გადაღების პროგრამა

საბაზისო ხაზები, მთავარი მერიდიანები და რაიონის ხაზები ნარჩვენებია ტოპოგრაფიულ და ადამიანის შექმნილ მახასიათებლებთან ერთად. ამ რუკებზე ძირითადად ასახული ტოპოგრაფიული თვისებები შეიცავს მიწის ამაღლებებს (რომლებიც წარმოადგენილია განსაზღვრული ინტერვალით დამორბეული კონტურული ხაზებით), მდინარეებს, ტბებს, ნაკადულებსა და წყლის სხვა ერთეულებს. ნაკვეთების აღწერასაც ცუდი დრენაჟი აქვთ და ტუტებს. ადამიანის შექმნილი მახასიათებლები შეიცავს განვითარებულ ან განუვითარებელ გზებს, ტრასებს, ხიდებს, დენის გადაამცემ ხაზებს, დამბებს, რკინიგზებს, აეროპორტებს, ეკლესიებს, სკოლებს და სხვა შენობებს. აგრეთვე დატანილია ადმინისტრაციული ტერიტორიები, როგორცაა პარკის ან პოლიტიკური საზღვრები.

ნიადაგის ანალიზი

ზედაპირის ნიადაგისა და ქვენიდაგის მდგომარეობა მნიშვნელოვანია როგორც გაუმჯობესებული ქონებისათვის, ასევე სასოფლო სამეურნეო მიწისათვის. ნიადაგის ვარჯისაობა მშენებლობისათვის ან სექტორის სისტემებისათვის, მნიშვნელოვანია გაუმჯობესებული ქონების ყველა ტიპისათვის და

ძირითადი გადაწყვეტილების მისაღებად, როდესაც ამ ობიექტზე იგეგმება დიდი და მძიმე შენობის აგება. სპეციალური სიზინჯების ჩასმის ან მცოცავი ფუნდამენტის გამაგრების საჭიროებას ძლიერი გავლენა აქვს ნაკვეთის შემფუძვლებლაზე კონკრეტული გამოყენებისათვის. ნიადაგის მდგომარეობა გავლენას ახდენს მშენებლობის დანახარჯებზე და აქედან გამომდინარე, ქონების ღირებულებაზე.

აგრონომები და ნიადაგის ექსპერტები აფასებენ ნიადაგის სასოფლო სამეურნეო ხარისხს: და მწარმოებლურობას სპეციფიკური სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების გამოყენებისათვის. ნიადაგის ბეჭენაკაში განსწავლული ინჟინრები ამოწმებენ ნიადაგის ფიზიკურ მდგომარეობას და ნაყოფიერებას. ქვენიადაგის მდგომარეობა ხშირად ცნობილია ადგილობრივი მშენებლებისათვის, განმავითარებლებით-სათვის, ან სხვებისათვის, მაგრამ თუ არსებობს რაიმე ეჭვი ნიადაგის ნაყოფიერებასთან დაკავშირებით, კლიენტს უნდა იყოს ინფორმირებული ნიადაგის შესწავლის აუცილებლობის შესახებ. ყველა ეჭვი უნდა გაიფანტოს მანამ, სანამ წარმატებით იქნება შესწავლილი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, ან შეფასების დასკვნა უნდა შეიცავდეს ნებისმიერ კონკრეტული დაშვების აღწერას.

დატბორილი და დაჭაობებული ტერიტორიის ანალიზი

შემფასებელმა უნდა შეამოწმოს ადგილობრივი მთავრობის მიერ მომზადებული დატბორილი ნაკვეთის რუკები და განიხილოს კლიენტის მიერ უზრუნველყოფილი ნებისმიერი ხელმისაწვდომი კვლევები ან ტაბო-გრაფიული მონაცემები. ქონებებს, რომლებიც დატბორილი ტერიტორიაზე მდებარეობენ, შეიძლება ჰქონდეს გამოსადგობის მკაცრად შეზღუდული პოტენცი-ალი. სამშენებლო სტანდარტებისა თუ ფინანსური აკრძალვების გამო, და შეიძლება გააჩნდეს უპირატესი ბუნებრივი გარემოს ღირებულებები.

სად მოვიძიოთ...
დატბორილი ადგილის რუკები
ენახთო ადგილობრივი სამთავრობო, რეგი-
ონალური და ტერიტორიული დაწესებუ-
ლებები, გარემოს სამინისტროები

დაჭაობებული ტერიტორიის განსაზღვრება ცვალებადია. კანონების უმეტესობა დაჭაობებულ ადგილს აღწერს სამი შესაძლო მახასიათებლის მეშვეობით.

- ნიადაგები
- ჰიდროლოგია
- მცენარეულობა

ზოგადად, დაჭაობებული ტერიტორია არის მიწა, რომელიც ჩაძირულია, ან გაუღებთილია ზედა-ბირული ან ვრუნტის წყლებით იმ ხანშიერთა და ხანგრძლივობით, რომელიც აუცილებელია წყლით გაუღებთილ ზედაბირებზე საცხოვრებლად ადაპტირებული გვეტაცისათვის აუცილებელი საცხოვ-რებელი პირობების შესანარჩუნებლად. ჭაობები, ჭანჭრობები და მდინარის დელტები ექვემდებარება გავლენის ცვალებად ხარისხებს ადგილობრივი, რეგიონალური და ცენტრალური მთავრობებიდან. ჭაობები და ცუცულები თევზჭერის აქტებით, თუ ის მნიშვნელოვანია როგორც თევზის ან თევზების საკვები პროდუქ-ტების მოპოვების არეალი. ჭაობების შესაფასებლად, შემფასებელს უნდა ესმოდეს მიწის უნიკალური თვისებები, ამ ტერიტორიების დამცავი კანონების განვითარება, უნდა შეეძლოს ამ თვისებებისათვის ბაზრის თვისუფალი სექტორების გამოწახვა და ღირებულებისადმი მიდგომების სათანადო გამოყენება.

კომუნალური მომსახურებები

შემფასებელი გამოიკვლევს ნაკვეთისათვის ხელმისაწვდომ ყველა კომუნალურ მომსახურებას და სერვისებს. ნაკვეთს ვარაუთა კომუნალური მომსახურებები შეიძლება იყოს კერძო ან საჯარო მართვით, ან შეიძლება იყოს ადგილზე კომუნალური მომსახურების ისეთი სისტემების საჭიროება, როგორიცაა სექტიკური რეზერვუარები და კერძო წყლის ჭები. მთავარ გასათვალისწინებელ კომუნალურ მომსახუ-რებებს მიეკუთვნება შემდეგი:

- საკანალიზაციო სისტემები
- სასმელი წყლით მომარაგების სისტემა
- მტკნარი წყლის სახეობები კომერციული, სამრეწველო და სასოფლო სამეურნეო საქმიანობისათვის
- ბუნებრივი აირი
- ნიადაგისადენი
- სატელეფონო მომსახურება
- საკაბელო ტელევიზია

მიუხედავად იმისა, რომ ბაზრის ტერიტორიის ანალიზი აღწერს ამ ტერიტორიაზე ხელმისაწვდომ კომუნალურ მომსახურებებს, ობიექტის ანალიზმა უნდა უზრუნველყოს შესავსებელი ქონებისათვის შესაძლო კომუნალური მომსახურებების დეტალური აღწერა. უნდა დადგინდეს კომუნალური მომსახურებების ადგილმდებარეობა და მოცულობა და აღნიშნული უნდა იყოს ნებისმიერი უზომოდ მაღალი გადასახადები. ასევე იდენტიფიცირებული და გაანალიზებული უნდა იყოს მომსახურების ურჩეულოდ მაღალი ან დაბალი ფასები. საკმარისი არაა მარტივად რომ დადგინდეს რომელი კომუნალური მომსახურებებია შესაძლებელი. კომუნალური მომსახურების სიმცირით გამოწვეული ნებისმიერი შეზღუდვა მნიშვნელოვანია მაქსიმალური გამოყენების ანალიზში, და შესწავლილ უნდა იქნას კომუნალური მომსახურების ყველა შესაძლო, ალტერნატიული წყაროები.

სად მოიფიქრო...
 მონაცემები კომუნალურ მომსახურებაზე ზუსტი ინფორმაცია კომუნალურ მომსახურებებზე შეიძლება მოპოვებული იქნას:
 • ადგილობრივი კომუნალური მომსახურების კომპანიებსა და სააგენტოებში
 • ადგილობრივი საზოგადოებრივი სამუშაოების დეპარტამენტებში
 • წყლისა და საკანალიზაციო სისტემების მომწოდებლებთან

სასმელი წყლით მომარაგების სისტემა და საკანალიზაციო სისტემა ხშირად ორი ყველაზე მნიშვნელოვანი კომუნალური მომსახურებაა პოტენციურად განვითარებადი ობიექტისათვის. ქონებებს, რომლებსაც არ გააჩნიათ წყლის სისტემა, უნდა იყვნენ შეების იმედზე ან სხვა სისტემებზე, რომლებიც შესაძლოა იყოს ძვირი, იყოს შეზღუდული რაოდენობისა და ნაკადებში. საზოგადოებრივი საკანალიზაციო სისტემის არარსებობამ შეიძლება შეცვალოს შეზღუდვის დასახლების სიმჭიდროვე. გათვალისწინებული უნდა იყოს აგრეთვე კომუნალური მომსახურების განაკვეთები ან სხვა სპეციფიკური კომუნალური მომსახურების ფასები. საცხოვრებელი, კომერციული და ინდუსტრიული მომხმარებლებისათვის მნიშვნელოვანია შემდეგი:

- წყლის ოდენობა და ხარისხი და მისი ღირებულება
- ენერჯის წყაროების ღირებულება და სანდოობა
- საკანალიზაციო სისტემების მოწყობილობების ადეკვატურობა
- ნებისმიერი სხვა სპეციფიკური კომუნალური მომსახურების ღირებულება ან ჩარიმები, რომლებიც შეიძლება გააჩნდეს ვარკვეულ საქმიანობებს
- ადგილობრივი განვითარებული უბნების გავლენა საგადასახადო განაკვეთებზე და გადახდის მეთოდებზე.

ნაკვეთის გაუმჯობესებანი

ნაკვეთის აღწერილობაში, შემფასებელი აღწერს როგორც ნაკვეთს გარეთა, ასევე ნაკვეთს შიგნითა გაუმჯობესებებს, რომლებიც ამზადებენ ნაკვეთს გამოწვდილი გამოყენების ან განვითარებისათვის. შემდეგ, შემფასებელი აანალიზებს, თუ რა გავლენას ახდენს ნაკვეთის გაუმჯობესებები ღირებულებაზე. ნაკვეთს შიგნითა გაუმჯობესებები შეიცავს მიწის დამუშავებას, მანდშფტირებას, შემოღობვას, წყალსადინარებას, მოკრწყვლას, საღრეფავ და მოსარწყავ სისტემებს, ტროტუარებს და სხვა გაუმჯობესებებს მიწაზე. ნაკვეთს გარეთა გაუმჯობესებები კი მოიცავს გზებზე მისასვლელებს, კომუნალური სისტემებთან მიერთებას, წყლის რეზერვუარების დისტანციურ მართვას და საკანალიზაციო და საღრეფავო ხაზებს. ნაკვეთს გარეთა გაუმჯობესებების ღირებულება, ჩვეულებრივ, გათვალისწინებულია ნაკვეთის ღირებულებაში.

ასევე აღწერილი და გაანალიზებული უნდა იქნას ნაკვეთზე არსებული შენობების განლაგება. ბევრი შემფასებელი აეთებს მიწის ნაკვეთების განლაგების რუკის მიახლოებით ნახაზებს, რომელიც არჩენებს მთავარი შენობების განლაგებას მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან, მისასვლელ ადგილებთან და ვეტოსადგომის ან სამანქანო გზის ტერიტორიასთან დამოკიდებულებაში. სამშენებლო ფართობის განაკვეთი და ნაკვეთის მთლიანი კონფორმაცია, ხშირად საკმაოდ მნიშვნელოვანია ნაკვეთის უნარის – გამოსადეგი იყოს სხვადასხვა კონსტრუქციული სახით გამოყენებისათვის – გამოსავლენად. ზონირების პოლიტიკა ან ერთეულები დადგენილი განვითარება გადაწყვეტს საჭირო სივრცის მინიმალურ რაოდენობას.

შემფასებელი ითვალისწინებს ნაკვეთს შიგნითა გაუმჯობესებებს, რომელიც ემატება ან აკლდება ქონების ოპტიმალურად ან საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. მაგალითად, მრავალბინიანი გამოყენებისათვის ზონირებული მიწის ნაკვეთი შეიძლება გაუმჯობესებული იყოს 18 ერთეულიანი საცხოვრებელი შენობით, რომლის დანერგვაც საკმაოდ ძვირი ჯდება. თუ ნაკვეთზე, როგორც აუთვისებელზე, შესაძლებელია 24 ერთეულიანი საცხოვრებელი შენობის აშენება, მაგრამ არსებული შენობა ხელს უშლის დამატებითი ერთეულის აგების შესაძლებლობას, შემფასებელმა შეიძლება დაასკვნას, რომ ნაკვეთი არ არის საკმარისად გაუმჯობესებული და არ არის განვითარებული მის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებამდე.

მისადგომლობა

ნაკვეთის ანალიზი ყურადღებას ამახვილებს დრო-მანძილის დამოკიდებულებაზე ნაკვეთსა და საწყის და საბოლოო დანიშნულების პუნქტებს შორის. შემფასებელი აღწერს და აანალიზებს ქონებიდან მიმდებარე ტერიტორიამდე მისადგომლობის ყველა ფორმას. უმეტეს შემთხვევაში, ადგილტური მანქანის სადგომი ტერიტორია და ქუჩების, დამაკავშირებელი გზების, ავტომაგისტრალისა და გზატკეცილების განლაგება და მდგომარეობა, მნიშვნელოვანია მიწის გამოყენებისათვის. ინდუსტრიულ ქონებებზე გავლენას ახდენს რკინიგზებსა და ავტომაგისტრალზე მისადგომლობის და სადგომი ტერიტორიების სიახლოვე. აეროპორტების, ავტომაგისტრალების, საზოგადოებრივი ტრანსპორტისა და სარკინიგზო მომსახურება, გავლენას ახდენს ინდუსტრიულ, კომერციულ და საცხოვრებელ ზონებზე.

ინტენსიური მოძრაობა შესაძლოა ობიექტისათვის იყოს როგორც ხელსაყრელი, ასევე არახელსაყრელი იმ ფაქტორებიდან გამომდინარე, რომლებიც გავლენას ახდენენ მის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაზე. ჩვეულებრივ, ადგილობრივი გზის მაღალი ინტენსიურობა კომერციულ ზონებში წარმოადგენს დადებით ფაქტორს; ინტენსიური ტრანზიტული მოძრაობა არახელსაყრელია მაღაზიებისათვის, იმათ გარდა, რომლებიც ემსახურებიან ადგილობრივ მოგზაურებს. გზებზე ინტენსიური მოძრაობა დასახლებულ ზონაში საზიანოა ერთბიანი საშენობლოებისათვის, მაგრამ ქვედანაყოფთან ან განეთარებებთან მისადგომლობისათვის დადებით ფაქტორს წარმოადგენს ინტენსიური მოძრაობისათვის გათვალისწინებული ქუჩები.

ხმაური, მტკერი და გამომწვანოქები, რომელსაც წარმოშობს ინტენსიური მოძრაობა, არ არის სასურველი დაბალი სიმჭიდროვით დასახლებული პუნქტების უმეტესობისათვის. მეორეს მხრივ, მთავარ გზატკეცილებზე მდებარე ნაკვეთების სარეკლამო ღირებულებამ შეიძლება მოგვბა მოუტანოს ოფისებსა და სავაჭრო ცენტრებს იმ შემთხვევის გარდა, თუ სატრანსპორტო საცობი ზღუდავს ტრანსპორტის მოძრაობის თავისუფალ დინებას. კომერციული ქონიდან ხილვადობა სასიკეთოა რეკლამის თვალსაზრისით; ეს სიკეთე ყველაზე ძვირფასია მაშინ, როცა ავტომანქანით მოძრავე კლიენტს თავისუფლად შეუძლია გადავიდეს გზიდან და შევიდეს ქონების ტერიტორიაზე.

უწყვეტმა ზოლებმა, მოხვევის შეზღუდვებმა, ცალმხრივმა ქუჩებმა და მისადგომლობის შეზღუდვებმა შეიძლება შეზღუდოს ნაკვეთის პოტენციური გამოყენება. ნაკვეთის ანალიზში, შემფასებელმა უნდა შეამოწმოს ნაკვეთის შესაძლო გამოყენება საგზაო მოძრაობასთან დაკავშირებით. დაეგმილი ცვლილებები მისადგომლობასთან, შეთანხმებული უნდა იყოს შესაბამის ხელისუფლებასთან და გათვალისწინებულ უნდა იქნას შეფასებაში.

გარემო

შემფასებლები, მიწის გამოყენებას ასევე აანალიზებს გარემოს მდგომარეობის ქრილში. გარემოს განხილვა-გათვალისწინება შეიცავს ისეთ ფაქტორებს, როგორიცაა:

- ადგილობრივი კლიმატი
- ადგილტური და საკმარისი წყლით მომარაგების შესაძლებლობა.
- დრენაჟის ნიმუში
- ჰაერის ხარისხი
- ცოცხალი ბუნების/გადაშენების პირას მყოფი სახეობების არსებობის თავისებურებები
- მიწისძვრის შედეგად დაზარალებული ადგილების, მეწყერ ან ზვავასაშიში ზონების მდებარეობა.
- ნაკადულების, ქაობების, მდინარეების, ტბების, ან ოკეანეების სიახლოვე.

ჰაერისა და წყლის დაბინძურება მოსახლეობის ზრდისა და ურბანიზაციის თანამდევრად პროდუქტია. დაბინძურების პრობლემის მიმართ საჭირო ინტერესმა დააჩქარა პოლიტიკური და საკანონმდებლო მოქმედება გარემოს დაცვის საკითხებში. ჰაერის მეტისმეტი დაბინძურების ზონებში შეიძლება აიკრძალოს გარკვეული წარმოებები და შეიზღუდოს ინტენსიური მოძრაობა; ამდგომარეობა აკრძალვები გავლენას ახდენს მიწის გამოყენებაზე ამ იურისდიქციებში. ზოგიერთ ქვეყანაში, დაბინძურების კანონები ასევე გახდა სავაჭრო საგანი (ამერიკაში 1990 წ. სუფთა ჰაერის აქტის მიხედვით შეზღუდულია ჰაერის დამაბინძურებელი ნივთიერებების გამოშვების რაოდენობა საწარმოს ზომასთან შედარებით. იმ დარგებს, რომლებიც სრულად არ იყენებენ ამ უფლებას, შეუძლიათ გადასცენ ან მივიდონ მათი ეს უფლება სხვა დარგებს). ადგილებზე, სადაც ბუნებრივი წყლის წყაროებია, ინდუსტრიული საქმიანობა შეიძლება აკრძალული იყოს მაშინ, როცა რეგულირებული მოხმარებები დასაშვებია. გარემოსა და კლიმატური ხელსაყრელი პირობები და იძულებები ასევე უნდა იყოს გაანალიზებული, რათა ნაკვეთისათვის განისაზღვროს მიწის სათანადო გამოყენება. მიწის სამომავლო გამოყენება შეთავაზებული უნდა იყოს ადგილობრივ გარემოსთან.

სპეციფიურ განლაგებაზე მდებარე ნაკვეთი შეიძლება განიცდიდეს მზის, ქარის ან სხვა გარემო ფაქტორების ზედმეტ გავლენას. ადგილმდებარეობა, სადაც ძლიერი ქარიხა, შეიძლება არ გამოდგებოდეს კურორტისათვის, მაგრამ იდეალური იყოს ორგანულ საწვავზე მოშუავე ელემენტრო-სადგურებისათვის. ქუჩის მზიანი მხარე ყოველთვის არ არის სასურველი საცალო ვაჭრობის მალაზიებისათვის. ცხელ კლიმატურ პირობებში, ქუჩის ჩრდილიანი მხარე, ხშირად უფრო მეტ ქვეითად მისაწარულებს იზიდავს და უფრო ბევრსაც ვაჭრობს, და ამგვარად წარმოშობს უფრო მაღალ საიჭარო გადასახადებს და მიწის მაღალ ღირებულებას. ჩვეულებრივ, სამოთხეთაში უფრო კურორტებს დაქანება ჩრდილოეთის მხარეს აქვს თოვლის შესანარჩუნებლად, ხოლო შენობების ფსადები მიმართულია სამხრეთისაკენ.

ნაკვეთის გარემოს ანალიზი ყურადღებას ამახვილებს შეფასებულ ნაკვეთსა და მის მეზობელ ქონებებს შორის ურთიერთდამოკიდებულებაზე. მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული მეზობელი ქონებებით გამოწვეული ნებისმიერი საშიშროების ან უსიამოვნების ეფექტები. განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს უსაფრთხოების ზომებს. მაგალითად, მოშუავეებისა და კლიენტების, ან მოსახლეებისა და ატურების, ან სკოლაში მიმავალი ბავშვების უსაფრთხოებას.

ნაკვეთის ღირებულებაზე გავლენას ახდენს ახლომდებარე მოსაზღვრე ობიექტების კეთილმოწყობა და გაზივთარება, როგორცაა პარკები, ლაპაზი შენობები, და შეთავსებადი კომერციული შენობები. შესაფასებელი ნაკვეთის ღირებულებაზე შეიძლება დიდი გავლენა მოახდინოს გარემომცველი შენობების სახეობებმა და მათი გამოყენებულების საქმიანობამ.

გარემო პირობებზე პასუხისმგებლობა

ბოლო წლებში, მრავალი ქვეყნის მთავრობებმა გამოსცეს გარემოს დაცვის კანონები და კანონმდებლობები; ცენტრალურმა და ადგილობრივმა მთავრობებმა დაუმატეს კიდევ მეტი. რეგულირების ეს ფართო ქსელი განსაზღვრავს ბუნებრივ და ადამიანის ხელით შექმნილ პირობებს, რომლებიც შეადგენს გარემოს დაცვით ვალდებულებებს, რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს ქონების ღირებულებაზე. ბუნებრივი ზონები, რომლებიც უნდა იყოს დაცული, შეიცავს დაქაობებულ ტერიტორიებს, წყლის განაწილებას რესურსების მქონე ტერიტორიებს, გადაშენების პირას მყოფი საბინების გავრცელების ზონას (ნაყოფილებს). ერთმა ან რამდენიმე კატეგორიის პირობამ შეიძლება შეამციროს ქონების ღირებულება ან უფრო მეტიც – შექმნას უარყოფითი ღირებულება.

ტიპურ შემფასებელს შეიძლება არ ჰქონდეს საშიში ნივთიერებების არსებობის ან მისი ოდენობის დადგენისთვის საჭირო ცოდნა და გამოცდილება. შეიძლება და გაშვიდვების მსგავსადა, ღია ბაზარზე, შემფასებელი, ხშირად უნდა დაეყრდნოს სხვების რჩევებს. შემფასებლისაგან არ მოელოან, რომ ისინი იყვნენ საშიში ნივთიერებების დადგენის ან აღმოჩენის სპეციალისტები და მათ ეს არც მოეთხოვებათ. შემფასებლის მოვალეობა და პასუხისმგებლობა მდგომარეობს იმის დადგენაში, თუ როგორ ზეგავლენას ახდენს კონკრეტულ ნაკვეთსა და უძრავ ქონებზე გარემოზე გავლენის მომხდენი და საშიში ნივთიერებების აღმოჩენა, ნაყოფა და გათვალისწინება (იხილეთ 9.1 ცხრილი).

საშემფასებელი ინსტიტუტის მიერ 1995 წელს გამოცემული და გამოყენებული ქონების შესწავლის საკონტროლო ცხრილი (9.5 ილუსტრაცია) უზრუნველყოფს შემფასებლებს ერთიანი, მარტივად გამოსაყენებელი სახელმძღვანელო მარეგულირებელი, რომელიც შემფასებელს გამოადგება შენიშვნებისა და დაკვირვებების ჩასაწერად. ამ სახის საკონტროლო ცხრილის სურვილისამებრ გამოყენება ზღუდავს შემფასებლის პასუხისმგებლობას. (შენიშვნა: საკონტროლო ცხრილი არ იქნა გამოყოფილი ერთბიანი, საცხოვრებელი ან სასოფლო სამეურნეო ქონებებისათვის.)

იმ შემთხვევაშიც კი, თუ არავითარი მიზეზი არ არის იმის დასაჩერებლად, რომ ქონება, რომელიც მოწოდება, არის საშიში სუბსტანციების ზემოქმედების ქვეშ, შემფასებლებს ურჩევან შეფასების დასვენას დაურობის სტანდარტული უარყოფა ან განცხადება შემზღუდავი მდგომარეობის შესახებ, რომელიც შეეხება საშიში სუბსტანციებს. ამდაგვარი განცხადება გასაცემს ხდის შეფასების ნორმალურ შეზღუდვებს, გამოავლენს შემფასებლის გამოცდილების უკარისხობას საშიში სუბსტანციებთან დამოკიდებულებაში და შემფასებლის ათავისუფლებს პასუხისმგებლობიდან იმ საკითხებში, რომელიც მის გამოცდილებას აღემატება. წინდახედულობის განსაზღვრა გამოსავალია მაშინაც კი, როცა გამოიყენება უარყოფა.

ცხრილი 9.1

საშიში ნივთიერებების გათვალისწინება საშემფასებლო პროცესისას

ზემოქმედება გარემოზე

როდესაც კვალიფიკაციური სპეციალისტები დაბინძურებას დოკუმენტურად ასახავენ და დაადგენენ გამოსწორების პროცესის დანახარჯებს, შემფასებელმა შეიძლება გამოთქვას მოსაზრება ღირებულების შესახებ "როგორც არის", და გაავსოს და სწორად გამოიყენოს სარწმუნო შეფასებისათვის საჭირო აღიარებული მეთოდები და ტექნოლოგიები. უძრავ ქონებაში დაზიანებული ან დაბინძურებული ინტერესის ღირებულების შეფასება არ შეიძლება გამოთვლილი იქნას მხოლოდ იმ ღირებულებით, რომელიც მიიღება ამ ქონების უნაკლო მდგომარეობის ღირებულების შესახებ მოსაზრებას გამოკლებული აღდგენაზე ან შესაბამისობაში მოყვანაზე სავარაუდო დანახარჯებით. ღირებულებაზე შეიძლება გავლენა იქონიოს სხვა ფაქტორებმაც, რომლებიც შეიცავს ნებისმიერ დადებით ან უარყოფით გავლენას გაუიდვადობაზე და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაში ცვლილების შესაძლებლობაზე.

დაბინძურების ამოცნობა

შემფასებელი, უძრავი ქონების გაწვრთნილი და გამოცდილი დამკვირვებელია, მაგრამ დაბინძურების ამოცნობა, აღმოჩენა და გაზოგვა მისი გამოცდილების ფარგლებს სცილდება. შემფასებელი ეცნობა დაბინძურების კლიენტის მიერ აღმოჩენილ ფაქტებს და საშემფასებლო სამუშაოებამდე ან საშემფასებლო სამუშაოების დროს ჩატარებული დაცვირებებისა და გამოკვლევის შემდეგ აღმოჩენილ ფაქტებს. თუ შემფასებელს დავალებული აქვს შეავსოს საცენტრალო ცხრილი, როგორც დაბინძურების ამოცნობის პროცესის შემადგენელი ნაწილი, მან უნდა უთხუროს იმ შეკითხვებს, რომლებზეც შეიძლება კომპეტენტური პასუხების გაცემა შემფასებლის ამ სფეროში განსაზღვრული გამოცდილების ჩარჩოებში.

აღდგენაზე და შესაბამისობაში მოყვანაზე დანახარჯების დადგენა

აღდგენაზე და შესაბამისობაში მოყვანაზე დანახარჯების დადგენა მოითხოვს კოდნასა და გამოცდილებას, რაც შემფასებლის უმეტესობის შესაძლებლობების აღემატება. გარემოს საკითხებში კონსულტანტ-სპეციალისტები, რომელთაც სათანადო გამოცდილება აქვთ სახელმწიფო და ადგილობრივ გათვალისწინების დავის საკითხებში და კვალიფიცირებულნი არიან შეაფასონ და გამოიკვლიონ მასალები დაან მეთოდები, ჩვეულებრივ, უზრუნველყოფენ ამ დანახარჯების დადგენას. სხვა პროფესიონალები, რომელთაც საქმე აქვთ სამართლებრივ პასუხისმგებლობასთან და საქმიან ოპერაციებთან, შეიძლება ასევე ჩართულ იქნან დანახარჯების დადგენის პროცესში. შემფასებელი შეიძლება დაეყრდნოს კვალიფიცირებული სპეციალისტების მიერ მოპოვებულ მონაცემებს და შეხედულებებს გარემოს და შესაბამისობაში მოყვანაზე დანახარჯების დადგენისას.

ზეგავლენის ქვეშ მყოფ უძრავ ქონებაზე ინტერესის ღირებულების შესახებ მოსაზრება

ბევრ კლიენტს სამუშაოდ აძეავს სხვადასხვა დარგის ექსპერტები ცალ-ცალკე ან ერთად და იღებს საქმიან გადაწყვეტილებებს სხვადასხვა ექსპერტის აღმოჩენების შედეგებზე დაყრდნობით. ამ კლიენტებმა შეიძლება მოითხოვონ შემფასებლისგან უძრავი ქონების შეფასება, რომლის არის ან შეიძლება იყოს დაბინძურებული იმაზე მეტად, ვიდრე დაუბინძურებელი უძრავი ქონების დასაშვებ მდგომარეობა.

ილუსტრაცია 9.5

ქონების შესწავლის საკონტროლო ცხრილის ფორმა, გვერდი 1

ქონების შესწავლის საკონტროლო ცხრილი

ანალიზის საზღვრები

ქონების შესწავლის საკონტროლო ცხრილი მომზადებულია შესაფასებელი ქონების შემოწმებასთან აკვირში. საშემფასებლო სამუშაოს ნორმალურ პირობებში, ამ საკონტროლო ცხრილის შევსებისას მხოლოდ ვიზუალური დაცვირების შედეგები იწერება. საკონტროლო ცხრილის მიზანია შემფასებლის დაეხმაროს იმ შესაძლო გარემო ფაქტორების ამოცნობაში, რომლის შემჩნევა ადვილად შეუძლია არაპროფესიონალს ამ საკითხში. შემფასებელმა არ მოიძია მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, არ გაესაუბრა ახლანდელ ან ყოფილ მფლობელებს, ან არ ჩაატარა კვლევა, რომელიც საერთოდ დაკავშირებულია საშემფასებლო პროცესთან.

ილუსტრაცია 9.5

ქონების შესწავლის საკონტროლო ცხრილის ფორმა, გვერდი 2

სექცია 1

შემფასებლის მიერ ქონების შემოწმების ფარგლები

აღწერეთ შემფასებლის მიერ შეფასებული ქონების ნაკვეთს შიდა, და თუ არსებობს მოსაზღვრე ქონებების ინსპექტირება:

სექცია 2

შემფასებლის მიერ მიმოხილული გარემო ფაქტორები

მიუთითეთ იქნა თუ არა რომელიმე ქვემოთ ჩამოთვლილ შესაძლო ფაქტორთან შემჩნეული შემფასებლის მიერ ქონებაზე ვიზუალური დაკვირვებისას. და სადაც საჭიროა, მიმდებარე ტერიტორიებზეც. იქ სადაც "დიახ" იწება მინიშნული, უნდა იქნას უზრუნველყოფილი წერილობითი აღწერილობა შესაძლო გარემოსდაცვითი ფაქტორისა

1. შეამჩნია თუ არა შემფასებელმა მიმდინარე ან წარსულის საწარმოო/ინდუსტრიული გამოყენების კვალი

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

2. შეამჩნია თუ არა შემფასებელმა საწყობები, ცისტერნები ან ნაგავსაყრელი მოწყობილობები რომლებზეც არ არის შიგთავსის ან მოხმარების მინიშნებები

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

3. შეამჩნია თუ არა შემფასებელმა მიწაზე ლაქები ან დაზიანებული მცენარეულობა

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

4. შეამჩნია თუ არა შემფასებელმა ორმოები, გუბურები ან ტბორები შესაფასებელ ქონებაზე?

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

5. შეამჩნია თუ არა შემფასებელმა მიწისზედა ან მიწისქვეშა შესანახი ცისტერნები შესაფასებელ ქონებაზე?

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

ილუსტრაცია 9.5

ქონების შესწავლის საკონტროლო ცხრილის ფორმა, გვერდი 3

6. შეაჩნია თუ არა შემფასებელმა შესაფასებელ ქონებაზე ლაქები იატაკზე, საწრეტებზე ან კედლებზე ან მათგან მომავალი ცუდი სუნი.

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

7. შეაჩნია თუ არა შემფასებელმა წყლის დინება შესაფასებელ ქონებაზე მიმართულია ან იქიდან გამომავალი?

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

8. შეაჩნია თუ არა შემფასებელმა შესაფასებელ ქონებაზე გადაყრის, დამარხვის ან დაწვის რაიმე კვალი?

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

9. შეაჩნია თუ არა შემფასებელმა აქერცილილი, დაბუშტუკებული ან ატყავებული საღებავი შესაფასებელ ქონებაზე?

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

10. შეაჩნია თუ არა შემფასებელმა მისხმული იზოლაცია, მიღების ან არხების საფარი შესაფასებელ ქონებაზე?

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

11. შეაჩნია თუ არა შემფასებელმა გადამცემი კოშკურები (ელექტრო, მიკროტალღური და სხვა) შესაფასებელ ქონებაზე ან მის მიმდებარე ქონებებზე?

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

12. შეაჩნია თუ არა შემფასებელმა სანაპირო ტერიტორიები, მდინარეები, ნაკადულები, წყაროები, ტბები, დაჭაობებული ტერიტორიები შესაფასებელ ქონებაზე ან მის მიმდებარე ქონებებზე?

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

13. შეაჩნია თუ არა შემფასებელმა სხვა ფაქტორები, რომლებიც საჭიროებენ გამოკვლევას ან გამოკვლევებს?

დიახ არა დადებითი პასუხი აღწერეთ ქვემოთ:

ილუსტრაცია 9.5

ქონების შესწავლის საკონტროლო ცხრილის ფორმა, გვერდი 4

სექცია 3

სხვების მიერ მოწოდებული შესაძლო გარემო ფაქტორები

ქვემოთ მიუთითეთ იქნა თუ არა შემფასებელი ინფორმირებული წერილობით ან ზეპირი ინფორმაციით გარემოს შესახებ შესაძლო ფაქტორების არსებობის შესახებ სხვების მიერ. 'სხვებში' იგულისხმება კლიენტის, ქონების მფლობელი, ქონების მფლობელის ავანტი, ან ნებისმიერი ამ ინფორმაციის მოწოდებელი სხვა პიროვნება. თუ ინფორმაცია წარმოდგენილი იყო ზეპირად, მაშინ ინფორმაციის წყაროსა და მისი მიღების გარემოების წერილობითი აღწერილობა თანდართული უნდა იყოს საკონტროლო ცხრილზე ან შემფასებლის ანგარიშზე. შემფასებლისათვის გადაცემული დაბეჭდილი ანგარიშის ასლები ასევე თანდართული უნდა იყოს საკონტროლო ცხრილზე ან შემფასებლის ანგარიშზე

- 14. ინფორმირებული იყო თუ არა შემფასებელი რომ ფედერალურ ან სახელმწიფო არქივების მიხედვით გარემოს დაცვის საუბოხის მხრივ აქტუალური ობიექტები მდებარეობს შესაფასებელ ტერიტორიაზე, ან მის მიმდებარე ტერიტორიებზე?
 დიახ არა დადებითი პასუხის შემთხვევაში წარმოადგინეთ დოკუმენტაცია:
- 15. ინფორმირებული იყო თუ არა შემფასებელი შესაფასებელ ქონებაზე გარემოს დაცვითი კანონების (მაგ. ქონების დაბატომრება, სახელმწიფო შეტყობინებები, და სხვ.) წარსულში ან ამჟამად მომხდარი დარღვევების შესახებ?
 დიახ არა დადებითი პასუხის შემთხვევაში წარმოადგინეთ დოკუმენტაცია:
- 16. ინფორმირებული იყო თუ არა შემფასებელი შესაფასებელ ქონებაზე გარემოს დაცვასთან დაკავშირებული წარსულში ან ამჟამად მიმდინარე სასამართლო გარჩევების ან ადმინისტრაციული სარჩელების შესახებ?
 დიახ არა დადებითი პასუხის შემთხვევაში წარმოადგინეთ დოკუმენტაცია:
- 17. ინფორმირებული იყო თუ არა შემფასებელი შესაფასებელ ქონებაზე ტყეის შემცველი საღებავის გამოცდის ან სხვა ტყეის შემცველი საშიში სუბსტანციების წარსულში ან ამჟამად მიმდინარე შემოწმებების შესახებ?
 დიახ არა დადებითი პასუხის შემთხვევაში წარმოადგინეთ დოკუმენტაცია:
- 18. ინფორმირებული იყო თუ არა შემფასებელი შესაფასებელ ქონებაზე ასბესტის შემცველი საშიში სუბსტანციების წარსულში ან ამჟამად მიმდინარე შემოწმებების შესახებ?
 დიახ არა დადებითი პასუხის შემთხვევაში წარმოადგინეთ დოკუმენტაცია:
- 19. ინფორმირებული იყო თუ არა შემფასებელი შესაფასებელ ქონებაზე რადონის სუბსტანციების წარსულში ან ამჟამად მიმდინარე შემოწმებების შესახებ?
 დიახ არა დადებითი პასუხის შემთხვევაში წარმოადგინეთ დოკუმენტაცია:
- 20. ინფორმირებული იყო თუ არა შემფასებელი შესაფასებელ ქონებაზე ნიადაგის ან გრუნტის წყლების დაბინძურების წარსულში ან ამჟამად მიმდინარე შემოწმებების შესახებ?
 დიახ არა დადებითი პასუხის შემთხვევაში წარმოადგინეთ დოკუმენტაცია:
- 21. ინფორმირებული იყო თუ არა შემფასებელი შესაფასებელ ქონებაზე გარემოს დაცვის პირობების სხვა ანგარიშის შესახებ?
 დიახ არა დადებითი პასუხის შემთხვევაში წარმოადგინეთ დოკუმენტაცია:

ხელმოწერა _____

სახელი _____

ხელმოწერის თარიღი _____

სერტიფიკატის და/ან ლიცენზიის № _____

ნაკვეთისა და ქონების გარემოს დაცვითი შეფასება

ქვეყნის უმეტეს ნაწილში კრედიტორები ხშირად ითხოვენ სპეციფიკურ გარემოს შესწავლას მანამ, სანამ სესხი იქნება ვაცემული შემოსავლის მომტან ქონებაზე. სანამ ფორმალური შესწავლა უფრო ნაკლები პოპულარობით სარგებლობს ერთბიზინის საცხოვრებელი ქონებებისათვის. კრედიტორები და მეორადი ბაზრის წარმომადგენლები ითხოვენ ამ ტერიტორიების შესწავლას იმ მიზნით, რომლებზეც ივარაუდება გარემოს დაბინძურების გავლენა და რომლისთვისაც გამოიყოფა კრედიტი.

ცხრილი 9.2 გარემო ნაკვეთის შეფასება	
უძრავ ქონებაზე მრავალი გარიგება მოხონვის:	
ფაზა I	<ul style="list-style-type: none"> • ნაკვეთის მონახულება (შესაფასებელი და მიმდებარე ქონების მფლობელებთან გასაუბრება და უჩვეულო ნიშნების მოძიება) • აეროგადაღებების შემოწმება • ადგილობრივი ჩანაწერების შესწავლა, რომელიც ინახება გარემოს დაცვის ადგილობრივ, რეგიონალურ და ცენტრალურ სააგენტოებში • მარეგულირებელი კანონმდებლობის განხილვა
თუ ფაზა I გარემოს დაცვითი შეფასება აღმოაჩენს დაბინძურების კვალს, გარემოს დაცვის კანონების ამჟამინდელ ან წარსულ დარღვევებს, მაშინ:	
ფაზა II	<ul style="list-style-type: none"> • ნიადაგის ინვაზიური გამოკვლევა
თუ დაბინძურებას ახლა აქვს ადგილი, მაშინ:	
ფაზა III	<ul style="list-style-type: none"> • ნიადაგის შემდგომი ინვაზიური გამოკვლევა, რათა დადგინდეს ნიადაგისა და გრუნტის წყლის დაბინძურების მორიზონტალური ან ვერტიკალური განფენილობა.

სოფლის, სასოფლო სამეურნეო და რესურსი მიწების სპეციფიკური მახასიათებლები

სოფლის ან სასოფლო სამეურნეო მიწებს გააჩნიათ სპეციფიკური მახასიათებლები, რომლებიც შემფასებლებმა უნდა გამოიკვლიონ რათა ადეკვატურად აღწერონ ეს ქონებები:

- **ნიადაგი.** ნიადაგის ზუსტი კვლევები, რომლებიც მითითებენ ქონების ნიადაგის მდგომარეობას. ეს კვლევები გამოდგება სასოფლო სამეურნეო ქონებების შედარებისას.
- **წყლის უფლებები** **დრენაჟი** და **მორწყვა.** წყლის იურიდიული უფლება, როგორც წყლის ფიზიკური წყარო, მნიშვნელოვანია ქონების ღირებულების დადგენისას. აშშ-სგან განსხვავებით, მაგალითად კანადაში, იმ ქონების მფლობელებს, რომელიც ესაზღვრება წყლის არხს, იურიდიული უფლება აქვს წყლის მოხმარებისა. პროვინციები აკონტროლებენ წყლის უფლებებს და არეგულირებენ წყლის მოხმარებას, ჩვეულებრივ გარემოს დაცვის სამინისტროს მეშვეობით.
- **კლიმატი.** საერთო კლიმატური პირობები და ზრდის სეზონები გავლენას ახდენს მარცვლეულის მონახულებაზე და აქედან გამომდინარე – მიწის ღირებულებაზეც.
- **მოსავლის აღების შესაძლებლობა.** ქონებაზე გაზრდილი მარცვლეული კავშირშია არა მხოლოდ კლიმატთან, ნიადაგთან და მორწყვასთან, არამედ, სამუშაო ძალასთან, ტრანსპორტირებასა და ბაზრებზე მისაღებად რომლებიც ქმნიან, უკეთებენ ტრანსპორტირებას, და ყიდვიან მარცვლეულისაგან წარმოებულ პროდუქციას.
- **გარემოს კონტროლი.** თესვის მაგალითებზე გავლენას ახდენს ჰერბიციდებისა და პესტიციდების რეგულირებები, სასუქების შეფასება, წყლისა და ჰაერის დაბინძურება და ბუნების დაცვა. მიწისქვეშა რეზერვუარები, აზბესტები შედარებით ძველ შენობებში, და ნავაგასაყრელები და საწყობები.
- **უფლებები მინერალური რესურსების გამოყენებაზე.** ძვირფასი ლითონების, ნავთობისა და გაზის, ქვიშისა და ოქროს ქვიშის, წითელი საშენებლო ქვის არსებობა მიწის ნაკვეთზე შეიძლება გავლენა იქონიოს მის ღირებულებაზე; იურიდიული უფლება ყველა მინერალის მოპოვებისა, რომელსაც შეიცავს ქონება, ისევე მნიშვნელოვანია, როგორც თავი მიწის ქონების უფლება.
- **სხვა გასააფხვლისუნარიანი უფლებები.** დასახლებული ადგილიდან მოშორებული ბუნება და მიწის გამოყენების განახლებადი პოტენციალი ერთ-ერთია იმ ბევრ გასათვალისწინებელ ფაქტორებში, რომლებიც უნდა იქნას შესწავლილი სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეფასებისას. სპეციალური საგადასახადო პირობები, როგორცაა შემცირებული გადასახადები სასოფლო სამეურნეო ქონებებზე, ასევე უნდა იქნას შესწავლილი.

შემდგომი საკითხავი

American Society of Farm Managers and Rural Appraisers and Appraisal Institute. 2000. The appraisal of Rural Property (2nd edition). Chicago and Denver.

Andrews, Richard N. L. 1979. Land in America. Lexington, MA: D. C. Heath.

Bible, Douglas S., and Chengo Hsieh. 1999 "Determinants of Vacant Land Values and Implications for Appraisers". The Appraisal Journal (July).

Boykin, James H. 2001. Land Valuation: Adjustment Procedures and Assignments. Chicago: Appraisal Institute.

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- არქიტექტურული სტილი
- არქიტექტურა
- შენობის აღწერილობა
- კოგნერაცია, ელექტროობისა და სითბოს ადგილობრივი წარმოება
- ფორმალური არქიტექტურა
- მიწის (ან ნაკვეთის) ანალიზი
- ფუნქციონალური არასარგებლიანობა
- ხანგრძლივი მოხმარების საგნები
- შერეული გამოყენების განვითარება
- ქონების ინსპექტირება
- სწრაფცვლადი საგნები
- ეროვნული არქიტექტურა

შესავალი

ნაკვეთზე მდებარე შენობის ან შენობების ტიპების, ხარისხის, მდგომარეობის აღწერა და შენობის ფორმის დიზაინის ანალიზი ყოველი საშემფასებლო სამუშაოს მნიშვნელოვანი ნაწილია. გაუმჯობესების ანალიზის პროცესს გარს სამი ურთიერთდაკავშირებული ამოცანა ახვევია:

- ქონების ინსპექტირება
- შენობის აღწერილობა
- არქიტექტურული სტილისა და ფუნქციონალური სარგებლიანობის ანალიზი

შეფასების პროცესში, შემფასებელი აგროვებს აუარებელ ინფორმაციას, რომელიც საჭიროა გაუმჯობესების ადეკვატური აღწერისა და ანალიზისათვის ქონების საწყის ინსპექტირებაში. შესაფასებელი და შედარებითი ქონებების ფიზიკური თვისებებისა და თავისებურებების შეფერვბელმა და არაადეკვატურმა შემოწმებამ შეიძლება შემფასებელს შეუქმნას სიძნელეები შეფასების მომდევნო ფაზებში. მაგალითად, მშენებლობის პრობლემის უწყურადღებოდ დატოვებამ შეიძლება უაზრო გახადოს ღირებულებისადმი სამი მიდგომის შესახებ დასკვნა.

შენობის ზუსტი აღწერილობა არსებითაა ყველა საშემფასებლო საქმიანობისათვის. ნაკვეთისა და გაუმჯობესების აღწერილობასა და ანალიზში, შემფასებელმა უნდა მიმართოს ყველა შესაფერის საქმიანობას, განავრცოს ყველა პრობლემატური სფერო და ახსნას მონაცემების მნიშვნელობა, რომელიც საფუძველს უყრის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების დისკუსიას. შემფასებელს ჭირდება შესაფასებელი ქონების ფიზიკური თვისებების ფართო აღქმა, რათა ამოიცნოს და შეაჩიოს შესაფერისი შედარებითები. საფუძვლიანი აღწერილობა შემფასებელს ეხმარება აგებული გაუმჯობესების ხარისხისა და ზომების ამოცნობაში, მათი დანახარჯების გაანგარიშებაში და ამორტიზაციის ფორმების განსაზღვრაში. ამის გამო, შენობის აღწერილობის ხარისხი პირდაპირ გავლენას ახდენს ღირებულებისადმი სამი მიდგომის მშვეობით მიღებულ ღირებულების შესახებ მოსაზრებაზე.

არქიტექტურული სტილი და ფუნქციონალური სარგებლიანობა ურთიერთდაკავშირება და გაანალიზებული და შეფასებული უნდა იქნას ქონების ღირებულებაზე მათი ერთიანი ეფექტი. არქიტექტურული სტილი არის შენობის ფორმისა და ორნამენტაციის თვისება. ფუნქციონალური სარგებლიანობა არის ქონების ან შენობის შესაძლებლობა იყოს გამოსადეგი და უზრუნველყოს ის ფუნქცია, რისთვისაც იგი არის განკუთვნილი – ფართოდ გავრცელებული ბაზრის გემოვნებისა და სტანდარტების მიხედვით. ფუნქციონალური სარგებლიანობა ასევე უკავშირდება შენობის გამოყენების ინტენსიურობას არქიტექტურული სტილის, დიზაინისა და გზებზე გადაადგილების სქემის, ოთახების ზომისა და ფორმის თვალსაზრისით. ორივე, არქიტექტურული სტილიცა და ფუნქციონალური სარგებლიანობაც, გავლენას ახდენს ადამიანების ცხოვრებაზე, უზრუნველყოფენ (ან პირიქით) მათ სილაბაზეს, კომფორტს, უსაფრთხოებას, სინათლესა და ჰაერს. მათ ასევე შეიძლება უზრუნველყონ მოვლა-შენახვის ზომიერი გასაყვები, ღირებული ტრადიციების შენარჩუნება, და ასახონ გაცვლის საჭიროება.

სტილისა და ფუნქციონალური სარგებლიანობის განხილვა არსებითაა შეფასებისათვის. ქონების ინსპექტირებისას, ისინი მინიშნებულა სხვა ფიზიკურ თვისებებთან ერთად. შედარებითი მონაცემების გამოყენებით, შემფასებელს შეუძლია გააანალიზოს, თუ როგორ გავლენას ახდენს სტილი და ფუნქციონალური სარგებლიანობა ქონების საბაზრო ღირებულებაზე. სტილი და ფუნქციონალური სარგებლიანობა მოწოდება შემდეგი მაჩვენებლების მიხედვით:

- გამოყენება, რისთვისაც კონკრეტული ქონება იყო შექმნილი.
- მისი რეალური ან განსაზღვრული გამოყენება
- მისი მაქსიმალურად პროდუქტიულად გამოყენება

ეს სამი გამოყენება შეიძლება იყოს ან არ იყოს ერთი და იგივე. გაუმჯობესებების ანალიზის საბოლოო მიზანი შეიცავს შემდეგს:

- შენობის მნიშვნელოვანი შემადგენელი ნაწილების სათანადო ამოცნობა შეფასების ანალიზისათვის
- გაუმჯობესებებისა და კომპონენტების ხარისხსა და მდგომარეობაზე სალი მსჯელობა
- დამატებელი დახმარება საექსპერტო და ეფექტურად გამოყენების ანალიზსა და ღირებულებისადმი მიდგომის წარმოჩენისადმი.

ეს თავი ყურადღებას ამახვილებს იმ სტრუქტურულ ელემენტებსა და თვისებებზე, რომლებსაც შემგუსებელი შეაფასებს ხარისხისა და მდგომარეობის კვლევისას, რომელიც არის იმ ანალიზების ფუნდამენტი, რაც მოსდევს გაუმჯობესებების ანალიზს შეფასების პროცესში.

ქონების ინსპექტირება

ზოგჯერ მომხმარებლები შეფასებას აიგივებენ ქონების ინსპექტირებასთან, მაგრამ ეს უკანასკნელი უნარბოლოდ ერთ-ერთია იმ ბევრ საფუძვალ ნორმებიდან, რომელიც სრულდება საშემფასებლო ანალიზისათვის. ქონების პროფესიონალი ინსპექტორები წარმოადგენენ სპეციალიზირებულ კონტრაქტორებს, რომლებიც დახელოვნებული მომწესრიგებლები არიან და რომელთაც გააჩნიათ სხვადასხვა ტიპის ქონებების სტრუქტურასა და მასალაში დეფექტების აღმოჩენის კომპეტენცია. შემფასებლები უნდა იცნობდნენ ქონების ინსპექტირების პროცესს, და ზოგს შეიძლება ჰქონდეს გამოცდილება მშენებლობაში და ცოდნა, რომელიც არ გააჩნია დამწყებ შემფასებლებს, მაგრამ შემფასებლის მიზანი არ არის შესაფასებელი ქონების კვალიფიციური გამოკვლევა. არამედ, შემფასებელმა ყურადღება უნდა გაამახვილოს შესაფასებელი ქონების იმ კომპონენტებსა და თვისებებზე, რომლებიც გავლენას ახდენს მის სახაზრო ღირებულებაზე.

ქონების ინსპექტირების მნიშვნელობა არ უნდა იქნას დაკნინებული. მთავარი მონაცემების უმეტესობას, შემფასებელი, ქონების ინსპექტირების პროცესისას აგროვებს. შესაფასებელი და შედარებით ქონებების შედარება მნიშვნელოვანია პირდაპირი შედარებითი და შემოსავლებითი მიდგომისათვის, ხოლო დანახარჯებით მიდგომაში შეუძლებელია შეფასებითი სამშენებლო დანახარჯების დადგენა შესაფასებელი ქონების სამშენებლო კომპონენტების დაწვრილებითი ნუსხის გაჩეუვ.

ბევრი შემფასებელი ქონების ინსპექტირებას სწავლობს სამუშაო ადგილზე ტრენინგების დროს. ოფიციალურ სწავლებას უფრო მასიური სახე მიეცა მას შემდეგ, რაც ქონების ინსპექტირებამ მოითხოვა უფრო ყურადღებაიანი დათვალერება – როგორც ინსპექტორების, ასევე კლიენტების მხრიდან უკეთესი მომსახურების მოთხოვნით. ქონების ინსპექტირება შეიძლება ერთ-ერთი ყველაზე გრძელვადიანი პერიოდი იყოს, როცა შემფასებელი და კლიენტი პირისპირ ურთიერთკავშირში არიან ერთმანეთთან, ასე რომ, არსებითი შეცდომები ქონების ინსპექტირებისას და კლიენტთან ურთიერთკავშირისას, შემფასებლისათვის შეიძლება სამარცხვინო აღმოჩნდეს და ძვირადღირებულიც, გაართულებს რა ურთიერთობას შემფასებელსა და კლიენტს შორის და საფრთხის ქვეშ დაყენებს მათ შორის სამომავლო ურთიერთობას. ქონების დეფექტების ვერგამოვლენა (იმის გამო რომ ეს დეფექტები იქნა ამოტოვებული შემოწმების დროს) ან სხვა საშუალებებით შეკრებილი ინფორმაციის ვერშემოწმება არის შეფასებელი დასკვნის დეფექტი, რომელიც შეიძლება შემფასებლის წინააღმდეგ სასამართლო დავის მიზეზი გახდეს.

შესაძლოა, რომ ზოგჯერ, შემფასებელს არ გააჩნდეს საჭიროები კვალიფიკაცია, რათა განსაჯოს სპეციალიზირებული მოწყობილობის ან არატიპური სამშენებლო ელემენტების ხარისხი და მდგომარეობა და შეიძლება დაეყრდნოს სხვა პროფესიონალების გადაწყვეტილებას. ქონებების ისეთი რთული სისტემის შემთხვევაში, როგორიცაა სამარეველო კომპლექსი, სადაც მრავალი რთული მოწყობილობა და მექანიკური სისტემებია, შეიძლება სასარგებლო აღმოჩნდეს ქონების მფლობელის მიერ მოწოდებული პროექტის ასლები.

შენობის აღწერილობა

საშემფასებლო პროცესისას, შემფასებელი აღწერს შესაფასებელი გაუმჯობესებების დიზაინს, ფორმასა და კონსტრუქციულ დეტალებს, რომელიც შეიცავს ყოველი გამოსაკვლევი შენობის სტრუქტურულ კომპონენტებს, ელემენტებსა და მექანიკურ სისტემებს. შემფასებელი ასევე განსაზღვრავს შენობის ზომასა და ყოველი აღწერილი ელემენტის მდგომარეობას. შენობის აღწერილობა უზრუნველყოფს ბაზის შესაფასებელი ქონების გაუმჯობესებების შესადარებლად იმ გაუმჯობესებებთან, რომლებიც შესაფასებ

ბელი ქონების ბაზარზე მიჩნეულია ტიპურად და იმ იდეალურ გაუმჯობესებებთან, რომელიც განსაზღვრულია საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში.

იმისათვის, რომ გაანალიზებულ იქნას გაუმჯობესების ხარისხი და მდგომარეობა, შემფასებელს უნდა ესმოდეს შენობის მშენებლობის პროცესი და არსებითი სამშენებლო სისტემების მოქმედების პრინციპი. ტიპური კონსტრუქციული ელემენტები და ტექნოლოგიები, რომელიც გამოიყენება რეგიონში, შეიძლება დროთა განმავლობაში შეიცვალოს სხვადასხვა მიზეზების გამო:

შენობის აღწერილობა შეიცავს კონკრეტულ ინფორმაციას შენობის ზომის, დიზაინის ან ფორმის, სტრუქტურული კომპონენტების, კონსტრუქციული ელემენტების, მოწყობილობებისა და მექანიკური სისტემების შესახებ.

- ახალი სამშენებლო ტექნოლოგიების შემუშავება
- მასალების ფასების მნიშვნელოვანი ცვალებადობა
- ენერგომატარებლების ფასების ცვალებადობა უფრო სასურველს ხდის კონკრეტულ სამშენებლო მასალებს
- მოდა გავლენას ახდენს განსაზღვრულ სამშენებლო მასალებზე მოთხოვნაზე

გამოცდილებითა და საბაზრო დინამიკაზე დაკვირვებით, შემფასებლები გამოიმუშავენ არსში წვდომის უნარს, თუ როგორ აღიქმება და შეფასდება სამშენებლო კომპონენტები კონკრეტულ ბაზარზე.

შენობის აღწერილობის ელემენტები

შემფასებელი შენობის აღწერილობას ამზადებს კონკრეტული ინფორმაციის თანმიმდევრობის სხვადასხვაობის გათვალისწინებით. მთავარ მნიშვნელობებს მიეკუთვნება შემდეგი:

- არსებული შენობით წარმოდგენილი გამოყენების ტიპი
- ამ გამოყენებაზე გავლენის მომხდენი კოდექსები და კანონმდებლობები
- შენობის ზომა, გეგმა და კონსტრუქცია
- შენობის ექსტერიერისა და ინტერიერის დეტალები და მისი მექანიკური სისტემები და მოწყობილობები (ორგანიზალური კონსტრუქცია და შემდგომი გაუმჯობესებები შეიცავს ორივე მათგანს)

შემფასებელი ობიექტურად და ანალიტიკურად უნდა დაათვალიეროს შენობა და ყურადღება მიაქციოს ყველა იმ კომპონენტს, რომელსაც საფუძვლიანი წვლილი შეაქვს შენობის, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებისა და დავალებაში გათვალისწინებული სხვა ალტერნატიული გამოყენებების დადგენაში.

შენობის აღწერილობა მიმართავს მიმდინარე გამოყენებას, მთავრობის მიერ დადგენილ ზონირების კოდექსებს, შენობის სქემასა და კონსტრუქციას, მნიშვნელოვან სამშენებლო კოდექსებსა და შენობის ზომას.

შენობის აღწერილობის ვრცელ სააში ჩამოთვლილი კომპონენტების მთლიანი რაოდენობა არ უნდა იქნას არასწორად გააზრებული ღირებულებისადმი მიდგომის გამოყენებაში. ქონებაში სტრუქტურული კომპონენტების არსებობასა თუ არარსებობაზე ბაზრის რეაქციის განხილვა უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე უბრალოდ ის ფაქტი, რომ ეს კომპონენტები არსებობს.

გამოყენების კლასიფიკაცია

მიწის გამოყენება შეიძლება დაიყოს ტიპების ნებისმიერ რაოდენობად, რაც დამოკიდებულია ბაზრის ნორმებსა და პირად უპირატესობებზე. ტრადიციულად, შემფასებლებს მიწის გამოყენება დაყოფილი აქვთ ხუთ ძირითად ჯგუფად:

- საცხოვრებელი
- კომერციული
- ინდუსტრიული
- სასოფლო სამეურნეო
- სპეციალურ-მიზნობრივი

ყოველი ზემოთაღნიშნული ჯგუფი შეიძლება დაიშალოს უფრო მეტ კონკრეტულ ქვეჯგუფებად.

გამოყენების კლასიფიკირების სისტემები შეიძლება იცვლებოდეს ბაზრიდან ბაზარზე. მაგალითად, ზოგ ბაზარზე, სასტუმროები და მოტელები მიიჩნევა ქონების მთავარ კლასიფიკაციად მაშინ, როდესაც სხვა ბაზარებზე ისინი მიიჩნევა კომერციული ქონებების ქვესიმრავლედ. შემფასებლები უნდა იცნობდნენ ქონების იმ ტიპებს, რომლებიც განისაზღვრება იმ ბაზრით სადაც ისინი მუშაობენ, და ისარგებლონ გამოყენების კლასიფიკირების იმ სისტემით, რომელიც გასაგები იქნება მისი კლიენტებისათვის.

ზონირების წესები აყალიბებს ქონების დასაშვებ გამოყენებას, ქონების არსებული და პოტენციური გამოყენებები შემოწმებული უნდა იქნას ზონირების წესების გათვალისწინებით, რათა განისაზღვროს არის თუ არა ისინი შესაბამისი თუ შესაბამო გამოყენებები, როდესაც მიმდინარე გამოყენება არ ეთანხმება ზონირების მიმდინარე წესებს, შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს, თუ როგორ გავლენას ექონიებს იგი ქონების ღირებულებაზე.

სამშენებლო ნორმები და წესები

ზონირებით ნაკარნახევ გამოყენებაზე რაიმე შეზღუდვების გარდა, შენობების დაგეგმარება და კონსტრუქცია დამატებითი ოზღუდვას სხვადასხვა კანონების, კოდექსებისა და რეგლამენტებისაგან, რომელიც გამოიცემა მთავრობის ყველა დონეზე, რათა დაცული იქნას ხალხის ჯანმრთელობა, უსაფრთხოება და კეთილდღეობა. რაიონების უმეტესობას აქვს კოდექსები, რომლებიც აკონტროლებს ამ რაიონების საზღვრებში მშენებარე შენობების სახეებს, სახელმწიფო რეგლამენტები ჩამოყალიბდა, რათა უზრუნველყოფილი იყოს შრომის ჰიგიენა და დაცვა, გარემოს დაცვა, დაბინძურებასთან ბრძოლა და მომხმარებლების დაცვა. მუნიციპალური სამშენებლო ნორმები და წესები ამაჯარებს აუცილებელ პირობებს შენობების მშენებლობისა და შესახლებისათვის და ეს ნორმები იქნება წესები შეიცავს სამშენებლო მასალების, მშენებლობის მეთოდებისა და მექანიკური სისტემების ტექნიკურ მოთხოვნილებებს. ეს კოდექსები ასევე აყალიბებენ საექსპლოატაციო ხარისხის სტანდარტებს და მიმართავენ ისეთ გათვალისწინებებს, როგორცაა კონსტრუქციული სიმტკიცე, ცეცხლგამძლეობა და ადეკვატური განათება და ვენტილაცია.

ზომა

შენობის ზომის დადგენა შეიძლება ერთი შეხედვით ყველაზე ადვილი ნაბიჯი იყოს სამშენებლო აღწერილობის მოსამზადებლად, მაგრამ ეს შეიძლება ძალზე რთული დავალება აღმოჩნდეს შეფასებლისათვის, რომელიც მომზადებული არაა დამახასიათებელი სიმძლეებისათვის. შენობის ზომის გამოსათვლელად გამოყენებული მეთოდები და ტექნოლოგიები რეგიონების მიხედვით იცვლება, იცვლება ასევე ქონების ტიპების მიხედვითაც და შეიძლება გამოსახოს გადახრა, რომელიც მოშენელოვან გავლენას ახდენს ღირებულების შესახებ მოსაზრებაზე. შემფასებელმა უნდა იცოდეს ის საზომი ტექნოლოგია, რომელიც გამოიყენება იმ ტერიტორიაზე, სადაც განთავსებულია ეს შესაფასებელი შენობა ისევე, როგორც ის მეთოდები, რომლებიც სხვაგან გამოიყენება ქონებების შესაფასებლად. საზომი ტექნოლოგიის შეუსაბამობამ და შენობის ზომების სათანადოდ გაუთვლელიობამ შეიძლება შეამციროს შეფასების უზუსტობა და დასაჯინოს ხარისხი.

საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ქონებების საზომი სისტემები იცვლება. ყველა სახის ქონებისათვის იზომება შენობის მთლიანი ტერიტორია. სხვა ცნობილი საზომებია მთლიანი საცხოვრებელი ტერიტორია და მთლიანი საიჯარო ტერიტორია.

შემფასებელი იყენებს გაზომვის იმ სისტემას რომელიც ძირითადად გამოიყენება იმ ტერიტორიაზე და შეფასების დასკვნას ურთავს ამ სისტემის აღწერას. ყოველთვის გამოითვლება შენობის მთლიანი ტერიტორია. ზომები, რომლებიც აღებულია სქემებიდან, უნდა იყოს გადამოწმებული და შედარებული შენობის რეალურ ზომებთან, რადგან ზნირად ადვილი აქვს ცვლილებებს მას შეიძლება, რაც სქემა იხსნება. მიმარებული აივნების, ცალკე მდგომი გარაუებისა და სხვა მეორე ხარისხიანი შენობების ტერიტორიები იანგარიშება ცალკე.

არ არსებობს არავითარი ფართოდ მიღებული სტანდარტები შენობის გასაზომად. საცხოვრებელი ქონების გაზომვის სტანდარტები გამოქვეყნდა იქნა აშშ-ის რამდენიმე ფედერალური სააგენტოს მიერ, როგორცაა FHA, VA, Fannie Mae და Freddie Mac (იხილეთ 10.1 ცხრილი). რადგანაც მჭიდრო ურთიერთობაა ამ სააგენტოებსა და საგირავნო ბაზარს შორის, ეს სტანდარტები მილიონობით ამერიკულ შეფასებებში გამოიყენება.

საოფისე ნაგებობები წარმოადგენს კონკრეტულ პრობლემას შემფასებლებისათვის, რადგანაც ისინი სხვადასხვა რეგიონებში სხვადასხვაგვარად იზომება. შენობის მფლობელთა და მენეჯერთა საერთაშორისო ასოციაციამ (BOMA) ჩამოყალიბა საოფისე იატაკის ფართობის გაზომვის მეთოდი. BOMA-ს ბუბლიკაციებში აღწერილი (საოფისე იატაკის ფართობის გაზომვის სტანდარტული მეთოდი) ეს სტანდარტი ბანალური გახდა დიდი ოფისებისათვის. BOMA-ს სტანდარტი ასევე შეიცავს ინდუსტრიული და სავაჭრო მაღაზიების ფართობების გაზომვის სტანდარტებს. საოფისე შენობის აღწერლობა უნდა შეიცავდეს ქვემოთ ჩამოთვლილ განზომილებებს:

- შენობის ჩამური ფართობი
- დასრულებული შენობის ფართობი – გასაქირავებელი ფართობი, BOMA-ს მიხედვით
- გასაქირავებელი შენობის ფართობი – BOMA-ს მიხედვით, სავაჭრო მაღაზიების ფართობი (საცალო ვაჭრობისათვის საოფისე შენობაში) ან მოწმარებისათვის გამოსადეგი ფართობი.

ოფისების გაზომვის ზოგიერთი მეთოდი გამოყოფს ფართობს სველი წერტილების, ლიფტის ვესტიბულისა და კორიდორებისათვის – ყოველ სართულზე დამქირავებელთა რაოდენობის პროპორციულად. რადგანაც განზომილებები იცვლება დაკავებულობასთან ერთად, შემფასებელმა უნდა გამოიყენოს თანმიმდევრობითი მეთოდი შენობის თითოეულ სართულზე გასაქირავებელი ფართის გამოთვლისას. პროფესიონალურ საშემფასებლო პრაქტიკაში მიღებული "მიზანშეწონილი საშემფასებლო" პრინციპები გულისხმობს, რომ უნდა გამოიყენებოდეს ზოგადად გავრცელებული მეთოდი. BOMA-ს სტანდარტები ალბათ დააკმაყოფილებს ამ მოთხოვნებს საქართველოში.

შემფასებელი არ უნდა დაეთანხმოს ანგარიშგებას შესაფასებელი ქონების ზომის შესახებ, თუ არ იცის გამოთვლების საფუძველი. ზომის შესახებ დაუდასტურებელმა ინფორმაციამ შეიძლება გამოიწვიოს ღირებულების შესახებ არასწორი და ცდომილებაში შემყვანი საბოლოო მოსახრება.

10.1 ცხრილი შენობის გაზომვის სტანდარტები	
ჩამური საცხოვრებელი ფართი (GLA)	
განსაზღვრება	დამთავრებული, მიწისზედა საცხოვრებელი სივრცის მთლიანი ფართი; გამოითვლება ნაგებობის გარე პერიმეტრის გაზომვით და შეიცავს მხოლოდ დამთავრებულ, დასახლებულ, მიწისზედა საცხოვრებელ სივრცეს. (დასრულებული სარდაფები და მანსარდების ფართობები არ შედის ჩამურ საცხოვრებელ ფართში. ადგილობრივი ინსტრუქციის წესები შეიძლება იცვლებოდეს)
გამოყენება	გამოიყენება ადგილობრივი სააგენტოების მიერ ერთიანიანი ქონებების გასაზომად
შენობის ჩამური ფართი (GBA)	
განსაზღვრება	შენობის ჩამური ფართობი, რომელიც არ შეიცავს დაუზურავ ტერიტორიას და იზომება კედლების გარეთა მხრიდან; შეიცავს როგორც შენობის ფუნდამენტის ზემოთ მდებარე ნაწილის ფართს, ასევე ფუნდამენტის ან სარდაფების ფართობს.
გამოყენება	გამოიყენება ადგილობრივი სააგენტოების მიერ მრავალბინიანი ქონებების გასაზომად; ასევე როგორც გაზომვის სტანდარტები ინდუსტრიული ნაგებობებისათვის
ჩამური გასაქირავებელი ფართი (GLA)	
განსაზღვრება	შენობის მთლიანი ფართობი, რომელიც გათვლილია დამქირავებლების მიერ დაკავებასა და ექსკლუზიურ გამოყენებაზე, შეიცავს სარდაფებსა და ანტრესოლებს; იზომება საერთო ტიხრიდან გარე კედლის ზედაპირამდე
გამოყენება	ძირითადად გამოიყენება სავაჭრო ცენტრების გასაზომად

ფორმატი

შენობის სრული აღწერილობა მოიცავს ინფორმაციას შენობის ექსტერიერის, ინტერიერის და მექანიკური სისტემების დეტალებისა და მდგომარეობის შესახებ. მიუხედავად იმისა, რომ არ არსებობს ყველა სახის შენობის აწერის დადგენილი მეთოდი, შეიძლება გამოყენებულ იქნას 10.2 ცხრილში მოცემული სქემა, რათა დადგინდეს შენობის აღწერილობის ფორმატი.

სხვადასხვა გარემოებებში, ქონების ტიპისა და შესახების დავალების ხასიათიდან გამომდინარე, შეიძლება მოსახერხებელი იყოს განსხვავებული სახის ფორმატი. შენობის აღწერილობაში დეტალური ზაციის დონე იცვლება დავალების მოცულობითი ზომის მიხედვით.

10.2 ცხრილი

შენიშნის აღწერილობის ელემენტები

- | | |
|---|---|
| <p>ა. ქვესტრუქტურა</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ფუნდამენტი 2. პანელები 3. ხიშინჯები 4. სვეტები 5. შუაკედლისი (კედლის სვეტი) 6. კოშები 7. ფუნდამენტური კედლები <p>ბ. ექსტერიერის აღწერილობა</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. კარკასი 2. საიზოლაციო სისტემა 3. სავენტილაციო სისტემა 4. გარე კედლები 5. გარე კარები 6. ფანჯრები, ორმაგლოთიანი ფანჯრები და შირბები 7. ფასადი 8. სახურავი და სადრენაუო სისტემები 9. კვამლადენები, საცვამურები და სასულეები 10. სპეციალური მოწყობილობები <p>გ. ინტერიერის აღწერილობა</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. შიდა კედლები, ტიხრები და კარები 2. სივრცის დაყოფა <ol style="list-style-type: none"> ა) სათავსო ფართი ბ) კიბეები, პანდუსები, ლიფტები, ესკალატორები 3. შიდა საყრდენები <ol style="list-style-type: none"> ა) კოშები, სვეტები და ფერმები ბ) იატაკის სისტემები გ) ჰერი 4. ლებვა, დეკორაცია და გაწეობა <ol style="list-style-type: none"> ა) სარდაფები ბ) იატაკის საფარები გ) კედლები, ტიხრები და ჰერი დ) პლინტსები ე) ბუხრები 5. დაცვა ლპობისაგან და მწერების ზიანისაგან 6. სხვადასხვაგვარი და სპეციალური თვისებები | <p>დ. მოწყობილობები და მექანიკური სისტემები</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. სანტექნიკა <ol style="list-style-type: none"> ა) მიღების სისტემა ბ) წყალგაყვანილობის არმატურა გ) ცხელი წყლის სისტემა 2. გათბობის, ვენტილაციისა და კონდინცირების სისტემები <ol style="list-style-type: none"> ა) გათბობის სისტემები <ol style="list-style-type: none"> (1) თბილი ან ცხელი ჰაერის (2) ცხელი წყლის (3) ორთქლის (4) ელექტრონული ბ) ჰაერის კონდინცირების და ვენტილაციის სისტემა 3. ელექტრონული სისტემები 4. სხვადასხვაგვარი მოწყობილობები <ol style="list-style-type: none"> ა) სახანძრო დაცვის სისტემა ბ) ლიფტები, ესკალატორები გ) სიგნალები, საგანგაშო და გამოსახვის სისტემები დ) მტვრითავე სისტემები ე) მიმავრებული მოწყობილობები |
|---|---|

ექსტერიერის აღწერილობა

ექსტერიერის აღწერილობა უზრუნველყოფს ინფორმაციას შემდეგზე:

- ქვესტრუქტურა - ფუნდამენტი
- კარკასი
- საიზოლაციო მასალა
- ვენტილაცია
- გარეთა კედლები და კარები
- სახურავი და სადრენაუო სისტემა
- საცვამურები

ქვესტრუქტურა

ქვესტრუქტურა, ჩვეულებრივ, ეწოდება შენობის მთლიან ფუნდამენტურ ფორმას, რომელიც მიწის-ქვეშა და შეიცავს ისეთ ფუნდამენტურ ბაზას, როგორცაა საყრდენები, ფილები, ხიმინჯები, სვეტები, პალასტრები და კოჭები. იმისათვის, რათა შეფასებულ იქნას ფუნდამენტის (და შენობის სხვა უხილავი ელემენტების) ხარისხი და მდგომარეობა რომლებიც ხილულია მხოლოდ შენობის მშენებლობის მომენტში, შემფასებელმა უნდა ეძებოს სტრუქტურული პრობლემების დამამტკიცებელი სახეები (სამშენობლო). ფუნდამენტები, რომლებიც არასწორადაა ფორმირებული და აშენებული, ხშირად იწვევს კედლების დაჯდომას და ბზარებს კედლებზე.

ქვესტრუქტურა: შენობის მთლიანი ფუნდამენტური ფორმა, რომელიც მიწისქვეშა და წარმოადგენს საძირკველს ან საყრდენ ბაზას, რომელზედ ძეგს დანაშენი

საყრდენები

ტიპი	პერიმეტრული საძირკველი
მასალა	ბეტონი
მახასიათებლები/გამოყენება	საყრდენის ყველაზე გავრცელებული სახე; ბეტონის ფუძე ძეგს მიწაზე გაყინვის ხაზის ქვემოთ და ანაწილებს კედლების ტვირთს მიწის ვაკისზე
ტიპი	ბრტყელი საფუძველი
მასალა	ბეტონი
მახასიათებლები/გამოყენება	არაარმირებული და გათვლილი მსუბუქ ტვირთზე
ტიპი	არმირებული საყრდენი
მასალა	რკინაბეტონი
მახასიათებლები/გამოყენება	სიმტკიცის გასაძლიერებლად შეიცავს ფოლადს
ტიპი	კოლონა
მასალა	ბეტონი
მახასიათებლები/გამოყენება	გრძელი, ფარდობითად წვრილი სვეტი
ტიპი	ფუნდამენტი ბუნებრივ საფუძველზე (განფენილი საყრდენი)
მასალა	ბეტონი
მახასიათებლები/გამოყენება	ხშირად გამოიყენება სადაც ნიადაგს სუსტი ტვირთამტანობა აქვს

ფუნდამენტი

ტიპი	ბეტონის ფილა
მასალა	დაგებული ბეტონი
	ბეტონი ან შლაკობეტონის ბლოკის კედლები ბეტონის საყრდენზე გათლილი ქვა, ან ქვა და აგური (ძველ შენობებში)
მახასიათებლები/გამოყენება	ფუნდამენტის ყველაზე გავრცელებული სახე
ტიპი	მცოცავი ფუნდამენტი
მასალა	ფოლადით არმირებული ბეტონის ფილა
მახასიათებლები/გამოყენება	გამოიყენება ნიადაგებზე, რომლებსაც სუსტი ტვირთამტანობა აქვს; ფოლადით არმირება მონოლითურს ხდის მთელ ფუნდამენტს

ხიმინჯები

ტიპი	კოლონური ერთეულები
მასალა	ბეტონი, ლითონი, ხე
მახასიათებლები/გამოყენება	ხიმინჯები გამოიყენება როგორც საყრდენების ალტერნატივა, რომელიც დატვირვას გადასცემს ნიადაგის უფრო მყარ ფენას.

კოლონები, პალასტრები და კოჭები

მასალა	ბეტონი, ფოლადი
მახასიათებლები/გამოყენება	ფუნდამენტური საძირკველი, რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას ცალკე ან კომბინაციაში

დანაშენი

დანაშენი, ჩვეულებრივ, ეწოდება შენობის მიწისზედა ნაწილს. მრავალმხრივი გამოყენების შენობებში, კომპონენტები, როგორცაა მანქანის სადგომი გარეუბნი, რომლებიც მიწის ზემოთაა, მაგრამ არ გამოიყენება დასახლებულ სივრცედ, ხშირად მიიჩნევა დანაშენის ნაწილად.

კარკასი

სტრუქტურული კარკასი არის შენობის ტვირთამტანი ჩონჩხი, რომელზეც შიდა და გარე კედლებია მიმაგრებული. ჩრდილოეთ ამერიკაში სახლების უმეტესობის სტრუქტურული ჩარჩოები მზადდება ხისაგან. მრავალ კომერციულ და ინდუსტრიული შენობას აქვს ფოლადის ან ბეტონის ჩარჩოები.

ხის კარკასის დფექტურმა სისტემამ შეიძლება გამოიწვიოს კედლების დაზარავა, გარე კედლების გამოურყვია, ფანჯრებისა და კარების გაქვდვა ან შეფერხებული მოძრაობა. ფოლადის კარკასი ხშირად უფრო იაფია ვიდრე რკინაბეტონის ან არმირებული ბეტონის, და უფრო ადვილად და სწრაფად ასაშენებელია, მაგრამ ფოლადის კარკასს ერთი მთავარი ნაკლი აქვს. მანამ, სანამ ის არ არის მოთავსებული ცეცლამძლე მასალაში, როგორცაა პლასტერი ან ბეტონი, ფოლადი შეიძლება დეფორმირდეს და გაიღუნოს ცეცხლში, ამის შედეგად მოქაჩავს რა ახლომდებარე სტრუქტურულ ნაწილებს თავიანთი მოზიციებიდან, დიდად გაზრდის ზარალს ხანძრის შემთხვევაში. რკინაბეტონის ან არმირებული ბეტონის კარკასი ჯველაზე ძვირია და ძნელადასაშენებელი, მაგრამ გამოირჩევა მაღალი ცეცხლამძლეობით.

დანაშენი: შენობის ნაწილი, რომელიც მიწის ზემოთაა მოთავსებული

კარკასი	
ტიპი	ბრტყელი
მასალა	ხე
მანასიათებლები/გამოყენება	კარკასის ვერტიკალური ნაწილები, რომელიც იჭრება ქერის სიმაღლეზე ერთი სართულისათვის, შემდეგ იდება ჰორიზონტალური ფილები და შემდეგ ისევ იჭრება შემდეგი სართულის ქერის სიმაღლემდე

ტიპი	სვეტები და კოჭები
მასალა	ხე
მანასიათებლები/გამოყენება	კარკასის უფრო მძიმე და დიდი ნაწილები იჭრენ ფართოდ დაშორებულ კოჭებს; შიდა კედლები ნაკლები ტვირთამტანობით.

ტიპი	ასაკრები ბეტონის კონსტრუქცია
მანასიათებლები/გამოყენება	ქარხნული წესით დამზადებული კედლები და იატაკები, რომლებიც ეწყობა სამშენებლო ნაკვეთზე

ტიპი	ფოლადის კარკასი
მანასიათებლები/გამოყენება	ფუნქციონალური, ერთსართულიანი საწარმოო ფაბრიკებისათვის, რომლებსაც სვეტებს შორის გააჩნიათ დიდი მანძილი; ჩვეულებრივ, უფრო იაფფასიანი და ადვილი ასაშენებელია, ვიდრე ასაკრები ბეტონის კონსტრუქციები.

ტიპი	მთლიანი ქვის წყობა გარე კედლებისათვის ფოლადის კოჭებით ან არმირებული ბეტონით შიდა კარკასისათვის (ახალი შენობები) ან შიდა კარკასი ხის კოჭებით და სვეტებით (ძველი შენობები)
-------------	--

იზოლაცია

იზოლაცია არა მარტო საწვავის ეკონომიას უკეთებს მაცხოვრებლებს და უზრუნველყოფს მათ კომფორტს როგორც თბილ, ასევე ცივ ამინდში, არამედ ასევე ამცირებს ხმაურის გამტარობას და ხელს უშლის ცეცხლის გავრცელებას. საიზოლაციო მასალის უნარი – შეაფერხოს სითბოგამტარობა, იზომება R სიდიდით. R სიდიდე მიიღება იზოლაციის ერთ ფენაში ერთი საათის განმავლობაში გადაცემული თერმული ერთეულების გაზომვით. რაც უფრო მაღალია R სიდიდე, მით უკეთესია იზოლაცია.

არ არსებობს შენობაში იზოლაციის აუცილებელი რაოდენობის უნივერსალური სტანდარტი იმის გამო, რომ რაოდენობა იცვლება კლიმატის, შენობის ტიპის და გათბობა-გაცივების დონის მიხედვით. მაგალითად, ქერზედა და სახურავქვეშა იზოლაცია R სიდიდის 13 ერთეულით, შეიძლება სრულიად საკმარისი აღმოჩნდეს თბილ ამინდში, როცა არის გაზის ან ნავთის გათბობა და არ არის კონდინ-

ციონერი. ცვრ ან ცხელ კლიმატურ პირობებში და შენობებში, სადაც ელექტრო გათბობა და კონდინციონერია, შეიძლება საჭირო იყოს R სიდიდის 24 ერთეულის ტოლი იზოლაცია. ადგილი აქვს შენობების იზოლირების მზარდ ტენდენციას უფრო მაღალი R-სიდიდის იზოლაციების გამოყენებით.

ვენტილაცია

ყველა სახის შენობა საჭიროებს ვენტილაციას, რათა შემციოდეს ზედმეტი სითბო დახურულ სივრცეებში, როგორცაა მანსარდები და კედლის მიღმა სივრცეები. ვენტილაცია ასევე უზრუნველყოფს დაცვას წყლის კონდენსირებისაგან, რომელიც გროვდება გაუნიავებელ სივრცეში და იწვევს შენობის შემაღლებული ნაწილების ღმობასა და ხრწანს. როდესაც კონდენსატი აღწევს იზოლაციაში, ის ამცირებს R სიდიდეს. ვენტილაციას შესაძლოა თანდართული ჰქონდეს სხვადასხვა სივანის ხვრელები. ეს ხვრელები უნდა იყოს დაფარული ფილტრით, რათა თავიდან იქნას აცილებული შენობაში მარაზიტების შეღწევა. ასევე, ვენტილაციის ეფექტიანობის გაზრდა შეიძლება ვენტილატორების გამოყენებით.

დანაშენი: შენობის ნაწილი, რომელიც მიწის ზემოთაა მოთავსებული

იზოლაცია

ტიპი	დასაყრელი თბოიზოლაცია
მასალა	მინერალური ბაშბა მინის ბაშბა ან ცელულოზის ბოჭკო (მაკულატურა, ბურბუშელა ან სხვა ორგანული ბოჭკოები)
მანსიათებლები/გამოყენება	ჩავარდნილ ადგილებში მოყრილი ან დაფენილი
ტიპი	დრეკადი თბოიზოლაცია
მანსიათებლები/გამოყენება	ძირითადად გამოიყენება იქ სადაც არაპრაქტიკულია დასაყრელი საიზოლაციო მასალების გამოყენება ან სადაც ფოლგა ან კრაფტქაღალდია საჭირო თბოიზოლაციისათვის
ტიპი	მყარი თბოიზოლაცია
მანსიათებლები/გამოყენება	სტრუქტურული კედლის იზოლაცია ფიბროლითი მყარი თბოიზოლაცია ფილებისაგან
ტიპი	ამრეკლავი თბოიზოლაცია
მასალა	ფოლგა
მანსიათებლები/გამოყენება	გამოიყენება სითბოს რადაციული გამოსხივების ასარეკლად
ტიპი	სხმული თბოიზოლაცია
მასალა	პოლიურეთანი

აზბესტი შენობებში

აზბესტი არის არააალებადი ბუნებრივი მინერალური მასალა, რომელიც ბოჭკოებად იშლება. აზბესტის შემცველი მასალები (ACMs) ფართოდ გამოიყენებოდა შენობებში, რომლებიც 1945-1970 წლებში შენდებოდა, როგორც თერმული და აკუსტიკური იზოლაცია ცეცხლ და ხმაგაუმტარობისათვის. სხვა ACMs გამოიყენებოდა კედლებისა და სახურავის სოლყაგებში. აზბესტის ბოჭკოების ჰაერში გაზნეული ნამცეცები საფრთხეს უქმნის ადამიანის ჯანმრთელობას. ბოჭკოების ჰაერში გაზნევა დამოკიდებულია მისი სიფხვიერის ხარისხზე, ანუ იმაზე, თუ რამდენად ადვილად ირეგება ან ქუცმაცდება. მშრალი, მიფრქვეული თერმული იზოლაცია სტრუქტურულ ფოლადზე მეტად მყიფეა. შემოქმედებული, არაბოჭკოვანი ACMs, როგორცაა მაგალითად იატაკის საფარი ვინილშემცველი აზბესტი და მილების იზოლაცია ნორმალურ მდგომარეობაში შეიძლება ჩაითვალოს არაწყიფედ. თუმცა მასალა გახდება მყიფე თუ ის გატყდება, გაიხვრება ან გაიხვრიტება.

აზბესტის ჰერმეტიზაცია ეფექტურია მოკლევადიანი გადაწყვეტილებებისათვის. მარგველირებელ ორგანოებს, როგორცაა მუშაობის შიგინის და უსაფრთხოების სააგენტოები კანადაში და აშშ-ის გარემოს დაცვის სააგენტოებს, აქვთ სახელმძღვანელო პრინციპები შენობის ნგრევის ან რემონტისას აზბესტის მოცილების შესახებ, მაგრამ ან რეგლამენტების გატარება პრაქტიკაში არც ისე ადვილია. ერთი ბაზრის რეაქცია ეფექტიანზე, რომელიც აზბესტს გააანია შემოსავლების მომტანი ქონების ღირებულებაზე, შეიძლება განსხვავდებოდეს სხვა ბაზრების რეაქციებისაგან. თუმცა ცხადია ერთი, რომ პრობლემის გამო ინვესტორებს სურთ ქონებები ძლიერი ფასდაკლებით გაყიდონ.

გარეთა კედლები და კარები

გარეთა კედლები შეიძლება იყოს მზიდი ან არამზიდი. როდესაც გარე კედლების ხარისხი დაბალა იმავე ბაზრის შენობების სტანდარტთან შედარებით, შეიძლება ადგილი ჰქონდეს ქონების ღირებულების დაწევას. ენერჯის შემსახავი ისეთი მასალის არსებობა ან არარსებობა, როგორცაა შუასადები კარების გარშემო, აუცილებლად უნდა იყოს აღნიშნული. წყალგამუმტარი ზღურბლები და თარგები გამორიცხავენ ბზარებიდან ან კარების ძირიდან შაერის გაჟონვას.

დანართი: შენობის ნაწილი, რომელიც მიწის ზემოთაა მოთავსებული

გარეთა კედლები

ტიპი	მზიდი
მასალა	მთლიანი ქვის წყობა (ცემენტის ბლოკი, აგური ან კომბინაცია) დაგებული ბეტონი წინასწარდაძებული ბეტონი ფოლადის კოჭები სამოსი მასალით ხის კარკასი
მახასიათებლები/გამოყენება	შეიძლება გამაგრებულ იქნას კედლის გარეთ მიმაგრებული კედლის სვეტების წყობით

ტიპი	არამზიდი
მასალა	ფაიფურის ემალი ფოლადი ალუმინი მინა ასაკრები აგრეგატული ბეტონი გოფირებული რკინა, მინის ბაზა და მრავალშრიანი ლითონი ინდუსტრიული ნაგებობისათვის
მახასიათებლები/გამოყენება	ხშირად გამოიყენება მოზრდილ შენობებში; მიმაგრებულია კარკასის სისტემაზე.

გარე კარები

ტიპი	სტანდარტული მასალა ხე ლითონი მინა
მახასიათებლები/გამოყენება	გარე კარები ხშირად მთლიანია; ექსტერიერის "გულიანი", კარები კონსტრუქციის დაბალი ხარისხის მიმანიშნებელია
ტიპი	ფართო ფრთიანი კარები (კომერციული და ინდუსტრიული შენობებისათვის)
მასალა	ფოლადი
ტიპი	სპეციალური დანიშნულების კარები ავტომატური გაღების სისტემით
მასალა	ხე ლითონი მინა

ფანჯრები, ორმაგალიანი ფანჯრები და შირმები

შენობის აღწერისას, შემფასებელი აკვირდება ფანჯრების ტიპს, მის მასალას, სითბოგამტარობის თვისებას. ფანჯრების დიზაინი და დაყენება მნიშვნელოვანია იმდენად, რამდენადაც ფანჯარა სითბოს ან სიკრილის დაკარგვის მთავარი წყაროა. კომერციულ და ინდუსტრიულ ნაგებობებში ძირითადად ორ ან სამმაგიანი ფანჯრები ყენდება. ზოგჯერ სავდელიანი ფანჯრებიც კი გამოიყენება.

ფასადი

ბევრ სახლს, მაღაზიას, საოფისე და ინდუსტრიულ შენობას გააჩნია ფასადი ანუ წინა მხარე, რომელიც განსხვავდება სხვა შენობების დიზაინისა და ფორმისაგან. სპეციალური ფასადი შეიძლება ზედმეტი ღირდეს და ამგვარად, გავლენა იქონიოს ქონების ღირებულებაზეც.

სახურავი და სადრენაჟე სისტემა

სახურავი გათვლილი და დამზადებულია ისე, რომ თავის წონასთან ერთად გაუძლოს თოვლის, ყინულის, ქარისა და წვიმის დაწოლას. სახურავი იცავს შენობას მასში სისველის ჩასვლისაგან. სახურავზე დაცემული წყალი უნდა იყოს მიმართული მიწისაკენ ან სადრენაჟო სისტემისაკენ. ბრტყელ სახურავებსაც კი გააჩნია ოდნავი დაქანება, რათა წყალი მიმართოს დრენაჟებისა და ჟოლოფებისაკენ.

სახურავების უმეტესობა დროთა განმავლობაში გამოცვლას საჭიროებს. ასე რომ, დადგენილი უნდა იქნას სახურავის მდგომარეობა და ასაკი, რათა განისაზღვროს მისი ფუნქციონირების ხანგრძლივობა.

კვამლსადენი, საკვამურები და სასულეები

გამწოვ სისტემებზე ითვლება ყველაფერი – მარტივი ლითონის სავენტილაციო სისტემიდან დაწყებული, რთული წყობის ბუნხითა თუ ინდუსტრიული საკვამურებით დამთავრებული სავენტილაციო სისტემები. საწვავზე მომუშავე გასათბობი სისტემების ეფექტურობა დამოკიდებულია კვამლსადენზე, საკვამურზე ან სასულეზე. კვამლსადენები და საკვამურები გაბზარული აგურებით, გასწვრილი ნაწიბურებით ან სხვა დანაკლისებით, შეიძლება იყოს ცუცხლსაშიში და ჯანმრთელობისთვის საზიანო.

დანაშენი: შენობის ნაწილი, რომელიც მიწის ზემოთაა მოთავსებული

ფანჯრები

ტიპი	ცალი ან ორმაგი ასაწვეი ფანჯარა ალთიანი გასაწვეი ლენტური ყრუ ფრთხიანი ცენტრალური ღერძით შალუზი
მასალა	მინა ხის ფრამუგით (ძირითადად სახლებსათვის), ალუმინის ან ფოლადის ჩარჩოთი (საცხოვრებელი, კომერციული ან ინდუსტრიული შენობებისათვის)
მახასიათებლები/გამოყენება	ფანჯარა უნდა იხურებოდეს მჭიდროდ, ჰერმეტიკულად. უნდა იყოს დაგმანული შეერთების ადგილებში და ფანჯრებსა და კედლებს შორის. მინით იზოლირება, მრავალფენიანი შეშინვა და ინგლისური ასაწვეი ჩარჩო აკავებს ცივ ჰაერს გარეთ, თბილს კი შიგნით. შირმები გამოიყენება ყველა ფანჯარაზე რომელიც იღება. შირმების უმატესობას ალუმინის ჩარჩო აქვს და საცხოვრებელ სახლებში ხშირად შირმა და ორმაგალთიანი ფანჯრები გაერთიანებულია

ფასადი

ტიპი	მრავალბინიანი სავაჭრო ინდუსტრიული, ოფისის, ა.შ.
მასალა	ქვისწყობით მოპირკეთება ან კონტრასტული გარეშემოფიცვრა მინა ან სხვა დეკორატიული მასალა დეტალურად დამუშავებული ფასადი
მახასიათებლები/გამოყენება	თანამედროვე წარმოებასა და კომერციაში მნიშვნელოვანია იმიჯი. მაღაზიას, საწყობს, ქარხანას ან ოფისს აქვს როგორც სარეკლამო, ასევე სახალხო დამოკიდებულების ღირებულება პატრონისადმი. ორნამენტაცია, ამოსაცნობი ნიშნები, განათება და ლანდშაფტირება ყველა ერთად გარკვეულწილად გავლენას ახდენს ესთეტიკაზე.

სახურავები
ტიპი

ბრტყელი
ცალ მხარეს დახრილი სახურავი
ფრონტონი
მანსარდული
მანსარდა
ხერხისებრი

მასალა

ხის ფერმები, ძელები ან შორიზონტალური კოჭები, ძელები და ნივინგები, ან სვეტები და კოჭები საცხოვრებელ შენობაში.
ფოლადის ან ხის ფერმები, ხის გადაბმული კოჭები, ან ფოლადის ან ბეტონის ჩარჩო ხის ძელებით ან ლარტყულა ან ფოლადის ძელებით კომერციულ და ინდუსტრიულ შენობებში

მაზასიათებლები/გამოყენება

ბრტყელი სახურავები ინტენსიურად გამოიყენება ინდუსტრიულ და კომერციულ შენობებში, მაგრამ ნაკლებად პოპულარულია საცხოვრებელ შენობებში. ცალმხრივ დაქანებული სახურავები ხშირად გამოიყენება საავტომობილო სახლებზე და მანსარდიანი სახურავები პოპულარულია ფარდულებსა და სახლებში. მონიტორ და ხერხისებრი სახურავები ხშირად გამოიყენება ინდუსტრიულ შენობებში

სადრენაჟო სისტემები

კომპონენტები

უოლობები და წყალსადენი მილები

მასალა

მოთუთიებული ფოლადი
ალუმინი
სპილენძი

მაზასიათებლები/გამოყენება

სახურავიდან მომავალ წყალს უკვალავს გზას და იცავს კედლებს დაზიანებისაგან

კომპონენტები

ღარი და წყალსადენი მილი

მასალა

მოთუთიებული ფოლადი
ალუმინი
სპილენძი

მაზასიათებლები/გამოყენება

სახურავის ნაპირებთან იჭერს წვიმის წყალს და მიმართავს წყალსადენი მილებისაკენ

კომპონენტები

წყალსადენი მილები

მასალა

მოთუთიებული ფოლადი
ალუმინი
სპილენძი

მაზასიათებლები/გამოყენება

ვერტიკალური მილები, რომლებსაც ლარებიდან წყალი მიჰქვთ მიწისკენ ან საკანალიზაციო სისტემების, მშთანთქავი კეების, კერამიკული სადრენაჟო მილებისაკენ

კომპონენტები

წყალსაწრეტი

მასალა

მოთუთიებული ფოლადი
ალუმინი
სპილენძი

მაზასიათებლები/გამოყენება

მილებით უერთდება წყალსადინარ ლარებს

სახურავის საფარი

მასალა სახურავის რუბეროიდის ფილა (გავრცელებულია საცხოვრებელ ნაგებობებში)
 ხე, აზბესტი, შინის ბაბა ან ცემენტის ფილები
 ლითონი
 თიხის კრამიტი
 შიფერი
 აწყობილი ქვიშის ფენები ან ფისითა და ხრეშით დაფარული პლასტმასი (ყველაზე ხშირია მათი გამოყენება კომერციული და ინდუსტრიული შენობების ბრტყელ სახურავებზე).

მანქანათმშენებელი/გამოყენება

სახურავების შეერთების ადგილი ორი სხვადასხვა სახურავის ან სახურავისა და მიმდებარე კედლის, საკვამურების, მიწების და სავენტილაციო არხების შეხვედრის ადგილებია. ყველა შეერთების ადგილი უნდა იქნას დაგმანული. დაგმანვა, ჩვეულებრივ, ხდება მოთუთიებული ან მოკალღული ლითონის ზოლების ლურსმნებით მიჭედების გზით საჭირო ადგილზე, წყალგაუმტარი მასალის ან ცემენტის დადებით, და სახურავი მასალის ადგილზე ფიქსირებით.

სახურავის ფიცარფენი (ძელფენილი)

მასალა შეწებილი ფანერა
 სახურავის ფოლადის ძელფენილი
 მსუბუქი ასაწყობი რკინაბეტონის ფილები
 არმირებული ბეტონის ფილები
 იზოლირებული ძელფენილი დიდ ფურცლებად

კვამლსადენი, საკვამურები და სასულები

მასალა აგური
 ლითონი
მანქანათმშენებელი/გამოყენება უნდა იყოს სტრუქტურულად უსაფრთხო, გამძლე და კვამლგაუმტარი; ასევე უნდა გაუძლოს კვამლის ზემოქმედებას

სპეციალური მანქანათმშენებელი

სპეციალური მანქანათმშენებელი, რომლებიც ყურადღებით უნდა იქნას აღწერილი და გათვალისწინებული საშემფასებლო პროცესისას, შეიძლება შეიცავდეს შემდეგს:

- ხელოვნების ნიმუში, რომელიც მიმაგრებულია უძრავ ქონებაზე და არ არის მოძრავი ქონება
- ორნამენტაცია
- ექსტერიერის ლიტები
- ცალკეული ფანჯრების დაყენება
- სპეციალური წყობა და ექსტერიერის მასალები
- შენობების კომერციული და ინდუსტრიული მოხმარებისათვის საჭირო ნივთები

შენობის უნიკალურმა თვისებებმა შეიძლება წარმოშვას საშემფასებლო პრობლემა; შემფასებელმა უნდა გადაწყვიტოს გაზრდის თუ არა ქონების საბაზრო ღირებულებას ესა თუ ის ნივთი თუ მხოლოდ ამუშაინდელი მომხმარებლისათვის წარმოადგენს ღირებულს. უკანასკნელ შემთხვევაში ნივთებმა შეიძლება გაზარდოს საომომხმარებლო ღირებულება, მაგრამ არა საბაზრო ღირებულება. თუ ამდგარო საგნების მოშორება ძვირი ჯდება, ისინი შეიძლება არ მოეწონოს პერსპექტიულ მყიდველს და ქონებამ შეიძლება ღირებულება დაკარგოს.

ინტერიერის აღწერილობა

ინტერიერის აღწერილობა უზრუნველყოფს ინფორმაციას შემდეგის შესახებ:

- ინტერიერის (შიდა) კედლები, ტიხრები და კარები (შეიცავს სივრცის დაყოფას)
- საყრდენები
- კიბეები
- ლებვა, დეკორაცია და გაწყობა (შეიცავს იატაკისა და ჭერის საფარებს)
- ლპობისა და პარაზიტებისაგან დაცვა

შიდა კედლები, ტიხრები და კარები

გარე კედლების მსგავსად, შიდა კედლები და ტიხრები შეიძლება იყოს შიდა ან არაშიდა. ზოგადად, ნაკლები შიდა შიდა კედლების ქონა უზრუნველყოფს მეტ მოქნილობას შენობის შიგნით მდებარე სივრცის დაყოფისას.

შიდა საყრდენები

შენობის აღწერილობა მოიცავს შენობის შიდა საყრდენების ანალიზს, რომელიც თავის მხრივ მოიცავს შემდეგს:

- კოჭები, სვეტები და ფერმები
- იატაკის საფენი სისტემები
- ჰერი

კოჭები, სვეტები და ფერმები

კოჭები და სვეტები გამოიყენება ბევრ საცხოვრებელ, კომერციულ და ინდუსტრიულ შენობებში, რომლებსაც განიერი სარდაფები გააჩნია. ინტერიერის საყრდენ სისტემებში, ტრადიციულ ძელიან კონსტრუქციას აშუამად ენაცვლება იატაკისა და ჰერის ფერმების სისტემა.

იატაკის სისტემები

“შავი” იატაკის სისტემები უზრუნველყოფს უსაფრთხო საყრდენს იატაკის დატვირთვისათვის ზედმეტი გადახრების გარეშე და იატაკის საფარი მასალის დაგებს. ხიდურები ამაგრებს კოჭებს და იცავს მათ გადახრისაგან.

ჰერი

ზოგიერთ შენობაში ზედა სართულის ქვედა მხარე არის ადეკვატური ჰერი. შემფასებელმა უნდა გაზომოს და გაითვალისწინოს ჰერის სიმაღლე.

ინტერიერის აღწერილობა

კედლები	
ტიპი	საცხოვრებელი სახლები
მასალა	გაჭის მასალით დაფარული ხის წყირები (თაბაშირის ფილა, ხის პანელები, კერამიკული ფილები, ფანერა, ხის ბოჭკოვანი ფილა) ბათქაში (აშუამად ხაკლებად პოპულარული)
მახასიათებლები/გამოყენება	ქვისწყობა (ქვითგაწყობილ სახლებში) შიდა კედლები შეიძლება შეიღებოს, გაეკრას ქალაღი ან მორთულ იქნას სხვა გზებით

ტიპი	კომერციული შენობები
მასალა	მინა ხე ფანერა ხის ბოჭკოვანი ფილა ლითონი ფილა ბეტონი
მახასიათებლები/გამოყენება	ცეცხლსაწინააღმდეგო მყარი ქვისწყობა შიდა კედლები შეიძლება შეიღებოს, გაეკრას ქალაღი ან მორთულ იქნას სხვა გზებით

ტიხრები	
მასალა	სხვადასხვა მასალა
მახასიათებლები/გამოყენება	ძირითადად არაშიდაი და მოძრავი

კარები	
ტიპი	მასიური ფარისებრი კარები საცხოვრებელი სახლების უმეტესობაში. რთული, ავტომატური, ცეცხლგამძლე კარები კომერციულ და ინდუსტრიულ შენობებში
მახასიათებლები/გამოყენება	სპეციალური დანიშნულების კარი (მაგალითად, ბანკის საცავების კარი) კარების დაკიდება რთულია და ხშირად არასწორად ხდება.

შიდა საყრდენები
ტიპი

კოჭები
სვეტები
ფერმები

მასალა

ხე, ქვის წყობა, ბეტონი ან ფოლადი

მაბასიათებლები/გამოყენება

გათვლილია მძიმე ტვირთის საყრდენად.

ტიპი

იატაკის საფენი სისტემები

მასალა

ძირითადად ხე ან ბეტონი

მაბასიათებლები/გამოყენება

გამოიყენება იატაკის საფარის ფუძედ

ინტერიერის აღწერილობა

ტიპი

ქერი

მასალა

იგივეა რაც ინტერიერის (შიდა) კედლების შემთხვევაში (მაგალითად, თაბაშირი), ფილა ან ზედა სართულის ქვედა მხარე)

მაბასიათებლები/გამოყენება

ძალიან მაღალი ან დაბალი ქერი ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებისათვის შეიძლება მიჩნეულ იქნას ფუნქციონალური მოძველების ანუ ქონების ღირებულების შემცირების მიზეზად.

კიბეები და პანდუსები

ტიპი

საცხოვრებელი შენობები

მაბასიათებლები

უზრუნველყოფს უსაფრთხო ასვლასა და ჩამოსვლას, ადეკვატური გაბარიტული სიმაღლე და სივრცე ავეჯისა და მოწყობილობების გადასადგილებლად. მოაჭირები უნდა იყოს დამონტაჟებული ინტერიერის, მანსარდისა და სარდაფების კიბეების ნაპირებზე.

ტიპი

დაწესებულებები

მაბასიათებლები

კოდექსები ხშირად არეგულირებს კიბეების ადგილმდებარეობას, დიზაინსა და კონსტრუქციას და ცეცხლგამძლეობას. დაწესებულებები უნდა იყოს ადვილად მისადგომი, რათა უზრუნველყოს ადვილი მიდგომა ფიზიკური ნაკლის მქონე პირებისათვის.

სივრცის დაყოფა

შენობის აღწერილობა უზრუნველყოფს შენობის შიგნით არსებული ოთახების რაოდენობისა და მათი დანიშნულებების სრულ სიას. საცხოვრებელ ქონებაში საწოლი ოთახებისა და სამიწარფარეშოების რაოდენობა ხშირად ახდენს გავლენას ბაზარზე ქონების ღირებულებაზე. საცხოვრებელ შენობაში მდებარე ერთეულების რაოდენობა და მათში ოთახების ზომა და ტიპი გავლენას ახდენს ქონების შემოსავლების მომტან პოტენციალზე. ამის მსგავსად, ინდუსტრიულ ქონებებში საოფისე სივრცის რაოდენობამ და ცალკეული ოფისების დაყოფამ შეიძლება გავლენა იქონიოს ქონების ღირებულებაზე.

ზოგიერთ რეგიონში შენობების ბევრ ტიპს აქვს სარდაფები. ამ რეგიონებში შენობებს, რომლებსაც სარდაფი არ გააჩნია, შეიძლება საგრძობლად დაბალი ფასები ჰქონდეს, ვიდრე იგივე ტიპის შენობებს რომლებსაც სარდაფები აქვთ. თუ სარდაფები არაა საყოველთაოდ მიღებული, მაშინ სარდაფმა შეიძლება შენობის ღირებულება ოდნავ ან სულ არ გაზარდოს.

სასაწყობო ფართები

სახლის მფლობელები ხშირად გამოთქვამენ უმცაოფილებას ადეკვატური სასაწყობო ფართის სიმცირის (ჯანსაყურებით სამზარეულოებში) გამო. საკუქნაოები და სხვა სასაწყობო ფართები ჯანსაყურებით მნიშვნელოვანია უსარდაფო ქონებებისათვის, ასევე მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობებისათვის. საცხოვრებელი სახლისა და კონდონიუმების ღირებულება ხშირად იზრდება სასაწყობო ფართის არსებობისას. ხშირად მინისაწყობი ერთეულები განლაგებულია საცხოვრებელი სახლების კომპლექსების მახლობლად იმ მიზეზის გამო, რომ საცხოვრებელ სახლებს ძირითადად არაადეკვატური სასაწყობო ფართები გააჩნიათ. საწყობის პრობლემები შეიძლება წარმოიშვას კომერციულ და ინდუსტრიულ ნაგებობებშიც.

კიბეები, პანდუსები, ლიფტები და ესკალატორები

უმარტივესი კიბის აწყობა, კონსტრუქცია და დიზაინი, გარკვეულ სირთულეებთანა დაკავშირებული. ადგილობრივი სამშენებლო კოდექსები არეგულირებს კიბის საფეხურების მინიმალურ და მაქსიმალურ რაოდენობასა და სიმაღლეს. მარეგულირებელმა ორგანომმა ჩამოაყალიბეს სახელმძღვანელო პრინციპები, რათა დაეხმაროს ფიზიკური ნაკლის მქონე პირებს შევიდნენ და ისარგებლონ დაწესებულებებით. მაშინ, როცა რეგლამენტები ეხება დაწესებულებებს, კერძო შენობების მფობელებსაც ზშირად სურთ მოაწონონ ფიზიკური ნაკლის მქონე პირებისათვის ადვილად მისადგომი შენობები. ამიტომ, შენობები, რომლებიც ვერ პასუხობს მისადგომლობის სახელმძღვანელო პრინციპებს, კარგავს ღირებულებას აუცილებელი ცვლილებების ჩასატარებლად საჭირო დანახარების გამო. მრავალსართულიან შენობებში, შემფასებელმა უნდა შეაფასონ თუ როგორ გადაადგილებს ლიფტები და ესკალატორები ხალხს ან ტვირთს. ლიფტები და ესკალატორები ბევრ მრავალსართულიან შენობაში არაადეკვატურია და არ პასუხობს მიმდინარე საბაზრო სტანდარტებს. ამ ნაკლის გამოსწორება ზშირად ან ძვირია ან საერთოდ შეუძლებელი. სპეციალური დანიშნულების ლიფტები და აწეები, ზშირად, შენობის ნაწილად ითვლება. თუმცა შეიძლება ისინი შესწავლილ იქნას აღჭურვლობის კატეგორიის ქვეშ.

ღებვა, დეკორაცია და გაწყობა

შენობათა უმრავლესობა, ნორმალური ექსპლოატაციის განმავლობაში, მრავალჯერ განიცდის გადაღებვას. შემფასებელი აღწერს სამღებრო სამუშაოებისა და დეკორაციის მდგომარეობას შენობაში და აღნიშნავს, თუ როდის დაჭირდება მას განახლება. შედეგებისა და დეკორაციის მიმზიდველობა სუბიექტურია. ბევრი ახალი მესაუფრე და მფლობელი ახალ შენაძენ ქონებას უკეთებს კოსმეტიკურ რემონტს მისი გემოვნების შესაფერისად. უჩვეულო დეკორაცია და ფერები შესაძლოა ნაკლებად მიმზიდველი იყოს და შესაბამისად შეამციროს შენობის ღირებულება. დეკორაციის ხარისხი ზოგჯერ მზოზნილოვანი გათვალისწინება რესტორანის, მაღაზიისა და სხვა კომერციული შენობის შეფასებისას. ზოგიერთი ინტერიერის გაწყობა და დეკორაცია შეიცავს შემდეგს:

- სხვადასხვა ჭერისა და კედლის კომპონენტების ტიპი და გაწყობა უნდა იყოს განსხვავებული.
- იატაკის საფარების დიდი სახესხვაობა და ზოგი საფარი მასალა არჩევა ძირითადად მისი დაბალი დანახარებისა და გამძლეობის შესაბამისად. შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს არის თუ არა იატაკის საფარი ცვეთამდევი და როგორ ეთანხმება იგი შენობის დიზაინსა და დეკორაციას.
- ცალკეულმა, რესტავრირებულმა ორნამენტმა შეიძლება ღირებულება შემატოს ძველ სახლებს, მაგრამ ორნამენტების გამოყენება თანდათან კლებულობს.
- ბუხრების უმეტესობა სახლებსა და კომერციულ შენობებში, როგორცაა რესტორნები, სასტუმროები და სპეციალიზირებული მაღაზიები, არ წარმოადგენს სითბოს მთავარ წყაროს; ფაქტიურად, ბევრს მისი ფორმის გამო მზოლოდ ცოტა სითბური ენერჯის მოწოდება შეუძლია. რადგანაც ბუხრის აშენება ძნელია, ბევრი ცუდად კეთდება და ცუდად მუშაობს. ერთ-ერთი მთავარი პრობლემა დაღმავალი ნაკადი (ცივი ჰაერის დაღმავალი დინება), რის გამოც, ჭარიან აბინდში, კვამლი შენობაში შემოდის. ეს შეიძლება მოხდეს მაშინ, როცა საკვამური სულ მცირე ნახევარი მეტრით მაღლა მაინც არ არის აცდენილი სახურავის ნებისმიერი ნაწილიდან.

ინტერიერის ღებვა, დეკორაცია და გაწყობა

სარდაფის გაწყობა ტიპი

მანქანათებლები

დაუსრულებელი, საწყობად გამოყენება დასრულებული (გაწყობილი) (საცხოვრებელ სახლებში და ზოგ კომერციულ შენობაში) გამოყენება საწყობად და სხვა მიზნით სინესტე, რომელიც ზშირად პრობლემას წარმოადგენს სარდაფებისათვის, შეიძლება გამოწვეულ იქნას ფუნდამენტის კედლების ცუდი კონსტრუქციით, ჭარბი მიწისქვეშა წყლებით. ცუდად ჩასმული ფანჯრებით ან ლუკებით, ცუდი სავენტილაციო მოწყობილობებით, ან სახურავის ცუდი სადრენაჟო სისტემებით, რომლებიც წყალს ატარებენ შენობაში. ნესტიანი სარდაფების ნიშნად შეიძლება ჩაითვალოს ფხვნილის-მაგვარი თეთრი მინერალური ნედლეულის წარმოშობის ადგილი იატაკის ზედაპირიდან რამდენიმე სანტიმეტრის დაშორებით, ობის სუნი და ლუკები კედლების, სვეტების ან მიწაზე მდებარე მოწყობილობების ძირთან.

იატაკის საფარი მასალები კომპონენტები	ქვიშა, დატკეპნილი მიწა, ბიტუმის საფარი, აგური, ხრეში, ბეტონი და მსგავსი პროდუქტები
მანქანათებლები	გამოდგება მრავალი ინდუსტრიული შენობისათვის, საწყობებისათვის, გარაჟებისა და სარდაფებისათვის. ბევრ კომერციულ და ინდუსტრიულ შენობაში იატაკი უნდა იყოს განსაკუთრებით სქელი ან არმირებული, რათა გაუძლოს მძიმე მოწყობილობის ზეწოლას.
კომპონენტები მანქანათებლები	მოზაიკური ფილების იატაკი დამზადებულია ფერადი მარმარილოს ნამტვრევებისაგან, რომლებიც ცემენტშია არეული და გახეილი; გამოიყენება ინტენსიური მოძრაობის ტერიტორიაზე როგორცაა ვესტიბული დაწესებულებებში.
კომპონენტები მანქანათებლები	სხვადასხვა ფორმის ხე იატაკებისათვის ჭერ კიდევ რჩება პოპულარულ მასალად. პლანკები და ბლოკები გამოიყენება ინდუსტრიულ შენობებში და მრავალ კომერციულ შენობაში გამოიყენება ხის იატაკები, რათა შეესაბამებოდეს დიზაინსა და საერთო დეკორაციას. ხის პლანკები და პარკეტი გვხვდება მრავალ საცხოვრებელ სახლებში, თუმცა სხვა ტიპის იატაკის საფარი უფრო პოპულარული გახდა.
კომპონენტები მანქანათებლები	მყიფე, კერამიკული და ქვის ფილებიანი გამოიყენება ყველა ტიპის შენობაში
კომპონენტები მანქანათებლები	მყიფე იატაკის საფარი ხშირად კომბინირებულია ვინილსა და ასფალტთან
კომპონენტები მანქანათებლები	იატაკის ხალიჩის ფენილი ერთ დროს ფუფუნებად ითვლებოდა საცხოვრებელ სახლებში, ოფისებში, მაღაზიებსა და კომერციულ შენობებში, მაგრამ ამჟამად ფართოდ გამოიყენება ყველა ტიპის შენობაში.
შიდა კედლების საფარი და ჭერი ტიპი	კედლები და ტიხრები
მანქანათებლები	შეიძლება იყოს შედებილი, ქაღალდაკრული ან პანელით შემოსილი
ტიპი	ჭერი
მანქანათებლები	შეიძლება იყოს გაქი, ბათქაში ან დაკიდული ჭერი
ტიპი	ტიხრები
მანქანათებლები	შეიძლება იყოს ხის ან ლითონის

ლობოსისა და მავნებელი მწერებისაგან დაცვა

ყველა სახის ხე მგრძობიარეა ლობოსისა და მავნებელი მწერებისადმი, როცა ხე მუდმივად დაუცველია სისველისა და წყლისაგან, გამანადგურებელი ორგანიზმები მრავლდება იატაკის ზედაპირზე ან მის ქვეშე. მწერებისაგან მიყენებული ზიანი უფრო სწრაფი და ვიზუალურია, ვიდრე ლობომა. თუმცა ზოგი სახის მწერი ანადგურებს ხეს, ტერმიტები უსიტყვოდ ყველაზე მეტ ზიანს აყენებენ ნესტიან და მშრალ ხეს. ისინი სახლდებიან ნესტიან ნიადაგში ან მშრალ ხეში და ქმნიან ინვაზიას, რომლის გამოდევნაც ძალზედ რთულია.

მშენებლები მიმართავენ სხვადასხვა საშუალებას, რათა ხე დაიცვან ლობოსისა და მწერების ზიანისაგან. ეს საშუალებებია:

- მიწის დახრა კარგი დრენაჟისათვის და იზოლაციის დაყენება დაუცველი კედლების შიდა მხარეს
- სარდაფებში ნიადაგის საფარად პოლიეთილენის გამოყენება
- გამწოვი არხების, წყალსაღინარი მილებისა და წყალშემკრებების დაყენება ფუნდამენტის კედლებიდან წყლის გასწორად
- ფუნდამენტის კედლებად მონლითური ბეტონის გამოყენება, ბეტონის ზედა ბლოკები ქვის ყოვლი წუობის შემდეგ, ხის დამუშავება, ნიადაგის დამუშავება ან ლითონის ტემპიტსაწინააღმდეგო ფარები.

მშრალი, ბუნებრივად გამძლე ხეების დაგება და რეგულარული პროფილაქტიკური დათვალერება ასევე გამოდგება მწერების გამარავლებისა და მათგან გამოწვეული ზიანის თავიდან ასაცილებლად.

სხვადასხვაგვარი და სპეციალური მანქანათებლები

ინდუსტრიული და კომერციული ქონებების შეფასებისას, შემფასებლისათვის შეიძლება სასარგებლო აღმოჩნდეს განსხვავების ამოცნობა აღჭურვილობის ორ კატეგორიას შორის. ეს კატეგორიებია:

- აღჭურვილობა და მექანიკური სისტემები, რომელიც უზრუნველყოფს ადამიანის კომფორტს, მაგალითად: სანტექნიკა, გათბობის სისტემა, ჰაერის კონდიციონერება და განათება.
- ფიქსირებული ნაგებობა-მოწყობილობები, რომლებიც დაკავშირებულია ამ პროცესთან, მაგალითად: საშაქრო მილები, მილგაყვანილობის სისტემა, ამწეკარანის გზები, სალტესადენი, მძიმე ელექტრონული ხაზები და გამყინავი მოწყობილობები.

რადგანაც სხვადასხვა მომხმარებელი შენობებსა და გაუმჯობესებებს ხშირად მათი საკუთარი მოთხოვნილებებისამებრ იღებენ, ზოგი ელემენტი შეიძლება მათ გემოვნებასა და მოთხოვნილებებს არ შეესაბამებოდეს და აქედან გამომდინარე, ვერ იქონიებს გავლენას საბაზრო ღირებულებაზე. შეზღუდული ბაზრის ქონებებს შეიძლება დაჭირდეს დამატებითი გამოკვლევა.

ქონებები სპეციალიზირებული ფუნქციებითა და კონსტრუქციის თავისებურებებით, რომელსაც შეიძლება დაჭირდეს გამოკვლევა, შეიცავს შემდეგს:

- მეტალურგიული ქარხნები
- ნავთობგადამამუშავებელი და ქიმიური ქარხნები
- ცემენტის ქარხნები
- საავტოო წრეები უნიკალური კონსტრუქციული მახასიათებლებით (მაგალითად, რესტორნები, სადაც კლიენტებს ემსახურებიან პირდაპირ ავტომანქანებში) ან სპეციალური საშუალებებით.
- პარკები ატრაქციონებით
- სპორტკომპლექსები
- ნავთსაყუდლები და დოკები
- სატრანსპორტო სადგურები
- სატელევიზიო და რადიო გადაცემი კოშკურები, სტუდიები და თეატრები

აღჭურვილობა და მექანიკური სისტემები

შენობების უმეტესობა ვერ შეასრულებს იმ ფუნქციას რისთვისაც იგი იყო გათვლილი ან აშენებული, თუ აღჭურვილობა და მექანიკური სისტემები არ იქნა მუშა მდგომარეობაში. მთავარი აღჭურვილობა და მექანიკური სისტემები მოიცავს:

- სანტექნიკა
- გათბობის, სავენტილაციო და კონდიციონერის სისტემა
- ელექტრონული სისტემა

აღჭურვილობა და მექანიკური სისტემები უზრუნველყოფს ადამიანთა კომფორტს; ინდუსტრიული შენობებიც შეიცავს პროცესთან დაკავშირებულ აღჭურვილობას

სანტექნიკა

სანტექნიკა შენობათა უმეტესობის განუყრელი ნაწილია. ის შედგება მოწოდების, გაშვებისა და სავენტილაციო მილებისაგან (რომელიც, ჩვეულებრივ, დაფარული ან დამალულია ინდუსტრიული შენობების გარდა) და მოწყობილობებისა და ფურცითურისაგან (რომლებიც ხილულია). სამრეცხაოებს, ქიმიწმენდებს, კონკრეტულ ინდუსტრიულ შენობებს აქვს გაუმჯობესებული სანტექნიკური სისტემა.

მილების სისტემა

სანტექნიკური სისტემის დანახარჯთა უმეტესობა მოდის მილგაყვანილობის სისტემაზე. გამოყენებული მასალების ხარისხი, მილების დაყენების სახე, მათი მომსახურების სიადვილე მნიშვნელოვანია იმის დასადგენად, თუ რამდენ ხანს გააქვს მილები და რა დაქვდება მათი შენარჩუნება. ბევრ ტერიტორიებსა და შენობებში მალახარისხიანი მილების სისტემა იმდენ ხანს გააქვს, რამდენსაც თვით შენობა.

მოწყობილობები და ფურცითურა

შემფასებელმა უნდა დააწვიტოს შენობის რომელი მოწყობილობაა უძრავი ქონების ნაწილი და რომელია მოძრავი ქონება. დროთა განმავლობაში, შეცვლის გზით, შეიძლება შეიცვალოს საბაზარო მოწყობილობის დიზაინი და ძველი მოწყობილობა ხდება მოძველებული შენობის სასიცოცხლო ეკონომიური ვადის განმავლობაში. შემფასებელმა უნდა აღნიშნოს მოდერნიზაციის აუცილებლობა, მაგრამ კარგი ხარისხის ძველი მოწყობილობა, როგორცაა ფაიფურისა და მათგან დაფარული ნიჟარები, ხშირად ექვემდებარება აღდგენას.

ცხელი წყლის სისტემა

ყველა სახლი და ბევრი კომერციული და ინდუსტრიული შენობა საჭიროებს ცხელი წყლით ადეკვატურ მომარაგებას. ცხელი წყლის არაადეკვატური სისტემის მქონე შენობები განიცდიან ფუნქცი-

ონალურ მოძველებას. ცხელი წყლის საცავი ავზის საჭირო ზომა განისაზღვრება მაცხოვრებლების რაოდენობითა და მათ მიერ ცხელი წყლის მოხმარების ჩვევებისა და ავზის შევსების სიჩქარის მიხედვით. ავზის ზომა და შევსების სიჩქარე შეიძლება შეზღუდული იყოს იმ ზომებით, რომლის გადახდისთვისაც ბაზარი მზადაა. კომერციული და ინდუსტრიული შენობები ხშირად უფრო მეტ ცხელ წყალს საჭიროებს, ვიდრე საცხოვრებელი სახლები.

სანტექნიკური სისტემა

მილოგაყვანილობა ტიპი მოწოდების მიღები
გაშვების მიღები
სავენტილაციო მიღები

მასალა სპილენძი, თუჯი ან პლასტმასი

მანასიათებლები/გამოყენება მოთუთიებული ფოლადი, ტუჯია ან ლატუნის მილი ძველ შენობებში შეიძლება გამოცვლას საჭიროებდეს

საბაზანე მოწყობილობები ტიპი ტულეტი
აბაზანა
საშხაპე
უნიტაზი
ბიდე
პისუარი

მასალა მყავამდგრადი მინისებრი მინანქრით დაფარული თუჯი ან ფაიფური (დაბალი ხარისხის მოწყობილობებში ასევე გამოიყენება მინაპლასტიკი ან სხვა მასალები)

ტიპი ნიჟარა (ან ორმაგი ნიჟარა)

მასალა მონელ-ლითონი, უუანგავი ფოლადი, ემალირებული ფოლადი ან მყავამდგრადი მინანქრით დაფარული თუჯი

სამზარეულო მოწყობილობები ტიპი ნიჟარა (ან ორმაგი ნიჟარა)
ნაგვის ყუთი
ჭურჭლის სარეცხი მანქანა

მასალა მონელ-ლითონი, უუანგავი ფოლადი, ემალირებული ფოლადი ან მყავამდგრადი მინანქრით დაფარული თუჯი

სხვა მოწყობილობები ტიპი წყლის გამაცხელებლები
სარეცხის გასარეცხი ავზი
საცურაო ავზები ან საუნები
დამლაგებლის ნივთები
სასმელი ფანტანები
წყლის სოკები

ფურნიტურა ტიპი ონკანი
მილისი
სადრენაჟო მილი
საშხაპე "ტელეფონი"
ტრაპი

მანასიათებლები/გამოყენება ინდუსტრიულ შენობებში სადინარი იატაკში წყალი შეიძლება იყოს ხისტი, ანუ შეიცავდეს მინერალებს რომლებიც რეაქციაში შედის საპონთან და პრობლემატურს ხდის მათ ჩამორეცხვას კანიდან, თმიდან თუ ტანსაცმლიდან. ხშირად ხისტი წყალი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას მანამ, სანამ არ იქნება გაწმენდილი მარტივი მოწყობილობის გამოყენებით, ან ავტომატური, კომპლექსური, მრავალეტაპობრივი სისტემებით.

ცხელი წყლის სისტემა ტიპი დამოუკიდებელი გამათბობლები (საცხოვრებელ შენობებში).
დღივ თუჯის ან ფოლადის ბოილერი და წყლის შესანახი ავზი (კომერციული და ინდუსტრიულ შენობებში)

მანასიათებლები/გამოყენება ენერჯის ძირითადი წყაროა ელექტრობა, გაზი ან ნავთი

გათბობის სისტემა

გათბობის სისტემების უმეტესობა იყენებს თბილ ან ცხელ ჰაერს, ცხელ წყალს, ორთქლს ან ელექტრობას და ენერჯის ძირითადი წყაროა ბუნებრივი აირი, ელექტრობა, ან ჯვანახშირი. საჭირო თბოტევადობა კავშირშია გასათბობი შენობის კუბადურასთან, შესახვედრობასთან, დიზაინთან და იზოლაციის დონესთან და ადგილობრივი ბაზრის შესაბამის სტანდარტებთან. შემყვანებელი ვერ ივარაუდებს, რომ შენობის გათბობის სისტემა მაქსიმალური ლირებულეებით ჩაირთვება ქონებაში. შენობის აშენებისას დამონტაჟებული გათბობის სისტემა შეიძლება არ იყოს მისაღები პოტენციური მიყიდველებისათვის დღესდღეობით. ახალი ტექნოლოგიის განვითარებასთან ერთად მცირდება ენერჯის მოხმარება დიდი გათბობის სისტემებისათვის. ბევრი სამრეწველო მომხმარებელი, რომლებიც ერთ დროს დამოკიდებულნი იყვნენ მხოლოდ გაზზე, ახლა ამონტაჟებენ უფრო ეფექტურ ნავთის ან ელექტრო სისტემებს გათბობის უზრუნველსაყოფად, როცა გაზით მომარაგება მცირდება. ელექტრონული გათბობა ისე გაძვირდა ზოგ ტერიტორიებზე, რომ შენობები, სადაც ამ ტიპის სისტემა გამოიყენება, უფრო დაბალ ფასად იყიდება, ვიდრე მსგავსი ქონებები, რომლებიც საწვავის სხვა სახეებს იყენებენ. კოგენერაცია, ერთდროადავე საწვავიდან სითბოსა და ელექტრობის ერთდროული გამოშუქავება, ასევე გამოიყენება ზოგიერთ ქვეყანაში.

მიუდევლები მგრძობიარენი არიან ენერგომატარებლების ფასების მიმართ. ბევრ ბაზარზე, საცხოვრებელი სახლები, სადაც მფლობელი უზრუნველყოფს გათბობასა და ცხელ წყალს, უფრო დაბალ ფასად გაიყიდება, ვიდრე ის შენობები, სადაც მაცხოვრებლები კომუნალურ გადასახადებს იხდიან. შენობები, რომელთაც მაღალი ჭერი, ბევრი ღიობები და ცუდი იზოლაცია აქვს, შეიძლება ბაზარზე არამომგებიან მდგომარეობაში აღმოჩნდეს.

გათბობის, სავენტილაციო და ჰაერის კონდინცირების (HVAC) სისტემა

გათბობის სისტემა	გათბობა იზომება თერმულ ერთეულებში
ტიპი	თბილი ან ცხელი ჰაერი
მანასიათებლები/გამოყენება	ჭურაში გამთბარი ჰაერი ცირკულირდება კომპარესორით ან გრავიტაციის ძალის წყალობით. შეიძლება შეიცავდეს თერმოსტატებს, ფილტრებს, სატენიანებლებს, ჰაერის ფილტრებს და ჰაერის გამწმენდ მოწყობილობებს

ტიპი	ცხელი წყლის (ან მიდონიკური სისტემა)
მანასიათებლები/გამოყენება	ცირკულატორის მიერ მიღების გავლით რადიატორებში ამოქაჩული ცხელი წყალი, რომელიც გაცივებული ბრუნდება ბოილერში და კვლავ ცხელდება. ცენტრალური გათბობა, რომლის დროსაც ცხელი წყალი რადიატორების მაგივრად იტუმბება კედლებში, იატაკში და ჭერში დამონტაჟებულ ვიწრო მილებში.

ტიპი	ორთქლი
მანასიათებლები/გამოყენება	ბოილერის მიერ შექმნილი ორთქლი ნაწილდება ერთმილიან გრავიტაციულ სისტემაში (ცხელი წყლის საძილე სისტემის მსგავსი) და გადაიცემა რადიატორებში. უფრო რთული და ძვირი ორმილიანი სისტემები გამოიყენება დიდ, მაღალხარისხიან შენობებში. ბევრ ქვეყანაში საჭიროა ლიცენზია გარკვეული ტიპის ორთქლის ბოილერებისათვის; შემყვანებლები უნდა იცნობდნენ ადგილობრივი ბოილერების ლიცენზიების კანონებს და დაადგინონ აქვს თუ არა ბოილერებს მიმდინარე, გარკის ლიცენზია.

ტიპი	ელექტრონული
მანასიათებლები/გამოყენება	შეიცავს სითბურ ტუმბოს, კედლის გათბობის სისტემებს, პლინთუსებს, თბოგადაცემის არხის ერთეულებს, ცენტრალურ გათბობას, რომელიც გამოშუქავდება იატაკში, კედლებსა და ჭერში ჩამონტაჟებული ელექტრონული გათბობის ელემენტებით. სითბოს ავტომატური რეგულირების სისტემა მისი ეფექტური გამოყენების საშუალებას იძლევა. მრავალზონიანი სისტემა ცალკეული თერმოსტატებით უფრო ეფექტურია, ვიდრე ცალზონიანი სისტემა ერთი თერმოსტატით.

გათბობის სისტემისათვის საჭირო საწვავი

საწვავის სახე, რომელიც გამოიყენება შენობის გათბობის სისტემისათვის, ახსნილი უნდა იყოს შენობის აღწერილობაში. შენობის ფართობისა და ტიპის მიხედვით, შეიძლება ერთი საწვავი უფრო სასურველი იყოს, ვიდრე მეორე. მითუქტეს, რომ შენობების უმეტესობის გათბობის სისტემებში არ გამოიყენება ეკონომიური საწვავი. რაიმე კონკრეტული მოხმარებისას, სხვადასხვა სახის საწვავს სხვადასხვა პლუსები და მინუსები გააჩნია, რომელიც უნდა შეეცდეს სავანა.

ნავთი

მისი ძვირი ფასის მიუხედავად, ნავთი რჩება პოპულარულ საშუალებად, რომლის ტრანსპორტირება და შენახვა ადვილია. საბოქტო, 275 გალონიანი ცისტერნები გამოიყენება ათასობით სახლში და ცისტერნები, რომელიც ათასობით გალონ საწვავს იტყვს, დამარხულია ინდუსტრიული და კომერციული ობექტების მიწის ქვეშ.

ბუნებრივი აირი

ბუნებრივი აირი არის საწვავის ყველაზე მოსახერხებელი სახეობა, რადგანაც მისი მოწოდება განუწყვეტლივ ხდება მიღების საშუალებით; არ არის საჭირო არავითარი რეზერვუარი. მსოლიოს მრავალ ქვეყანაში ბუნებრივი აირი ყველაზე ეკონომიურ საწვავად ითვლება. თხევადი აირი, როგორცაა ბუტანი და პროპანი, გამოიყენება მრავალი სოფლის ტერიტორიაზე. იგი ბუნებრივი აირისაგან იმით განსხვავდება, რომ მას შენახვა უადვილდება და შედარებით ძვირიცაა.

ელექტროობა

ნავთის, გაზისა და ქვანახშირის მსგავსად, ელექტროობა შეიძლება გამოყენებულ იქნას სითბოს საწარმოებლად ქუარაში ან ბილიერში წყლის გასაცხლებლად. ბევრ ადგილას ელექტრონული გათბობის ფასები დიდია, მაგრამ კარგი იზოლაციის წყალობით შესაძლებელია სითბოს დანაკარგის მინიმუმამდე დაცვანა.

ჭაერის კონდინცირებისა და ვენტილაციის სისტემა

ჭაერის კონდინცირების სისტემის ყველაზე გავრცელებული სახე შედგება ელექტრონერგიაზე მომუშავე კომპარესორისაგან, რომელიც კომპრესირებას უქეთებს შემუთავაზამაგრილებელ ემულსიას გაზიდან სითხეში გასაგრილებელი სივრცის გარეთ. მუშაობის პროცესისას გამოყოფილი სითბო გარიღდება ან გაიტანება ჭაერით ან წყლით.

უფრო კომპლექსურია ჭაერის კონდინცირებისა და ვენტილაციის კომერციული და ინდუსტრიული სისტემები. ზოგს უბრალოდ შემოაქვს სუფთა ჭაერი გარედან და ანაწილებს მთელ შენობაში; სხვებს მხოლოდ გააქვს დანაწილ ჭაერი. სხვები ამ ორ ფუნქციას ერთად ასრულებს, მაგრამ არ გააჩნია თბოტეგადობა ან გამაგრილებელი შესაძლებლობა. უფრო რთული სისტემები ფილტრავენ ჭაერს და უმატებენ ან აკლებენ სინოტივს. ყველაზე კომპლექსური სისტემები ყველა შემოთხსენებულ ფუნქციას ასრულებენ და ამავე დროს რთული ვენტილაციორებისა და საჭაერო მიღების სისტემის მეშვეობით აგრილებენ ან ათბობენ ჭაერს. უფრო დიდ სისტემებში, რომლებიც ნაკლებ ელექტრონერგიას მოიხმარს, წყალი აგრილებს მიღებს, რომლებშიც გაზია კომპრესირებული. შემდეგ წყალი ინახება კოშკებში, სადაც გრილდება შემდგომი გამოყენებისათვის.

ჭაერის კონდინცირებისა და ვენტილაციის სისტემა

ტიპი ელექტრო ნერგიაზე მომუშავე კომპრესორი და ფრეონი როგორც საცხებ-გამაგრილებელი ემულსია გაზზე მომუშავე კომპრესორი და ამიაკი როგორც საცხებ-გამაგრილებელი კომბინაცია წყლით გაცივებული მიღები, რომლებშიც გაზია კომპრესირებული ნორმები დამოკიდებულია კლიმატზე. ტეგადობა იზომება გაყინვის ტონებში. ზოგ შენობაში ცენტრალური ჭაერის კონდინცირების სისტემა იყენებს იგივე ნაკადს, რასაც ცხელი ჭაერით გათბობის სისტემა. ეს ყოველთვის არ არის შესაძლებელი, რადგანაც ჭაერის კონდინცირებას შეიძლება უფრო დიდი ზომის ნაკადი დასჭირდეს.

ელექტრონული სისტემები

კომპონენტები

მახასიათებლები/გამოყენება

ხისტი ან დრეკადი მილსადენი კაბელი დრეკად ლითონის მილში ან არმირებული კაბელი ელექტრონული მავთულების უმეტესობა სისიენქისაა. ტიპური დანაკარგებელი სახლის ელექტრალური ჭაერის კონდინცირების სამმავთულიანი სისტემა რომელიც უზრუნველყოფს მინიმუმ 100 ამპერის ელექტროობას. 150, 200, 300, 400 ამპერიანი სერვისი საჭიროა მაშინ, როცა ელექტრონული გათბობა ან ჭაერის კონდინცირება გამოიყენება.

კომპონენტები
მანასიათებლები/გამოყენება

ძალიერანი მონტაჟი გამოიყენება კომერციულ და ინდუსტრიული შენობებში, რათა ამუშაოს საერთო მოხმარების ენერჯოსისტემები, აპარატები და მექანიზმები. ამ შემთხვევაში გამოიყენება უფრო მაღალი ძაბვა (მაგ.: 240, 480, 600 ვოლტი ან მეტი) და უფრო მაღალი დენის ძალა (ამპერაჟი) (მაგალითად, 400, 800, 1200 ამპერი ან მეტი). ძალიერანი მონტაჟი ძირითადად სამფაზიანია, რომელიც საშუალებას იძლევა ერთი და იგივე მომარაგებით მივიღოთ როგორც განათება, ასევე სამფაზიანი ძალიერანი დატვირთვა. მიწისზედა სალტესადენები ხშირად გამოიყენება გადაამაშვებელი მრეწველობის საწარმოებში, სადაც მოსახერხებელი სერვისია საჭირო.

კომპონენტები
მანასიათებლები/გამოყენება

ამომრთველები და განათების არმატურა რადგანაც განათების არმატურა დეკორატიულია, იგი შეიძლება მოძველდეს მანამ, სანამ გაცვდებოდეს მთლიანად. ლუმინესცენციური განათება, რომელიც შეიძლება იყოს დაკიდებული ან ზედაპირზე დამონტაჟებული, ფართოდ გამოიყენება კომერციულ და ინდუსტრიულ შენობებში. ხშირად უწყვეტი რიგები გამოიყენება დიდ სივრცეებში. განათების არმატურა ვარჯარების ნათურებით შეიძლება გამოიყენებულ იქნას პატარა ზომის ოთახებში ან სმეციალური დანიშნულებისათვის. ნატრიუმის, ვერცხლისწყლის, ჰალოგენური განათება, ხშირად ყენდება ინდუსტრიული ტიპის შენობებში.

კომპონენტები
მანასიათებლები/გამოყენება

გარე, ეზოს და ავტოსადგომის განათება ჩვეულებრივ, ადგილობრივი მანათობელი; ხშირად ვერცხლისწყლისი, ჰალოგენური განათება.

კომპონენტები
მანასიათებლები/გამოყენება

იატაკში ჩასული როზეტები და იატაკის გაყვანილობის სისტემები ფართოდ გამოიყენება კომერციულ და საოფისო შენობებში; უზარუნველყოფს მოსახერხებელ ელექტრონულ მომარაგებას სამუშაო მაგიდების მახლობლად მინიმალური რაოდენობის მავთულების გამოყენებით ელექტრონული და სატელეფონო ხაზებისათვის.

კომპონენტები
მანასიათებლები/გამოყენება

დაბალმაზიანი ამომრთველი სისტემები ზოგ სახლებსა და კომერციულ შენობებში; ბევრი როზეტის დაყენებისა და სინათლის სხვადასხვა ადგილიდან კონტროლის საშუალებას იძლევა

ელექტრონული სისტემა

ელექტრონულ სისტემებში, ენერჯია ნაწილდება ქვესადგურებიდან ქსელის განშტოებების გავლით, რომელიც წარმოადგენს შენობაში განთავსებულ გაყვანილობას, როზეტებამდე. ყოველი ქსელის განშტოება იწყება გამანაწილებელი ყუთიდან, საიდანაც ის განვალკვედება მთავარ სერვისში დამცავი მოწყობილობით.

კომერციულ და ინდუსტრიულ შენობებში, გაყვანილობა გამანაწილებელ ყუთებსა და როზეტებს შორის, ჩვეულებრივ, მფარი ან დრეკალი მილსადენია. საცხოვრებელი სახლების უმეტესობაში გამოიყენება კაბელი დრეკად ლითონის მილში ან აბრმირებული კაბელი. პლასტმასის ზედაპირიანი მავთული გამოიყენება განსაზღვრულ ადგილებში და ისევე გვხვდება სოფლის ტერიტორიებზე და ძველ შენობებში, მიუხედავად ამისა, ისინი მოძველებულად ითვლება.

დიდი ტევადობის კაბელებმა შეიძლება დადებითად იმოქმედოს ინდუსტრიული გაუმჯობესებების ღირებულებაზე. თუმცა, თუ გაყვანილობა ურვეულო სახისა და შენობას მატებს საექსპლოატაციო ხარჯებს, ან თუ მისი მოშორება/შოსნა ძვირი ჯდება, შესაძლოა გამოიყვიოს მისი ფუნქციონალური მოქვეყნება. მსგავსად ამისა, ნებისმიერი შენობა არასაკმარისი ელექტრონული სერვისით ან ელექტრო-გაყვანილობით, ასევე განიცდის ფუნქციონალურ მოძველებას.

სხვადასხვაგვარი აღჭურვილობები

შენობის აღწერისას, შემფასებელმა ასევე უნდა გაითვალისწინოს სხვადასხვაგვარი მოწყობილობები, როგორცაა:

- ცეცხლსაწინააღმდეგო დაცვა
- ლიფტები, ესკალატორები
- სიგნალები, საგანგაშო და გამოძახების სისტემები
- მტვირთავი მოწყობილობები
- მიმაგრებული აღჭურვილობა

სხვადასხვაგვარი აღჭურვილობები

ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვა კომპონენტები

სახანძრო კიბე/გასასვლელი.
წყალსადაწნეო მილი
საგანგაშო სისტემები

მახასიათებლები/გამოყენება

ავტომატური სპრინკლერული ცეცხლმაქრობი სისტემა
სველ ავტომატურ სპრინკლერულ ცეცხლმაქრობ სისტემას უნდა ჰქონდეს წყლის ადეკვატური წნევა, რათა უზრუნველყოს მილების მუდამ სავსე მდგომარეობა. მშრალ სისტემას მილებში აქვს პერმეტული შაერი. როცა სპინკლერის თავი იხსნება, წნევა გამოდის და შედის წყალი. მშრალი სისტემები გამოიყენება მტვირთავ ძალატვირმებზე. გაუთბობელ შენობაში, სადაც წყლის გაყენვის საშუალებაა, და ტერიტორიებში, სადაც არ არის წყალსადენი სისტემა. (ქებს არ შეუძლია შექმნას საჭირო რაოდენობის წნევა)

ლიფტები

ტიპი

მახასიათებლები/გამოყენება

სამგზავრო

ძირითადად ელექტრონული; თანამედროვე ლიფტების უმკაველესობა მაღალსიჩქარაინია და მთლიანად ავტომატური

ტიპი

მახასიათებლები/გამოყენება

სატვირთო

ელექტრონული ან ჰიდრავლიკური; ჰიდრავლიკური ლიფტები შესაფერისია ნელსიჩქარაინი. დაბალსართულიანი ოპერაციებისათვის

ესკალატორები

კომპონენტები

მახასიათებლები/გამოყენება

კვამლის დეტექტორი

მრავალ ადგილას მოითხოვება კანონით

სიგნალები, საგანგაშო და გამოძახების სისტემები

კომპონენტები

მახასიათებლები/გამოყენება

დაცვის საგანგაშო სისტემები

გამოიყენება საცხოვრებელი, კომერციული და ინდუსტრიული მომხმარებისათვის რათა ხანძრის, ძარცვის ან ორივეს შემთხვევაში გააფრთხილოს მფლობელი.

კომპონენტები

მახასიათებლები/გამოყენება

სატელეფონო გაყვანილობა

პატარა შენობებში სატელეფონო კომპანია შეიძლება უზრუნველყოს გაყვანილობა და მოწყობილობა; უფრო დიდ შენობებში შეიძლება იყოს ჩაშენებული კარადების, მილგაყვანილობების და სატელეფონო სერვისის ძვირადღირებული სისტემები. სატელეფონო მომსახურება შენობაში შეიძლება შესაფერისი იყოს მიმდინარე მომხმარებლისათვის, მაგრამ შეუფერებელი პოტენციური მყიდველისათვის.

მტვირთავი მოწყობილობები

ტიპი

მახასიათებლები/გამოყენება

ღია მტვირთავი პლატფორმები

შეიძლება მნიშვნელოვანი იყოს კომერციული და ინდუსტრიული შენობებისათვის. ეზოში ჩატვირთვის ბაქნები, ჩვეულებრივ, მოითხოვება ზონირების კანონებით.

ტიპი

მახასიათებლები/გამოყენება

დახურული მტვირთავი პლატფორმები

ზოგ შენობებში პლატფორმები შეზღუდულია სატვირთო ავტომობილებისათვის და გამოიყენება ღონითი ამწეები დატვირთვისა და გადმოტვირთვის საშუალებისათვის. სწორად დიზაინირებულ ინდუსტრიულ შენობებს აქვს სივრცე ჰიშკრის წინ, რომ ტრანსპორტს შეეძლოს მანევრირება.

მიმდგრებული აღჭურვილობა

კომპონენტები

საშაერო მილი

მილგაყვანილობის სისტემა

ინდუსტრიული ელექტროგაყვანილობა

ძლიერი

ელექტრო

გამტარობისათვის

სალტეგამტარები ყუთებში

გასაყენი მოწყობილობა

მახასიათებლები/გამოყენება

წმინდად განიხილება, გამოყენების ღირებულების თვალსაზრისით

არქიტექტურული სტილის ანალიზი და ფუნქციონალური სარგებლიანობა

შენიშნა შეიძლება ჰქონდეს ფუნქციონალური სარგებლიანობა, მაგრამ განვიციდეს არქიტექტურული სტილის ნაკლებობას, როგორცაა მრავალმხრივი გამოყენების ასაკებით ბეტონის საწყობი, ან შეიძლება წარმატადი სტილი ჰქონდეს, მაგრამ ნაკლები სარგებლიანობა. ფორმა და სარგებლიანობა ერთად ქმნიან წარმატებულ არქიტექტურულ სტილს. ფუნქციონალური სარგებლიანობა, არ არის აუცილებელი, რომ წარმოდგენილი იყოს მინიმალური სივრცით ან ფორმით; ხალხის მოთხოვნა კომფორტსა და სიამოვნებაზე ასევე უნდა იყოს გათვალისწინებული ოფისების, მაღაზიების, საავადმყოფოებისა და სახლების დიზაინში. შემფასებელმა უნდა იცნოს და შეაფასოს, თუ რას ანიჭებს ბაზარი უპირატესობას სტილისა და ფუნქციონალური სარგებლიანობის მხრივ და შემდეგ მიუსადაგოს ეს უპირატესობა საბაზრო ღირებულებას.

კარგი დიზაინი პასუხობს შემდეგ კრიტერიუმებს:

- კარგად ფუნქციონირებს - დაკისრებულთა გამოყენების ადეკვატურობა
- კარგად გამოიყურება - მიზნიდევლია ეთიკური თვალსაზრისით
- ბალანსი - სწორი პროპორციის თვალსაზრისით შეთავსებლობა

არქიტექტურაში სტილი და ფუნქციონალური სარგებლიანობა ურთიერთკავშირშია იმიტომ, რომ წარმატებული პროდუქციის შესაქმნელად ფორმა და ფუნქცია დიზაინსა და კონსტრუქციასთან ერთად მუშაობს.

სოციალურ და ეკონომიკურ მოთხოვნებს ძალზედ დიდი გავლენა აქვს საცხოვრებელი სახლების დიზაინზე. სამთავრობო მოთხოვნებს აქვს უფრო დიდი გავლენა არასაცხოვრებელ დიზაინზე ზონირებისა და სამშენებლო კოდექსების საშუალებით. გარემოს მოთხოვნები უფრო მეტ ზემოქმედებას ახდენენ ობიექტზე, ვიდრე გაუმჯობესებებზე, თუმცა, შეიძლება ტოპოგრაფიამ და სხვა ფაქტორებმა იმოქმედოს გაუმჯობესებების ობიექტზე განალაგებაზე.

არქიტექტურული სტილი

არქიტექტურული სტილი არის შენობის დიზაინისა და მშენებლობის ხელოვნება და მეცნიერება. არქიტექტურული სტილი გავლენას ახდენს ქონების საბაზრო ღირებულებაზე, ასე რომ, მისი ბუნების გაგება ძალზედ მნიშვნელოვანია შემფასებლისათვის. ზოგადად, ორი ძირითადი სტილის სახე გამოირჩევა არქიტექტურაში, ესენია: ფორმალური არქიტექტურა და ეროვნული სტილი.

რალაც დონეზე, განსხვავება ფორმალურ და ეროვნულ არქიტექტურას შორის ანალოგიურია სახვით ხელოვნებასა და სახალხო ხელოვნებას შორის განსხვავებისა. ეროვნული არქიტექტურა ასახავს ტრადიციას და შეეფერება გარემოსა და თანამედროვე ცხოვრების სტილს. ეროვნული სტილები საერთო ატრიბუტებს იზიარებენ და შეიძლება ტექნიკოლოგიური მარტივი და უბრალო იყოს. ეს სტილები ხშირად უსახელოა, რადგანაც მათ ფორმალურად არ შეისწავლიან არქიტექტურის ისტორიკოსები.

ზოგადად, არქიტექტურა ხასიათდება როგორც ფორმალური ასევე ეროვნული სტილებით

საბაზრო სტანდარტები და გემოვნება, რომლებიც ტრადიციების შენარჩუნებისა და ცვლილების, სხვადასხვაობის, ეფექტურობის სურვილის გავლენის ქვეშ არიან, თავისთავად გავლენას ახდენს არქიტექტურულ სტილზე. ცვლილებებზე ბაზრის მოთხოვნა არქიტექტურულ დიზაინში ახალი ელემენტების განვითარების სტიმულს წარმოადგენს. ცვლილებები არქიტექტურულ მიმართულებებში გამოიწვევლია ბაზრის რეაქციით თანამედროვე სტილებზე. როცა სტილი აღწევს მაქსიმუმს, ხშირად ადგალია აქვს ძველი სტილის ელემენტებზე გადასვლა. ეს გადასვლა გვევაჯავობს მანამდე არსებული არქიტექტურული სტილის კონტრასტს. ასეთი ცვლილებები ასევე ქმნიან ავანგარდული ან ექსპერიმენტალური შენობის სტილებს, რომლებსაც ბაზარი გამოცდის შემდეგ ან მიიღებს ან უარყოფს.

ცვლილებები არქიტექტურაში შეიძლება სხვა ფაქტორებმაც განაპირობოს. მაგალითად, 1970 წელს, ევროპაში ტარებულ შემფასებებზე დანახარჯების ზრდამ, ხელი შეუწყო ოფისში გამოყენებასი სადენილიაქვით, გათბობის და შერის კონდინციერების სისტემების ახალ განვითარებებს. ეს განვითარებები მოიცავს ტენდენციას დამოუკიდებელი გათბობის, სავენტილაციო და შერის კონდინციერების სისტემებისაკენ.

არქიტექტურული სტილები იცვლება დროის განმავლობაში, და ეს ცვლილებები დამოკიდებულია შენობების უფრო ეკონომიკური ცხოვრების ციკლზე. ახლად აშენებული შენობები, ჩვეულებრივ, სტილით მეტწილად განსხვავდება წინა პერიოდის შენობების სტილისაგან. როცა შენობა აღარ ითვლება ახლად, მას ადარებენ სხვა შენობებს მისი არქიტექტურული სტილის ხარისხისა და გამოსადეგობის მაჩვენებლებში. ფორმა და სტრუქტურა არქიტექტურული სტილის სველაზე მნიშვნელოვანი კომპონენტებია. ისინი ზღადავენ და განსაზღვრავენ შენობის პოტენციურ გამოყენებას (და ცვლილებებს გამოყენებაში). ეს ფაქტორები, რას დრო გადის, მით უფრო მეტად მნიშვნელოვანი ხდება.

ფუნქციონალური სარგებლიანობა

იმისათვის, რომ საგანი იყოს ფუნქციონალური, ის უნდა მუშაობდეს და იყოს გამოსადეგი. თუმცა, ფუნქციონალური სარგებლიანობის განსაზღვრება მოლოდინისა და სტანდარტების მიხედვით იცვლება. ოპტიმალური ფუნქციონალური სარგებლიანობა ნიშნავს იმას, რომ შენობის დიზაინი და აგების მანერა უნდა შეესაბამებოდეს განსაზღვრულ მოთხოვნებს მოცემულ დროს.

ფუნქციონალური არასარგებლიანობა არის ქონების ან შენობის ფუნქციონალური შესაძლებლობის გაუარესება ბაზრის სტანდარტებსა და გემოვნებასთან შედარებით. ფუნქციონალური არასარგებლიანობა განიხილოთ უნდა იყოს ბაზრის სტანდარტებისა და შესაძლებლობის ფარგლებში. კონკრეტული დიდი საოფისე შენობის დიზაინის ელემენტები, როგორცაა ზედმეტი გაგრილების შესაძლებლობა, უფრო მოსახერხებელი საკაბელო სისტემების და დამატებითი ენერჯის წყარო, რათა იმუშაოს უფრო რთულმა კომპიუტერულმა სისტემებმა, შეიძლება სუპერ ადეკვატული ყოფილიყო როდესაც ისინი აშენდა, მაგრამ ცვალებადმა საბაზრო მოთხოვნებმა ზოგი მათგანი სტანდარტული გახადა.

ფუნქციონალური სარგებლიანობის სტანდარტები იცვლება ქონების ტიპისა და გამოყენების მიხედვით. კონკრეტული გათვალისწინებები სხვადასხვა ტიპის ქონებებისათვის განიხილება ამ თავის დანართში. შემფასებლის მიერ გათვალისწინებული ფუნქციონალური სარგებლიანობის ზოგიერთ ძირითად სტანდარტებს მიეკუთვნება შემდეგი:

- შეთავსებადობა
- გამოსადეგობა ან სარგებლიანობა
- კომფორტი
- ეფექტურობა
- უსაფრთხოება
- დაცვა
- მისადგომლობა
- შენახვისა და მოვლის სიადვილე და დანახარჯები
- საბაზრო სტანდარტები
- მიმზიდველობა
- ეკონომიკური მწარმოებლურობა

დიზაინი და ფუნქციონალური სარგებლიანობა ქონების ტიპის მიხედვით

გაყიდვადობა (ლიკვიდურობა) ფუნქციონალური სარგებლიანობის საბოლოო (დასკვნითი) გამოცდაა. ძირითადად, შენობა ფუნქციონალურია, თუ ის წარმატებით ასრულებს იმ ფუნქციას, რისთვისაც იგი იყო გათვლილი და შერჩეული. კონკრეტული დიზაინის გათვალისწინებები, რომელიც გავლენას ახდენს საცხოვრებელი, კომერციული, ინდუსტრიული, სოფლის მეურნეობისა და სპეციალური გამოყენების შენობების ფუნქციონალურ სარგებლიანობაზე, განხილულია ქვემოთ:

საცხოვრებელი

ტენდენციები ერთბიანი და საცხოვრებელი სახლების დიზაინში იცვლება და შეიძლება შეიცავდეს ან არ შეიცავდეს შენობის ისეთ შეზღვეულ ნაწილებს, როგორცაა: ვერანდები, აივნები, ბუხრები, სასაბლიო ოთახები, დიდი სამზარეულოები, შესასვლელი ჰოლები და საერთო ოთახები. საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის სტანდარტები იცვლება შემოსავლების სხვადასხვა დონეებისა და რეგიონების მიხედვით. ისტორიული სახლები, ხშირად, ნაკლებად ფუნქციონალურია, მაგრამ მათზე შეიძლება დიდი მოთხოვნა იყოს მათი შენარჩუნებითი მიზნადედასახის გამო. საცხოვრებელი შენობების ფუნქციონალური სარგებლიანობის შესაფასებლად, შემფასებელმა უნდა გააანალიზოს სტანდარტული ბაზრის მოლოდინი. ერთბიანი ან მრავალბიანი საცხოვრებელი ადგილის ფუნქციონალური სარგებლიანობა პირდაპირ გამომდინარეობს მისი

ფუნქციონალური არასარგებლიანობა განიხილება საბაზრო სტანდარტებთან დამოკიდებულებით.

ფუნქციონალური სარგებლიანობა დამოკიდებულია რამდენიმე ფაქტორზე, ანუ დიზაინზე ან ფორმაზე, შენახვისა და მოვლის სიადვილესა და დანახარჯებზე, კომფორტის დონეზე, უსაფრთხოებასა და დაცვაზე. ქონების საბაზრო სტანდარტებზე, შენობების შედარებითობაზე და მის გამოყენებასა და გარემოზე და ქონების ლიკვიდურობაზე.

ფუნქციონალური სარგებლიანობის სტანდარტები იცვლება ქონების ტიპის მიხედვით, ანუ საცხოვრებელი (ერთბიანი და მრავალბიანი), კომერციული (ოფისი, საცალო ვაჭრობის, სასტუმრო), ინდუსტრიული (წარმოება, კვლევა და განვითარება, სასაწყობო) ფერმერული, სპეციალური დანიშნულების, შევრეული გამოყენების.

ფორმიდან, სპეციფიკურ საქმიანობებზე შეთანხმებებიდან, ადევკატურობიდან, და შენახვისა და მოვლის სიადგილითა და დანახარჯებიდან.

ზოგადად, უფრო მეტ ხალხს აქვს უკეთესი საცხოვრებელი დღესღღეობით, ვიდრე მათ მქონდათ წარსულში. ბევრი კეთილმოწყობა ამჟამად მიიჩნევა აუცილებლობად და მათი ჩართვა ითვლება გამართლებულად. მაღალი სამშენებლო და ფინანსური დანახარჯების დროსაც კი, მაშინ, როცა საშუალო სახლები შედარებით პატარაა, მიზანია შენარჩუნებულ იქნას საუკეთესო აბაზანები, შრომის შემამსუბუქებელი გამოგონებანი და ბუხრები.

არსებობს ტენდენცია, რომ მრავალბინიან სახლებში, კეთილმოწყობა უფრო მნიშვნელოვანია ვიდრე სივრცე; ბინების მყიდველები და გამყიდველები ხშირად ამკობინებენ ბუხარსა თუ ზედმეტ სააბაზანოს, ვიდრე დამატებით 25 კვადრატულ მეტრ ფართობს. პატარა ზომის სამშარეულოები და სააბაზანოები უფრო მისაღებია საცხოვრებელი ბინების ბაზრისათვის, ვიდრე სახლების ბაზრისათვის. ზოგადად, მისაღებია სასადილო ფართი, რომელიც სასტუმრო ოთახის ან სამშარეულოს ნაწილია. საერთო ოთახები და სასტუმრო ოთახები შეიძლება იყოს ფართო, რათა აანაზღაუროს სხვა ოთახების სიმცირე, და საკუწნაო სივრცე უნდა იყოს ტევადი.

საცხოვრებელი ჭონების ფორმა (მოხაზულობა) დამოკიდებულია მოძრაობის სქემაზე, ანუ თუ სად უნდა იყოს სამშარეულოები და სააბაზანოები განთავსებული მოხმარებისათვის და როგორ უნდა იყოს განცალკევებული კრიძო და არაკრიძო ტერიტორიები (იხილეთ 10.3 ცხრილი) ფორმას აქვს ფუნქციონალური არასარგებლიანობა, თუ ის გვთავაზობს მოუხერხებელი მოძრაობის მოდელს. მაგალითად, არასარგებლიანობა შეიძლება წარმოიშვას, თუ ხალხს საწოლ ოთახში შესასვლელად უწევთ სასტუმრო ოთახის გავლა, ან თუ სასადილო ოთახი არ ესაზღვრება სამშარეულოს, ან თუ საკვები საჭონელი სამშარეულოში სასტუმრო ოთახის გავლით უნდა იქნას შეტანალი.

საცხოვრებელი სახლის დიზაინში წარმოშობილი ტენდენციები	
<i>რეკონსტრუქცია</i>	ისეთივე პოპულარული ხდება, როგორც ახალი მშენებლობები
<i>იატაკები</i>	ხე ან ხისმაგვარი იატაკები იქნას პოპულარობას
<i>ფანჯრები</i>	ხშირად მოდიფიცირებული ვინილის საფარით ჩარჩოებზე, შენახვისა და მოვლის გასამარტივებლად
<i>ჩაშენებული ჭერის სინათლეები</i>	ენერგომატარებლების ფასების მიუხედავად, მაღალი ჭერი ძალზედ პოპულარულია და ჩაშენებული ჭერის სინათლეები სივრცის შეგრძნებას აძლიერებს.
<i>ელექტრონული, სანტექნიკური და გათბობის სისტემები</i>	ხშირად იცვლება უფრო ეფექტური სისტემებით
<i>კაბინეტის მოწყობა</i>	ექვემდებარება მოდის ცვლილებას
<i>კარები</i>	მომხმ, მასიური კარი იცვლება სტანდარტული, "გულიანი" კარი

ადევკატურობის სტანდარტები იცვლება. უმთავრესად, ბაზრისთვის მიუღებელია ერთ აბაზანაინა სახლი, თუმცა ერთ საძინებლიანი ბინები და ჭონებები კვლავ პოპულარული რჩება. ახალი სამშარეულოები და აბაზანები უფრო დიდი ზომისაა, უკეთესად მოწყობილი და უფრო ძვირად გაწყობილი, ვიდრე ახლი წარსულის პატარა, მრავალბინიანი სამშარეულოები და აბაზანები.

ჭურჭლის სარეცხი მოწყობილობები და ნაგავსაყრელები, ხშირად სტანდარტულია ახალ შენობებში, და მათმა არარსებობამ შეიძლება გამოიწვიოს დირეზულების დაწევა. კერამიკული ფილები აბაზანებში და უფრო ელენგანტური ფურნიტურა უფრო პოპულარული ხდება. მთავარ საძინებელ ოთახს ხშირად აქვს საკუთარი გარნიტური, სააბაზანო ჭაკუზი და გარდერობი. საცხოვრებელ ჭონებებში ფუნქციონალური მომველების ზოგიერთი მაგალითი ჩამოთვლილია 10.4 ცხრილში.

ცხრილი 10.3

საცხოვრებელი სახლის ფორმის (მოხაზულობის) გათვალისწინება

ცუდი არქიტექტურული სქემები ადვილად ამოიცნობა მათ მიერ, ვინც ქმნის სახლების ბაზარს, მაგრამ სტანდარტები ხშირად იცვლება ამა თუ იმ რეგიონსა და უბნებში მიმდინარე ტენდენციებით. სხვადასხვა ოთახების მდებარეობა ადვილთან დამოკიდებულებაში, შეიძლება ზრდიდეს ან ამცირებდეს საცხოვრებლის იზოლირებულობასა და კომფორტულობას.

ერთბინიანი სახლები

- საძინებელი და სასტუმრო ოთახები უფრო და უფრო ხშირად იგება საცხოვრებელი ქონების უკანა მხარეს, ხშირად, მისასვლელით ბაღიდან ან უკანა ეზოდან. უწინ, სასურველად იყო მიჩნეული, რომ სასტუმრო ოთახები და ყველაზე დიდი საძინებელი ოთახი, ორიენტირებული ყოფილიყო ქუჩისაკენ – სახლის წინა მხარეს.
- საშაზანოები, რომლებიც შეიცავენ საბანაო მოწყობილობებს, ყველაზე მოხერხებული, ადვილად მისასვლელი და განვალკევებულია მაშინ, როცა საძინებელი ოთახების მახლობლადაა; მათ მისასვლელი უნდა ჰქონდეს პირდაპირ ან ჰოლის გავლით, მაგრამ არა საძინებლის გავლით. ქალბის "გასაპარანკი" ოთახი უნდა მდებარეობდეს ჰოლთან ახლოს, მაგრამ არც ძალიან ახლოს სასტუმრო და სასადილო ოთახებთან.

მრავალბინიანი ერთეულები

- ორსართულიანი დუბლექსები ვერტიკალური მისადგომლებით შენობის შეგინდან, და არა საზოგადოებრივი სივრციდან; აქვს დიდი საბაზრო მიმზიდველობა.
- მრავალსართულიანი სახლები ასევე შენდება ერთმანეთზე მოწყობილი კონფიგურაციით ერთზე მეტ სართულზე მისადგომლებით, რათა შემცირებულ იქნას კიბეზე მოძრაობა.
- დაბალსართულიანი, მრავალბინიანი დასახლების პროექტები შეიძლება დაეგმილი იყოს მრავალნაირად
- ლიფტბინიანი შენობის ტენდენციაა სართულის სივრცე გამოყენებულ იქნას მაქსიმალურად.
- სხვა მიზნისათვის გათვალისწინებული შენობები ახლა ექვდება საცხოვრებელ ბინებად. სილოსი, ლუდის ქარხნები, საწყოები და სკოლები წარმატებით გადაეთდა მრავალსართულიან პროექტებად.

10.4 ცხრილი

საცხოვრებელ ქონებებში ფუნქციონალური მოძველების ზოგიერთი მაგალითი

- ინტერიერისა და ექსტერიერის იმგვარად გაწყობა, რომელიც მოითხოვს ექსტენსიურ შენახვასა და მოვლას, ქონებას ნაკლებად კონკურენტულს ხდის.
- ქონებები, რომლებიც ხარჭავს საწვავსა და ელექტროობას, ბაზრების უმეტესობაზე განიცდის ფუნქციონალურ მოძველებას. ენერჯის დამზოვაკი მოწყობილობები განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის.
- ერთთემების ასორტიმენტი საცხოვრებელ პროექტში, უნდა შეესაბამებოდეს საბაზრო მოთხოვნებს. არასათანადო ასორტიმენტმა შეიძლება მიუთითოს ფუნქციონალურ არასარგებლიანობაზე.

კომერციული

კომერციული შენობები გამოიყენება ოფისების, მაღაზიების, სასტუმროების, ბანკების, რესტორნებისა და მომსახურების ცენტრებისათვის. ხშირად, ორი ან მეტი კომერციული გამოყენება ერთ შენობაშია გაერთიანებული, მაგალითად, მრავალსართულიანი საოფისი შენობა რომლის პირველ სართულზეც განთავსებულია საცალო ვაჭრობის მაღაზია, ან სასტუმრო, რომლის ვესტიბულშიც განთავსებულია საცალო ვაჭრობის არკადი. კომერციული შენობების სტრუქტურული და დიზაინური თვისებები გამუდმებით იცვლება. კომერციული შენობების მშენებლობის ეფექტურობა დღესდღეობით უფრო დიდია, ვიდრე ეს წარსულში იყო. კომერციული შენობების აშენების არცერთი მეთოდი არ დომინირებს შენობა ასე რომ, ისინი აერთიანებენ ტექნოლოგიურ ცვლილებებს, რათა უპასუხონ განახლების მოთხოვნებს – როდესაც შესაძლებელია. კომერციული შენობების ეფექტურობა დღესდღეობით უფრო დიდია, ვიდრე წარსულში იყო. კომერციული შენობების აშენების არცერთი მეთოდი არ დომინირებს. მეთოდები ერთმანეთთან კონკურენციაში არიან და ერთმა შეიძლება აჭობოს დანარჩენებს მოცემულ დროს, მოცემულ ტერიტორიაზე. კომერციულ შენობებში ფუნქციონალური სარგებლიანობის მნიშვნელოვანი გათვალისწინებები შეიცავს შემდეგს:

- სვეტებს შორის დაშორება
- ფართის სიღრმე
- იატაკის ტვირთაძენობა
- ჭერის სიმაღლე
- მოდულის სიგანე
- ლიფტის სიჩქარე, ტივაღობა, რაოდენობა და უსაფრთხოება
- მოპირკეთების დონე
- ენერჯის მოხმარების ეფექტურობა
- ავტოსადგომი

ფუნქციონალური სარგებლიანობა სავაჭრო ცენტრებში

როგორც საცალო ვაჭრობის ქონებებისათვის ზოგადადაა დამახასიათებელი, ტენდენციები სავაჭრო ცენტრებში ისე სწრაფად იცვლება, რომ ბევრი შენობა უფრო სწრაფად ძველდება ფუნქციონალურად, ვიდრე უარესდება ფიზიკურად. რადგანაც საცალო ვაჭრობის სივრცე შედარებით ადვილი აღსადგენია, ბევრი ცენტრი განიცდის რაციონალიზაციასა და მოდერნიზაციას, საბაზრო მოწოდების დაკარგვის შემთხვევაში. ხილვადობა და მისადგომლობა მთავარი გათვალისწინებებია საცალო ვაჭრობის გაუმჯობესებების ანალიზში. სხვა სამშენებლო კეთილმოწყობანი, რომლებსაც შეუძლია შემატოს სავაჭრო ცენტრებს ფუნქციონალური სარგებლიანობა, არის შემდეგი:

- მიმზიდველი საზოგადოებრივი ტერიტორიები
- კარგად მოვლილი მიწები
- ადეკვატური, კარგ ადგილზე მდებარე საპირფარეოები
- მყიდველთათვის ხელსაყრელი მოძრაობის სქემა
- სვეტებს შორის ადეკვატური დაშორება
- ესკალატორების ზომიერი რაოდენობა
- გამქლე და ადვილად შესანახი გარეგანი და მოსაპირკეთებელი ელემენტები
- დასასვენებელი ადგილები როგორც მყიდველთათვის, ასევე მომსახურე პერსონალისათვის
- ძლიერი და მიმზიდველი განათება, მაკოორდინირებული ნიშნები

ფუნქციონალური საარგებლიანობა საოფისე შენობებში

თანამედროვე საოფისე შენობა ხშირად მასუბობს თავის ძირითად მიზანს – უზრუნველყოს ოფისის თანამშრომელთა მუშაობის ხელსაყრლობა – უფრო ხანგრძლივი დროის განმავლობაში, ვიდრე სხვა ტიპის შენობები, საცხოვრებელი სახლების გარდა. თუმცა ტენდენციები საოფისე კონსტრუქციებში უფრო ნელა მოძრაობს ვიდრე სავაჭრო ან სასტუმრო დიზაინში, საოფისე სივრცის მოქნილობა არის ძალზედ მნიშვნელოვანი ფაქტორი საოფისე შენობის სიცოცხლისუნარიანობისათვის. უფრო ძველი საოფისე შენობები, რომლებიც არ შეიძლება იქნას მოდიფიცირებული თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისად, ვერ გაუმკლავდებიან უფრო ფუნქციონალური საოფისე სივრცის კონკურენციას.

ოფისის დამპირავებლები უფრო მაღალ საიჭარო გადასახადს გადაიხდიან ფართობზე, რომელიც მიმზიდველი დიზაინის მქონე შენობაშია ან უფრო პრესტიჟული მისამართი აქვს, მაგრამ ნაკლებად სარწმუნოა, რომ ისინი განახლებენ საიჭარო შეთანხმებას, თუ საოფისე ფართი ვერ შეძლებს შეუთავსდეს მათ ცვალებად მოთხოვნებს. მაშინაც კი, როცა განმავითარებელი გეგმავს შეიძინოს საოფისე შენობის მთელი საართული (ან სართულები), შეიძლება მოვიდეს დრო, როცა მფლობელს საართულის დანაწილება და მათი ცალკე გაქირავება მოუწევს უფრო მცირე მოიჭარებებზე. საოფისე შენობის ფუნქციონალურ გათვალისწინებებს მიეკუთვნება შემდეგი:

- შესაფერისი სიმჭიდროვე (დაბალი, საშუალო ან მაღალსართულიანი შენობები)
- შენობის ზომა და ფორმა
- ფართის მოქნილი და ეფექტური გამოყენება
- გათბობის, ვენტილაციისა და ჰაერის კონდინციების, დაცვისა და საკომუნიკაციო სისტემები
- ფასადი და ინტერიერისა და ექსტერიერის სინგანე
- მიმზიდველი ლანდშაფტირება
- გესტიბულისა და საერთო სარგებლობის ადგილების მისადგომლობა
- ვერტიკალური ტრანსპორტი
- კეთილმოწყობა. მაგალითად: საცალო ვაჭრობა და რესტორნები, სპორტული ცენტრები.

ფუნქციონალური სარგებლიანობა სასტუმროებში

სასტუმროები ვართბენ პატარა სასტუმროებიდან, რომლებსაც თორმეტამდე ოთახი აქვთ უზარმაზარ სასტუმროებამდე, რომლებსაც ათასზე მეტი ოთახი აქვთ. ყველა სასტუმრო და მოტელი ერთ დროს ედარებოდა სტანდარტულ, მიმდინარე დიზაინს. ეს ტენდენცია გრძელდება საშუალოფასიანი სასტუმროებისათვის და სხვადასხვა ხანგრძლივი დარჩენისა და შეზღუდული სერვისის კატეგორიებისათვის. მაგრამ ძველი სასტუმროებისა და ხუთვარსკვლავიანი სასტუმროს შეფასებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს მათ არქიტექტურულ სტილენსა და სივრცეების შორის ცვალებადობა.

სასტუმროს ან მოტელის ფიზიკური კონფიგურაცია განისაზღვრება კლიენტის სახეების მიხედვით. მოტელი უნდა იყოს ორიენტირებული მძლოლების მოთხოვნებზე, რომლებსაც სურთ სადგომში მინიმალური დროით გაჩერდნენ მაშინ, როდესაც საკურორტო სასტუმროებმა უნდა უზრუნველყონ სხვადასხვა სახის გასართობი საშუალებები მათი კლიენტებისათვის.

სასტუმრო ოთახებისათვის გამოყოფილი ფართის სიდიდე ცვალებადია. სასტუმროს, რომელიც შეხვედრებისა და გართობის ცენტრია, უფრო დაბალი სასტუმრო ოთახების პროპორცია აქვს საერთო გამოყენების ადგილებთან შედარებით, ვიდრე ხანგრძლივი დარჩენის სასტუმროებს. ბევრი ხანგრძლივი დარჩენის სასტუმრო მთლიანად შედგება მცირე აღჭურვილობის სამზარეულოების, სასტუმრო ოთახებისა და საძინებლების კომპლექტისაგან. იმის გამო, რომ არც თუ ისე ბევრ სასტუმროს აქვს მხოლოდ საცხოვრებელი ერთეულები, შემფასებელმა, გაუმჯობესებების ფუნქციონალური სარგებლიანობის შეფასებისას, ხშირად უნდა გაითვალისწინოს მრავალმხრივი, შერეული მოხმარებები.

ინდუსტრიული

ინდუსტრიული შენობებისათვის, ყველაზე მოსახერხებელი დიზაინი, რომელიც საკმაოდ დიდი მოწონებით სარგებლობს ბაზარზე, არის ერთსართულიანი, კვადრატული ან მიახლოებით კვადრატული ფორმის შენობა, რომელიც ყველა ადგილობრივ სამშენებლო კოდექსებს ემორჩილება. ყველაზე მარტივი ინდუსტრიული შენობებისთვისაც კი 10.5 ცხრილი მოცემული ფაქტორები აუცილებლად უნდა იყოს გათვალისწინებული.

ძველი და ახალი ინდუსტრიული ფართის კომბინაციამ შეიძლება წარმოშვას რეალური ფუნქციონალური მოძებნება იმ შემთხვევაში, თუ ახალი კონსტრუქცია უფრო ნაკლებს მატებს მთლიან ღირებულებას, ვიდრე თავად მასზე დანახარჯებია. ინდუსტრიული ფართის მზაშუღობა ოპერაციების მაქსიმალური ეფექტურობით ჩატარების შესაძლებლობას უნდა იძლეოდეს. ჩვეულებრივ, მიმდები ფუნქცია სრულდება შენობის ერთ მხარეს, ტვირთის გაგზავნის ფუნქცია – მეორე მხარეს, ხოლო დადამუშავებისა და შენახვის ფუნქცია – შენობის შუაში.

ზოგი ინდუსტრიული შენობა შეიცავს სპეციალურ მახასიათებლებს, როგორცაა სპლინკერული სისტემები, სასწორები, სატვირთო ბაქნის ლევლები, ამწეკრანები და მისი გზები, გამყინავი ტერიტორიები, კონვეიერული სისტემები, მილგაყვანილობის სისტემა, ელექტროგაყვანილობა და მომუშავე პერსონალის კარადები და გასახდელები. ეს თვისებები შეიძლება სტანდარტული იყოს გარკვეული ინდუსტრიული ოპერაციებისათვის, მაგრამ არა ადგილობრივი უძრავი ქონების ბაზრისათვის.

ფუნქციონალური სარგებლიანობა საწარმოო ქარხნებში

შენობებს, რომლებიც გამოიყენება დიდი მოცულობის ან ცვალებადი მასალებისა და პროდუქტების შემცველი ინდუსტრიებისათვის, გააჩნიათ სპეციალიზირებული მოწყობილობები და სამშენებლო დიზაინი, ასე რომ, მათ ნაკლები პოტენციური მომხმარებელი ყავს. კეთილმოწყობილობები ზოგიერთ დარგში, როგორცაა საკვები პროდუქტების წარმოების ტექნოლოგია ან კომპიუტერის მიკროსემების დამზადება, უნდა აკმაყოფილებდეს სისუფთავის დადგენილ ნორმებს; მაგალითად, სილიციუმის ვაჯლის წარმოებისათვის საჭირო "სუფთა ოთახები" შეიძლება არ მატებდეს ღირებულებას იმდენს, რამდენიც მისი აგების დანახარჯებია, თუ გამოიყენება ალტერნატიული ინდუსტრიული მოხმარებისათვის. შენობებს, რომლებიც გამოიყენება მსუბუქი და დადამამუშავებელი მრეწველობისათვის, უფრო ნაკლები შეზღუდვები და უფრო დიდი მიმზიდველობა აქვს ბაზარზე.

ფუნქციონალური სარგებლიანობა სასაწყობო და გასაღების ბაზაში

შენახვისა და განაწილების კეთილმოწყობიანი იცვლება მინისაწყობება ცნობილი მცირე ზომის ნათვასიდან უზარმაზარ რეგიონალურ საწყობებამდე, რომელთა ფართი ზოგჯერ ათასობით კვადრატულ მეტრზე მეტია. ოპტიმალური ფუნქციონალური სარგებლიანობისათვის, საწყობებს უნდა გააჩნდეს ადეკვატური მისასვლელი, ღია სივრცეები, კერის სიმაღლე, იატაკის ტვირთამტანობა (ხშირად 150 კილოგრამი ან მეტი), სინოტივისა და ტემპერატურის კონტროლი, ტვირთის მიღება-გაცემის კეთილმოწყობილობანი, ცეცსასაწინააღმდეგო დაცვა.

10.5 ცხრილი

ინდუსტრიული ქონებების ფუნქციონალური სარგებლიანობა

ნარჩენი მიწა	ახალ კონსტრუქციებში, ადგილზე არსებული ნარჩენი მიწა გამოიყოფა სამომავლო გაფართოებისათვის.
წმინდა სივრცე	სადაც 7 დან 12.5 მეტრამდე; მრავალ პატარა ზომის საწყობებს შეუძლია მუშაობა 4 დან 7 მეტრამდე სივრცეში, მაგრამ სტანდარტი ბაზარზე შეიძლება უფრო მაღალი ჰქონდეს იყოს.
საოფისე სივრცის პროცენტულობა	იცვლება კონკრეტული ოპერაციების და მიხედვით. თუ არსებული ქონების პოტენციური ალტერნატიული მოხმარება არ მოითხოვს იმდენ საოფისე სივრცეს, მაშინ სივარზე შეიძლება ზრეგაუმჯობესება იყოს.
მტვირთავი მოწყობილობები	მრავალმხრივ მტვირთავ მოწყობილობებს შეუძლია შეამციროს დაყოვნება ტვირთის მიღების ან გაგზავნისას. ასაწვევი კარები, როგორც მტვირთავი მოწყობილობა, ნაკლებად ეფექტურია, ვიდრე მტვირთავი ბაქნები.
იატაკის სისქე და ტვირთაწევა	ჩვეულებრივ, 2-დან 3 სანტიმეტრამდე არმირებული ბეტონი. დროებითი დატვირთვის გამძლეობა - შესაძლებლობა ხელი შეუწყოს მოძრავ ან გადაადგილებად ობიექტებს შენობაში განსაზღვრული წონისას - არის მსუბუქი საწყობებისათვის და საწარმოო ფაბრიკებისთვის - მინიმუმ 60 კილოგრამი კვადრატულ მეტრზე და მძიმე საწყობებისათვის - 150 კილოგრამი.
ენერგომომარაგება	საწარმოო ფაბრიკები, ძირითადად, მოითხოვენ უფრო მეტ ენერგომომარაგებას, ვიდრე საწყობები.
სამშენებლო ფართობის განაკვეთი	ჩვეულებრივ, 0.4-დან 0.5-მდე შენობის შეფარდება მიწასთან, გამოყენებისა და ავტოსადგომთან დამოკიდებულების მიხედვით. ბევრ, შედარებით ძველ ნაგებობას, აქვს უფრო მაღალი განაკვეთი და საერთოდ არა აქვს შიდა ავტოსადგომი ან ტვირთის დასასაწყობებელი ადგილი. სამშენებლო ფართობის განაკვეთმა უნდა უზრუნველყოს საკმარისი მეტი ფართი ავტოსადგომისათვის, სატვირთო მანქანის მანევრისათვის, ეზოს საწყობად და გაფართოებისათვის.
შენობის ტიპურ ზომასთან შედარებით ზომა	საწყობები შეიძლება მნიშვნელოვნად დიდი იყოს ვიდრე კონკურენტი შენობებისათვის ბაზარზე. დიდი ინდუსტრიული შენობის მრავალფეროვან გასაქირავებლად გამოყენებისათვის გადაკეთებაზე დანახარჯები ფუნქციონალური არასარგებლიანობის მანიშნებელია.
ადგილზე მისასვლელი ვზის დახრილობა	ციცაბო დახრილობა შეამცირებს ტვირთბრუნვის ეფექტურობას

ძირითადი გათვალისწინება საწყობის ადგილმდებარეობაში არის კარგი მისადგომლობა. შედეგად, დოკები და დოკის ფართები უფრო მოსახერხებლად უნდა იყოს დამორეგულირებული. საავტომობილო გარდაზიდვები ტვირთის ტრანსპორტირების ყველაზე გავრცელებული საშუალებაა, მაგრამ კონკრეტული საწყობები ასევე მოითხოვს მისადგომს რკინიგზაზე, წყლისა და სამაერო ტანსაცმელზე. თუ გამოიყენება ელექტროკარი (საუშუალოდ ან ურთიდას), უზრუნველყოფილი უნდა იყოს აკუმულატორის დასატენი ფართიც.

ორთთა მტვირთავები, კონვეიერული ლენტები და ავტომატური მართვის სისტემიანი სატრანსპორტო კონვეიერი გამოიყენება საწყობის შიგნით ნივთების გადასადგილებლად. კონვეიერის ფილები ან პორტაბელური ბაქნები გამოიყენება შესანახი ნივთების გადასატანად საგანმანაწილებლო ოპერაციებისას. ახალდაშენებული დიდ მოცულობიანი საწყობები შეიძლება უფრო ეფექტური იყოს, ვიდრე შედარებით ძველი შენობები უფრო დიდი მომსახურების ზონით და გაანდეს ნაკლები ავტომატიზირებული სისტემები საგნების გადასატანად. რადგანაც საყრდენებს შორის ფართო მანძილი უზრუნველყოფს მაქსიმალურ მოქნილობას, კვადრატული ნაგებობა ყველაზე რენტაბელურია.

სპინდლური სისტემა გამოიყენება ისეთ საწყობებში, სადაც ცეცხლსაშიში საქონელი ინახება. შესანახი საქონლის ბუნების მიხედვით განისაზღვრება სისტემა მშრალი უნდა იყოს თუ სველი, გამოიყენებოდა წყალი თუ ქიმიური ნივთიერება.

შენობები სასოფლო სამეურნეო ქონებებზე

მას შემდეგ, რაც საოჯახო ფერმებმა ადგილი დაუთმო დიდ ფერმებს, სასოფლო სამეურნეო შენობების წვლილი სასოფლო სამეურნეო უძრავი ქონების მთლიან ღირებულებაში თანდათან მცირდება. ასევე შემცირდა სასოფლო სამეურნეო შენობების რაოდენობა საფერმო მიწის ერთ ჰექტარზე. ფერმები უფრო მეტად და მეტად ფუნქციონირებს, როგორც დიდი, სპეციალიზირებული სავაჭრო-სამარეწველო ფერმები და სასოფლო სამეურნეო ობიექტების წასაძლოად აუცილებელი აღჭურვილობა და მმართველობა უფრო სპეციალიზირებული გახდა.

სასოფლო სამეურნეო შენობებმა უნდა აითვისონ ის მოწყობილობები და მექანიზმები, რომლებიც აშკარად გამოიყენება სოფლის მეურნეობაში (იხილეთ 10.6 ცხრილი). ყოველი შენობის სარგებლიანობა კავშირშია ფერმის ტიპსა და ზომასთან. ფუნქციონალური არასარგებლიანობა შეიძლება წარმოიშვას ძალიან ბევრი სასოფლო სამეურნეო შენობის არსებობით მაშინ, როცა გაცილებით ეფექტური იქნებოდა შენობების უფრო ნაკლები რაოდენობა.

ცხრილი 10.6 სასოფლო სამეურნეო მიწის გაუმჯობესებების მახასიათებლები	
შენობის ტიპი ფარდულები	<ul style="list-style-type: none"> ზოგიერთი ფარდული, ტრადიციულად მრავალფუნქციონალურია. უზრუნველყოფს ცხოველების სადგომს, მარცვალსაცავსა და საღვწავ იატაკს. სხვა შენობები, როგორცაა თამაქის ფარდულები და თანამედროვე სასოფლო სამეურნეო შენობები, გამოიყენება მხოლოდ ერთი, კონკრეტული მიზნისათვის. ფარდულების უმეტესობა ხისაა, მაგრამ ასევე შეიძლება იყოს ქვით ან აგურით ნაგები. ძველი ფარდულები შესადრისია თანამედროვე, უნივერსალური სოფლის მეურნეობისათვის, იმ შემთხვევაში თუ ის ადვილად შეთავსებადია. ფაქტიურად ყველა ახალ ფარდულს წინასწარდამზადებული ბლოკებისაგან აწყობენ. ეს ნაკლებად ძვირი ჯდება და შეუძლია დაითოს მეტი სასოფლო სამეურნეო სამუშაოები, ვიდრე ძველ მრავალსართულიან ფარდულებს.
სილოსი	<ul style="list-style-type: none"> სილოსი უფრო ფართოდ მისაღები და დიდი გახდა. შეფუთვამ გამოიწვია საჭირო სასაწყობო ფარდულების შემცირება.
ცხოველების სადგომი	<ul style="list-style-type: none"> უნდა იყოს მშრალი და სუფთა, უზრუნველყოს დაცვა მზისა და ქარისაგან და იყოს შეთავსებადი მოწყობილობის შენახვისადმი.
სამანქანო ანგარი	<ul style="list-style-type: none"> საჭიროა ტრაქტორების, კომბაინების, გუნების, ფარცების, კულტივატორების, სატვირთო მანქანებისა და სხვა მოწყობილობების თავშესაფრად.
სახელოსნო	<ul style="list-style-type: none"> ფერმების უმეტესობას აქვს მექანიკური მოწყობილობების შესაცვობელი ფართი. ზშირად სახელოსნო არის ბეტონის იატაკით. ზამთარში ეს შეიძლება მთლიანი ქონების ყველაზე მნიშვნელოვანი შენობა იყოს. იშვიათად ათბობენ, აგრილებენ, უკეთებენ იზოლაციას.
რძის ნაწარმის საწარმოებელი საშუალებები	<ul style="list-style-type: none"> მილისებრი საწველი მექანიზმები და საძაწრო ბუნკერი კარნახობს საწველი გაწყოფილებების მოთხოვნებს, სადაც მსხვილფეხა საქონელია დაბინავებული.

სპეციალური დანიშნულების შენობები

მიუხედავად იმისა, რომ შენობების უმეტესობა შეიძლება გადაკეთდეს სხვა სახით მოხმარებისათვის, სპეციალური დანიშნულების შენობების გადაკეთება დიდ თანხებთანაა დაკავშირებული და მოითხოვს პროექტის ექსპერტიზას. სპეციალური დანიშნულების შენობებია:

- საკულტო შენობა
- თეატრები
- სპორტული მოედნები

სპეციალური დანიშნულების შენობების ფუნქციონალური სარგებლიანობა დამოკიდებულია იმაზე, არის თუ არა უწყვეტი მოთხოვნა იმ მოხმარებაზე, რისთვისაც იგი იყო აგებული. თუ მოთხოვნა არის, ფუნქციონალური სარგებლიანობა დამოკიდებულია იმაზე, აკმაყოფილებს თუ არა შენობა საკონკურენტო სტანდარტებს. მაგალითად, უწყვეტი მოთხოვნა კინოთეატრებზე, მაგრამ მათი დიზაინი შეიცვალა მომსახურების ფასების სიდიდის გამო. ძვირფასად გაყვობილი კინოთეატრები შეიცვალა მარტივი, გაუწყობელი შენობებით, რომელიც შეიცავს პატარა სცენების უფრო დიდ რაოდენობას.

საკულტო შენობებში გამოყენებული დიზაინი და მასალები უფრო მარტივია დღესდღეობით მოვლა-მომსახურების დაბალი ფასების შესანარჩუნებლად. ამ შენობების ფუნქციონალური სარგებლიანობა, სპორტული და საკონცერტო მოედნების მსგავსად, ძირითადად კავშირშია დასაჯდომი ადგილების ჩაოდენობასთან. გათვალისწინებული უნდა იყოს ასევე შენობის საყრდენი მოწყობილობები, ზოგადი მიმოხედვლობა და მოწონება.

ფუნქციონალური სარგებლიანობის შეფასება სპეციალური დანიშნულების შენობებში

იმისათვის, რომ გამოიკვლიოს სპეციალური დანიშნულების ქონებისათვის საჭირო შენობის კომპონენტების ღირებულება და ფუნქციონალური სარგებლიანობა, შემფასებელი მიმართავს შემდეგ სტრატეგიებს:

- მსგავსი საქონლის კატეგორიების საშემფასებლო ლიტერატურის გადახედვა.
- ეძებს საბაზრო მონაცემებს მსგავსი, ანუ არა პირდაპირ შესაძარ ან შესაბამისი კეთილმოწყობილობების შესახებ
- გამოკითხავს მიმდინარე ან ყოფილ მფლობელებს და ამ საქმის სხვა ოპერატორებს
- გამოკითხავს ბროკერებსა და სხვა ამ პროდუქციაში დახელოვნებულ ან ბაზრის ამ სეგმენტში გამოცდილ შემფასებლებს.
- გამოკითხავს პროექტის არქიტექტორებსა და ინჟინრებს.
- განიხილავს სამშენებლო გეგმებს ამ სახის პროდუქციის მცოდნე ფასის დამდგენელთან ან არქიტექტორებთან/ინჟინრებთან ერთად.
- განიხილავს დაბეგრვის შემთხვევების მონაცემებს შესაფერისი შემთხვევებისათვის.

შემფასებელი, სპეციალური დანიშნულების ქონების შეფასებისას, ასევე უნდა იცნობდეს და უზუსტად უნდა იყენებდეს შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნებს.

მრავალმხრივი გამოყენების შენობები

მრავალი შენობა წარმატებით აერთიანებს შემოსავლის მომტან ორ ან მეტ გამოყენებას:

- კვლევისა და განვითარების საშუალებები ზშირად აერთიანებს ოფისს, ლაბორატორიას და ინდუსტრიულ სივრცეს ერთი შენობის ფარგლებში
- საოფისე შენობები ზშირად შეიცავს მიწის დონის სავაჭრო სივრცესა და რესტორნებს
- სასტუმროები შეიძლება კომბინირებულ იქნას სავაჭრო, საოფისე და საცხოვრებელი მოხმარებისათვის

მრავალმხრივი გამოყენების შენობებში, გამოყენების ყოველი სახე ასახავს დიზაინის კრიტერიუმების რიცხვს, რომელიც ცალკე განხილვისა და ახალიზის საგანია. გათვალისწინებული უნდა იქნას ასევე სტრუქტურა, როგორც ერთი მთლიანი, რათა განისაზღვროს, თუ რამდენად ეფექტურად უთავსებს ერთმანეთს სხვადასხვა გამოყენებებს. გაერთიანებული გამოყენებები უნდა იყოს შეთავსებადი, მაგრამ მცირე შეუთავსებლობა შეიძლება შემსუბუქებულ იქნას ინდივიდუალური შესასვლელებით, ლიფტებითა და მოწყობილობებით. მრავალმხრივი გამოყენების შენობაში, რომელსაც ცალკეული შესასვლელები არ გააჩნია, ზედა სართულების საცხოვრებელი ერთეულებიცა და საოფისე ქვედაერთეულებიც, ორივე იზარალებს. მხოლოდ საკმარისად დიდ შენობაში შეიძლება დამოუკიდებელი ელემენტების დამატებითი ხარკი იქნას გამართლებული. სასტუმროს, რომელიც საოფისე შენობაში მდებარეობს, უნდა გააჩნდეს საკუთარი შესასვლელები და ლიფტები. შენობის საცხოვრებელ ფართს უნდა ახასიათებდეს უსაფრთხოება და განცალკევებულობა მაშინ, როდესაც შენობის საოფისე ნაწილისათვის სასურველია პროფესიონალური, პრესტიჟული იმიჯი.

მრავალმხრივი გამოყენების განვითარებები ხასიათება მათი კომპონენტების ფიზიკური და ფუნქციონალური შერწყმით. პატარა მასშტაბის მრავალმხრივი გამოყენების პროექტები ზშირად საოფისე და საცხოვრებელი გამოყენების ახდენის ერთ დონეზე - ქუჩის წინა სავაჭრო ფართზე, საცხოვრებელი ფართით ზემოთ - ზოგი დაგეგმვის პოლიტიკა განსაზღვრავს ამ ტიპის განვითარებას ხალხმრავალ, საცხოვრებელ და ქალაქის ცენტრის იმ არეალში, სადაც დამახასიათებელია ფეხით მოსიარულეთა მაღალი დონე. უფრო დიდი პროექტები შეიძლება შეიცავდეს "გაწლილ" შენობებს, რომლებიც აშენებულია ცენტრში განთავსებულ სავაჭრო გალერეებსა და სასტუმროს ელს გარშემო. ტროტუარები, მოედნები, ესკალატორები და ლიფტები უზრუნველყოფენ ფეხით მოსიარულეთა მთავარი გზის ურთიერთდაკავშირებას მიწისქვეშ, მიწის დონეზე თუ მის ზემოთ განთავსებულ ავტოსადგომებთან. რადგანაც მრავალმხრივი გამოყენების განვითარებები აერთიანებს სხვადასხვა მონაწილეებს, ისინი მოითხოვენ ექსტენსიურ, ექსტრაორდინალურად დაკავშირებულ გეგმებს.

ხარისხისა და მდგომარეობის კვლევა

შენობის აღწერილობა და არქიტექტურული სტილისა და ფუნქციონალური სარგებლიანობის ანალიზი კულმინაციას აღწევს ხარისხისა და მდგომარეობის კვლევისას. შენობას შეიძლება ჰქონდეს ფუნქციონალური მოხაზულობა და მიზმიდევლი დიზაინი, მაგრამ აშენებული იყოს დაბალი ხარისხის მასალითა და დაბალი სამუშაო კვალიფიკაციით. ეს ნაკლოვანებები ზრდის შენახვისა და მოვლის ხარჯებს და უარყოფითად მოქმედებს ქონების გასაღებაზე. საწინააღმდეგოდ, შენობა შეიძლება აშენებული იყოს ძალიან კარგად ან იმ დანახარებით, რომელიც არ შეიძლება იქნას გამართლებული მისი გამოყენებით. შედეგულების უმეტესობა არ გადაიხდის ამ დამატებით ხარჯებს და საწყისი მფლობელის მიერ საწყისი ინვესტიციების მხოლოდ ნაწილი იქნება კომპენსირებული შენახვის ხარჯების შემცირების წყალობით.

მშენებლობის პრაქტიკული ან ზომიერი ეკონომია იწვევს გაუმჯობესებას, რომელიც წარმოქმნის მისი დანახარების შესაბამის საიჯარო შემოსავლას ან ღირებულებას. ეკონომიურად აშენებული შენობის შენახვისა და ოპერაციული გასაღებები შეიძლება მინიმალურ გასაღებზე ოდნავ მეტი იყოს, მაგრამ ჩვეულებრივ, ამ ხარჯების გაწევა უმჯობესია, ვიდრე ინვესტირება საუკეთესო კონსტრუქციის შენობაში, რომელსაც უფრო მაღალი გადასახადები ექნება. შენობის ხარისხისა და დანახარების სასურველი დონის მისაღწევად, სათანადოდ უნდა იქნას შერჩეული და გამოყენებული საშენი მასალები და მშენებლობის მეთოდები. ელემენტების შესაფერისი კომბინაცია შედეგად გვაძლევს შენობას, რომელიც ადეკვატურია მისი გამოზნული გამოყენებისათვის.

სამშენებლო კონსტრუქციის მახასიათებლები, ხარისხი და შესახედაობა აისახება ღირებულებისადმი სამი მდგომარეობა თითოეულში. სამშენებლო კომპონენტების ხარისხი და მდგომარეობა დიდ გავლენას ახდენს დანახარება შეფასებაზე, ამორტიზაციის დადგენაზე, ქონების შესაძლებლობაზე მოიტანოს საიჯარო შემოსავალი და ქონების სხვა ქონებებთან შედარებითობაზე. მშენებლობის ხარისხისა და გამოყენებული მეთოდებისა და მასალების ანალიზი დაემატება შენობის სტრუქტურული აღნაგობისა და არქიტექტურის შესახებ შემფასებლის ანალიზს.

როდესაც მშენებელი ვერ აღწევს შეკვეთილ ან ხელშეკრულებით გაფორმებულ ახალი შენობის ხარისხის დონეს, ქონების მფლობელები და კრედიტორები შეიძლება ჩაირეული აღმოჩნდნენ სასამართლო პროცესში დაზარალებული დამპირავებლების წინააღმდეგ. ხარისხის დონისა და კონსტრუქციის მზარდი სირთულის გამო, სამშენებლო კომპონენტები შეიძლება შეიზარდოს განისაზღვრული ინჟინერ კონსულტანტის მიერ. ინჟინერს შეუძლია თვალი ადევნოს მშენებლობის პროცესს, რათა დარწმუნდეს, რომ სამუშაო შეესაბამება სანქტირებულ ნახაზებს, და რომ ნამუშევარი დამაკმაყოფილებელია. გამოცდილი შემფასებელი უნდა შეეძლოს განსაზღვროს კონსტრუქციული პრობლემების ნივთმტკიცებები, ანუ იატაკის ჩალუნვები, ურნავა.

კომპონენტის ხარისხისა და მდგომარეობის კვლევაში, შემფასებელი, ჩვეულებრივ, განსხვავებს შენობის კომპონენტების სამ ტიპს:

- საგნები, რომლებიც საჭიროებენ დაუყოვნებლივ შეკეთებას შეფასების თარიღისათვის (ე.ი. გადავადებული შეკეთების საგნები)
- საგნები, რომლებიც შეიძლება შეკეთდეს ან გამოიცვალოს მოგვიანებით (მოკლევადიანი საგნები)
- საგნები, რომლებიც გათვლილია შენობის სასიცოცხლო ვადაზე (ხანგრძლივი მოხმარების საგნები)

საგნები, რომლებიც საჭიროებენ დაუყოვნებლივ შეკეთებას

მიუხედავად იმისა, რომ შენობა შეიძლება საუკეთესო მდგომარეობაში იყოს, შემფასებელი ხშირად ნახულობს საგნებს, რომლებიც საჭიროებენ დაუყოვნებლივ შეკეთებას შეფასების თარიღისათვის. ამ საგნების შეკეთება ქონებას ჩვეულებრივ მატებს იმდენივე ან მეტ ღირებულებას, რამდენიც მათ შეკეთებას ღირდება. როდესაც გამოყენება ღირებულებისადმი დანახარებით მდგომარეობაში მიიჩნევა ფიზიკური გაუარესების განსაკურნებელ საგნებად.

შემფასებლის მიერ შექმნილი შესაკეთებელი საგნების სია უნდა შეიცავდეს საგნებს, რომლებიც შეიცავენ ცეცხლის ან უსაფრთხოების საშიშროებას. ბევრი კლიენტი თხოვს, რომ ეს საგნები ცალკე იყოს ჩამოთვლილი შეფასების დასკვნაში. ზოგჯერ შემფასებელი სთხოვს დაადგინოს ყოველი შეკეთების დანახარჯი, რომელსაც განკურნების დანახარჯება ეძახიან.

მოკლევადიანი საგნები

შენობის ინსპექტირებისას, შემფასებელი, ჩვეულებრივ, შემთხვევით ხვდება სხვა საგნებს, რომლებსაც გააჩნიათ გახევისა და გაცევის ნიშნები, მაგრამ შეფასების მომენტისათვის არ იქნებოდა ეკონომიური მათი შეკეთება ან გამოცვლა. შენობის ეკონომიური სასიცოცხლო ციკლი არის პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც გაუმჯობესებებს წელიწადში შექმნის ქონების ღირებულებაში. მრავალი სამშენებლო კომპონენტი უნდა იქნას შეკეთებული ოდესმე – შენობის ეკონომიური სასიცოცხლო ციკლის განმავ-

ლობაში. თუ კომპონენტის გამოყენების დარჩენილი ვადა უფრო მოკლეა, ვიდრე მთლიანი შენობის ეკონომიკური სასიცოცხლო ციკლი, მაშინ კომპონენტი მიჩნეული იქნება მოკლევადიან საგნად.

შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს ჭირდება თუ არა ამა თუ იმ საგანს ვადაუდებელი შეკეთება ან გამოცვლა, თუ შეიძლება ამ სამუშაოების მოგვიანებით ჩატარება. თუ შეკეთება ან გამოცვლა ქონების ღირებულებას იმაზე ნაკლებს შემატებს ვიდრე მისი შეკეთება/გამოცვლა დაჩდება, შეკეთება უნდა გადაიდოს სამომავლოდ. მაგალითად, შენობამ საღი 10 წლის სახურავით შეიძლება გაძლოს კიდევ ზედმეტი 10 წელი. თუმცა, თუ სახურავმა განიცადა ცოტათუდენი ზიანი, მისი შეცვლა ალბათ უფრო მეტ ღირებულებას შემატებს ქონებას, ვიდრე ახალ სახურავზე დანახარჯია.

შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს საჭიროა თუ არა საგნის შეკეთება სხვა საგნების შესანახად (დასაცავად). მაგალითად, ზოგჯერ სახურავის საფარი უნდა გამოიცვალოს, წინააღმდეგ შემთხვევაში სხვა კომპონენტების ეკონომიკური სასიცოცხლო ციკლი შემცირდება. შემფასებელმა უნდა აღნიშნოს არის თუ არა მოკლევადიანი საგნის მდგომარეობა უკეთესი ან უარესი შენობის მთლიან მდგომარეობასთან შედარებით.

ცხრილი 10.7

ხარისხისა და მდგომარეობის კვლევაში გათვალისწინებული სამაგალითო ელემენტები

საგნები, რომლებიც საჭიროებენ დაუფრებელიც შეკეთებას

- საღებავის განახლება შენობის გარე კედლებზე და აჭერცილი საღებავის მოცლა
- მცირეხარისხოვანი საღურგლო სამუშაოები კიბებზე, იატაკებზე და ზღურბლებზე
- შიდა ოთახების ხელახალი დეკორაცია
- გაქვილილი კარებისა ფანჯრების მოწვება
- მწერებისაგან დამცავი გახეული ეკრანისა და გატეხილი ფანჯრების ჩასმას
- გაზბარული ტროტუარების, გზებისა და ავტოსადგომი ტერიტორიების შეკეთება
- მეორეხარისხოვანი ელექტრონული მოწყობილობების შეკეთება
- დამბალი ხის იატაკების გამოცვლა
- უსაფრთხოებისადმი საშიშროების გაუქმება.
- საღებავით გაუღწეოილი ნაჭრების მოშორება საწყობიდან ხანძრის თავიდან ასარიღებლად.

მოკლევადიანი საგნები

- შიდა გამოყენების საღებავი და შპალერი
- გარე გამოყენების საღებავი
- იატაკის მოსაპირკეთებელი ფენა
- უოლობები და წყალსადინრები
- სახურავის საფარი და მიდროიზოლაცია
- წყლის გამაცხელებელი
- ქურა
- ბეგრის კონდინციების მოწყობილობა
- იატაკის ხალიჩის ფენილი
- საზზარეულოს მოწყობილობანი (იგულისხმება მხოლოდ მოკლევადიანი ელემენტები)
- წყალამოსადერელი ტუმბო
- სარეცხი და საშრობი მანქანები (ზშირად განიხილება როგორც მოძრავი ქონება)
- გენტილატორები

ხანგრძლივი მოხმარების საგნები

- ცხელი და ცივი წყლის მიღები
- სანტექნიკური სისტემები
- ელექტრონული სერვისი შეერთება
- ელექტრო გაყვანილობა
- ელექტრო მოწყობილობები
- მიღები და რადიატორები

ხანგრძლივი მოხმარების საგნები

ხარისხისა და მდგომარეობის კვლევის ბოლო ეტაპი არის იმ საგნების აღწერა, რომლებიც წესით არ უნდა საჭიროებდნენ რემონტსა თუ გამოცვლას შენობის ეკონომიკური სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში. შენობის კომპონენტს, რომელსაც ეკონომიკური სასიცოცხლო ციკლი იგივე აქვს რაც შენობის დარჩენილი ეკონომიკური სასიცოცხლო ციკლია, უწოდებენ ხანგრძლივი მოხმარების საგანს. შეეკეთება შეიძლება არ იყოს საჭირო იმიტომ, რომ კომპონენტი აგებულია ხანგრძლივი მოხმარებისათვის და მოვლილია შესაბამისად. შენობის ხანგრძლივი მოხმარების ყველა კომპონენტი იშვიათად არის ერთნაირ მდგომარეობაში; საგნები, რომლებიც არ არიან იგივე მდგომარეობაში როგორშიც დანარჩენი შენობაა, მნიშვნელოვანია საშემფასებლო ანალიზში.

შემდგომი საკითხავი

- Brand, Stewart. 1994. *How Buildings Learn: What Happens After They're Built*. New York: Viking Penguin.
- Ching, Francis D.K., and Cassandra Adams. 2001. *Building Construction Illustrated* (3rd edition). New York: John Wiley & Sons, Inc.
- Duffy, Francis, and Kenneth Powell. 1997. *The New Office*. London: Conran Octopus Books.
- Harris, Cyril M. 1975. *Dictionary of Architecture and Construction*. New York: McGraw-Hill.
- Harrison, Henry S. 1998. *Houses - The Illustrated Guide to Construction, Design and Systems* (3rd edition). Chicago: Real Estate Education Company, a division of Dearborn Financial.
- Keune, Russel V., ed. 1984. *The Historic Preservation Yearbook*. Bethesda, Maryland: Adler and Adler.
- Love, Terrence L. 1997. "New Light Construction Technologies for Residential and Small Commercial Buildings". *The Appraisal Journal* (January).
- McKnight, Douglas. 1999. "A Practical Guide to Evaluating the Functional Utility of Warehouses". *The Appraisal Journal* (January).

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- აქტიური (გამყიდველის) ბაზარი
- დებარესიული (მყიდველის) ბაზარი
- დანაწევრება
- ეკონომიკური ბაზის ანალიზი
- შემთხვევითი მოთხოვნილება
- განხორციელებადობის ანალიზი
- ფუნდამენტური ანალიზი
- მოაზრებული მოთხოვნილება
- საინვესტიციო ანალიზი
- ბაზრის ანალიზი
- ბაზრის უწონასწორობა
- ბაზრის წონასწორობა
- ბაზრის დაყოფა სეგმენტებად
- მიწის (ან ადგილის) ანალიზი
- ბაზრის შესწავლა
- გაყიდვადობის შესწავლა
- ზრდადი მოთხოვნა
- ალტერნატიული ღირებულება
- სტაბილიზაცია
- ძლიერი ბაზარი
- ქვებაზარი
- სუსტი ბაზარი

შესავალი

ტერმინი ბაზრის ანალიზი ფართოდ გამოიყენება ეკონომიკაში, მაგრამ შეფასების დისციპლინაში მას სპეციფიკური მნიშვნელობა გააჩნია. შემფასებლებისათვის ბაზრის ანალიზი წარმოადგენს ცალკეული ეკონომიკური საქონლის ან მომსახურების ბაზრის განსაზღვრას და შესწავლას. შემფასებლებს, ზოგადად, ბაზრის ანალიზი წარმოუდგენიათ ორ დონეზე:

- ფართო საბაზრო თვალთახედვით, რომელიმე კონკრეტული ქონების, როგორც შესწავლის ობიექტის, ფოკუსში მოქცევის გარეშე;
- ისეთი ბაზრის გადმოსახედიდან, რომელშიც მოცემული ქონება მონაწილეობს კონკურენციაში

მიუხედავად იმისა, რომ ზოგადიდან კერძოზე გადასვლის დროს სახეზეა ლოგიკური განგრობა, შეფასების პროცესში სპეციფიკური ქონების მიმართ გამოყენებული ბაზრის ანალიზი წარმოადგენს განსაკუთრებულ მნიშვნელობას და იგი არ უნდა აგვერიოს ბაზრის ზოგად ანალიზში ან მასთან დაკავშირებულ სწავლებაში.

შეფასების პროცესში, შემფასებელი, მონაცემთა შეგროვების დროს, ბაზრის მრავალ მონაწილეს ესაუბრება. საკმაო ძალისხმევა ხმარდება შესასებელი ქონების ან ისეთი ქონების შესახებ საქმის წარმართვას, რომელიც შეიძლება გამოდგეს სანდო შედარების ჩასატარებლად. სხვა წყაროებმა შეიძლება მხოლოდ ზოგადი ინფორმაცია მოგვარდონ ადგილობრივი ეკონომიკის შესახებ. როდესაც ეს გამოკვლევები დაეხმარება შემფასებელს გამოყოს ბაზრის ყველაზე უფრო შესაფერისი მონაწილენი ზოგადად ბაზრისაგან, შემფასებელი უკვე იწყებს შეფასების მიზნით ბაზრის ანალიზს.

კონკრეტული ქონების შეფასებისას, ბაზრის ანალიზმა უნდა გვიჩვენოს, თუ როგორ გავლენას ახდენს მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთქმედება ამ ქონების ღირებულებაზე. საეპრო გარიგებების, შემოთავაზებების, კატალოგებისა, და ბოლოს ბაზრის მონაწილეთა ქცევის შესწავლის მეშვეობით, შემფასებელს შეუძლია გამოარკვიოს მიწოდებისა და მოთხოვნის ურთიერთობანი, გამოიკვლიოს გადახდილი ფასებისა და მიღებული ფასების უკან მდგარი მოსაზრებანი, დაადგინოს ბაზრის დამოკიდებულება ამჟამად არსებული მიმართულებებისა და მოსალოდნელი ცვლილებების მიმართ. თუ არსებული საბაზრო პირობები არ მინაშენებს შემოთავაზებულ გაუმჯობესებების მიმართ საკმარის მოთხოვნილებებს, ბაზრის ანალიზს შეუძლია განსაზღვროს დროის ის მომენტი, როდესაც შესაძლებელია პრექტივადმი შესაბამისი მოთხოვნილების გაჩენა. ამგვარად, ბაზრის ანალიზი ეხმარება შემფასებელს გააკეთოს პროგნოზირება შემოთავაზებული გაუმჯობესებების გატარების მომენტის შესახებ, და დროის გარკვეულ პერიოდში წარმოშობილი მოთხოვნის სიდიდის შესახებ.

ბაზრის ანალიზი იკვლევს უძრავ ქონებაზე მოთხოვნასა და მის კონკურენტუნარიან მიწოდებას შორის ურთიერთდამოკიდებულებას დადგინდო ბაზარზე

ბაზრის ანალიზი ასევე უზრუნველყოფს ბაზას ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრისათვის. გარკვეული გამოყენების პირობებში, არსებული ან შემოთავაზებული გაუმჯობესება შეიძლება შემოწმდეს მაქსიმალურ პროდუქტიულობაზე, მაგრამ მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ის ნათლად აჩვენებს, რომ ამ გამოყენებას გააჩნია ბაზრის მხარდაჭერის შესაბამისი დონე. ბაზრის სიღრმისეული ანალიზი გაცილებით უფრო შორს მიდის ამ მხარდაჭერის ხასიათის დაზუსტებაში. ასეთ შესწავლას ძალუძს განსაზღვროს მთავარი მარკეტინგული სტრატეგიები არსებული ან შემოთავაზებული ქონებისადმი, მიუთითოს შემოთავაზებული ვაჭვითარების მთავარ მახასიათებლებზე, ან მოახდინოს ბაზრის იმ ნაწილის სიდიდის შეფასება, რომელსაც ქონება აპირებს დაეპატრონოს, და აგრეთვე მისი ათვისების შესაძლო სისწრაფე.

იმისათვის, რომ შეაფასოს ხსენებული ქონების გამოყენებისადმი ბაზრის მხარდაჭერა, ანალიტიკოსმა უნდა განსაზღვროს უძრავი ქონების განსახილველ ბაზარში თანაფარდობა მოთხოვნასა და კონკურენტუნარიან შეთავაზებას შორის – როგორც ამჟამად, ისე მომავალში. თანაფარდობა მიუთითებს წონასწორობის ან უწონასწორობის დონეზე, რაც ახასიათებს არსებულ ბაზარს, ისევე, როგორც იმ პირობებზე, რომელიც შესაძლოა დაახასიათებს ბაზრის განვითარებად მომავალში.

ქონების საბაზრო ღირებულება საკმაოდ სრულად განისაზღვრება ბაზარზე მისი კონკურენტუნარიანი პოზიციით. განსახილველი ქონების მახასიათებლებისა და თვისებების კარგი ცოდნა გაზრდის შემფასების უნარს – განსაზღვროს კონკურენტული ქონებანი (მიწოდება) და გაარკვიოს კონკურენტუნარიანი უპირატესობა და ნაკლი, რასაც განსახილველი ქონება თავაზობს პოტენციურ მყიდველს ან დამპყროვებელს (მოთხოვნა). ეკონომიკურ პირობებში, უძრავი ქონების ბაზარზე მათ ზეგავლენაში, და ამ ბაზრების მამოძრავებელ ძალებში კარგად გარკვეულ შემფასებელს უკეთ შეუძლია შეაფასოს ის გარემო ფაქტორები, რომელიც ზიანს აყენებს ქონებას. ამიტომ, ბაზრის ანალიზი, მისი ყველაზე უფრო ფართო გაგებით, უზრუნველყოფს სასიცოცხლო ინფორმაციას, აუცილებელს იმისათვის, რომ წარმოვარინოთ ღირებულების სამი მიდგომა, როგორც ეს ნაჩვენებია 11.1 ცხრილში.

ცხრილი 11.1 ბაზრის ანალიზი ღირებულებისადმი მიდგომებში	
ფასი	ბაზრის ანალიზი შემფასებელს აწვდის ინფორმაციას ნაგებობათა ამჟამინდელ ფასებსა და საბაზრო პირობებზე. ეს ინფორმაცია ეხმარება შემფასებელს შეაფასოს მოგება, რომელსაც მეწარმე მოეღობს. ასევე ნებისმიერი ეკონომიკური უპირატესობა ან ნაკლი, რომელიც ქონებას შეეძლო განეცადა მისი აშენების დროიდან.
პირდაპირი შედარება	ბაზრის ანალიზი ეხმარება შემფასებელს შეაფასოს კონკურენტული ქონებები და განსაზღვროს განსახილველ ქონებასთან მათი შედარებითობის ზუსტი დონე, შემფასებელს, შეიარაღებულს ბაზარზე ამჟამად არსებული პირობების სრული ცოდნით, რომელიც მიიღო ბაზრის ანალიზის მეშვეობით, შეუძლია დააზუსტოს შედარებითი ქონების გასაყიდი ფასები ბაზრის პირობების იმ ცვლილებების შემთხვევაში, რომლებიც შესაძლებელია მოხდეს გაყიდვათა დაწყების მომენტიდან.
შემოსავლების კაპიტალიზაცია	ბაზრის ანალიზის პროცესში, შემფასებელი ასევე აგროვებს მონაცემებს ათვისებლობისა თუ წვლილის განაკვეთებზე, საბაზრო იჯარებზე, უკუგების მიმდინარე და მოსალოდნელ განაკვეთებზე, განსახილველი ქონების მიერ კონკრეტულ ბაზარზე დაკავებული მდგომარეობის კონკურენტუნარიანობაზე. შემოსავლებითი მიდგომისას, ეს ინფორმაცია გამოიყენება განსახილველი ქონების გარშემო შემდეგი საკითხების გასარკვევად: იჯარით გაცემის და გაყიდვის მოსალოდნელი ფასები; ბაზრის რა ნაწილის დაკავების სურვილი გააჩნია; მომავალი შემოსავლების ნაკადის რა სიდიდეა სასურველი; მისაღები დისკონტირების განაკვეთი ან კაპიტალიზაციის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება შემოსავლების ნაკადების ან წლიურზე გადათვლილი მოსალოდნელი შემოსავლების მიმართ.

ძირითადი კონცეფციები

ბაზრის განსაზღვრა და აღწერა

ბაზრის ანალიზის პროცესის დასაწყისში შემფასებელმა ნათლად უნდა განსაზღვროს უძრავი ქონების პროდუქტი და უძრავი ქონების ის ბაზარი, რომელშიც განსახილველი ქონება უწყვეს კონკურენციას სხვა სუბიექტებს. ეს ორი ამოცანა ურთიერთკავშირში უნდა იქნას განხილული. უძრავი ქონების პროდუქტის მახასიათებლებისა და თვისებების ანალიზი ეხმარება შემფასებელს განსაზღვროს ის კონკურენტუნარიანი ქონებები, რომლებიც წარმოქმნიან შესაბამის ბაზარს. უძრავი ქონების ბაზრის განსაზღვრა განსახილველი ქონებისათვის, აძლიერებს შემფასებლის მიერ იმის აღქმას, თუ როგორ გავლენას ახდენს გარეგანი ფაქტორები ქონებაზე. ბაზრის ანალიზის მეშვეობით შემფასებელი უძრავი ქონების სპეციფიკურ ბაზარს ანაწევრებს სამომხმარებლო კვებაზრებად ან ბაზრის სეგმენტებად და გამოყოფს უძრავი ქონების პროდუქტს სხვა ტიპის ქონებისაგან.

უძრავი ქონების სპეციფიური ბაზრები შეიძლება იდენტიფიცირებულ იქნას ქონების ტიპის, ქონების თვისების, ბაზრის არეალის, ჩანაცვლებადი ქონებისა და შემავსებელი ქონების მეშვეობით.

ბაზრის ანალიზის გასაგებად სასარგებლოა ხელახლა გავიხსენოთ უძრავი ქონების ბაზრის განმარტება. უძრავი ქონების ბაზარი წარმოადგენს ცალკეულ პირობა ან ფორმებს ქუჩაფს, რომლებიც ერთმანეთთან კონტაქტში იმყოფებიან უძრავი ქონების შესახებ საქმიანი ოპერაციების ჩატარების მიზნით. ბაზრის შესაძლო მონაწილეთა შორის არიან:

- მყიდველები
- გამყიდველები
- ქონების იჯარით გამომეები
- მოიჭარები
- მეიჭარები
- მოვალეები
- მევალეები
- ბაზრის წონასწორობა
- ბიზნესის განმავითარებლები
- მშენებლები
- მმართველები
- მფლობელები
- ინვესტორები
- ბროკერები

ბაზრის თითოეული მონაწილე არ არის ვალდებული იმყოფებოდეს კონტაქტში ყველა სხვა მონაწილესთან; პიროვნება ან ფირმა არის ბაზრის ნაწილი, თუ ის პირი ან ფირმა კონტაქტში იმყოფება ბაზრის მონაწილეთა სხვა კუთვით.

ბაზრის მონაწილეთა ქმედებანი ნაკარნახევია ქონების გამოყენების შედეგად აღძრული იმედებით და იმ სარგებლით, რასაც ქონება მოუტანს მის გამოყენებელს. ბაზრის სეგმენტებად დაყოფა საერთო მოსახლეობისაგან გამოყოფს ქონების ყველაზე უფრო შესაძლო გამოყენებლებს მათი სამომხმარებლო მახასიათებლების მიხედვით. უძრავი ქონების ბაზარზე ბაზრის ინდივიდუალური მონაწილეების ქმედებანი მიმართულია უძრავი ქონების პროდუქტზე და იმ მომსახურებაზე, რასაც ის უზრუნველყოფს. ამრიგად, ქონების ნაწილებად დაყოფა გამოაცალკეებს შესაფასებელ ქონებას და კონკურენტულ ქონებას ქონების სხვა ტიპებისაგან მათი მახასიათებლების ან თვისებების მიხედვით.

უძრავი ქონების ბაზრის განსაზღვრა, სეგმენტებად დაყოფა, დანაწევრება წარმოადგენს ბაზრის ანალიზის ფუნდამენტურ პროცედურებს.

ბაზრის სეგმენტის აღწერა შეიძლება ბაზრის იმ მონაწილეთა დაზუსტებით, რომლებიც სავარაუდოდ უძრავი ქონების აქტივნი არიან საქმიან გარემოებებში, რომელიც ფოკუსირებულია განსახილველ უძრავ ქონებაზე. უძრავი ქონების პროდუქტის ტიპზე და იმ მომსახურებაზე, რასაც ეს პროდუქტი უზრუნველყოფს. საქონლის ნაწილებად დაყოფა შეიცავს როგორც შესაფასებელ ქონებას, ასევე მის კონკურენტ და შემავსებელ ქონებებს. ამგვარად, ბაზრის ანალიზი მოიცავს ბაზრის სეგმენტებად დაყოფას და ქონების დანაწევრებას. შესაფასებელი ქონებისა და შემფასებლის მიერ ბაზრის აღწერის პროცესში გამოკვლეული ბაზრის მახასიათებლები ნაჩვენებია 11.2 ცხრილში.

ცხრილი 11.2

ბაზრის აღწერის პროცესი

უძრავი ქონების კონკრეტული ბაზრის განსაზღვრის მიზნით, შემფასებელმა უნდა გამოიკვლიოს შემდეგი ფაქტორები:

- ქონების სახეობა (მაგალითად, ერთბინიანი საცხოვრებელი, საცალო ვაჭრობის ცენტრი, საოფისე შენობა)
- ქონების თავისებურებანი, როგორცა დაკავებულობა, მომხმარებელთა წრე, მშენებლობის ხარისხი, დიზაინი და კეთილმოწყობა:
 - დაკავებულობა - ერთმფლობელიანი ან მრავალმფლობელიანი (საცხოვრებელი, კომერციული, ოფისი, საცალო ვაჭრობის)
 - მომხმარებელთა წრე - ყველაზე უფრო შესაძლებელი მომხმარებლები. გაანალიზებულია მონაცემები მაცხოვრებლებზე, მათ შრომით საქმიანობაზე, შემოსავალზე, და საქმიანობის სახეებზე. საცხოვრებელი სახლების ბაზრისათვის მონაცემები დახარისხებულია ქონების შესაძლო მფლობელის ან მეპატრონის სახეების მიხედვით; კომერციული ბაზრისათვის მონაცემები დაწყობილია ფართის შესაძლო მომხმარებლების მიხედვით. საცალო ვაჭრობის ბაზრისათვის კლიენტურა, რომელსაც მომავალი მფლობელები მოიზიდავენ, წარმოადგენს მომხმარებელთა წრეს; ოფისების ბაზრისათვის მომხმარებელთა წრე ასახავს საოფისე ბლოკების მომავალი დამპყროვებელი კომპანიების მოთხოვნილებას საოფისე ფართზე.
 - მშენებლობის ხარისხი (შენობის კლასი)
 - დიზაინი და კეთილმოწყობის დონე
- ბაზრის არეალი - განისაზღვრება გეოგრაფიულად ან ადგილმდებარეობით. ბაზრის არეალი შეიძლება იყოს ადგილობრივი, რეგიონალური, ეროვნული, ან საერთაშორისო. ის შეიძლება იყოს ქალაქის ან სავაჭრუბნის; ის შეიძლება მდებარეობდეს რეგიონში ან ქალაქის მახლობლად. საცალო ვაჭრობისა და საცხოვრებელი ბაზრის არეალების აღწერა ხშირად ხდება სპეციალური დრო-მანძილის ურთიერთდამოკიდებული უბნებით.
- ხელმისაწვდომი შემცველი ქონებები - ე.ი. თანაბრად სასურველი ქონებანი, რომელიც კონსტრუქციას რეგულარულად ქონებას მის საბაზრო არეალში, რომელიც შეიძლება იყოს ადგილობრივი, რეგიონალური, ეროვნული, ან საერთაშორისო.
- შემაჯავებელი ქონებები - ე.ი., სხვა ქონება ან ქონების სახეები, რომლებიც მოცემული ქონების შემავსებელია. მოცემული ქონების მომხმარებლებს ხელი უნდა მიუწვდებოდეთ შემაჯავებელ ქონებებზე, რომლებსაც ასევე დაშმაჩერ ნაებობანი ეწოდება.

მოთხოვნა

მოთხოვნა ასახავს მომხმარებელთა საჭიროებებს, მატერიალურ სურვილებს, მყიდველობით უნარს და უპირატესობებს. მოთხოვნის ანალიზი ყურადღებას ამახვილებს შესაფასებელი ქონების პოტენციურ მომხმარებელთა განსაზღვრაზე, ანუ მყიდველებზე, იჯარით ამლებზე, ან სხვა კლიენტურაზე, რომელსაც იგი მიიზიდავს. ყოველი ცალკეული სახის ქონებისათვის მოთხოვნის ანალიზი ყურადღებას ამახვილებს საბოლოო მზარდუქზე ან მომსახურებაზე, რომელსაც უძრავი ქონება გთავაზობს (იხილეთ 11.3 ცხრილი). ამგვარად, საცალო ვაჭრობის ფართის მოთხოვნის ანალიზი შეიცვლება განსაზღვრის საცალო მომსახურებაზე მოთხოვნა, რომელსაც მომხმარებლები წარმოშობენ ბაზრის არეალში. საოფისე ფართის მოთხოვნის ანალიზი შეიცვლება განსაზღვრის ის ბიზნესები ამ არეალში, რომელთაც უკავიათ საოფისე ფართი. ასევე მათი მოთხოვნები ფართობისადმი ან პერსონალთან დაკომპლექტებისადმი.

საცხოვრებელი და საცალო ვაჭრობის ქონების ბაზრებისათვის მოთხოვნის ანალიზი გამოირჩევიტ გამოიკვლევს ოქახებს მოცემული ბაზრის არეალში. (ოქახი განისაზღვრება როგორც ნათესავი და არანათესავი ადამიანების ჯგუფი, რომელიც ცხოვრობს ერთ საცხოვრებელ ბინაში); ბაზრის არეალში არსებულ ოქახთა რაოდენობაზე დამატებით, ეს ანალიზი ყურადღებას დასახარკად განკუთვნილ შემოსავალს და ან ამ ოქახის ქმედით შემსყიდველობით უნარს, ასევე ოქახის წევრების ასაკს, სქესს, ქვეყის თავისებურებებს, იმას, თუ რას ანიჭებენ უპირატესობას. საცხოვრებელ ბინებზე და საცალო ვაჭრობის ფართზე მოთხოვნა ივგებება მოსახლეობის შემოსავლის, შრომითი დასაქმების დონის, ზრდის ტემპებზე დაყრდნობით. ქვემოთ მოყვანილი ოთხი ძირითადი საკითხი შეიძლება განსაკუთრებით სასარგებლო აღმოჩნდეს მოთხოვნის დაგეგმვის უკეთ გასაგებად მოცემული მიწის გამოყენების საქმეში.

ცხრილი 11.3

მნიშვნელოვანი ფაქტორები მოთხოვნის ანალიზში

საცხოვრებელი ბინების ბაზარი

- მოსახლეობა ბაზრის არეალში – ოჯახების სიდიდე და რაოდენობა, ოჯახების შექმნის სიხშირე, ზრდის ან შემცირების ტემპი, შემადგენლობა და ასაკობრივი დაყოფა
- შემოსავალი (ოჯახზე და ერთ სულზე)
- შრომითი უზრუნველყოფის სახეები და უმუშევრობის დონე
- მფლობელებისა და დამპირაველების პროცენტული რაოდენობა
- ფინანსური მოსაზრებანი, როგორცაა ფულის ბანკში შენახვის დონეები და სესხების გაცემის მოთხოვნილებანი (მაგალითად, იპოთეკური გირაოს საპროცენტო განაკვეთი, იპოთეკური დავალიანების განაკვეთი)
- მიწის გამოყენების სახეები და ქალაქის ზრდისა და განვითარების მიმართულებები
- მეზობელი ტერიტორიების ფიზიკურ მიმზიდველობაზე ზიანის მიმყენებელი ფაქტორები, შიდა გეოგრაფია და ეკოლოგია (კლიმატი, ტოპოგრაფია, დრენაჟის ბუნებრივი და ხელოვნური ზღუდვები, საყრდენი ქანი)
- ადგილობრივი სავადასახადო სტრუქტურა და ადმინისტრირება, დაბეგვის მიზნით შეფასებული ღირებულება, გადასახადები, სპეციალური დაბეგვრა

საცალო ვაჭრობის ბაზარი

- სავაჭრო არეალის მოსახლეობა – ოჯახების სიდიდე და რაოდენობა, ოჯახების რაოდენობის ზრდის ან შემცირების სიდიდე, ოჯახების შემადგენლობა და ასაკობრივი დაყოფა
- შემოსავალი ერთ სულზე და მთლიან ოჯახზე (საშუალო და მედიანური)
- საცალო საქონლის ყიდვაზე დახარჯული ოჯახის შემოსავლის პროცენტული და ოჯახის განკარგულებაში არსებული სახარჯო შემოსავლის პროცენტული წილი (ეფექტური შემყიდველობითი უნარი) დახარჯული სხვადასხვა საცალო კატეგორიების შესყიდვად
- სავაჭრო არეალში გაყიდვის დონის შენარჩუნების სიდიდე
- საცალო მოწოდებლობებისათვის გაყიდვების აუცილებელი მოცულობა, მომგებიანობის მისაღწევად და ერთ კვადრატულ მეტრზე გაყიდვების ამჟამად არსებული მოცულობა
- ბაზარზე საცალო ვაჭირავების გამოუყენებლობის წილი
- იმ საცალო შესყიდვების პროცენტული რაოდენობა, რომელიც სავაჭრო არეალის გარედან არის მიტაცებული
- მიწის გამოყენების სახეები და ქალაქის ზრდისა და განვითარების მიმართულებანი
- მიდგომის მოხერხებულობა (სატრანსპორტო საშუალებანი და სავაჭრომობილო გზები) და ტრანსპორტირების ფასები
- საცალო ვაჭრობის ცენტრის მიმზიდველობაზე უარყოფითად მოქმედი ფაქტორები (იმიჯი, საქონლის ხარისხი, ბინის მფლობელთა რეპუტაცია)

საოფისე ბაზარი

- არეალში მოქმედი სამუშაოზე დამპირაველები, რომლებიც სარგებლობენ საოფისე ფართით; მიმდინარე და მოსალოდნელი კადრებით დაკომპლექტების საჭიროება
- ოფისის საშუალო კვადრატული მეტრი ფართი, რომელიც საჭიროა ოფისის მუშაისათვის; მოთხოვნილება იცვლება სამუშაოს კატეგორიის, ოფისის მუშაის რანგისა და ოფისის მდებარეობის მიხედვით გარეუბანში ან ცენტრალურ ბიზნეს რაიონში
- საოფისე შენობების სპეციფიური კლასისათვის აუთენსიციულობის განაკვეთი
- შესახლების მოთხოვნა A და B კლასის შენობებისათვის, ან ბინის დაცლის მოთხოვნა B და C კლასის შენობებისათვის
- მიდგომის მოხერხებულობა (სატრანსპორტო საშუალებანი და სავაჭრომობილო გზები) და ტრანსპორტირების ღირებულება
- საოფისე შენობის მიმზიდველობაზე უარყოფითად მოქმედი ფაქტორები (მშენებლობის ხარისხი, ბენეფიციარი, მებატონეები) და დახმარე საშუალებათა ხელმისაწვდომობა (მაღაზიები, რესტორნები, დასასვენებელი ცენტრები)

სამრეწველო ბაზარი

- ნედლეულის არსებობა
- გადაცდის შესაძლებლობა (ფულადი ღირებულება და სავაჭრო ბარიერები)
- არაელში მოქმედი დამჭირავებლები, რომლებიც საწარმოო ფართობს იყენებენ; გამოუცდელი და გამოცდილი მუშახელის ამჟამინდელი და მომავალი ხელმისაწვდომობა
- მიწის გამოყენების სახეები და ქალაქის ზრდისა და განვითარების მიმართულებანი
- მიდგომის მოხერხებულობა (სატრანსპორტო საშუალებები და საავტომობილო გზები) და ტრანსპორტირების ღირებულება
- სამუშაოზე მიღება წარმოებაში, საბითუმო დასაცალო ვაჭრობაში, ტრანსპორტში, კომუნიკაციებში
- ქვეყნისა და რეგიონალური ეკონომიკის ზრდა, რომელიც გავლენას ახდენს ადგილობრივ მოთხოვნებზე
- სამუშაო ძალის დაქირავების ზოგადი ზრდა
- საცალო ვაჭრობა (გამოსადეგია ბაზრის ანალიზში საცალო საქონლის შენახვასა და საბითუმო განაწილებისათვის)
- ტვირთბრუნვა ტრანსპორტის სახეობათა მიხედვით (მაგალითად, სატვირთო ავტომობილები, რკინიგზა, წყლის ან საჰაერო ტრანსპორტი) და წარმოების ტიპი (მაგალითად, მცირე ან მსხვილ პარტიებად)

სამრეწველო ქონების ბაზრებში მოთხოვნა, ზოგადად, უფრო შეზღუდულია, ვიდრე მოთხოვნა საცხოვრებელი და კომერციული ფართების ბაზარში

კონკურენტუნარიანი მიწოდება

მიწოდებას კავშირი აქვს უძრავი ქონების პროდუქტის წარმოებასთან და ხელმისაწვდომობასთან. შემფასებელმა, მიწოდების გასაანალიზებლად, განსახილველ ქონებასთან უნდა შეაჭეროს იმ ქონების ნუსხა, რომელიც კონკურენციას უწევს მას. კონკურენტუნარიანი ქონებები შეიცავენ არსებული ერთეულების ერთობლიობას, მშენებარე ერთეულებს, რომლებიც ბაზარზე იქნება გამოტანილი, და ქრ კიდევ დაგეგმვაში არსებულ პროექტებს. წარმოდგენილი ან გამოცხადებული პროექტების შესახებ მონაცემთა დამუშავების ან ანალიზის დროს, დიდი სიფრთხილე გვმართებს, რადგან ზოგიერთი მათგანი შესაძლებელია არ იყოს უმაღლესი ხარისხის. შემფასებელმა ასევე უნდა განსაზღვროს დემონტაჟის შედეგად დაკარგული ერთეულების რაოდენობა და კონვერსიის შედეგად დამატებული ან გამოკლებული რაოდენობა. მონაცემები შეიძლება შეგროვდეს სხვადასხვა საშუალებით:

- სავლელ შემოწმებით
- სამშენებლო ნებართვათა მიმოხილვით (ამჟამად მუშაობაში მყოფი), ჰორიზონტალური დაგეგმარების რუკებით, კონკურენტუნარიანი ფაქტორების აზომვით
- ქალაქის დამპროექტებლებთან და განვითარების მესვეურებთან ინტერვიუების საშუალებით

11.4 ცხრილში მოყვანილია კონკურენტუნარიანი ქონების ანალიზში შესწავლილი ძირითადი ფაქტორები

ცხრილი 11.4 კონკურენტუნარიანი ქონების მიწოდების ანალიზში შესწავლილი ფაქტორები	
• ხელმისაწვდომი კონკურენტული ქონების რაოდენობა და ხარისხი (მუდმივი მარაგი)	• ახალმშენებლობათა მოცულობა (როგორც კონკურენტული, ისე დამატებითი) – დაგეგმარებაში მყოფი და მშენებარე პროექტები
• თავისუფალი მიწის ხელმისაწვდომობა და ფასი	• მშენებლობისა და განვითარების ფასები
• ამჟამად შემოთავაზებული ქონებები (არსებული და ახლადმშენებარე)	• მფლობელობა წირავნობის საწინააღმდეგოდ
• გამოუყენებლობის რაოდენობა და მიზეზი	• ალტერნატიული მიზნებით გამოსაყენებლად ჩატარებული კონვერსიები
• სპეციალური ეკონომიკური პირობები და გარემოებანი	• სამშენებლო სესხების და ფინანსირების ხელმისაწვდომობა
• სამშენებლო წესების, ზონირების შესახებ განკარგულებების, სხვა დადგენილებების გავლენა მშენებლობის მოცულობასა და ღირებულებაზე	

ბაზრის წონასწორობა

მხოლოდ დროის მოკლე პერიოდშია უძრავი ქონების მიწოდება შედარებით მყარი და ფასები მგრძობიარე მოთხოვნის მიმართ. თუ მოთხოვნა არაჩვეულებრივად მაღალია, ფასები და იჭარის ღირებულება დაიწყებს ზრდას მანამ, სანამ ახალმშენებელი დაიწყება. შენობის აგების დასრულებას შეუძლია მნიშვნელოვნად შეაგვიანდეს რეაგირება მოთხოვნაზე ცვლილებასთან შედარებით. ამგვარად, წონასწორობის დარღვევა ბაზარს მხოლოდ მოკლე ხნის განმავლობაში ახასიათებს.

თეორიულად, უძრავი ქონების მოთხოვნა და მისი მიწოდება წონასწორობისაკენ დიდი ხნის განმავლობაში მიმდრეკილია. მიუხედავად ამისა, ეს წერტილი იშვიათად თუ მიიღწევა. ზოგიერთ ბაზარზე, რომელიც ხასიათდება ძალზე სპეციალიზირებული ეკონომიკით, მიწოდება ნელა რეაგირებს მოთხოვნის ცვალებად პირობებზე. მაშინაც კი, როცა გასაყიდად წარმოდგენილი საქონლის სიჭარბე ცხადი ხდება, მშენებლობის პროცესში მყოფი მიმდინარე პროექტები, ზოგადად, დაუსრულებელია ხოლმე. არსებულ სიჭარბეს ემატება დამატებითი მარაგი, იწყებს რა ძალზე დიდ უწონასწორობას. უძრავი ქონების ახალი ერთეულების მშენებლობის დასრულებამდე, ასევე შესაძლებელია მოთხოვნის კლება, რაც გამოიწვევს ზეგარბი მიწოდების შემდგომ გაღრმავებას.

საბაზრო აქტივობის მიმართულებანი

ანალიტიკოსები და ბაზრის მონაწილენი მრავალნაირად აღწერენ უძრავი ქონების ბაზრის აქტივობას. აქტიური ბაზარი წარმოადგენს ბაზარს, რომელიც ხასიათდება ზრდადი მოთხოვნით, შესაბამისი დაყოვნებით მიწოდებაში, და ფასების ზრდით. აქტიური ბაზარი ასევე მიეკუთვნება გამყიდველის ბაზარს, რადგან ხელმისაწვდომი ქონების გამოყიდვებით შეუძლიათ მიიღონ უფრო მაღალი ფასები. შესუსტებული ბაზარი არის ბაზარი, რომელშიც მოთხოვნის შემცირებას თან ახლავს შესაბამისი ჭარბი მიწოდება და ფასების დაცემა. შესუსტებული ბაზარი წარმოადგენს მყიდველის ბაზარს, რადგან აქ მყიდველებს აქვთ უპირატესობა.

ბაზრებთან მიმართებაში, განმარტება ჭირდება სხვა ცნებებსაც. მაგალითად, ზოგჯერ ბაზრები ხასიათდება, როგორც ძლიერი ან სუსტი. ძლიერი ბაზრები გამოხატავენ ან მაღალ მოთხოვნას, ან ფასების ზრდად დონეებს, ან გარეგნობათა დიდ მოცულობას. სუსტი, ბაზარი შეიძლება ვიცნოთ დაბალი მოთხოვნის და ფასების კლებადი დონეებით. სხვა თავისუფლად განსაზღვრულ ცნებებს შორის არის ფართო და ვიწრო ბაზარი, ასევე ბალანსირებული და არაბალანსირებული ბაზარი.

ყველანაირი ბაზარი ვერ აიწერება მარტივი მახასიათებლების საშუალებით. ზოგჯერ, მიწოდება და მოთხოვნა ვერ ურთიერთმოქმედებენ ისე, როგორც მოსალოდნელი იყო. მიწოდებამ შეიძლება ვერ დააკმაყოფილოს ზრდადი მოთხოვნა იმის გამო, რომ დანგრევის მოცულობა აღემატება ახალმშენებლობის მოცულობას. ასეთ შემთხვევებში, ფასები გააგრძელებენ ზრდას. ანდა, მიწოდებამ, შეიძლება წინ გაუსწროს ზრდად მოთხოვნას ბაზარზე არსებული უძრავი ქონების სიჭარბის გამო, რის გამოც ფასები დაეცემა.

როგორც მერ თვეშია ნაჩვენები, უძრავი ქონების ბაზრის აქტივობა ციკლური პროცესია. ბიზნესის ციკლის მსგავსად, უძრავი ქონების ციკლი განიცდის გაფართოებას, შეზღუდვას, დაეცემა და აღდგენას. მიუხედავად ამისა, უძრავი ქონების ციკლი არ არის სინქრონიზებული ბიზნეს-ციკლთან. უძრავი ქონების აქტივობა რეაგირებს როგორც ხანგრძლივ, ისე ხანმოკლე სტიმულებზე. ხანგრძლივი ციკლი არსებული შრომითი დასაქმების, განსახლების, შემოსავლების და მომხმარებლის უმარტივესობების მახასიათებლების ცვლილებათა ფუნქციაა. ხანმოკლე ციკლი – უმეტესწილად კრედიტის მიღების ხელმისაწვდომლობის ფუნქციაა.

ბაზრის ანალიზის დონეები

ბაზრის ანალიზის პრინციპები მარტივი ჩანს, მაგრამ ბაზრის ანალიზის მიერ გამოყენებული მეთოდები და პროცედურები შეიძლება უაღრესად რთული იყოს. ბაზრის შეწავლა შეიძლება გადაიზარდოს ზედამინეებით მაროჭრებულ ანალიზებში. ასეთ შემთხვევაში, ბაზრის ჩასატარებელი ანალიზის დონეები ასახავენ მზარდ სიროთლის მეთოდოლოგიების მთელ სსპექტრს.

მოთხოვნის შეფასება სხვადასხვანაირად ფორმულირდება ანალიზის დონის მიხედვით. ზოგიერთ შემთხვევაში, მოთხოვნა შესაძლებელია უბრალოდ ნავარაუდებ იქნას მიმდინარე საბაზრო პირობებიდან, ანდაც დაგეგმვის გასავითარებლად შეიძლება გამოყენებულ იქნას გაცვლის კურსი. ასეთი მარტივი მიდგომისას სფეროების გაყოფიანა საჭიროა. პროგნოზირებადი (ფუნდამენტალური) მოთხოვნის სიღრმისეული ანალიზის ჩასატარებლად, ანალიტიკოსმა უნდა შეაგროვოს და დააჭუფოს ღრმა მონაცემები და გამოიყენოს საღი განსჯა, რათა შეიმუშაოს გეგმა. შემფასებელი აზუსტებს პროგნოზირებული მოთხოვნის შეფასების ბაზრის მონაწილეთა მოსაზრებათა მხედამენტალური მიღების გზით და იმის შეფასებით, თუ რამდენად შეიძლება გაგრძელდეს ამჟამინდელი ტენდენციები.

სავარაუდო ანალიზი და ფუნდამენტური ანალიზი

შემფასებელს შეუძლია გამოიყენოს ამყამინდელი და გასული პერიოდის საბაზრო პირობები, რათა ივარაუდოს მომავალში მიწოდებისა და მოთხოვნის პირობები. დამატებით, შესაფასებელი ქონების სპეციფიკის გათვალისწინებით, ქონების ფლობის განმავლობაში მიწოდების, მოთხოვნის, წვლილისა და მიტაცების პროგნოზირებისათვის, შემფასებელს შეუძლია მიმდინარე და გასული პერიოდის საბაზრო პირობების ანალიზს დაუმატოს ფუნდამენტური ანალიზი. (11.5 ცხრილი აჩვენებს სავარაუდო და ფუნდამენტურ ანალიზს შორის განსხვავებას).

სავარაუდო ანალიზი, რომელიც ზოგჯერ იწოდება ტენდენციების ანალიზად, აღწერილობითია და გასული პერიოდის მონაცემებზე უფრო ამხვილებს ყურადღებას, ვიდრე მომავალ მიზანდასახულობებზე. ზოგადად, ყურადღება შეიძლება გამხვილდეს შერჩეულ შედარებით ქონებებზე, რომლებიც დიდ ბაზარს წარმოადგენს, ან ეს ყურადღება შეიძლება იყოს უფრო სპეციფიკური და მოიცავდეს ფართო არეალის ბაზრის შესახებ მონაცემებს და შესაფასებელ ქონებზე სპეციფიკურ დასკვნებს.

ფუნდამენტური ანალიზი წარმოადგენს საბაზრო პირობების უფრო დაწვრილებით შესწავლას, ამხვილებს რა ყურადღებას შესაფასებელი ქონების სპეციფიკურ ქვებზე, და უზრუნველყოფს თვალსაზრისის მტკიცე არგუმენტაციას და ძირითად რაოდენობრივ მონაცემებს მომავალი განვითარების დასაჯგვმავად.

ცხრილი 11.5 ანალიზის სახეები და დონეები	
სავარაუდო ანალიზი	ფუნდამენტური ანალიზი
ა — ბ	გ — დ
<p>ქონების სავარაუდო მახასიათებლები</p> <p>სავარაუდო მოთხოვნა, მიღებული ეკონომიკური ბაზის სხვების მიერ ჩატარებული ზოგადი ანალიზიდან</p> <p>სავარაუდო მოთხოვნა, მიღებული შერჩეული შედარებითებით</p> <p>სავარაუდო მიწოდება, მიღებული შერჩეული შედარებითებით</p> <p>სავარაუდო წონასწორობასაუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება და მოსაზრება მიტაცების შესახებ</p> <p>ყურადღება მახვილდება:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ინტუიტიურ ცოდნაზე • გასული პერიოდის მონაცემებზე • განსჯაზე 	<p>ქონების რაოდენობრივი მახასიათებლები</p> <p>მოთხოვნა, მიღებული ეკონომიკური ბაზის საკუთარ ანალიზიდან</p> <p>პროგნოზირებული მოთხოვნა, განსახილველი ქონების სპეციფიკური ბაზრის სექტორისა და დემოგრაფიული მონაცემების მიხედვით</p> <p>რაოდენობრივად განსაზღვრული მიწოდება, მიღებული არსებული და პროგნოზირებული დაგეგმილი კონკურენციის მიხედვით</p> <p>რაოდენობრივად განსაზღვრული წონასწორობა</p> <ul style="list-style-type: none"> • საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება — კონცეპტუალური გეგმა • დროის ფაქტორი — მიტაცების რაოდენობრივი პროგნოზი <p>ყურადღება მახვილდება:</p> <ul style="list-style-type: none"> • რაოდენობრივ მონაცემებზე • პროგნოზზე • განსჯაზე

ანალიზის სახეობები

ანალიზის სხვადასხვა დონეებთან დამატებით, ბაზრის ანალიზის დისციპლინა შეიცავს ანალიზის რამდენიმე ურთიერთ კავშირში მყოფ სახეობას. შეფასების მოცემული დავალებისათვის, შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს, თუ ბაზრის ანალიზის ქვემოთ ჩამოთვლილ რომელი სახესხვაობა იქნება ყველაზე მისაღები შეფასების პრობლემის გადასაწყვეტად:

შეფასების მოცემული დავალებისათვის შეფასება ხშირად ეყრდნობა ბაზრის ანალიზის შემდეგ სახესხვაობებს: ეკონომიკური ბაზის ანალიზი, ბაზრის შესწავლა და ბაზრის ფუნქციონირების შესწავლა, ინვესტიციების ანალიზი, განხორციელებადობის შესწავლა

- ეკონომიკური ბაზის ანალიზი
- ბაზრის შესწავლა და ბაზრის ფუნქციონირების შესაძლებლობის შესწავლა
- ინვესტიციების ანალიზი
- განხორციელებადობის ანალიზი

ბაზრის ანალიზის ტიპები ერთმანეთისაგან განსხვავდება უფრო მეტად საბოლოო მიზნით, ვიდრე მეთოდოლოგიით. ბაზრის ანალიზის ყველა ფორმა გამოიკვლევს ადგილობრივ ეკონომიკურ აქტიუობას და კონკრეტული ტიპის ქონების მიწოდებას და მოთხოვნაზე ზეგავლენის მქონე ფაქტორებს. ან. თუ საქმე ეხება სპეციფიკურ საბაზრო არეალს – ყოველთვის არ გამახვილდება ყურადღება ამა თუ იმ სპეციფიკურ ქონებაზე. ასევე, ამ ანალიზების შედეგად გამოტანილ დასკვნებს შემფასებელი მიჰყავს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზისაკენ, რის ჩატარებასაც მოითხოვს შეფასების პროცესი.

ეკონომიკური ბაზის ანალიზი

საზოგადოების ეკონომიკური ბაზა არის ეკონომიკური აქტიუობა, რაც საშუალებას აძლევს ბიზნესს წარმოშვას შემოსავალი ამ საზოგადოების საზღვრებს გარეთ არსებული ბაზრიდან. ამგვარად, ეკონომიკური ბაზის ანალიზი არის მრეწველობისა და ბიზნესის გამოკვლევა, რომელიც ქმნის შრომით დასაქმებას და შემოსავალს საზოგადოებაში ისევე, როგორც ხელს უწყობს დასაქმების ისეთ ფუნქციებს, როგორცაა მოსახლეობის ზრდის ტემპი და შემოსავლის დონეები.

ეკონომიკური ბაზის ანალიზში დასაქმების ციფრები მნიშვნელოვანია შემოსავლის თვალსაზრისით. დასაქმების ძირითადი ინდუსტრია ეკონომიკურ საფუძველს იძლევა საზოგადოებისათვის, აწარმოებს რა საქონელს და მომსახურებას, რაც შეიძლება საექსპორტო იქნას გაგზავნილი ადგილობრივ ეკონომიკაში ფულის შემოსატანად. მიუხედავად იმისა, რომ მომსახურების სექტორის ზოგი სეგმენტი შეიძლება მიჩნეულ იქნას როგორც ძირითადი ეკონომიკური აქტიუობა, მომსახურების ინდუსტრიის უმეტესი ნაწილი არ წარმოადგენს ძირითად აქტიუობას, რაკილა შესრულებული მომსახურება და წარმოშობილი შემოსავალი რჩება საზოგადოების საზღვრებში. ძირითადი დასაქმების ზრდა შეიძლება ასახავდეს მოსახლეობის ზრდას, ოჯახის შემოსავლის ზრდას, ან სხვა ეკონომიკურ ფაქტორებს, რომლებიც გავლენას ახდენს მიწის გამოყენებაზე და უძრავი ქონების ღირებულებაზე. ეკონომიკური ბაზის ანალიზში გამოყენებული გამოკვლევები და სხვა მონაცემთა შემგროვებელი მეთოდიკა იძლევა პირველად მონაცემებს, რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას ბაზრის ანალიზის სხვა სახეობებში.

ბაზრისა და ლიკვიდურობის (გაყიდვადობის) შესწავლა

ბაზრის მაკროეკონომიკური შესწავლა გვაძლევს მიწოდებისა და მოთხოვნის ფართო სურათს სპეციფიკური სახის ქონებისათვის (მაგალითად, საცხოვრებელი ბლოკები, საცალო ვაჭრობის ფართი, საოფისე ფართი, სამრეწველო ფართობები, სასოფლო-სამეურნეო სამუშაოები), ან კიდევ სპეციფიკური არეალისათვის. ბაზრის შესწავლისას, შემფასებელი არ ამახვილებს ყურადღებას სპეციფიკური საშუალებაზე, თუმცა, შეფასების შესახებ დავალებათა უმეტესობისათვის, ლიკვიდურობის უფრო დაწვრილებითი შესწავლაა საჭირო.

ლიკვიდურობის შესწავლისას, შემფასებელი იკვლევს იმას, თუ მოცემული ქონება რა წვლილს შეიტანს, რანაირად გაიყიდება ან გაიჭირვდება მიმდინარე ან მოსალოდნელ საბაზრო პირობებში; მასში უნდა შეიღოდეს ბაზრის შესწავლა ან ქონების ზოგადი კლასის ანალიზი. ბაზრის შესწავლისაგან განსხვავებით, ლიკვიდურობის შესწავლა ქონების სპეციფიკის გათვალისწინებას მოითხოვს. მან უნდა განსაზღვროს შესაფასებელი ქონების ბაზრის მახასიათებლები და რაოდენობრივად გაითვალისწინოს მათი გავლენა ქონების ღირებულებაზე.

ლიკვიდურობის შესწავლა დამყარებულია ღირებულების ოთხი ფაქტორის ანალიზზე – სარგებლიანობა, სიმცირე, სურვილი, და ქმედითი შემსყიდველობითი უნარი. ამ ოთხი ფაქტორის ურთიერთქმედებამ უნდა განსაზღვროს ქონების ლიკვიდურობა. სარგებლიანობა და სიმცირე არის მიწოდებისმიერი ფაქტორები, ხოლო სურვილი და ქმედითი შემსყიდველობითი უნარი არის მოთხოვნისმიერი ფაქტორები.

ქონების განვითარებაში, როგორც წესი, ჩართულია როგორც მშენებლობის, კონვერსიის ანუ განახლების ფაზა, ასევე გაყიდვების ფაზა. ლიკვიდურობის შესწავლამ უნდა აღწეროს მიმდინარე საბაზრო პირობებში მიწოდებისა და მოთხოვნის მდგომარეობა („ისე, როგორცაა“ ღირებულების შესაფასებელი) ისევე, როგორც მიწოდებისა და მოთხოვნის მდგომარეობა მშენებლობის დაგეგმილი პერიოდის გასვლის შემდეგ (დასრულების შემდგომი ღირებულებისათვის) და გაყიდვების პერიოდის გასვლის შემდეგ (სტაბილიზაციის შემდგომი ღირებულების შესაფასებლად). სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ქონების ლიკვიდურობის შესწავლამ ყურადღება უნდა გაამახვილოს განვითარების პერიოდის თითოეულ წერტილზე, რომლისთვისაც ეს ქონება უნდა შეფასდეს. მოთხოვნისა და მიწოდების ანალიზმა უნდა გამოიკვლიოს როგორც მიმდინარე, ისევე მომავალი საბაზრო პირობები, რათა განსაზღვროს ათვისების ტემპი და სხვა ფაქტორები, რომლებიც ზეგავლენას მოახდენს ქონების ღირებულებაზე გაყიდვების პერიოდის განმავლობაში.

ლიკვიდურობის შესწავლამ პასუხი უნდა გასცეს შემდეგ შეკითხვებს:

- ვინ უნდა იყოს საბოლოო მომხმარებელი – ე.ი. მყიდველები თუ მოიჭარადენი?
- როგორია მოსალოდნელი საბოლოო მომხმარებლების მანასიათებლები? (ასაკი, ოჯახის სიდიდე, მოთხოვნილება ფართზე, კეთილმოწყობების და მოხერხებულობის მიმართ განწყობა)
- აკმაყოფილებს თუ არა სავარაუდო ბაზრის მოთხოვნილებებს შემოთავაზებული ან არსებული დამჭობებების სარგებლიანობა?
- როგორია მოთხოვნა იმ შემთავაზებულ ქონებაზე, რომლის გაყიდვაც უნდა განხორციელდეს?
- რამდენ საბოლოო მომხმარებელს ენდობება ამ ქონების შექენა? (სურვილი)
- რამდენ პოტენციურ მომხმარებელს ექნება მისი შექენის საშუალება? (ქმედითი შემსყიდველობით უნარო)
- მოთხოვნის რა ნაწილი შეიძლება ჩაიგდოს ხელში ქონებამ? (მიტაცების განაკვეთი)
- კონკურენტუნარიანი ქონების რა სახებია, რომელთა გაყიდვაც იქნება განხორციელებული?
- რამდენი კონკურენტუნარიანი ერთეული არსებობს აქამდე?
- რამდენი კონკურენტუნარიანი ერთეული იმყოფება მშენებლობის ფაზაში?
- რამდენი კონკურენტუნარიანი ერთეულია დადგეგმილი?
- როგორია ვასაიხად შემოთავაზებული ქონების წვლილის შეფასებითი განაკვეთი?
- არსებობს თუ არა ამ ქონების ალტერნატიული გამოყენება, რომელიც უზრუნველყოფს უფრო მაღალ უკუგებას ინვესტიციაზე?
- რა შესაბამისი რისკები შეიძლება არსებობდეს ალტერნატიულ გამოყენებასთან დაკავშირებით?

შემფასებელი უნდა გაფრთხილდეს, რომ არ მოახდინოს მონაცემების არასწორი ინტერპრეტირება, ან გასული პერიოდის მონაცემები არ ჩათვალოს მომავლის აბსოლუტურ პროგნოზად. მაგალითად, წვლილის განაკვეთის შესახებ კონკურენტუნარიანი პროექტების გამოცდილებით მიღებული მონაცემების მიხედვით, ზოგჯერ არასწორად დაიშვება, რომ თითქმის იგი მიანიშნებს შესაფასებელი ქონების წვლილის განაკვეთზე მაშინ, როცა ფაქტობრივად ეს მოთხოვნაზე მინიშნებაა. წარმოვიდგინოთ შემფასებელი, რომელიც ახდენს შემოთავაზებული საცხოვრებელი დანიშნულების რაიონის ანალიზს, და ამ დროს პოულობს სამ კონკურენტულ რაიონს შესაფასებელი ქონების ბაზრის არეალში. გასული წლის განმავლობაში ამ რაიონებს ჰქონდათ გაყიდვის საშუალო განაკვეთი თვეში სამი ლოტის, თვეში ხუთი ლოტის, თვეში შვიდი ლოტის რაოდენობით. სამი კონკურენტული რაიონის გაყიდვის საშუალო განაკვეთის – თვეში ხუთი ლოტი – როგორც შესაფასებელი ქონების პროგნოზირებული წვლილის განაკვეთის, მარტივად გამოყენება, მოსალოდნელია, რომ არასწორი იქნება.

მიუხედავად ამისა, ამ სამი კონკურენტი რაიონის ლოტების ჯამური გაყიდვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც გასული პერიოდის მთლიანი მოთხოვნის მარკვენებელი ერთმანეთის მსგავსად განვითარებული საცხოვრებელი ლოტებისათვის შესაფასებელი ქონების საბაზრო არეალში – ანუ თვეში 15 ლოტი არის სავარაუდო მოთხოვნა უძრავი ქონების პროდუქტის ამ სახეობისათვის. შემფასებელს უნდა შეესწავლა დამატებითი საბაზრო ფაქტორები, ზრდის მრუდებისა და ახალი კონკურენტული რაიონების განვითარების ჩათვლით, ქონების გაყიდვის პერიოდის განმავლობაში მთლიანი მოთხოვნის გაანგარიშების მხარდასაჭერად.

სუბიექტის მარკეტინგული პერიოდი შეიძლება განსაზღვრულ იქნას საბაზრო არეალში კონკურენტი საცხოვრებელი რაიონების ლოტების მიყოფის ანალიზის საშუალებით, სუბიექტისა და ყველა სხვა შემოთავაზებულ თუ არსებული რაიონების ჩათვლით. წარმოვიდგინოთ სიტუაცია:

- შემფასებელი მოელის, რომ ზემოთმომხსენებულ სამი არსებული რაიონი განაგრძობს ლოტების გაყიდვას შესაფასებელი ქონების გაყიდვის პერიოდის განმავლობაში.
- ამ პერიოდის განმავლობაში შესაფასებელი ქონების ბაზარზე არსებულ კონკურენციას ემატება კიდევ სხვა შემოთავაზებული რაიონი.
- მთლიანი მოთხოვნა თვეში 15 ლოტია.

შემდეგ, ხუთი რაიონისათვის, წვლილის საშუალო განაკვეთი იქნება თვეში სამი ლოტი. მაშინ შემფასებელს შეუძლია განსაზღვროს, იქნება თუ არა შესაფასებელი ქონების წვლილის განაკვეთი ისეთივე, უფრო მეტი, ან უფრო დაბალი საშუალო განაკვეთზე. შერჩეული განაკვეთის დასაბუთება ახსნილ უნდა იქნას შემფასებლის დამკვნიში.

თუ შეფასებაში გამოყენებულ იქნა სხვა მხარის მიერ მომზადებული ლიკვიდურობის შესწავლა, შემფასებელმა უნდა აღიაროს, რომ ეს შესწავლა წარმოადგენს მეორად მონაცემს. შემფასებელმა ყურადღებით უნდა განიხილოს შესწავლის მასალა, რათა განსაზღვროს მისი ფასეულობა და მისი გამოყენების შესაძლებლობა.

ინვესტიციის ანალიზი

ინვესტიციის ანალიზი ეხმარება შემფასებლებს განსაზღვრონ, აკმაყოფილებს თუ არა განსახილველი ქონება რისკისა და უკუუგების შესახებ ინვესტორის მოთხოვნებს. ინვესტირების ალტერნატიული შესაძლებლობები შემოიკავსება უკუუგების მოსალოდნელი განაკვეთის შედარებით, შემფასებელი შეუძლია შეაფასოს უკუუგების მოთხოვნილი განაკვეთი შესაფასებელი ქონებისათვის. რისკისა და უკუუგების სიდიდეები დაკავშირებულია ბაზრის მოქმედებისა და ალტერნატიული ღირებულების სტანდარტებთან.

ინვესტორი, რომელიც უპირატესობას ანიჭებს ერთ ინვესტიციას, უარს ამბობს შესაძლებლობაზე მოახდინოს სხვაგან ინვესტირება. ინვესტორი შეარჩევს ისეთ კაპიტალდამანდებას, რომელიც უკეთესად აკმაყოფილებს ინვესტორის სპეციფიკურ ამოცანებს. ზოგი ინვესტორი ეძებს უკუუგების მაღალ განაკვეთს დაბალი რისკის პირობებში, ხოლო სხვებს სურთ გრძელვადიანი ზრდის გარანტია უკუუგების უფრო ზომიერი განაკვეთის პირობებში. არალევიერობასთან ერთად, რომელსაც განიცდის ინვესტორი ინვესტიციის დროის განმავლობაში, არსებობს ალტერნატიული დანაკარგების ალბათობა თუკი შესადარის (მსგავსი რისკის მქონე) სხვა ალტერნატიული ინვესტიციები აღმოჩნდება უკეთესი არჩეულ ინვესტიციასთან შედარებით.

ინვესტირებთან გასაუბრებამ შემოსაღების, ინფლაციის, ბაზრის ზრდის შესახებ მათი მოლოდინის თაობაზე, შესაძლებელია ხელი შეუწყოს ქონებიდან მოსალოდნელი შემოსავლის ზრდას. ინვესტორის ფაქტორი განზრახულობანი ახლახანს შექმნილი ქონების შესახებ, კიდევ უფრო მეტ სანდოობას ანიჭებს ქონებიდან შემოსავლის შეფასებას.

განხორციელებადობის ანალიზი

ეკონომიკური განხორციელებადობის ანალიზი განისაზღვრება როგორც ანალიზი, რომელიც ტარდება იმის გასარკვევად, თუ რომელი პროექტი უფრო დააკმაყოფილებს ინვესტორის მიზნებს. ამგვარად, უძრავი ქონების მოცემული პროექტის მომგებიანობის გაანალიზება ხდება მოცემული ბაზრის ან ინვესტორის კრიტერიუმების თვალსაზრისით. სხვაგვარად, ეს ცნება შეიძლება განსაზღვრულ იქნას როგორც ინვესტიციის უნარი – აწარმოოს საკმარისი შემოსავალი, რათა დაფაროს ყველა გასავალი და გადასახადი და უზრუნველყოს გონივრული უკუუგება და ინვესტირებული ფულის უკან დაბრუნება. ეკონომიკური განხორციელებადობა მაშინ იჩენს როცა სტაბილურობის მიღწევის შედეგად, პროექტის ობიექტის საბაზრო ღირებულება ან მთლიანი გაყიდვა უდრის ან მეტია წარჩობის ყველა დადებითად. საბაზრო ღირებულება განიხილება დაეგეგმოს გასაქრთავებელი ქონებასთან მიმართებაში; მთლიანი გაყიდვა განიხილება იმ პროექტთან მიმართებაში, რომელიც განვითარებულ იქნება როგორც მრავალრიცხოვანი ერთეული – მრავალრიცხოვან მოსარგებელზე მისაყვად.

დროის ფაქტორის გათვალისწინება ბაზრის ანალიზში

ეკონომიკური განხორციელებადობის განსაზღვრა მოითხოვს ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასებას, ისე, როგორც ის ამჟამად არსებობს, (ღირებულება "როგორც არის") და ღირებულების შეფასებას განჭვრეტად მომავალში, ე.ი. მშენებლობის გარკვეული ფაზის დასრულების შემდეგ. სტაბილური მდგომარეობის მიღწევის შემდეგ, ან როცა ორივე ერთად არის მიღწეული. სტაბილური პირობები (ანუ სტაბილურობა) არჩენებს, რომ ქონებამ მაიღწია სარგებლობის ისეთ დონეს, რომლისთვისაც ეს იყო დამუშავებული ან დაეგეგმოდა. საიჯარო პროექტებისათვის ეს ნიშნავს სტაბილურ იჯარას და შემოსავალს; იმ პროექტებისათვის, რომლებშიც ერთეულები გაყიდულ უნდა იქნას მრავალ საბოლოო მომხმარებელზე, რომლებიც აპირებენ ააშენონ სახლები საკუთარი სარგებლობისათვის, ან სხვა მომხმარებლებზე მისაყვად, სტაბილურობა დამყარდება მაშინ, როცა რაიონის ყველა გაუმჯობესებული ლოტი გაყიდება. ისეთი საცხოვრებელი ქვედანაყოფისათვის, რომელშიც სახლები აშენდა მშენებლის მიერ მრავალ საბოლოო მომხმარებელზე მისაყვად, ეს ნიშნავს ქვედანაყოფის ყველა სახლის სრულ გაყიდვას. სტაბილურ დაკავებასთან და შემოსავლებთან ერთად, სტაბილური ოპერაცია შეიძლება განხილულ იქნას ქონებისათვის, რომელშიც საქმიანობს მოქმედი საწარმო. მაგალითად, რესტორანს შეუძლია მთლიანად დაიკავოს ცალკე ახალი შენობა და იხადოს ამ ფართისათვის საბაზრო საიჯარო გადასახადი, მაგრამ ამ ახალი ბიზნესის ოპერაცია არ იქნება სტაბილური მანამ, სანამ ადგილობრივ მომხმარებლებს არ ექნებათ შესაძლებლობა შეადარონ რესტორანი მის კონკურენტებს.

შემოთავაზებული გამოყენებების განხორციელებადობის გაანალიზებისას საჭიროა, რომ შემფასებელმა განჭვრეტოს ბაზრის მომავალი პირობები და მოვლენათა დროში განაწილება, როგორცაა ახალი სახლების გაყიდვა რაიონში. განვითარების პროექტების მენტაკლებად არასრულყოფილი ანალიზი გამოიწვევს პროექტის ჩაშლას. 11.6 ცხრილში ჩამოთვლილია ზოგიერთი მიზეზი, რომელსაც მიეყვარება განხორციელებადობის არასრულყოფილ შესწავლამდე.

ცხრილი 11.6

განხორციელებადობის არასრულყოფილი შესწავლის ძირითადი მიზეზები

1. ბაზრის ანალიტიკოსისადმი არასწორი ან არა სრულყოფილი მითითებები
2. შეცდომა შესაძლო შედეგების სპექტრის აღქმაში
3. ზრდის დაგეგმვის გადაამტეხვა/გადამეტრებულად დაგეგმილი ზრდა
4. უძრავი ქონების ბაზრის მნიშვნელობის ზედმეტად გათვალისწინება პროექტში.
5. მიკროეკონომიკის არასაკმარისი გამოყენება
6. მიწის ინფლაციური ღირებულებანი
7. შეცდომა კონსულტანტის პერიოდულად/ტაბილურად აუქვანლოებაში
8. გეგმა ძალზე დიდია საბაზრო არეალთან მიმართებაში
9. მიწის გამოყენების ძალზე ხისტი გეგმა
10. პროგრამის ცვლად შედგენა და ინფრასტრუქტურის დანახარჯების არასაკმარისად/რეალურზე ნაკლებად შეფასება

განხორციელებადობა და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება და განხორციელებადობის ანალიზი ურთიერთფარდობაში იმყოფება. მაგრამ განხორციელებადობის ანალიზი შესაძლოა სარგებლობდეს მონაცემებითა და მოსაზრებებით, რომლებიც უშუალოდ არ არის დაკავშირებული საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განმარტებასთან. ასეთი ანალიზები შესაძლებელია უფრო დაწვრილებითი იყოს, ვიდრე საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზები, მჭიდვით უფრადღების სხვადასხვა წერტილი, ან საჭიროებდნენ დამატებით კვლევას. ზოგადად, შეისწავლება განვითარებადი უძრავი ქონების განხორციელებადობა მთელი რიგი ალტერნატიული გამოყენების პირობებში. გამოყენება, რომელიც ახდენს ღირებულების მაქსიმიზაციას, წარმოადგენს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. 11.7 ცხრილი გვიჩვენებს ბაზრის ზოგადი ანალიზის, განხორციელებადობის ანალიზისა და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის შედარებებს.

ტრადიციულად, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი დაკავშირებულია ნარჩენი მიწის ანალიზთან, რომელიც გამოყენება კლასიკური ეკონომიკიდან. ნარჩენი მიწის კლასიკური ანალიზის მიხედვით, მიწის ღირებულება მიეკუთვნება იმ შემოსავალს, რომელიც რჩება გაუმჭობრებლობაზე დანახარჯების კომპენსაციის შემდეგ. გამოყენებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება მხოლოდ იმას უჩვენებს, თუ როგორ უნდა ყოფილიყო მიწის გამოყენება, ის რომ აუთვისებელი ყოფილიყო. მიუხედავად იმისა, რომ საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი უპირველეს ყოვლისა არის ინსტრუმენტი, მიწის შესაფასებლად, ის ასევე გამოიყენება შემფასებლების მიერ იმისათვის, რათა გაზომილ იქნას შენობის ღირებულების წვლილი იმ დაშვებით, რომ ქონების ღირებულება მინუს მიწის ღირებულება საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების დროს, უდრის გაუმჭობრებების ღირებულებას. მაშინ, როცა შენობები შეიძლება გადაკეთდეს და შეიცვალოს, მიწის ნაკვეთების ძირითად მახასიათებლებს ეს არ ძალუძთ. რომელიმე კონკრეტული ნაკვეთიდან შემოსავალი დამოკიდებულია იმ გადაწყვეტილებაზე, თუ როგორ უნდა იქნას ის გამოყენებული. ამ უპირატესობის წერტილიდან, მიწის ღირებულება არის მაშობრავებელი ძალა, ხოლო კონკრეტულ ბაზარზე ქონების ღირებულება არის მიწიდან შემოსავლის ფუნქცია.

ცხრილი 11.7	
უძრავი ქონების ანალიზების შედარება	
მიზანი ბაზრის ზოგადი ანალიზი	განსაზღვრე მოთხოვნა სათანადო პოტენციური გამოყენებებისათვის
განხორციელებადობის ანალიზი	განსაზღვრე შესაბამისი პოტენციური გამოყენების ღირებულებანი (ბაზრის ანალიზის პროცესში დაგროვილ მონაცემებზე დაყრდნობით მაგალითად, ნარჩენი მიწის ღირებულება, უკუგების განაკვეთი, მთლიანი ქონების კაპიტალიზირებული ღირებულება)
საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი	საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი სათანადო პოტენციური გამოყენებებისათვის, განსაზღვრე ისეთი გამოყენება, რომელიც მაქსიმალურ ღირებულებას გამოიმუშავებს
პროცესები/ეტაპები ბაზრის ზოგადი ანალიზი	მოახდინე მიწოდებისა და მოთხოვნის ანალიზი სათანადო პოტენციური გამოყენებებისათვის
განხორციელებადობის ანალიზი	გამოინგარიშე წმინდა ოპერაციული მოგება/ნაღდი ფულის ნაკადები სათანადო პოტენციური გამოყენებებიდან და შეარჩიე კაპიტალიზაციის/დისკონტის განაკვეთი ძირითადი საშუალების ღირებულებებზე მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად
საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი	ჩამოწერე გამოყენების ვადები, დროის პერიოდი და ბაზრის მონაწილენი (მაგალითად, ქონების გამოყენებელი, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელი ინვესტორი, კრედიტორი ინვესტორი) და შეადარე სათანადო პოტენციური გამოყენებების ღირებულებანი.
შედევები (გამოწვეული მონაცემები) ბაზრის ზოგადი ანალიზი	ახდენს ათვისების ტემპებისა და შესაძლებელი საიჭარო გადასახადის თანხის პროგნოზს სათანადო პოტენციური გამოყენებებისათვის
განხორციელებადობის ანალიზი	სათანადო პოტენციური გამოყენებების ქონების ღირებულება, დაფუძნებული შესაბამის მონაცემებზე
საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი	ძირითადი საშუალების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება

ექვს ეტაპიანი პროცესი

ბაზრის ანალიზის დავალებების უმეტესობა შეიძლება ჩატარდეს ექვს ეტაპიანი პროცესის გამოყენებით, რომელიც ილუსტრირებულია 11.8 ნახაზზე. შემოთავაზებული საშუალებებისათვის შეიძლება დამატებულ იქნას მეშვიდე ეტაპი ალტერნატიული გამოყენების ფინანსური განხორციელებადობის ანალიზისათვის და ბიზნესის განვითარების იმ ეტაპისათვის, როდესაც იგი აღარ არის წამყვანი.

ბაზრის ანალიზის დავალებები შეიძლება დეტალურად იქნას დამუშავებული, განსაკუთრებით მაშინ, თუ საჭიროა ძირითადი გამოყველების დიდი რაოდენობა. შემდეგი მაგალითები ასახავს პროცედურებსა და აზროვნების პროცესებს, რომელსაც შემფასებელი მიმართავს ექვს ეტაპიანი პროცესის გამოყენებისას. საშემფასებლო პროცესისას, ბაზრის ეკონომიკური მიმოხილვის გამოყველება, ჩვეულებრივ, წინ უსწრებს ბაზრის ანალიზის პროცედურებს.

ბაზრის ანალიზის დავალებების უმეტესობა შეიძლება ჩატარდეს ექვს ეტაპიანი პროცესის გამოყენებით, რომელიც მოიცავს შემდეგ ეტაპებს: საქონლის მწარმოებლობის (პროდუქტიულობის) ანალიზს, ბაზრის აღწერას, მოთხოვნის პროგნოზს, კონკურენტუნარიანი მიწოდების ანალიზს, წონასწორობის ან ნაშთის ანალიზსა და ბაზარზე წილის პროგნოზს

ცხრილი 11.8

ბაზრის ანალიზის ექვს ეტაპიანი პროცესი

<p>ეტაპი 1. მწარმოებლურობის (პროდუქტიულობის) ანალიზი</p>	<p>თავდაპირველად, შემფასებელი ან ანალიტიკოსი განსაზღვრავს შესაფასებელი ქონების რომელი თვისებები ქმნის მწარმოებლურ სიმძლავრებს და ქონების პოტენციურ გამოყენებას. ეს მახასიათებლები შეიძლება იყოს ფიზიკური, იურიდიული ან ადგილმდებარეობრივი და წარმოადგენდეს საფუძველს შედარებითი ქონების შერჩევისათვის.</p>
<p>ეტაპი 2. ბაზრის აღწერა</p>	<p>ხელთ აქვს რა შესაფასებელი ქონების პოტენციური გამოყენება, შემფასებელი განსაზღვრავს ბაზრის გარკვეული გამოყენებისათვის (ან რამდენიმე ბაზრას იმ შემთხვევაში, თუ ქონებას სხვადასხვა ალტერნატიული გამოყენება გააჩნია)</p>
<p>ეტაპი 3. მოთხოვნის ანალიზი და პროგნოზი</p>	<p>ეკონომიკური ბაზის ანალიზი არის არსებული და მოსალოდნელი საბაზრო მოთხოვნის ანალიზის საფუძველი. შემფასებელი შეისწავლის მოსახლეობისა და დასაქმების მონაცემებს, რათა გაანალიზოს და იწინასწარმეტყველოს მოთხოვნა. დავალები-სათვის აუცილებელი მოქმედების სფერო (ისევე როგორც დრო და ფინანსური მხარე) კარნახობს, თუ მოთხოვნის მხარეს მყოფი რომელი ცვლადები უნდა იქნას გამოკვლეული.</p>
<p>ეტაპი 4. კონკურენტუნარიანი მიწოდების ანალიზი და პროგნოზი</p>	<p>ზღვრული მოთხოვნა ყალიბდება გამოსაკვლევი ქონების სახეობის არსებული და მოსალოდნელი მიწოდების ანალიზისას.</p>
<p>ეტაპი 5. მოთხოვნისა და მიწოდების შესწავლა</p>	<p>ანალიტიკოსი იკვლევს მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთდამოკიდებულებას, რათა დაადგინოს წარმოიშობა თუ არა ზღვრული მოთხოვნა და შემდეგ ახდენს იმის პროგნოზირებას, თუ როდის გამოვა ბაზარი წონასწორობიდან.</p>
<p>ეტაპი 6. წილის შეფასება</p>	<p>შესაფასებელი ქონების პროდუქტიული ატრიბუტების კონკურენტული ქონების ატრიბუტებთან შედარებით, ანალიტიკოსს დასცნა გამოაქვს ბაზრის იმ წილის შესახებ, რომელიც შესაფასებელმა ქონებამ უნდა აითვისოს მოცემული ბაზრის პირობები, მოთხოვნა და კონკურენტული მიწოდება.</p>

მოთხოვნა საცხოვრებელ შენობებზე

შემოთავაზებული ერთბინიანი ქვედანაყოფი

უძრავი ქონების განმავითარებლობებს ხშირად სურთ იცოდნენ რამდენი სახლის აშენება შეუძლიათ ქვედანაყოფში, რა ფასების მიღების იმედი ჰქონდეთ ამ ქონებაში და გაყიდვის დროის ფაქტორი ფლობის მოსალოდნელი დროის განმავლობაში. ბაზრის ტიპური ანალიზი ახალი ერთბინიანი ქვედანაყოფისათვის, შეიცავს ექვს ეტაპიან პროცესში შემდეგის გათვალისწინებას:

ეტაპი 1. ქონების მწარმოებლურობის (პროდუქტიულობის) ანალიზი. ბაზრის ნებისმიერ ანალიზში პირველი ნაბიჯია შესაფასებელი და კონკურენტული ერთეულების იურიდიული, ფიზიკური და ადგილმდებარეობის ატრიბუტების წინასწარი ანალიზი. ახალი ქვედანაყოფის მნიშვნელოვანი თვისებების რიცხვს მიეკუთვნება შემდეგი:

- ინფრასტრუქტურა
- ზონირება
- მოქმედების შეზღუდვა
- საზოგადოების ზრდის გეგმირება
- განსახლების ტენდენცია

ეტაპი 2. ბაზრის აღწერა. იმისათვის, რომ გაანალიზებულ იქნას განსაზღვრული საცხოვრებელი ერთეულების სავარაუდო მყოფელთა თვისებები, ანალიტიკოსი განავითარებს კლიენტის პროფილს, რომელიც აღწერს მისი შემოსავლის დონეებს, საოჯახო მფლობელობის ზომებს, ასაკს და უპირატესობებს. პოტენციური მყიდველების ბაზრის ტერიტორია შეიძლება განისაზღვროს შემდეგით:

- დროისა და მანძილის დამოკიდებულება – სამუშაო ადგილებამდე და დამხმარე დაწესებულებამდე მისვლის დრო (სატრანსპორტო დრო)
- სოციალური და პოლიტიკური საზღვრები – სკოლის შემოგარენი, სამომრჩევლო უბანი
- ბუნებრივი და ადამიანის ხელით შექმნილი საზღვრები – მთავარი სატრანსპორტო მაგისტრალები, ფიზიკური ბარიერები
- კონკურენტული საცხოვრებელი შენობების ადგილმდებარეობა

ეტაპი 3. *მოთხოვნის პროგნოზი*. ერთბაშად სახლებზე მოთხოვნას, ანალიზი, ძირითადად, დემოგრაფიული მონაცემების გამოყენებით უკეთდება. როგორც კი ბაზრის მოქმედების სფერო განისაზღვრება, ანალიტიკოსს შეუძლია მოიპოვოს სხვადასხვაგვარი ინფორმაცია ამ მოქმედების სფეროსათვის:

- არსებული და დაგეგმილი დასახლება განსაზღვრული ბაზრის ტერიტორიის ფარგლებში
- ოჯახების არსებული და დაგეგმილი რაოდენობა, იმის გათვალისწინებით, რომ საცხოვრებელი ერთეულის ზომა იცვლება ოჯახის უფროსის ასაკის მიხედვით.
- იმ ოჯახების არსებული და დაგეგმილი რაოდენობა, რომლებიც ფლობენ და რომლებიც ქირაობენ საცხოვრებელ ფართს

მოსახლეობის შესახებ ინფორმაციის მეშვეობით, ანალიტიკოსს შეუძლია დაეყოს ოჯახები მათი შემოსავლის დონეების მიხედვით, რათა განსაზღვროს იმ ოჯახების პროცენტული რაოდენობა, რომლებსაც ამჟამად ან მომავალში შეეძლებათ საკრავნო თანხისა და საპროცენტო განაკვეთების და სხვა საყოფაცხოვრებო გადასახადების გადახდა, როგორცაა გასაგებები შენახვაზე, დაზღვევაზე და ბეგარაზე.

ეტაპი 4. *კონკურენტული მიწოდების ანალიზი*. კონკურენტული მიწოდების აღწერა შეიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილთა რაოდენობის დადგენას:

- შესაფასებელთან იდენტიფიცირებული ბაზრის ფარგლებში არსებული კონკურენტული ქონებები.
- ამ ტერიტორიაზე მშენებარე სახლები
- ამ ტერიტორიაზე დაგეგმილი ქონებები, რომლისთვისაც სამშენებლო ლიცენზიები იქნა შექმნილი
- ამ ტერიტორიაზე მოსალოდნელი ქონებები

დადგენილი ბაზრის ტერიტორიაზე პროექტირების ფაზაში მყოფი კონკურენტული ქონების მთლიანი რაოდენობა შეიძლება დაუსტატებულ იქნას ბოლო წლებში გაცემული სამშენებლო ლიცენზიების მთლიანი რაოდენობის შემოწმებით ფაქტიურად მოხმარებაში მყოფ შენობებთან შესაბამისობაში. არსებული და მოსალოდნელი მიწოდების რაოდენობრივ ზომებზე დამატებით, საანალიზო პროცესის ეს ეტაპი მოიცავს შესაფასებელი ქონების შედარებას და მის კონკურენტუნარიანობას სპეციფიკური ხელსაყრელობისა და ატრიბუტების თვალსაზრისით, და თავისებურებებს, რომლებიც საცხოვრებელ ერთეულებს ანიჭებს კონკურენტულ უპირატესობას ან პიარკით.

ეტაპი 5. *წინასწარობის ან ნაშთის ანალიზი*. არსებული და პოტენციური მოთხოვნა შეიძლება შედარებულ იქნას არსებულ და მოსალოდნელ კონკურენტულ მიწოდებასთან, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა მოთხოვნა სამშენებლო ფართის დამატებით ერთეულზე ან კვადრატულ მეტრზე (ზღვრული მოთხოვნა). ან როდის შეიძლება წარმოიშვას ეს მოთხოვნა.

ეტაპი 6. *პროგნოზირებადი წილი*. შემოთავაზებული ქვედანაყოფისათვის ბაზრის ანალიზის პროცესის ბოლო ეტაპია განალიზებულ იქნას კონკურენტული რეიტინგი, რათა პროგნოზირებულ იქნას შესაფასებელი ქონების მიერ ბაზრის დაპყრობის შესაძლო დონე. ანალიტიკოსი აკეთებს ხარისხობრივ განსჯას ბაზარზე არსებულ შესაფასებელი ქონების შესაფერის მიმზიდველობასთან დამოკიდებულებაში, რომელიც უნდა იყოს შეწყობილი ზღვრული მოთხოვნის ხარისხობრივ მტკიცებულებასთან.

ბაზრის ანალიზის მიზანი შემოთავაზებული ქვედანაყოფისათვის უფრო მეტია, ვიდრე მხოლოდ პროგნოზირებადი წილი. კლიენტს ავრთვევს ზნორად სურს იცოდეს, არის თუ არა პროექტი ეკონომიკურად განხორციელებადი და რას გადაიხდის ბაზარი პროდუქტში. ბაზრის ანალიზის პროცესის არააუცილებელ შემადგენელ ეტაპში ანალიტიკოსი ამოწმებს სხვადასხვა ბაზრის მოქმედების სქემების განხორციელებადობას. წარმოების წარუგებლობის წერტილი, სადაც მშენებლობის მოსალოდნელი ხარჯები და კლიენტის სასურველი მოგების ზომა ერთმანეთს ემთხვევა, ზნორად გამოიყენება, როგორც საწყისი წერტილი ფასების გამოთვლის ალტერნატივების შესამოწმებლად. ანალიტიკოსს ასევე შეუძლია შეამოწმოს განსაკუთრებით ექსიზისტური და ოპტიმისტური საბაზრო პროგნოზები, რომელიც უზრუნველყოფს საუკეთესო და ყველაზე უარესი შემთხვევის მოქმედების სქემას.

არსებული საცხოვრებელი კომპლექსი

გარკვეული დროის განმავლობაში თავისი ღირებულების შესანარჩუნებლად, არსებული ბინის კომპლექსი კონსერვირებული უნდა იყოს საბაზრო არეალზე. შესაფასებელი ქონების გამოუყენებლობის განაკვეთი წარმოადგენს ქონების ზოგადი მდგომარეობის ერთ-ერთ ინდიკატორს, მაგრამ ქონების ბაზრის ამგვარი ანალიზი შეიცავს დამატებით გათვალისწინებებს.

ეტაპი 1. ქონების მწარმოებლურობის (პროდუქტიულობის) ანალიზი. როგორც ქონების სახეობების უმრავლესობისათვის, საცხოვრებელი შენობების ბაზრის ანალიზის პირველი ეტაპი შეიცავს შესაფასებელი ქონებისა და კონსერვირებულ უბნებში მდებარე მსგავსი შენობების იურიდიულ, ფიზიკურ და განლაგებითი ატრიბუტების წინასწარ ანალიზს. არსებული საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის მნიშვნელოვანი თავისებურება შეიცავს შემდეგს:

- ქონების დიზაინი და გარეგნობა
- ერთეულების რაოდენობა, ზომა და ასორტიმენტი
- ნაკვეთის გაუმჯობესებანი და კეთილმოწყობა (ერთეულებში და მთლიანი კომპლექსისათვის)
- ავტოსადგომი
- ზონირება (განსაკუთრებით ზონირების ცვლილებების შესაძლებლობა პოტენციური კონდომინიუმური გარიგებისათვის)
- ინფრასტრუქტურა
- საზოგადოების ზრდის გეგმირება
- ბუნებრივი თავისებურებანი და მიწის გამოყენების ტენდენციები

ეტაპი 2. ბაზრის აღწერა. პოტენციური დამკვირვებლების საბაზრო არეალი სახლის მყიდველთა საბაზრო არეალის მსგავსია. არსებული საცხოვრებელი სახლების საბაზრო არეალის საზღვრები გამომდინარეობს შემდეგიდან:

- დრო-შანძილის დამოკიდებულება - სამუშაო ადგილებამდე და დამხმარე დაწესებულებამდე მისვლის დრო (სატრანსპორტო დრო)
- სოციალური და პოლიტიკური ასპექტები - სკოლის შემოგარენი, საამომრჩველო უბანი
- ბუნებრივი და ადამიანის ხელით შექმნილი საზღვრები - მთავარი სატრანსპორტო მაგისტრალები, ფიზიკური ბარიერები
- კონსერვირებული საცხოვრებელი შენობების ადგილმდებარეობა

დამატებით, ბაზრის ანალიზის პროცესის ამ ეტაპზე, ანალიტიკოსი გამოიკვლევს შესაფასებელი ქონების მფლობელის პროფილს (პროფესიულ პროფილს, შემოსავლის დონეს და სხვა დემოგრაფიულ ინფორმაციას) და ბაზრის არეალს.

ეტაპი 3. მოთხოვნის პროგნოზი. მოთხოვნა არსებულ საცხოვრებელ კომპლექსზე წინასწარ განისაზღვრება ტენდენციური და ფუნდამენტური მეთოდების გამოყენებით. საბაზრო ფართის ტენდენციური ანალიზი შეიცავს შემდეგის გამოკვლევას:

- ზოგადი ზრდის ტენდენცია
- საცხოვრებელი კონსტრუქციის ტენდენცია
- ისტორიული ასიმილაციის მნიშვნელობა
- რეალური საიჭარო ტარიფები

საცხოვრებელი სახლის მოთხოვნის ფუნდამენტურ ანალიზში მოპოვებული შესაფერისი ინფორმაცია მოიცავს შემდეგს:

- არსებული და დაგეგმილი დასახლება განსაზღვრული ბაზრის ტერიტორიის ფარგლებში
- ოქახების არსებული და დაგეგმილი რაოდენობა, იმის გათვალისწინებით, რომ საცხოვრებელი ერთეულის ზომა იცვლება ოქახის უფროსის ასაკის მიხედვით.
- იმ ოქახების არსებული და დაგეგმილი რაოდენობა, რომლებიც ფლობენ და რომლებიც კირაობენ საცხოვრებელ ფართს

ბაზარზე ნაწილობრივი გამოუყენებლობის დარეგულირება, შეიძლება საჭირო გახდეს შემოთავაზებული უნებისათვის, მაგრამ არსებული პროექტებისათვის, ანალიზი, ჩვეულებრივ, ყურადღებას ამახვილებს შესაფასებელი ქონების უნარზე - დააფიქსიროს იქარის ფაქტორული მნიშვნელობა, ასე რომ, დარეგულირება არ არის აუცილებელი. დამატებითი დარეგულირება შეიძლება საჭირო იყოს ზრდადი მოთხოვნისათვის, რომელიც წარმოიქმნება დაბალი შემოსავლის მქონე ოქახების შემოსავლის გაზრდით, ან ფარული მოთხოვნა, რომელიც ხშირად მაღალი ფინანსური ხარკების შედეგია, რაც ზღუდავს ახალ მშენებლობებს.

ეტაპი 4. კონკურენტული მიწოდების ანალიზი. საცხოვრებელი სახლების კონკურენტული მიწოდება საბაზრო ფართზე ყურად იღებს შემდეგს:

- არსებული კონკურენტული ქონებები
- მშენებარე ქონებები
- დაგეგმილი ქონებები, რომლებსთვისაც შემუშავებულ იქნა სამშენებლო ლიცენზიები
- სავარაუდო ქონებები

იმისათვის, რომ დასრულდეს კონკურენტული მიწოდების ანალიზი, ერთმანეთს უდარდება შესაფასებელი და კონკურენტული ქონების განლაგება, ასაკი და კეთილმოწყობა.

ეტაპი 5. წონასწორობისა და ნაშთის ანალიზი. ბაზარზე საცხოვრებელი ერთეულის ქსელური მისასვლელის არსებობა ან დეფიციტი შეიძლება განისაზღვროს მესამე და მეოთხე ეტაპების ანალიზების შედარებით.

ეტაპი 6. პროგნოზირებადი წილი. საბაზრო ფართის სავარაუდო ანალიზი ხელახლა განიხილება დამატებით ფუნდამენტურ ანალიზთან ერთად რათა მიღებულ იქნას წილის განაკვეთი. შესაფასებელი ქონების მიმდინარე იჭარა შეიძლება შედარებულ იქნას ბაზარზე არსებული დაკავებული ერთეულების დადგენილ რიცხვთან, ან შეიძლება გამოითვალოს პროპორციული წილი საგანში ერთეულების მთლიანი რიცხვის გაყოფით ბაზრის მთლიან რიცხვთან. დამატებით, შეიძლება შესაფასებელი ქონებისა და კონკურენტული ქონებისათვის კონკურენტული რეიტინგების შედარება. თუ ათვისების გამოსათვლელად გამოიყენება ფუნდამენტური ანალიზის ერთ ფორმაზე მეტი, მაშინ მიღებული უნდა იქნას ცალკეული დასკვნები.

მოთხოვნა სავაჭრო ფართზე

იმისათვის, რომ დროის მოცემული პერიოდისათვის (ვთქვათ, ხუთი ან ათი წელი) პროგნოზი გაუკეთდეს არსებულ ან მისალომდე საზოგადოებრივ სავაჭრო ცენტრებზე მოთხოვნას განსაზღვრულ ადგილმდებარეობაზე, შემფასებელი მისდევს შემდეგ ეტაპებს:

ეტაპი 1. ქონების მწარმოებლურობის (პროდუქტიულობის) ანალიზი. სავაჭრო ცენტრებისა და მის სავაჭრო ტერიტორიაზე ან ტერიტორიის მახლობლად მდებარე კონკურენტული ცენტრების იურიდიული, ფიზიკური და ადგილმდებარეობის ანალიზი ყურადღებას ამახვილებს მიმდინარე დარგობრივ ნორმატივებზე. სავაჭრო ქონება შეიძლება ძალზე მოკლე დროში გახდეს მოძველებული იმის გამო, რომ იცვლება დარგობრივი ნორმები. განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა შესაფასებელი ქონების შემდეგ ატირბუტებსა და გაუმჯობესებებს:

- ასაშენებელი მიწის განაკვეთი
- ლანდშაფტირება
- სამშენებლო ფართი
- დიზაინი და სამშენებლო გეგმა
- ავტოსადგომი
- განსაკუთრებული კეთილმოწყობები
- ფსადაი, ხედი და ნიშნული
- მალაზიის ზომა
- ტოპოგრაფია
- მალაზიის სიღრმე
- კომუნალური მომსახურებები
- მფლობელობის ნომენკლატურა და მარკეტინგი

საცალო ვაჭრობის ქონებისათვის ასევე მნიშვნელოვანია განლაგებითი ფაქტორები. განლაგებითი ატირბუტები, რომლებიც უნდა იქნას ანალიზებული, შეიცავს შემდეგს:

- მიწის გამოყენებას და მიმდებარე საზოგადოებრივ დაწესებულებებთან კავშირებს
- ნაკვეთის განლაგებას მოსახლეობის ზრდის მოდელთან დამოკიდებულებაში
- სიახლოვე კონკურენტულ მიწოდებასთან

ეტაპი 2. ბაზრის აღწერა. სავაჭრო ცენტრების ძირითადი და მეორეხარისხოვანი სავაჭრო ტერიტორიების განმსაზღვრავი ეფექტური ანალიტიკური ხელსაწყოები შესწავლის საგანი იყო მრავალი წლის განმავლობაში. ტექნოლოგიები, რომლებიც ყველაზე ხშირად გამოიყენება შემდეგია:

- სავაჭრო ტერიტორიების წრეები, სადაც ძირითადი სავაჭრო ტერიტორიების საზღვრები ნიშნება განსაზღვრული გეოგრაფიული, დემოგრაფიული და საზოგადოების ეკონომიკური თავისებურებების მიხედვით
- გრავიტაციული მოდელები – სავაჭრო ტერიტორიების წრეების სახესხვაობა, რომელიც ითვალისწინებს კონკურენტციის ეფექტებს
- სავაჭრო ტერიტორიის ყველაზე დეტალური ფორმა, სადაც მყიდველის რეალური მისამართია გამოკვლეული ანალიზებისა და კავშირების დასადგენად

ეტაპი 3. მოთხოვნის პროგნოზი. სავაჭრო მოთხოვნის სავარაუდო ანალიზი შეიძლება შეიცავდეს ქვემოთ ჩამოთვლილთა შესწავლას:

- სავაჭრო ტერიტორიის მთლიანი მოსახლეობა
- ოქაზების რაოდენობა
- საშუალო შემოსავალი ოქაზზე
- საშუალო საოჯახო შემოსავლის სავაჭრო შესყიდვებზე დახარჯული პროცენტი
- ძირითად და მორეზერვაციო სავაჭრო ტერიტორიებზე განთავსებულ სავაჭრო ცენტრებში შესყიდვების პროცენტი
- ვაჭრობის მოცულობა სავაჭრო ტერიტორიების კვადრატულ მეტრზე
- გამოუყენებლობის ნორმატიული განაკვეთი ბაზარზე

ტენდენციური და ფუნდამენტური ანალიზის მოთხოვნის დადგენა შეიძლება შედარებულ იქნას სავაჭრო ტერიტორიის შესაფერისი მაჩვენებლების ანალიზთან, სადაც დაკავებული სავაჭრო სივრცის მიმდინარე/არსებული რაოდენობა ერთ ადამიანზე გათვალისწინებით, შედარებულია სამომავლო პროგნოზთან. ამ ანალიზის დასკვნა შეიძლება შეიცვალოს ისე, რომ გათვალისწინებული იქნას სავაჭრო არეალის გარედან მიღებული შემოსავალი და შემოსავლის სხვა სავაჭრო არეალებისაქენ გადინება.

ეტაპი 4. კონკურენტული მიწოდების ანალიზი. ქონების სხვა სახეობების მსგავსად, კონკურენტული სავაჭრო სივრცის ჩამონათვალი შეიცავს შემდეგს:

- არსებული კონკურენტული ქონებები
- მშენებარე ქონებები
- დაგეგმილი ქონებები, რომლებსთვისაც შემუშავებულ იქნა სამშენებლო ლიცენზიები
- სავარაუდო ქონებები

იმისათვის, რომ დასრულდეს ანალიზი, კონკურენტული ნაკვეთის მიწოდება ფასდება შემდეგის გათვალისწინებით:

- ზომა
- მისასვლელი და ადგილმდებარეობა
- საქონლის ხარისხი
- რეპუტაცია
- საიჭარო განაკვეთები
- აუთისებლობა
- მფლობელობის ასორტიმენტი

ეტაპი 5. წინასწარობისა და ნაშთის ანალიზი. მისაღებ არენდირებად ფართსა და არსებულ და მოსალოდნელ სავაჭრო ფართის რაოდენობას შორის განსხვავება იქნება დამატებითი საჭირო ფართის განმსაზღვრელი. გაყიდვებმა კვადრატულ მეტრზე კერძო სავაჭრო მაღაზიებში შეიძლება ასევე მიანიშნოს არსებული სავაჭრო ცენტრის, ბაზრის ცენტრის წილის ეფექტურობის დონეზე. ეს მონაცემი შეიძლება გამოყენებულ იქნას დამატებითი ფართის მოთხოვნის დადგენის გონივრულობის შემოწმებისას. თუ არსებობს მიმდინარე სავაჭრო ფართის სიჭარბე, ბაზრის მდგომარეობების პროგნოზმა შეიძლება განსაზღვროს, თუ როდის იქნება ხელმისაწვდომი სავაჭრო ფართი ათვისებული და როდის ჩაირთვება მართვის კონტურში დამატებითი სავაჭრო ფართი.

ეტაპი 6. პროგნოზირებადი წილი. იმის გამო, რომ სავაჭრო კონცეფციები ასე სწრაფად იცვლება, ბაზრის დაპყრობის წილის პროგნოზირება სავაჭრო ქონებისათვის განსაკუთრებით რთულია. შესაფასებელი და კონკურენტული ქონების ისტორიული წილის წინასწარ ანალიზთან ერთად, შეიძლება გამოყენებულ იქნას რამდენიმე ფუნდამენტური მეთოდი.

მოთხოვნა საოფისე ფართზე

დროის გარკვეულ მომენტში, განსაზღვრულ კვანძსა თუ რაიონში არსებულ ან დამატებით საოფისე ფართზე მოთხოვნის პროგნოზირებისათვის, შემფასებელი ანალიზს უკეთებს ბაზრის მთლიან ტერიტორიაზე არსებულ მიწოდებასა და მოთხოვნას შორის ურთიერთდამოკიდებულებასა და რაიონის მოთხოვნის ფაქტობრივ და პოტენციურ წილს. ამ გზით შეიძლება პროგნოზირებულ იქნას დროის ის მომენტი, როდესაც შენობა მიაღწევს დაკავების სტაბილურ დონეს. საოფისე შენობის ფართზე ბაზრის მთლიან ტერიტორიაზე არსებული მოთხოვნა განსაზღვრება შემდეგი ეტაპების მიხედვით:

ეტაპი 1. ქონების მწარმოებლურობის (პროდუქტიულობის) ანალიზი. დამკვირვებლები და მათი ხარისხი საოფისე შენობის კონკურენტული მდგომარეობის ძირითადი მაჩვენებლებია.

შესადარა ფორმალური ერთეულებს მიეკუთვნება შემდეგი:

- ასაშენებელი მიწის განაკვეთი
- შენობის დიზაინი და სამშენებლო მასალები
- ნიშნულები
- გარე განათება
- ქუჩის ფორმა (მოხაზულობა)
- კომუნალური მომსახურებები
- ავტოსადგომი
- ნაკვეთისა და სამშენებლო ხაზები
- ლანდშაფტირება და კლასიფიკაცია
- საოფისე ფართის ფორმა (მოხაზულობა)
- საჭირავნო ხელშეკრულების დასრულება
- იატაკის ზომები
- კიბეები, კორიდორები და ლიფტები
- ელექტრონული სისტემები
- გათბობა, ვენტილაცია და ჰაერის კონდინცირება
- კეთილმოწყობა
- დაცვა (უსაფრთხოება)
- შენობის მენეჯმენტი და მფლობელობის ასორტიმენტი

ეტაპი 2. ბაზრის აღწერა. საცხოვრებელი და სავაჭრო ფართებისაგან განსხვავებით, რომლებიც განისაზღვრება იმ მოხმარებლების მიერ, რომლებსაც ემსახურებიან, საოფისე ბაზარი დაეკუთრებულია უფრო მეტად ოფისში განთავსებული ბიზნესის რეპუტაციასთან. ვიდრე მოსახერხებელ განლაგებასთან. საოფისე შენობის ბაზრის ფართი ძირითადად გავრცელებულია ფართო მეტროპოლიტენურ რაიონში. იურიდიული ფირმები და ფინანსური ინსტიტუტები ხშირად ემეზობნებიან უფრო პრესტიჟულ და ცენტრთან ახლოს მდებარე შენობებში მაშინ როცა, სხვა სახის ფირმები ან მომსახურებები შეიძლება ამჟამინდელნი ქალაქგარე ოფისებს მოზრადილი ავტოსადგომებითა და დაბალი საიჯარო გადასახადებით.

ეტაპი 3. მოთხოვნის პროგნოზი. საოფისე მოთხოვნის დასადგენად, ანალიტიკოსმა უნდა გამოიკვილოს ინფორმაციის სხვადასხვა სახე:

- ოფისში მომუშავე პერსონალის რაოდენობა – დაყოფილი სამუშაოს კატეგორიების მიხედვით
- ოფისში მომუშავე პერსონალის რაოდენობა – შესაფასებელი ქონების კლასის მიხედვით
- აუცილებელი სივრცე თითო მომუშავე პერსონალზე
- აუთსივებლობის ნორმატიული განაკვეთი

პროექტირებას შეიძლება ადგილი ჰქონდეს წელიწადში ერთხელ, ორჯერ ან მრავალჯერ. თუ მუშავდება ათწლიანი პროგნოზი და მოსალოდნელია სტაბილური ზრდა, ბოლო პერიოდის მოთხოვნას აკლდება პირველი პერიოდის მოთხოვნა და მათ შორის სხვაობა იყოფა პროგნოზში არსებული პერიოდების რაოდენობაზე, რის შემდეგაც მიიღება მოთხოვნის ყოველწლიური შეფასება.

ეტაპი 4. კონკურენტული მიწოდების ანალიზი. მშენებარე ან დაგეგმვის ფაზაში მყოფ კონკურენტულ ფართზე დამატებით, ბაზარზე არსებული საოფისე ფართის კონკურენტულ მიწოდებაზე შეიძლება ასევე გავლენას ახდენდეს ფართის სხვა მიზნით გამოყენებისათვის დანგრევის, რეკონსტრუქციისა და ინსპექტირების საშიშროება. ინფორმაცია შემოთავაზებულ საოფისე ქონებაზე შესაძლოა ძნელი მოსაპოვებელი იყოს – განსაკუთრებით უტყუარი ინფორმაცია ხალი მშენებლობებისა და მათი დასრულების დროის ფაქტორის შესახებ. კონკურენტული ქონების მნიშვნელოვანი თვისებები შეიცავს შემდეგს:

- ზომა (მთლიანი სამშენებლო ფართი ან საიჯარო ფართი)
- ასაკი
- აუთსივებლობის დონე
- მისასვლელები
- ავტოსადგომი
- დამკვირვებლის კვალიფიკაცია
- შენობის მენეჯმენტი
- შენობის ხარისხი და მდგომარეობა
- კეთილმოწყობა
- დამხმარე მოწყობილობები

ეტაპი 5. წონასწორობისა და ნაშთის ანალიზი. არსებული და დაგეგმილი საოფისე ფართზე მოთხოვნის შედარებამ არსებულ და მოსალოდნელ კონკურენტულ საოფისე ფართის მთლიან მიწოდებასთან, უნდა გაითვალისწინოს A და B კლასის შენობებზე მოთხოვნის პოტენციური

ზრდა ან შემცირება, ანუ ზოგი მაცხოვრებელი გადადის B კლასიდან A კლასში დაღმავალი ბაზრის შემთხვევაში, სადაც საიჭარო ფასები კლებულობს, ხოლო სხვები გადადიან A კლასიდან B კლასში აქტიური ბაზრის შემთხვევაში, სადაც საიჭარო ფასები იზრდება. უოველმორიგი ანალიზისას, შემფასებელი ასევე ითვალისწინებს წინასწარი იჭარისათვის განკუთვნილი ქონების ფართს და იმ ქონების ფართს, რომელიც გათავისუფლდება როდესაც ამჟამინდელ მოიჭარეს გაუვა ხელშეკრულების ვადა. თუ მოსალოდნელია, რომ ფართზე მოთხოვნა გაიზრდება თანაბარი პროპორციით, თავისუფალი ფართის მთლიანი რაოდენობა შეიძლება დაიყოს დაეკუთვნოს წლიური მოთხოვნით, რათა განისაზღვროს მოხმარების პერიოდი. მოხმარების პერიოდი დასასრულს საჭირო იქნება დამატებითი სივრცე. დროის ეს პერიოდი წარმოადგენს ინტერვალს განვითარებისათვის.

ეტაპი 6. *პროგნოზირებადი წილი.* იმისათვის, რომ განისაზღვროს განსაზღვრული კვანძის ან უბნის წილი მთლიან ბაზრზე, ანალიზი უნდა გაუკეთდეს ამ უბანში არსებულ განვითარების მოდელს. ქალაქის ცენტრალური საქმიანი უბნები ხასიათდება განვითარების უდრედისი სიმჭიდროვით მაშინ, როდესაც ქალაქგარე საოფისე კომპლექსები იზიდავს დამჭირებულებს დაბალი საიჭარო განაკვეთებითა და ადგილი მისასვლელებით, როგორც მომუშავე კოლექტივისათვის, ასევე კლიენტებისათვის. განვითარების მოდელი ტერიტორიებზე, რომლებიც ახლოს გადის შემოთხვევით უბნებზე, უნდა იქნას შედარებული. მთავარი დემოგრაფიული მონაცემები, როგორცაა მოსახლეობის რაოდენობა და განათლებისა და შემოსავლის დონეები, ითვლება ქალაქგარე ტერიტორიაზე საოფისე შენობების განვითარების შესაძლებლობის განსაზღვრულ ფაქტორად.

შემფასებელმა შეიძლება გამოიყვანოს განაკვეთი უბანში არსებული საოფისე სივრცის რაოდენობის გაყოფით მთლიანი ბაზრის ტერიტორიაზე არსებული საოფისე სივრცის რაოდენობაზე. ამდგავარი განაკვეთი ასახავს უბნის “სამართლიან წილს” ბაზრიდან. თუმცა, შეიძლება არ უზრუნველყოს ზუსტი პროგნოზი. განაკვეთის განაგარიშებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნას ბაზრის სავაჭრო უპირატესობანი.

იმისათვის, რომ გაკეთდეს იმის პროგნოზი, თუ როდის მიაღწევს შემოთავაზებული შენობა სტაბილურ გაქირავებას, შემფასებელს შეუძლია შეაფასოს მშენებლობის ხანგრძლივობა (სამშენებლო პერიოდი) და წვლილის განაკვეთი კონკურენტული შენობების ისტორიულ საექსპლოატაციო თვისებებსა და წინასწარ იჭარაზე დაყრდნობით. ისტორიული საექსპლოატაციო თვისება აიხსნება და გამოიყენება მოსალოდნელი ფაქტორების განსაზღვრებად, მაგრამ გათვალისწინებულ უნდა იყოს სათანადო კონტექსტი. ექსპლოატაცია შეიძლება ძალზედ მაღალი ყოფილიყო მაღალი ზრდის პერიოდში და ჩვეულებრივ დაბალი, სტაგნაციის პერიოდში. დეტალური მონაცემები დაკავებულობის შესახებ შეიძლება აღწერიდეს არა მხოლოდ კვანძურ და საუბნო მოდელს, არამედ წვლილის განაკვეთსაც სხვადასხვა შენობის სახეობებისათვის (მაგალითად, დაბალ, საშუალო ან მაღალსართულიანი) ან სხვადასხვა შენობის კლასებისათვის (მაგალითად, კლასი A, B და C) და სხვადასხვა დამჭირებულებისათვის.

დარგობრივი ქონება

დარგობრივი ქონების ბაზრის ანალიზი რთულდება სამი ფაქტორის გამო, ესენია:

- ამ ქონების საბაზრო არე უფრო ფართოდ გაფანტულია
- მოთხოვნა უფრო შეზღუდულია
- საწარმოო ოპერაციის მიხედვით მიწოდება ძალზედ განსხვავებულია

დარგობრივი უძრავი ქონების ბაზარი ასახავს ქონების სახეობის უნიკალურ თვისებებს. ძვირადღირებული ინდუსტრიული მოწყობილობები, ძირითადად, სპეციალური დაკვეთითაა დამზადებული და ინდუსტრიული ქარხნები ფაქტობრივად დამზადებულია დამკვეთის ტექნიკური მოთხოვნობების შესაბამისად. ბევრ შედარებით ძველ, ინდუსტრიულ ფირმებს არ შეუძლიათ შრომა გადააღვიტონ, მათთვის ასეთი გადაადგილების სიძვირისა და სიძნელის გამო, ხოლო ახალი ინდუსტრიული ფირმები ნაკლებად სპეციალიზირებულია, რაც უზრუნველყოფს საბაზრო არეალში მობილურობას, რათა შეეგუონ მომხმარებლების ზრდის ან შემცირებას.

ქარხნები შრომად შენდება. გარკვევით მნიშვნელოვნად განსხვავდება ერთმანეთისგან ერთნაირი ქონებისათვისაც კი, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც ბიზნესი იყიდება უძრავ ქონებასთან ერთად. ამ უკანასკნელის შემთხვევაში, ინფორმაცია გარკვევების შესახებ შეიძლება იყოს კონფიდენციალური, ასე, რომ ინფორმაცია ბაზრის შესახებ არ იქნება ადვილად ხელმისაწვდომი.

ბაზრის ანალიზი, ძირითადად, უფრო ადვილია მრავალმომხმარებლიანი საწყობებისა და გამანაწილებელი ცენტრებისათვის, ვიდრე უფრო კონკრეტული ინდუსტრიული ოპერაციებისათვის განკუთვნილი მოწყობილობებისათვის.

ეტაპი 1. *ქონების მწარმოებლურობის (პროდუქტიულობის) ანალიზი*. ადგილმდებარეობა და სატრანსპორტო მისასვლელი გამანაწილებელი ფირმის კონკურენტუნარიანობის ძირითადი მაჩვენებლებია. ყოველი ინდუსტრიული ქონება საჭიროებს მისასვლელს სამუშაო ძალის შესაბამის მიწოდებასთან, რათა დააკმაყოფილოს არსებული მოთხოვნა და ინდუსტრიულ სექტორში მოსალოდნელი რაიმე ზრდა. თუ საწყობების დამქირებლები უზრუნველყოფენ ნაწილებს ან ნედლეულს ტექნოლოგიური ოპერაციებისათვის მუშაბელ ტერიტორიებზე, ამ სახის საშუალებთან სიახლოვეს ძალზედ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მაშინ, როცა მისასვლელი მთავარ სავაჭრო გზებამდე უფრო მნიშვნელოვანია დიდი გამანაწილებელი ცენტრებისათვის, რომლებიც უფრო ფართო სავაჭრო არეალს ემსახურებიან, როგორცაა რეგიონალური გამანაწილებელი ცენტრი მთავარი საცალო ვაჭრობისათვის. საწარმოო ქარხნები, რომლებიც გამოყოფენ პოტენციურად სახიფათო ნარჩენებს, უნდა იყვნენ განთავსებული ნაკავაყრდენებთან ახლოს ან გააჩნდეთ მათთან შესაძლო მისასვლელი. შესაძარბებელ ფიზიკურ ელემენტთა რიცხვს განეკუთვნება შემდეგი:

- ზომა (სამშენებლო ფართობის განაკვეთი ან ნაგებობის საერთო ფართის განაკვეთი)
- ჰერის ზომა
- დატვირთვის სიმძლავრე
- საოფისე სივრცის პროცენტული შემადგენლობა
- ავტომატიზირებული ოპერაციები (რობოტოტექნიკისა და სხვა გამოყოფილი ტექნოლოგიების ჩათვლით)
- კომუნალური მომსახურებები
- დაცვა
- შენობის მენეჯმენტი და მფლობელობის ასორტიმენტი
- გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა

ეტაპი 2. *ბაზრის აღწერა*. აღიარებულ სავაჭრო გზებს შეუძლია განსაზღვროს კონკურენტული ბაზრის საზღვრები მრავალმფლობელიანი ინდუსტრიული ფართისათვის. რადგანაც საწყობები და გამანაწილებელი ცენტრები უნდა იყოს მთავარ მაგისტრალთან და სარკინიგზო ხაზებთან ახლოს, ინდუსტრიულ შენობებს გააჩნიათ ამ ელემენტებთან ჩვეულებრივ გერთიანების ტენდენცია.

ეტაპი 3. *მოთხოვნის პროფილი*. ინდუსტრიულ ფართზე მოთხოვნის ანალიზი საოფისე ფართის ანალიზის პროცესის იდენტურია, მაგრამ ინდუსტრიული მოთხოვნის ანალიზი უნდა ითვალისწინებდეს ფუნქციონალურ შეზღუდვებს ინდუსტრიული ქონების, საწყობებისა და გამანაწილებელი ცენტრების სხვა ფიზიკური თავისებურებების მოხმარებებზე. მოსახლეობის ცვლილებას ნაკლები მნიშვნელობა ენიჭება. აქტიური ექსპორტი უფრო მასშტაბურ არეალზე არსებულ ინდუსტრიულ მოთხოვნაზე მიანიშნებს, ვიდრე მოსახლეობის ზრდაზე. იმიტომ, რომ ბიზნესის სახეობები, რომლებიც იკავებენ საწყობების ფართს, ძირითადად ემსახურებიან უფრო ფართო კლიენტურას, ვიდრე ადგილობრივ საზოგადოებას. ანალიტიკოსი იცდევს შემდეგს:

- საწარმოო საქმიანობაში, საბითუმო ან საცალო ვაჭრობაში, ტრანსპორტირებაში, კავშირ-გაბმულობაში ან კომუნალური მომსახურების სფეროში დასაქმებას
- ინდუსტრიული ზრდისა და განვითარების მოდელებსა და მიმართულებებს, რომლებიც ხშირად თავს იყრიან მთავარ მაგისტრალებსა და გზაჯვარედინების მახლობლად
- ნედლეულის არსებობას
- გაცვლის შესაძლებლობას

ეტაპი 4. *კონკურენტული მიწოდების ანალიზი*. რადგანაც ინდუსტრიული ოპერაციები საზოგადოების ეკონომიკური ბაზის ფუნდამენტური ნაწილია, ინფორმაცია საწყობის ფართის კონკურენტული მიწოდებისა და გამოყენებლობის დონეების შესახებ, ხშირად თან ერთვის სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მოხსენებას. კონკურენტული ქონების შედარება შეიძლება შემდეგი მახასიათებლების მიხედვით:

- ზომა, ძირითადად სხვა ინდუსტრიულ შენობებთან დამოკიდებულებაში
- ასაკი
- აუთისებლობის დონე
- მისასვლელი
- შენობის მენეჯმენტი და მფლობელობის ასორტიმენტი
- შენობის ხარისხი და მდგომარეობა

შენობის ზომა და მფლობელობის ხარისხი ძალზედ მნიშვნელოვანი ფაქტორებია.

ეტაპი 5. წონასწორობისა და ნაშთის ანალიზი. ინდუსტრიული უძრავი ქონების ბაზარებმა შზარდ მოთხოვნაზე შეიძლება უფრო სწრაფად მოახდინონ რეაგირება, ვიდრე სხვა ტიპის ქონების ბაზარებმა, იმიტომ, რომ ნედლეულის საწყობი უფრო ადვილი ასაშენებელია, ვიდრე სხვა სახეობის შენობების უმეტესობა.

ეტაპი 6. პროგნოზირებადი წილი მანამ, სანამ პერიოდი, რომლისთვისაც კეთდება პროგნოზი, არ არის ძალზედ შორს გაქმული მომავალში, ზღვრული მოთხოვნის წილი, რომლის ათვისებაც მოსალოდნელია საწყობის ან გამანაწილებელი ცენტრის მიერ, შეიძლება დადგინდეს იმ სიმტკიცით, როგორც ათვისების სიჩქარე საოფისე ფართისათვის.

სასოფლო სამეურნეო ქონება

ინდუსტრიული ქონების მსგავსად, სასოფლო სამეურნეო ქონებას ზშირად აქვს დიდი საბაზრო არეალი, შეზღუდული მოთხოვნითა და მოცემული ოპერაციისას სასოფლო სამეურნეო პროდუქციაზე დამოკიდებული ძალზედ დანაწევრებული (დაყოფილი) მიწოდებით. თუმცა, სასოფლო სამეურნეო მიწაზე მოთხოვნის პროგნოზირება კიდევ უფრო რთულია. სასოფლო სამეურნეო ქონების ანალიზის გასატარებლად, შემფასებლებმა უნდა შეამოწონ ისეთი მრავალმხრივი ფაქტორები, როგორცაა ნაციონალური და რეგიონალურ-ეკონომიკური ტენდენციები, ეკოლოგიური და გარემოს დაცვის გათვალისწინებანი და შესაფასებელი სასოფლო სამეურნეო რაიონის თვისება. მიწის ფასებზე გავლენას ახდენს მოკლევადიანი სასაქონლო ფასები და გრძელვადიანი ფედერალური პოლიტიკა, რომელიც მოიცავს საფერშო (ფერმერულ) სუბსიდირებასა და ახლომდებარე საზოგადოებრივ მიწებზე მფლობელობის შესაძლებლობას სასაძოვრო და სატყეო მეურნეობებისათვის. მიწის ფასებზე გარკვეულ გავლენას ახდენს აგრეთვე რეგიონალური ეკონომიკური მდგომარეობა. მაგალითად, სწრაფმა ზესვლამ ან დაცემამ ენერჯეტიკაში ან მომპოვებელ წარმოებაში, რომელიც რეგიონის ეკონომიკურ საფუძველს წარმოადგენს, შეიძლება გაზარდოს ან შეამციროს ქონების ღირებულებები.

სასოფლო ქონების შემფასებლებმა უნდა განიხილონ სტატისტიკური მონაცემები ნიადაგის პროდუქტიულობისა და მოსავლიანობის შესახებ ისევე, როგორც ეროზიის ეფექტების ანალიზები საშომავლო ნიადაგის მწარმოებლურობისა და არტერიული რენერჯების პროგნოზების შესახებ და მორწყვისათვის აუცილებელი წყლის მოპოვების შესაძლებლობის შესახებ. შემფასებელი უნდა იცნობდეს მიმდინარე და საშომავლო გარემოს დაცვისა და გარემოსა და ცოცხალ ბუნების დაცვით კანონმდებლობებს.

შემფასებელი ასევე უნდა იცნობდეს სასოფლო სამეურნეო რაიონის თვისებებს და მეურნეობისა და ამ ადგილებში არსებული მიწის გამოყენების კონკრეტულ სახეებს. სხვა არსებითი ინფორმაცია შეიცავს ადგილობრივი დაბეგვრის ტარიფებს, ქონების ძირითად სახეობებს (მაგალითად, საოჯახო ფერმები და აგრობიზნესი) და ვაჭრობის მოცულობის ან უძრავი ქონების ვაჭრობის ბოლო, უახლეს დონეს.

შემდგომი საკითხავი

ძირითადი ცვლევები

American Institute of Real Estate Appraisers. 1988. *Real Estate Market Analysis and Appraisal*. Research Series Report 3. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.

Appraisal Institute. 1993. *Real Estate Market Analysis: Supply and Demand Factors*. Chicago: Appraisal Institute.

Carn, Neil, Joseph Rabianski, Maury Seldin, and Ron Racster. 1988. *Real Estate Market Analysis: Applications and Techniques*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.

ეკონომიკური ბაზის ანალიზი, ადგილმდებარეობის თეორია და ცენზიანი მონაცემები
Haggett, Peter. 1965. *Locational Analysis in Human Geography*. New York: St. Martin's.

Hoover, Edgar M. 1963. *The Location of Economic Activity*. New York: McGraw-Hill.

კონკრეტული ქონების სახეობები

Gimmy, Arthur E., Joseph S. Rabianski, Stephen Rushmore, James D. Vernor, and Marvin L. Wolverton. 1996. "Market Analysis Applied: Snapshots of Four Property Types". *Valuation Insights & Perspectives*, Volume 1, Number 4 (Fall).

Hughes, William T., Jr. 1994. "Determinants of Demand for Industrial Property". *The Appraisal Journal* (April).

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- ზონირება
- ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება
- ქონების, როგორც აუთვისებლის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება
- დროებითი გამოყენება
- კანონშესაბამო გამოყენება
- მრავალგვარი გამოყენება
- ნარჩენი

შესავალი

საბაზრო ძალები წარმოქმნიან საბაზრო ღირებულებას, ამიტომ, შეფასების პროცესისათვის გადაწყვეტი მნიშვნელობა აქვს საბაზრო ძალების ანალიზს, რომელიც ეფუძნება საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრას. როცა შეფასების მიზანია საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბება, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი ახდენს ქონების ყველაზე უფრო მნიშვნელოვან, კონკურენტუნარიან გამოყენების განსაზღვრას.

მიწის მოცემული ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრა არ ხდება ქონების მეპატრონის, მისი მომხმარებლის ან შემფასებლის სუბიექტური ანალიზის საფუძველზე. უფრო მეტიც, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ფორმირება ხდება იმ ბაზრის ფარგლებში არსებული კონკურენტული ძალების მეორეხარის, რომელშიცაა განთავსებული მოცემული ქონება. ამგვარად, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი და ინტერპრეტაცია წარმოადგენს ეკონომიკური შესწავლისა და ფინანსური ანალიზის საგანს და იგი ფოკუსირებულია შესაფასებელ ქონებაზე.

შეფასების შესახებ ყველა დავალებაში ღირებულების შეფასება დაფუძნებულია გამოყენებაზე. შესაძლებელი ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება საფუძველს იძლევა დაწვრილებით იქნას გამოკვლეული ქონების კონკურენტუნარიანი პოზიცია ბაზრის მონაწილეთა მოსაზრებების მიხედვით. შესაბამისად, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება აღწერილ იქნას როგორც საფუძველი, რომელსაც ეყრდნობა საბაზრო ღირებულება.

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ძირითადი ცნებები

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება შემდეგნაირად განისაზღვროს:

აუთვისებელი მიწის ან გაუმჯობესებული ქონების მიზანშეწონილად შესაძლებელი და კანონიერი გამოყენება, რომელიც შესაძლებელია ფიზიკურად, უზრუნველყოფილია სათანადო მხარდაჭერით, განხორციელება და ფინანსურად, ხოლო ყოველივე ამის შედეგად მიღწეულია უმაღლესი ღირებულება.

ძირითადად, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების კონცეფცია მხოლოდ მიწის შეიძლება მიესაძღვოს, რადგან გაუმჯობესების ღირებულება განიხილება როგორც ღირებულება, რომელიც ზრდის მიწის ღირებულებას, მიჩნეულია, რომ მიწას გააჩნია ღირებულება, როცა მისი გაუმჯობესება ხელს უწყობს მთლიანი ქონების ღირებულების ზრდას. საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში, თეორიული აქცენტი მახვილდება აუთვისებელი მიწის პოტენციური გამოყენების სახეებზე. თუმცა, პრაქტიკაში, ამჟამად არსებულ გაუმჯობესებათა ღირებულებების მიერ შეტანილი წვლილი და ამ გაუმჯობესებათა შესაძლო სახესვანობა ასევე უნდა იყოს აღიარებული. ასე რომ, გაუმჯობესებული ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება ასევე მნიშვნელოვანია ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების გამოუმუშავების დროს. გაუმჯობესებული ქონების შეფასების დავალებების უმეტესობაში შეიძლება სულ მცირე კითხვა გაჩნდეს (თუ საერთოდ გაჩნდება) შეფასების დროისათვის ქონების გამოყენების შესაძლო ცვლილების შესახებ, რაჟი ბაზარი მნიშვნელოვან წილად უკვე აგებულია და ქონებები გაყიდულია მათი ხანგრძლივი გამოყენების საფუძველზე.

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება არის აუთვისებელი მიწის ან გაუმჯობესებული ქონების მიზანშეწონილად შესაძლებელი და კანონიერი გამოყენება, რომელიც ფიზიკურად და სათანადო მხარდაჭერით, ფინანსურად განხორციელებადია, ხოლო ყოველივე ამის შედეგად მიღწეულია უმაღლესი ღირებულება.

შეფასების პროცესის მიმდინარეობისას, შეეფასებულმა უნდა მოახდინოს განსხვავება აუთვისებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებასა და გაუმჯობესებული მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას შორის. შეფასების დავალებებში ნათლად უნდა იყოს განსაზღვრული, ახსნილი და დასაბუთებული გამოყენების თითოეული სახის მიზანი და შედეგი, და თუ აუთვისებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დასკვნა არ ყოფილა გაკეთებული, ახსნილი და დასაბუთებული უნდა იქნას თუ რატომ მოხდა მისი გამოტოვება.

აუთვისებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებასა და გაუმჯობესებულ მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას შორის არსებობს განსხვავება

რათა ნათლად იქნას ახსნილი: 1) აუთვისებელი მიწის ან ნაკვეთის; და 2) გაუმჯობესებული ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას შორის განსხვავება, წარმოვიდგინოთ ერთმანეთს საცხოვრებელი ქონება, რომელიც განლაგებულია კომერციული სარგებლობის ნაკვეთებად დაყოფილ ზონაში. თუ აქ არსებობს კომერციული სარგებლობის საბაზრო მოთხოვნილება, აუთვისებელი მიწის მაქსიმალური პროდუქტიულობა უფრო მეტად შესაძლოა დაფუნქციონირდეს იყოს კომერციულ სარგებლობაზე. ამ შემთხვევაში, ერთი ბინის მიერ შეტანილმა გაუმჯობესებებმა, შესაძლოა ძალზე მცირედი მიუზღალოს ქაბზროს მთლიანობაში აღებულ ღირებულებას. ძირითად, თუ საცხოვრებელი მიზნებით გამოყენების საბაზრო ღირებულება აღემატება ნებადართული კომერციული გამოყენების საბაზრო ღირებულებას მინუს ბინის დანაგვივის ღირებულება, ასეთ შემთხვევაში გაუმჯობესებული ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება მდომარეობს საცხოვრებლად მის ხანგრძლივ გამოყენებაში.

აუთვისებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის დროს შემფასებელი ეძებს პასუხს რამდენიმე კითხვაზე. პირველი:

უნდა გაუმჯობესდეს მიწა, თუ დარჩეს დაუმუშავებელი?

თუ ამ შეკითხვაზე პასუხია, რომ მიწა უნდა დამუშავდეს, მაშინ შემდეგი კითხვა ასეთია:

რა სახის გაუმჯობესება უნდა მოხდეს?

შეფასებლის მიერ დასმული მესამე კითხვა ეხება გაუმჯობესებელი ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას, რაც სრულიად განსხვავებულ კონცეფციას წარმოადგენს და რაც შეფასების დარგში თეორეტიკოსებისა და პრაქტიკოსების მიერ არის დამუშავებული, რათა გაცემულ იქნას პასუხი იმ მიმდინარეობაზე კითხვაზე, რომელსაც ჩვეულებრივი კონცეფცია არ განიხილავს. ეს შეკითხვაა:

უნდა გავრძელდეს თუ არა ამჟამად არსებული გაუმჯობესება მისი მიმდინარე სახით, თუ იგი უნდა შეიცვალოს რამდენიმე ისე, რომ მისი ღირებულება გაიზარდოს?

შეფასების თეორიას მიაჩნია, რომ რაკი გაუმჯობესებული ქონების ღირებულება უფრო მაღალია, ვიდრე აუთვისებელი მიწის ღირებულება, გაუმჯობესებული ქონების გამოყენება წარმოადგენს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. და მაინც, პრაქტიკაში, ქონების მეტატრონემ, რომელსაც ამჟამბით გაუმჯობესება შეაქვს მიწის ნაკვეთში, შეიძლება მოხსნას არსებული გაუმჯობესება მიუხედავად იმისა, რომ გაუმჯობესებული ქონების ღირებულება ქაბზობს აუთვისებელი მიწის ღირებულებას. ინვესტორები არ ამირებენ დიდი თანხის გადახდას მიწაში მხოლოდ იმისათვის, რომ გააჩნდეთ ქონება მაშინ, როცა გაუმჯობესებების ნარჩენი ღირებულება ნულამდეა შემცირებული. შენობის დანარჩენისა და ნარჩენი გაუმჯობესებების ღირებულება შედის მიწის ზელახალი გაუმჯობესებების ფინანსური განხორციელებადობის ანალიზის ღირებულებაში.

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზისათვის განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს განსაზღვრული გამოყენების დროის ფაქტორი. მრავალი შემთხვევა იმისა, რომ ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება იცვლებოდეს უახლოესი მომავლის განმავლობაში. მაგალითად, ქალაქის ზონის გზაზე მდებარე ფერმის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, შეიძლება მდგომარეობდეს ფერმის სახით დროებით მის გამოყენებაში. მომავალში, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება გამოირჩეოს საცხოვრებელი ნაკვეთის სახით მის გამოყენებაში. (დროებითი გამოყენების კონცეფცია, რომელიც განსაკუთრებული სიტუაციის წარმოადგენს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში, უფრო დაწვრილებით იქნება განხილული მოგვიანებით ამავე თავში). თუ შეფასების ჩატარების მომენტისათვის მიწა მზადაა მასში გაუმჯობესების შესატანად, მაშინ დროებითი გამოყენება არ მოხდება. თუ მიწას არ გააჩნია უფრო მცირე ნაკვეთებად დაყოფის შესაძლებლობა, მისი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება ხანგრძლივი დროის განმავლობაში შესაძლებელი იქნება სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის სახით. ასეთ შემთხვევებში, მიწის დაუყოვნებელი გაუმჯობესება ან გაუმჯობესებული ქონების გარდაქმნა მის მომავალ საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების სახედ, ჩვეულებრივ, ფინანსურად განუხორციელებადია.

კიდევ ერთ მნიშვნელოვან მოსაზრებას წარმოადგენს გამოყენების ინტენსივობა. შესაძლებელია მოცემულ მომენტში მიწის ნაკვეთის გამოყენება არ წარმოადგენდეს მის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. შესაძლებელია მიწა გამოსადგება იყოს უფრო სრულად ან უფრო ინტენსიური გამოყენებისათვის. მაგალითისათვის, აუთვისებელი მიწის ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება მდგომარეობდეს მასზე აოსართულიანი საოფისე შენობის აშენებაში მაშინ, როცა საოფისე შენობა, რომელსაც ამჟამად უკავია სხენებული ფართი, მხოლოდ სამსართულიანია.

ტესტირების კრიტერიუმები საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში

გარდა იმისა, რომ უნდა იყოს მიზანშეწონილად შესაძლებელი, აუთვისებელი მიწის და გაუმჯობესებული ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება უნდა აკმაყოფილებდეს კიდევ ოთხ აუციურ-ლებელი კრიტერიუმს. ასე რომ, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება უნდა იყოს:

- ფიზიურად შესაძლებელი;
- კანონით ნებადართული;
- ფინანსურად განხორციელებადი;
- მაქსიმალურად პროდუქტიული.

ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების სახის შერჩევა დასრულებდა ოთხი კრიტერიუმის განხილვისა და გამოყენების სხვადასხვა ალტერნატიული სახეების უკუგადების შემდგ. დარჩენილი გამოყენება, რომელიც საუკეთესოდ პასუხობს ოთხივე კრიტერიუმს, წარმოადგენს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას.

ეს კრიტერიუმები ხშირად განიხილება თანმიმდევრულად¹. ფიზიურად შესაძლებლობისა და კანონით ნებადართულობის განხილვა წინ უნდა უსრულებდეს ფინანსურად განხორციელებადობისა და მაქსიმალური პროდუქტიულობის განხილვას. გამოყენება შესაძლოა ფინანსურად განხორციელებადი იყოს, მაგრამ ამას მნიშვნელობა არ ექნება, თუ იგი კანონით აკრძალული ან ფიზიურად შეუძლებელია.

საბაზრო და მიწათსარგებლობის წესების წინასწარი ანალიზი, ჩვეულებრივ, ზედუდავს ქონებით სარგებლობის სახეებს სულ რამდენიმე ლოგიკურ არჩევანამდე. მაგალითად, ბაზრის გამოკვლევას შეუძლია მიგვიჩვენოს დასკვნამდე, რომ მოცემულ არეალში არსებობს დიდი საოფისე შენობის მოთხოვნილება. მაგრამ თუ განსახილველი მონაკვეთი შემორტყმულია თანამედროვე ერთმანინანი საცხოვრებელი შენობებით, დიდი შრავალსართულიანი საოფისე შენობის აშენება ლოგიკურად ალბათ არ იქნებოდა გამართლებული, თუნდაც ის კანონით ნებადართული იყოს. ამის მსგავსად, მოხუცებულთა თავშესაფრის აგება მოცემული ადგილისათვის შეიძლება წარმოადგენდეს ნებადართული გამოყენებას, მაგრამ თუ ცხოვრება უმეტესობა ორმოც წელზე ნაკლები ასაკისაა, მიწის ასეთი გამოყენება შეიძლება იყოს არალოგიკური და არ აკმაყოფილებდეს ფინანსური განხორციელებადობის კრიტერიუმებს. ქონების პოტენციური გამოყენების შესახებ სულ უფრო მეტი ინფორმაციის დაგროვებისამებრ, მისი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის პერიოდის განმავლობაში უნდა გრძელდებოდეს ამ გამოყენების მიზანშეწონილი შესაძლებლობის კრიტერიუმის განხილვა. მიზანშეწონილი შესაძლებლობა წარმოადგენს რაოდერ საწყის სასტარტო წერტილს, ასევე დასკვნით თვალსაზრისის ისეთი გამოყენებისათვის, რომელიც უკვე ითვლება მაქსიმალურად შესაძლებლად.

შემფასებლები ფრთხილად უნდა უდგებოდნენ ისეთი საბაზრო ანალიზის ჩატარებას, რომელსაც შედეგად უნდა მოყვას საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრა. მიუხედავად იმისა, რომ მოცემული არეალი შესაძლოა საკმაოდ მოსაღები იყოს განსაზღვრული სახის გამოყენებისათვის, შეიძლება არსებობდეს რამდენიმე სხვა ნაკვეთი, რომლებიც თანაბრად ან უფრო მეტად შესატყვისი იყოს. ამიტომ, შემფასებელმა უნდა აწინადაწინოს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დასკვნა იმის უზრუნველსაყოფად, რომ სრულად იქნა გათვალისწინებული სხვა ნაკვეთების მხრიდან არსებული და შესაძლო კონკურენცია.

შემფასებელმა ასევე უნდა გაითვალისწინოს კონკრეტული მიწის ფართის გამოყენების სხვადასხვა სახეების შორის კონკურენცია. მაგალითად, შეიძლება ინტენსიური კონკურენცია იყოს სხვადასხვა ზელომი-საწვეთს ნაკვეთებს შორის, რომლებიც განლაგებულია კომერციული განვითარების პოტენციულის შესაძლებლობის მქონე მიწის ზოლზე. ამ ნაკვეთების შესაძენად, შეიძლება ურთიერთკონკურენტული განხილვები წარმოადგინოს ნაკვეთებით საცალო ვაჭრობის ორგანიზატორებს, ბაღებისა და ოფისების სახით სარგებლობის მიზნით, ან სწრაფი კვების ფარმაციების ობიექტებისათვის. სამა-გიეროდ, კომერციული გამოყენების კონკურენტი ობიექტები თავიანთ საჭიონელსა და მომსახურებას დაადებენ ისეთ ფასებს, რომლებიც ბაზრის მიერ ნაკარანახვე კონკურენტულ ფასებთან მორგებული იქნება.

¹ თუკაც ივლისსებმა კრიტერიუმების თანმიმდევრული მისადგება, მაგრამ ამას არ აქვს მნიშვნელობა, პირველბა ენიჭება კანონით ნებადართულობა და ფიზიურად შესაძლებლობის იმ შემთხვევაში, თუ ეს ორივე კრიტერიუმი უფრო პირველია, ვიდრე ფინანსური შესაძლებლობის შესაძენად. მართალი შემფასებელი განიხილავს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ახალბის, რაოდერ შერჩევის, დასწებულის შესაძლო გამოყენების ფართო დასაზრისი. კანონით ნებადართულობის კრიტერიუმის შემოწმება ზოგჯერ სწავნა ადრე ხდება სოლომდ იმის გამო, რომ იგი გამოირჩევის გამოყენების ზოგიერთ ალტერნატიულ მას და ამასთან არ მოითხოვს ძვირადღირებულ ტექნიკურ შესწავლას. უნდა აღინიშნოს, რომ ოთხი კრიტერიუმი ინტერაქტიურია და უნდა განხილვებოდეს მილიანბაში.

დაკვირვების ასეთივე შედეგები შეიძლება მივიღოთ ბიზნესის ცენტრალურ რაიონებში (CBD). ბაზარმა შეიძლება CBD-ში მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება უზარალოდ განსაზღვროს როგორც მაკრო დონის გაუმჯობესება, რომელშიც ხშირად შედის სხვადასხვა სახის გამოყენებათა ერთობლიობა, როგორცაა ოფისები, საცალო ვაჭრობა, სასტუმრო, საკვებრეზინი ბინები, ან თანამფლობელობის სახით გამოყენება. ზოგჯერ CBD-ში ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დასკვნა სულაც არ მიუთითებს განსაკუთრებულად საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაზე, არამედ უფრო გამოყენების კლასზე, რომელიც ეყრდნობა ბაზრის არეალის ტენდენციებს და ირეკლავს გაუმჯობესების შთაბეჭდველ ინტენსივობას. მიუხედავად იმისა, რომ შემავსებელი განხილავს გამოყენების განსაკუთრებულ სახეობებს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების თვალსაზრისით, ამ სახეობების შემფასებლისთვის ანალოგი ხშირად ატარებს ზოგად ხასიათს, ემყარება ზოგადად მიღებულ სამუშაო დანახარჯთა თანფარდობებს და სხვა სახის ამოსავალ მონაცემებს. ხშირად, შემავსებელი თავს არიდებს განზოცვლებადობის დაწვრილებით ანალოზს, რასაც იგი შეძლო მთვევანა ძალზე ინტენსიური კონსულტაციების მიღების აუცილებლობამდე დამგვემარებლების, ინჟინრებისა და ხარქთადმიცხველების შირიან.

აუთვისებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება

მიწის ღირებულება, ზოგადად, განისაზღვრება როგორც აუთვისებელი მიწის ღირებულება². როცა მიწა ჩერ კიდევ ართვისებელია, აზრი ცხადია - შემფასებელი შეეფასებს მიწას ამ უკანასკნელის ამაჟინდელ საარსებო ძირობებში. თუმცა, როცა მიწა აუთვისებელია, მისი წვლილი გაუმჯობესებელი ქონების ღირებულებაზე დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ შეიძლება მისი გამოყენება, ამიტომ აუთვისებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება ითვლება მის ამაჟინდელ გამოყენებასა და ყველა შესაძლო გამოყენებებთან მიმართებაში. ზოგადად, საჭიროა სწორედ აუთვისებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დასკვნა გარდა ისეთი გარემოებისა, როცა გაუმჯობესებულ ქონებებს გააჩნიათ სტრუქტურები მნიშვნელოვანი ნარჩენი ეკონომიკური სიცოცხლისუნარიანობით და ძალზე სუსტი მინიშნება იმისაკენ, რომ მზახარი მოთხოვნა მათ გამოყენებაში ცვლილების შეტანას.

აუთვისებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების კონცეფციას საფუძვლად უდევს არსებულ გაუმჯობესებათა მოცულობის შესაძლებლობა მაშინაც კი, როცა გაუმჯობესება სასხევა. ნებისმიერი შენობა შეიძლება დაწვრილ იქნას. ის ფაქტი, რომ ნაგებობათა უმეტესობა მოცემულ ფართობზე არ არსებობს, არ უარყოფს ამის შესაძლებლობას. მიწის ღირებულებას არ შეიძლება ზიანი მიადგეს მანამ, სანამ არსებულ ნაგებობებს გააჩნია ეკონომიკური ღირებულება. თუ შენობებს მეტად აღარ აქვთ ღირებულება, მათი დაწვრივა კანონზომიერია. მაგალითისათვის წარმოვადგინოთ ძვირადღირებული კომერციული ფართობი, გახლავებული შენობაზე ადგილზე, რომლის გაუმჯობესებაც ამაჟინდ მონად მომსახურების ისეთი სადგურით, რომელიც თავისუფალია ბუნების დაცვის თვალსაზრისით რაიმე ნეგატიური ფაქტორისაგან³. მყიდველმა, რომელსაც უნდა ააშენოს მაღლივი საოფისე შენობა ამ ფართობზე, შეიძლება დადარინდოს ქონების ფასი, რომელშიც არ შედის არსებული გაუმჯობესების ღირებულება ან სულაც შედის უარყოფითი ღირებულება.

აუთვისებელი მიწის ან ნაკვეთის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება მდგომარეობდეს ამაჟინდ მის გამოყენებაში, დამკვეთს გაუმჯობესებაში, ნაკვეთზე დაყოფაში, ან გარეთიანებაში. ალტერნატიულად, ის შეიძლება შეიცავდეს მიწის, როგორც ინვესტიციის მფლობელობას.

² პროცესული შეფასების ჩატარების სტანდარტები მიუთითებს შემფასებელს "განსაზღვროს და მიიღოს გადაწყვეტილება საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ". ამ წესების კომენტარები შეიცავს ასანას, რომ "ანგარიში უნდა შეიცავდეს შემფასებლის მისაზრებლად ურთავ ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ. გარდა ამ შემთხვევისა, როცა მისაზრება საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ არაააოებელია". თუ დაკვეთის მიზანია საბაზრო ღირებულების დადგენა, აუცილებელია საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ შეხედულების შემფასებლის მიერ მმარაგებელი და ლოკალიზაციის დასაფუთვა. შეხედულების მმარაგებელია შემფასებლის მოსაზრებანი უნდა უზრუნველყოფდეს სიღრმისეული და დეტალური ახალის, რაც აუცილებელია შეფასებისათვის მისი დიდი მნიშვნელობის გამო და რაც დაფუძნებულია შესაძლო სამართლებრივ ფრჩხურ და ეკონომიკურ ფაქტორებზე. თუკი აუთვისებელი მიწა შეფასებულია და ხელმძღვანელი მასში გაუმჯობესებათა შესაძლებლად რათა მიღწეული იქნას მისი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, აუცილებელია მისაზრების წარმოდგენა, როგორც 1) აუთვისებელი მიწის, ისე 2) გაუმჯობესებული ქონების მიმართ. გაუმჯობესებული ქონების შემთხვევაში, აუთვისებელი მიწის შეფასება წარმოადგენს შეფასების პროცესის აუცილებელ ეტაპს. მაგრამ იგი არ უნდა იქნას მიზანმიმართული, რომ შესაყებელი მიწის ნაკვეთი აუთვისებელია. ძირითადად, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ფუნდამენტური კონცეფცია გამოყენება მხოლოდ და მხოლოდ მიწის მიმართ. მხოლოდ მიწის მხედველობაში მიღებით, შემფასებელი შეუძლია შემდგომ განსაზღვროს ნებისმიერი გაუმჯობესების მიერ შემოტანილი დამატებითი ღირებულება. თუ ასეთი არსებობს, ასეთიარად დაწახული გაუმჯობესებულ ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება განსაკუთრებულ შემთხვევას წარმოადგენს, რაც მოთხოვნს ბაზრის მოსაყენებს, რომლებიც ზურგს გაუდგებიან ამ მოსაზრებას, რომ ქონება შეიძლება შეყავებულ იქნას მთლიანობაში - მიწა და მასზე ჩატარებული გაუმჯობესება ერთად.

³ როდესაც აუთვისებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება განსხვავდება ამაჟინდ გაუმჯობესებულ ქონების გამოყენებაგან, დახრევა შეიძლება ჩაითვალოს ერთერთ ალტერნატივად. ასეთ დროს, იანგარიშება დაწვრივის ღირებულება ისევე, როგორც ნებისმიერი ბუნებისდაცვითი ღირებულების ღირებულება - მაგალითად მიწისქვეშა შესანახი რეზერვუარების ძეგლი, აზუსტის მოხსნა, PCB-ს შემწველი ტრანსფორმატორების შეცვლა

პოტენციური გამოყენება, არაამუშაინდელი გამოყენება, ჩვეულებრივ, კარნახობს ფასს, რომელიც გადახდილი იქნება ამ მიწის სანაცვლოდ, თუ ეს გამოყენება ეკონომიკურად ვანხორციელებდა. ისტორიული კუთხების ზონირების მაკონტროლირებელი ორგანოები, ისტორიული სერვიტუტები და ქმედებათა და უფლებათა შეზღუდვები შეუძლებელს ხდის დანგრევის ნებართვის მიღებას ზოგიერთ რეგიონში. უფრო მეტიც, სპეციალური საჯარსადაოდ სტიმულები უძველესი ნაგებობისათვის შესაძლებელს ხდის მნიშვნელოვანდ გაზარდოს მათი ღირებულება და ზოგიერთ შემთხვევაში შეცვალოს ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება.

ზოგჯერ შემფასებელს შეუძლია დაასკვნას, რომ ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება მდგომარეობს მიწის საინვესტიციო მიზნებისათვის შენარჩუნებაში, ანუ დარჩეს აუთვისებელი ან გამოყენებულ იქნას დროებითი სარგებლობის რაიმე სახით, ვიდრე მისი გაუმჯობესება არ იქნება დასაბუთებული საბაზრო მოთხოვნების გაგნებით. ეს ხშირად ხდება, როცა ბაზარზე გარეგანი მოძველება წარმოადგენილი, მაგალითად, უძრავი ქონების ბაზრები დროებით გადაჭრებულია ქონებით, ძალზე მაღალი დამაფინანსებელი ფასები ამცირებენ გაუმჯობესებას, მთავარი საწარმო ამ არეალში იხურება, ან ხდება დიდი ბუნებრივი კატასტროფა სელახალი გაუმჯობესების პროექტების აღრინდელი ფაზის განმავლობაში. მიწის ბევრი ნაკვეთისათვის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების მიწწევა მოითხოვს ზონირების შეცვლას ან გზების შექმნას ან ინფრასტრუქტურის სხვაგვარ გაუმჯობესებას იმ მიზნით, რომ მორგებულ იქნას ახალი სახის გამოყენება. აუთვისებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება მოითხოვოს მისი დანაწილება მცირე ნაკვეთებად ან სხვა მიწის ნაკვეთთან გაერთიანება.

იდეალური გაუმჯობესება

თუკი აუთვისებელი მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება განსაზღვრულია როგორც ნაგებობის აგების სახით გაუმჯობესება, შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს და აღწეროს იმ იდეალური გაუმჯობესების ტიპი და მახასიათებლები, რომელიც უნდა იქნას აგებული. შემფასებელი ახდენს ნაკვეთზე არსებული ნებისმიერი გაუმჯობესების შედარებას იდეალურ გაუმჯობესებასთან და აანალიზებს განსხვავებებს იმ მიზნით, რათა განსაზღვროს გაუფასურება, რომელსაც განიცდის არსებული გაუმჯობესება. იდეალური გაუმჯობესება უნდა აკმაყოფილებდეს შემდგომ კრიტერიუმებს:

- გააჩნია მაქსიმალური უპირატესობა არეალის მოცემული საბაზრო მოთხოვნების მიმართ;
- პასუხობს ამუშაინდელ საბაზრო სტანდარტებს და ბაზრის არეალის ხასიათს;
- შეიცავს ყველაზე შესაფერისი ფასის მქონე შემადგენელ ნაწილებს.

თუ ახალი გაუმჯობესება განიხილება როგორც აუთვისებელი მიწით საუკეთესოდ და ეფექტურად სარგებლობა, მას არ უნდა გააჩნდეს შესაძლებელი ფიზიკური დაშლილობა ან ფუნქციონალური მოძველება, ანუ ის არ უნდა იყოს არც ნაკლებად გაუმჯობესებული და არც ზომავზე მეტად გაუმჯობესებული. ამგვარად, არსებული გაუმჯობესებისა და იდეალური გაუმჯობესების ღირებულებათა შორის ნებისმიერი განსხვავება იქნება გაუფასურების ამ ფორმებით გამოწვეული. შემფასებელმა მაინც უნდა მიიღოს მხედველობაში გარეგანი მოვლდება, რომელსაც შეუძლია ზიანი მიაყენოს როგორც არსებულ გაუმჯობესებას, ასევე იდეალურ გაუმჯობესებას.

ნაკვეთის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დასკვნა უნდა იყოს ისეთი განსაკუთრებული, როგორც ამას ბაზრის ადგილი გვთავაზობს. ისეთი ზოგადი კატეგორიები, როგორცაც "საფისი შენობა", "კომერციული ნაგებობა", ან "საცალოებელი ბინა ერთი ოჯახისათვის" ზოგიერთ სიტუაციებში სრულიად საკმარისი შეიძლება იყოს, მაგრამ სხვა დროს ბაზრის მონაწილეთა მოთხოვნით განპირობებული დაწვრილებითი გამოყენება უნდა იყოს დაზუსტებული. ისეთი, როგორც "საგარეუბნო საოფისე ნაგებობა 10 ან მეტი სართულით" ან "სამი საწოლი ოთახის მქონე ერთ ოჯახად გათვლილი საცხოვრებელი ბინა სულ მცირე 250 კვადრატული მეტრის ფართით".

ნაკვეთის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის დასკვნა უნდა იყოს ისეთი დაწვრილებითი, როგორც ამას ბაზარი გვთავაზობს.

აუთვისებელი მიწის კანონით ნებადართულობის შემოწმება

შემფასებელმა, ყველა შემთხვევაში უნდა განსაზღვროს, თუ რა სახის გამოყენება არის კანონით ნებადართული. შესწავლილ უნდა იქნას კერძო შეზღუდვები, ზონირება, სამშენებლო წესები, ისტორიული ადგილების მაკონტროლებელი ორგანოები, ბუნების დამცველი ღონისძიებანი, რადგან მათ შეუძლიათ თავიდან აგვაცილონ ბევრი შესაძლებელი გამოყენება. ხშირად, შემფასებელმა მხედველობაში უნდა მიიღოს იმის მიზანშეწონილი ალბათობა, შეიძლება თუ არა ზონირების შეცვლა, რათა შესაძლებელი გახდეს ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების რეალიზება.

კანონით ნებადართულობის შემოწმება შემფასებელს ემხარება განსაზღვროს, თუ რა სახის გამოყენებაა აშკარად ნებადართული არსებული ზონირების მიერ, რა სახის გამოყენება იქნება ნებადართული, თუკი ზონირების შეცვლის შესახებ მოხდება გადაწყვეტილების მიღება და რა სახის გამოყენება არის აკრძალული კერძო შეზღუდვების ძალით ამ მონაკვეთზე. კერძო შეზღუდვები, მოქმედებათა შეზღუდვები, ხანგრძლივი გირავნობები, დაკავშირებულია იმ ხელშეკრულებასთან, რომლის თანახმადაცაა ზოგიერთი ქონება შექმნილი. ამ შეზღუდვებმა შეიძლება აკრძალოს ზოგიერთი სახის გამოყენება, ან დააზუსტოს ნაგებობათა სიმაღლე და მასალების ტიპები. თუ მოქმედი შეზღუდვები ეწინააღმდეგება ზონირების შესახებ კანონებს ან სამშენებლო წესებს, მაშინ, ჩვეულებრივ, შემზღუდვე წესებს ენიჭება უპირატესობა. გრძელვადიანმა გირავნობებმა შეიძლება ზიანი მიაყენოს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას, რადგან გირავნობის წესები შეიძლება ზღუდავდეს გირავნობის დარჩენილი ვადის ზეით გამოყენებას. მაგალითად, თუ ქონება ექვემდებარება მიწის გირავნობის წესით გაკეობას თორმეტი წლის ვადით, შესაძლებელია დამჭირავებლისათვის ეკონომიკურად განუზრახვებელია ააშენოს და გადაავადოს ახალ შენობაში, რომელსაც ეკონომიკური სიცოცხლის უფრო გრძელი დარჩენილი ვადა აქვს. ასეთ შემთხვევაში შემფასებლის დასკვნაში განცხადებული უნდა იყოს, რომ დაგირავებული ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრაზე გავლენას ახდენს გირავნობის ზემოქმედება. მომავალ სარგებლობაზე გირავნობით დარჩენილი ვადის ფარგლებს ზეით.

კანონით ნებადართულობის შემოწმების წარმატებით მისადაგება ნაკვეთის, როგორც აუთენტიკური მისარ, ევრდნობა ზონირების შესახებ კანონების ანალიზს. თუ არ არსებობს კერძო შეზღუდვები, უპირატესობა ენიჭება ზონირების შესახებ კანონების მიერ დაშვებულ გამოყენებას. მიუხედავად ამისა, თუ ზონირება არ ესადაგება მოცემულ მიწის ფართს და ზონირების შეცვლით უფრო მეტად გამოსადეგი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება იქნას მიღებული, მაშინ ზონირებაში ცვლილებების შეტანის შესაძლებლობა უნდა იყოს განხილული.

ზონირებისა და კერძო შეზღუდვების ანალიზთან ერთად, მიწის გამოყენების კანონით ნებადართულობის შემოწმება შემფასებლისაგან ასევე მოითხოვს, რომ მან გამოიკლიოს სხვა მისასადაგებელი წესები და განკარგულებანი და ბუნების დაცვითი მარეგულირებელი დებულებანი. ყველა ამ წესებმა და განკარგულებებმა შესაძლოა ზეგავლენა მოახდინოს ნაკვეთის განვითარების გზებზე და შეიძლება შეზღუდოს მისი განვითარების ფარგლები.

სამშენებლო წესებს შეუძლია დაიცვას მიწა ისეთი განვითარებისაგან, რომელიც სხვანაირი იქნებოდა მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შემთხვევაში, დამამძიმებელი შეზღუდვების შემოღების გზით, რაც გაზრდის მშენებლობის კონტრულს. მაგალითად, ისეთი დიდი ტევადობის წყლის აუზის დამატებითმა დანახარჯებმა, რომლის აშენებაც ადგილობრივი განკარგულებებით არის აუცილებელი, შეიძლება ზეგავლენა მოახდინოს იმ საზოგადოებრივი სავაჭრო ცენტრის სიდიდეზე, რომლის აშენებაც იყო შემოთავაზებული. შემზღუდვე კანონების სიმცირეს ტიპურად მიჰყვარათ განვითარების უფრო დაბალ ფასებამდე, რაც მოსწონს მიწის მესვეურებს; მეტ შემზღუდვე კანონებს მიჰყვარათ განვითარების ნაკლებ მასშტაბებამდე, ზოგიერთ ადგილებში მეტად შემზღუდვე სამშენებლო წესები გამოიყენება, რათა შეანელოს ახალი მშენებლობა და შეზღუდოს ზრდა. ისტორიული განკარგულებები, როგორცაა ისტორიული შენობების ფასადების სერვიტუტები, შეიძლება ისე ზღუდავდეს მშენებლობას, რომ შეაფერხოს განვითარება.

გარკვეული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის პროცესში გრძელვადიან ეფექტებზე ზრუნვას, ზოგჯერ შედეგად მოსდევს განაკარგებული ბუნების დაცვითი კანონები და უფრო მაკარი კონტროლი განვი თარებაზე. შემფასებლები უნდა იცნობდნენ ბუნების დამცველ ანგულებას, რომელიც ეხება საფთვა ატმოსფეროს, სუფთა წყალს, წყალსატევებს, ისინი უნდა გრძობდნენ საზოგადოების რეაქციას განვი თარების შემოთავაზებული პროექტების მიმართ. როდესაც ადგილობრივი მაცხოვრებლებისა და ზოგადად საზოგადოების მხრივ წარმოიშობა წინააღმდეგობა, ამან შეიძლება გარკვეული ზეწოლა მოახდინოს ქალაქის ოფიციალურ პირებზე გარკვეული სახის უძრავი ქონების განვითარების ან გარკვეული გეგმის ხასიათისა და ინტენსივობის შეჩერების ან შეზღუდვის მიზნით. ზონირების შესახებ განკარგულებების მხრივ, თუ არსებობს რაიმე შეზღუდვები, რომლებიც მოცემულია სხვა გამოსადეგ კანონებში, განკარგულებებში და წესებში, შემფასებელმა უნდა გამოიკლიოს, არის თუ არა მოცემულ ქონებასთან შეფარდებით მათი ცვლილების მიზანშეწონილი შესაძლებლობა.

ზონირებაში ცვლილების შეტანის ალბათობა

შემფასებელმა, ზონირებაში ცვლილების შეტანის მიზანშეწონილი ალბათობის გამოკვლევის პროცესში, მხედველობაში უნდა მიიღოს ბაზრის არეალის განვითარების ტენდენციებისა და ამ არეალში ზონირების შესახებ მოთხოვნებიდან ისტორია ისევე, როგორც ისეთი დოკუმენტები, როგორცაა ადგილობრივი განვითარების დაწვრილებითი და გენერალური გეგმები. ისეთი სახის გამოყენება, რომელიც არ შეესაბამება ამ ადგილებში არსებული მიწის გამოყენებას (როგორცაა გაზის სადგური ერთბიანი საცხოვრებელი მასივის შეუავლში), გამოყენების, რომლებსათვისაც წარსულში მოთხოვნილი და უარყოფილი იყო ზონირებების შეცვლა (როგორცაა ინდუსტრიული გამოყენება, სადაც ინდუსტრიული ზონირების რამდენიმე ცვლილება იქნა უარყოფილი უკანასკნელი ორი წლის განმავლობაში), ჩვეულებრივ შესაძლებელია გამოიყენებოდეს იქნას განხილვიდან, როგორც პოტენციური საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება. მეორეს მხრივ, ზონირების შეცვლა საცხოვრებელიდან კომერციულზე შეიძლება მიზანშეწონილიც კი იყოს, თუკი ბაზრის ზონაში სხვა ქონებებმა ახლო წარსულში უკვე მიიღეს ზონირების ისეთი ცვლილებები, ან თუ ადგილობრივი განვითარების გეგმა ითვალისწინებს ქონების სხვანაირ გამოყენებას, განსხვავებულ ამჟამინდელი გამოყენებისაგან. მაგალითისათვის წარმოვიდგინოთ მასივი, რომელიც ზონირებულია ერთბიანი საცხოვრებელი ისეთი შეუადრელი მეზობლის მახლობლობაში, სადაც რამდენიმე მსგავსი უბნის ზონირება რამდენიმე წლის წინ შეიცვალა და გახდა კომერციული. ამავ დროს, ქალაქის განვითარების გეგმა განსაზღვრავს ქონებას, როგორც მომავალ კომერციულ დერეფანს. ორივე ამ ფაქტორს შეუძლია გაამძალოს შემფასებლის დასკვნა, რომ აქ არსებობს განხილული მიწის ფართის ხელახალი ზონირების მიზანშეწონილი ალბათობა კომერციული სარგებლობისათვის.

ახლებურად ზონირების შესაძლებლობის კიდევ ერთი დადასტურება შეიცავს მიწების გაერთიანებას, ნაგებობათა დაშლას და არეალში ახალ მშენებლობას. ამ დადასტურებას შეიძლება მხარდაჭერა აღმოუჩინოს ისეთმა ლონისძიებებმა, როგორცაა შუამდგომლობანი ზონირების შეცვლის შესახებ, ზონირების საკითხზე მოსმენები, მუნიციპალიტეტების აქციები, ინტერვიუები დაბეგვამვ და ზონირების ოფიციალურ პირებთან. კიდევ რომ არ არსებობდეს ზონირების შეცვლის ამჟამინდელი საბაზრო საფუძველი, ოფიციალურ პირებთან დაფიქსირებულ ინტერვიუს და ზონირების ჩატარების პრაქტიკისა და ისტორიის შესახებ დისკუსიებს შეუძლიათ დახმარების გაწევა ზონირების შეცვლის შესაძლებლობის შეფასების საქმეში.

შემფასებელმა, არეალისათვის მიწის განვითარების პროგნოზის მომზადებისას, სრულად უნდა წარმოაჩინოს ყველა შესაძლებელი ფაქტორი, რომელიც ეხება ზონირების შესაძლო ცვლილებას. საჭირო დროსა და დანახარჯების ჩათვლით და იმ რისკის გათვალისწინებით, რომ ცვლილება შეიძლება უარყოფილი იქნას. შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს ზონირების ცვლილების მისაღებად საჭირო დრო და ხარჯები ქონებაში შესული მიწის ლიბერულების შედარების დროს.

ზონირებაში ცვლილების ალბათობა შეიძლება არ იყოს 100%-ის ტოლი და საჭირო იქნება იმის განსაზღვრა, შიდა არიან თუ არა ბაზრის მონაწილელი წინასწარ გადაიხადოს ფასი ზონირებაში მოსალოდნელ პოტენციურ ცვლილებასა და დასკვნის დოკუმენტში. ბევრი ნასყიდობა არ დასრულებულა არასოდეს, რადგან ისინი ითვალისწინებდნენ ზონირების ცვლილებას, რომლის მიღებაც ვერ მოხერხდა.

მიწის, როგორც აუთენტების, ფიზიკური შესაძლებლობის შემოწმება

ფიზიკური შესაძლებლობის შემოწმება მიმართულია მიწის ნაკვეთის იმ ფიზიკური მახასიათებლებისაკენ, რომელმაც შესაძლოა ზიანი მიადგინოს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. მოცულობა, ფორმა, ადგილმდებარეობა, მიწის ნაკვეთის მისაღებობა, ბუნებრივი კატასტროფების რისკი, როგორცაა მაგალითად წყალდიდობები და მიწისძვრები, ზიანს აყენებს გამოყენებას, რომელიც ამ მიწის ნაკვეთისაგან შეიძლება მივიღოთ. ნაკვეთის მომგებიანობა ასევე შეიძლება დამოკიდებული იყოს მის ფასადა და სიღრმეზე. არასწორი ფორმის ნაკვეთების განვითარება უფრო მეტი დაქდება და განვითარების შემდეგ შესაძლოა ქონდეს ნაგებები სარგებელი, ვიდრე იგივე ფართის მქონე სწორი ფორმის ნაკვეთებს.

ადგილად მისადგომლობა ხელს უწყობს ნაკვეთის სარგებლიანობას. საზოგადოებრივი გამოყენების ობიექტთა მოცულობა და ხელმისაწვდომობა ასევე მნიშვნელოვანი ფაქტორია. თუ შეუძლებელია ქონების ფასადის მხარეს მოთავსებელი მთავარი საკანალიზაციო კოლექტორის მიერთება საკანალიზაციო სისტემასთან იმ მიზეზით, რომ ჩამდინარე წყლის მიმდებ კოლექტორს არ გააჩნია საჭირო გამტარუნარიანობა, ასეთი ქონების გამოყენება შეიძლება შეზღუდული იყოს. როდესაც ტოპოგრაფია ან ნიადაგქვეშა პირობები აძნელებენ ან აძვირებენ განვითარებას, შესაძლოა ზიანი მიადგინოს მიწის სარგებლიანობას. თუ განსახილველი მიწის ნაკვეთი ნიადაგის მოსწორების ან საძირკვლის ამოწმების დახმარებით უფრო მაღალია, ვიდრე ამ მხარეშია დაშავებისათვის ასეთივე განვითარებისათვის კონკურენტუნარიანი ნაკვეთებისათვის, იგი ეკონომიკურად განუზოცრებელი იქნება ისეთი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებისათვის, რომელიც სხვა შემთხვევაში იქნებოდა შესაძლებელი.

მიწის, როგორც აუთვისებელის, ფინანსური განხორციელებადობის შემოწმება

იმის განსაზღვრისა, თუ როგორი სახის გამოყენება არის კანონით ნებადართული და ფიზიკურად შესაძლებელი, შემფასებელი განხილვიდან გამორიცხავს ზოგიერთი სახის გამოყენებას. შემდგომში ხდება მხოლოდ ისეთი სახის გამოყენებათა ანალიზი, რომლებიც აკმაყოფილებენ პირველ ორ კრიტერიუმს. თუ პოტენციურ გამოყენებას გააჩნია ღირებულება, რომელიც შეეთანაზომება მის დანახარჯებს და აკმაყოფილებს პირველ ორ კრიტერიუმს, გამოყენება ფინანსურად განხორციელებადია.

თუ ფიზიკურად შესაძლებელი და კანონით ნებადართული გამოყენება შემოსავლის მომტანია, ფინანსურად განხორციელებადობის ანალიზი ხშირად თავის ყურადღებას გაამახვილებს იმაზე, თუ რომელ შესაძლებელ გამოყენებას უფრო ძალუძს აწარმოოს შემოსავალი (ანუ უკუგება), რომელიც ტოლი ან მეტე იქნება იმ თანხაზე, რაც აუცილებელია ოპერაციული გასაჯლების, ფინანსური ვალდებულებების, საინვესტიციო კაპიტალის ამორტიზაციის დასაფარავად. ფინანსური განხორციელებადობის განსასაზღვრავად შემფასებელი აწონდაწონის მომავალ წამურ შემოსავლებს, რომელიც შეიძლება იყოს მოსალოდნელი თითოეული სახის გამოყენებისათვის. აუთვისებლობითა და მოუვლევლობით გამოწვეული დანაკარგები და ოპერაციული გასაჯლები შემდგომში გამოაკლდება თითოეულ წამურ შემოსავლებს, რათა მიღებული იქნას თითოეული სახის გამოყენებისაგან წმინდა ოპერაციული მოგება. ინვესტირებული კაპიტალიდან უკუგების განაკვეთი შემდგომში შეიძლება გაანგარიშებულ იქნას თითოეული სახის გამოყენებისათვის. თუ წმინდა შემოსავალი, რომელიც შეიძლება მიღებული იქნას ამა თუ იმ სახის გამოყენებისაგან, საკმარისია იმისათვის, რომ დააკმაყოფილოს ინვესტიციურ საბაზრო მოთხოვნებლები ნაკარხებზე უკუგების განაკვეთის სახიდან, მაშინ შეიძლება თქვას, რომ ამ სახის გამოყენება ფინანსურად განხორციელებადია.

ფინანსური განხორციელებადობის და მაქსიმალური ნაყოფიერების შემოწმების მიზნით, სხვადასხვა სახის გამოყენების დროს შესაბამისი ღირებულებანი ნაანგარიშებია ისეთი მონაცემების ანალიზის შედეგად, როგორიცაა მიწის ღირებულება, უკუგების განაკვეთი და გამოყენებასთან დაკავშირებული რისკი, ასევე მთლიანი ქონების კაპიტალიზირებული ღირებულება.

თუ გამოყენებას არ მოაქვს შემოსავალი, ანალიზი მოახდენს იმის განსაზღვრას, თუ რომელი გამოყენება ქმნის ღირებულებას ან ზემოქმედებს მოგებაზე, რომელიც უდრის ან მეტია იმ თანხაზე, რაც აუცილებელია ამ გამოყენებებში მოქმედ ქონებათა განვითარებისა და გაყიდვისათვის. საჭიროა მოთხოვნის და მოწოდების, ასევე განლაგების ანალიზი, რათა განსაზღვრულ იქნას ისეთი გამოყენებები, რომელიც ფინანსურად განხორციელებადი იქნება, და ბოლოს, გამოყენება, რომელიც მაქსიმალურად პროდუქტიულია. ისეთი გამოყენების ფინანსური განხორციელებადობის განსასაზღვრავად, რომელიც არ წარმოშობს შემოსავალს, შემფასებელი ახდენს გამოყენებისაგან მიღებული სარგებლობის ღირებულების შედარებას ფაქტურ დანახარჯებთან. თუ სარგებლობის ღირებულება დანახარჯებზე დაბალია, ან უმინიმუმოდ აღემატება მას, გამოყენება შესაძლებელია არ იყოს ფინანსურად განხორციელებადი.

ფინანსურად განხორციელებადობის ტესტის წარმატებითი მისაღებად აუთვისებელი მიწისაღმი, იმყარება შესაფერისი და სანდო საბაზრო მონაცემებს, შეგროვილს და გაანალიზებულს ბაზრის არეალში და განსახილველი ქონების მიმართ კონკურენტუნარიან ბაზარში. რისკი მნიშვნელოვანი თვალსაზრისისა და იგი აწონდაწონილ უნდა იქნას განხორციელებადობის სხვა ფაქტორებთან ერთობლიობაში. ნებისმიერი გარეგანი მოვლენა, განხილულ მეთოთებულ გამოყენებასთან მიმართებაში, უნდა შევიდეს ფინანსური განხორციელებადობის ტესტში.

მიწის, როგორც აუთვისებელის, მაქსიმალურად პროდუქტიულობის შემოწმება

მაქსიმალური პროდუქტიულობის ტესტი ეხება ისეთი სახის გამოყენებას, რომელმაც უკვე გაიარა ბირველი სამი ტესტი. მოთხოვნისა და მოწოდების საბაზრო ძალების დამატებითმა ანალიზმა შეიძლება დახმარება გაუწიოს გამორიცხვის პროცესს. შემოწმება იხილავს არამარტო ღირებულებას, რომელიც შეიქმნა მაქსიმალური პროდუქტიულობით გამოყენების შემთხვევაში, არამედ ამ ღირებულების მისაღწევად საჭირო ისეთ დანახარჯებსაც, როგორცაა მაგალითად, შენობების დანერგვა ან მოშორება, ბუნების დამცავი განარწორების დანახარჯები და ზონირების ცვლილებანი. რაც შეეხება გამოყენების ფინანსურად განხორციელებადობას, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება არის ისეთი გამოყენება, რომელიც წარმოშობს სარგებ მიწის უმაღლეს ღირებულებას, შეთავსებდა ბაზრის მიერ რისკის გაწევის დონესთან და უკუგების იმ განაკვეთთან, რომელსაც ბაზარი სთავაზობს ამ სახის გამოყენების შემთხვევაში. მიწის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრის მიზნით, უკუგების განაკვეთის დონეები, რომლებიც ასახვენ ამ გამოყენებასთან დაკავშირებულ რისკს, ხშირად გამოიყენება სხვადასხვა სახის გამოყენებებისაგან მოგების კაპიტალიზაციის მიზნით. გამოყენება, რომელიც წარმოშობს მიწის ყველაზე მაღალ ნარჩენ ღირებულებას, წარმოადგენს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას.

მიწის ნარჩენი ღირებულება (R_i) შესაძლებელია ვიპოვოთ შემოთავაზებული სახის გამოყენების (მიწა და გაუმჯობესებანი) ღირებულების შეფასებით და იმ შრომითი დანახარების, კაპიტალისა და სამუშაო ძალის კოორდინაციაზე გასაყვანების გამოყვანებით, რომელიც ეფუძნება გაუმჯობესების შესაქმნელად. სხვაგვარად, მიწის ღირებულება შეიძლება შეფასებულ იქნას მიწის ნარჩენი შემოსავლის კაპიტალიზაციის გზით. მიწის შემოსავალი, რომელიც კაპიტალიზებულია ღირებულებად, წარმოადგენს ნარჩენ შემოსავალს. დარჩენილ მას შემდეგ, რაც ოპერაციული გასაღები და გაუმჯობესებების შედეგად მიღებული უკუგება გამოკლებული იქნა მთლიანი ქონებიდან შემოსავლისაგან⁴.

მიწის შესაძლებელი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, ჩვეულებრივ, წარმოადგენს მიწით ხანგრძლივ სარგებლობას და იგულისხმება, რომ იგი დარჩება მიწის ნაკვეთზე გაუმჯობესებათა ნორმალური სიცოცხლის ხანგრძლივობის განმავლობაში. სიცოცხლის არსებობის ნორმალური ხანგრძლივობის მოლოდინი დამოკიდებულია შენობის ტიპზე, შენენებლობის ხარისხსა და სხვა ფაქტორებზე. ამ შენობათა მიერ მოცემული სარგებულის (შემოსავალი და კეთილმოწყობილობანი) მთელი ნაკადი ასახავს მიწის გამოყენების ღრმად გააზრებულ და როგორც წესი, ძალზე თავისებურ პროგრამას.

გაერთიანების შესაძლებლობა

ზოგიერთ მიწის ნაკვეთს შეუძლია მიადგინოს თავიანთ მაქსიმალურ გამოყენებას მხოლოდ როგორც გაერთიანების შემადგენელ ნაწილებს. ასეთ შემთხვევაში, შემფასებელმა ან უნდა განსაზღვროს გაერთიანების შესაძლებლობა და განხორციელებადობა, ან მოახდინოს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრა და შეფასების სხვა გადაწყვეტილებანი იმის გათვალისწინებით, რომ ასეთი გაერთიანება შეიძლება მოხდეს. მაგალითად, დიდი ნავთობქიმიური ქარხანა შეიძლება აწინდეს მიწის ნაკვეთზე, რომელიც შეიქმნა რამდენიმე პატარა ნაკვეთის გაერთიანებით. ცალ-ცალკე ამ პატარა ნაკვეთებს შეიძლება არ ჰქონდეთ მოტენცივლი ასეთი დიდი ინდუსტრიული გამოყენებისათვის და ამიტომ შეიძლება გააჩნდეთ გაცილებით დაბალი ერთეული ღირებულება სხვაგვარად გამოყენების შემთხვევაში.

თუ შემფასებელი ასკვნის, რომ საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება მიღწეულ იქნას გაერთიანების გზით, მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული გაერთიანების მიღწევისათვის საჭირო დრო და დანახარჯი. ნავთობქიმიური ქარხნის მაგალითში, ნაკვეთის გაერთიანება შეიძლება გასტანოს ორ წელზე მეტს. მიუხედავად იმისა, რომ გაერთიანება მკირე ნაკვეთებს საშუალებას მისცემს, რომ მათზე განლაგდეს ქარხანა, დროის დაფარვება შეიძლება ძალზე ხანგრძლივი აღმოჩნდეს ნავთობქიმიური ქარხნის შესვეურთათვის. შემფასებელმა ასევე უნდა აღიაროს, რომ ხშირად, შეიძლება დასაზროზე უფრო მაღალი ფასები იყოს გადახდილი მიწის ნაკვეთების გაერთიანებაში, განსაკუთრებით იმ სიტუაციისათვის, რომლებიც შექმნილია გაერთიანების პრაქტიკის ბოლოში. ეს დანახარჯები ასახულ უნდა იქნას მიწის საბოლოო ღირებულების შეფასებაში და შემფასებლის დასკვნაში, როგორც გაერთიანების მიზანშეწონილ შესაძლებლობასთან კავშირში.

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება მიეკუთვნება ისეთ გამოყენებას, რომელიც შეიძლება გაუმჯობესებულ ქონებზე განხორციელდეს არსებული გაუმჯობესებებისა და იმ იდეალური გაუმჯობესების მხედველობაში მიღებით, რომელიც აღწერილია მიწის, როგორც აუთისისებლის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ ანალიზის დასკვნაში. ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება წარმოადგენდეს არსებული ამჟამინდელი გამოყენების გაგრძელებას. ასეთ შემთხვევაში, შემფასებელი არ საჭიროებს გასაღებების უკუგების განაკვეთის გაანალიზებას ალტერნატიული გამოყენების სახეებისათვის, გარდა იმისა, რომ უნდა მოახდინოს შემოწმება ან მხარი დაუჭიროოს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დასკვნას. და მიიღოს, ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას შეუძლია ჩართოს თავის ფარგლებში განახლება ან რეაბილიტაცია, გაფართოება, ადაპტაცია ან სხვაგვარი გამოყენებისათვის კონვერსია, ნაწილობრივი ან მთლიანი დემონტაჟი, ან ამ ალტერნატივების გარკვეული კომბინაცია. თუ არავითარი კაპიტალური გასაღები არ მოითხოვება არსებულ გაუმჯობესებაში ცვლილებების შეტანის დასაზრებლად, შეფასებელი უკუგებაში შეიძლება ერთმანეთთან პირდაპირ შედარდეს. მაგრამ, თუ

⁴ ტრადიციული ეკონომიკური თეორიის თანახმად, შემოსავალი, რომელიც შეიძლება მიეკუთვნება წარმოების სხვა სამ ადრესტს (წრომა, კაპიტალი და სამუშაო ძალა) ნახლარდება, ხოლო შემდეგ დარჩენილი შემოსავალი, ე.ი. ნარჩენი - მიეკუთვნება მიწას. ალტერნატიული გამოყენების შემოწმებისას, მიწის ნარჩენი მთლიანად, საშუალებით, შესაძლებელია მიმართაში მიწის ნარჩენ შემოსავალი შემოსავლის განსაზღვრებაში ეზრდებოდეს კაპიტალიზაციის პროცესის მეშვეობით იქ, რომ შემფასებელმა განსაკუთრებული სიზრძელი უნდა გამოიჩინოს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ თავის მოსაზრებებს გამოუმყვების დროს. თუმცა, ჩვეულებრივ, მიწის ნარჩენი მთლიანად ან იმდენად დამატრებულ მინიმუმსა მიწის ღირებულებაზე, როგორც ასეთზე, იგი (მიწის ნარჩენი მთლიანად) სსარგებლობა საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში, რადგან ნარჩენი მიწის ალტერნატიული ღირებულებანი შეიძლება უფრო მეტად იყოს იქნას, რათა განისაზღვროს ისეთი სახის გამოყენება, რომელიც იმდენად მაქსიმალურ ღირებულებას. (მიწის ნარჩენი მთლიანად და სხვა ნარჩენი მთლიანადების ტიპები განხილულია შენობათა 22-ე თავში).

კაპიტალდებანდებმა ქონერო, გამოყენების თითოეული შესაძლო სახისათვის უნდა გამოანარჩუნდეს უკუგების განაკვეთი ქონებაში მთლიანი ინვესტიციისა და ყველა კაპიტალური გასავლების გათვალისწინებით. უკუგების ეს განაკვეთები შემდეგში შეიძლება შედარებულ იქნას სხვა ანალოგიური ინვესტიციების შემთხვევაში მიღებულ უკუგების განაკვეთებთან, რათა განსაზღვრულ იქნას თუ ფინანსურად არადნადა განხორციელდება პოტენციური გამოყენების სხვადასხვა სახეები. და პირაქით, შეფასებებს შეუძლია შეადაროს ყველა შენაჩენის ფასები და კაპიტალთი გაუმჯობესებანი იმავე ბაზრის სხვა კონკურენტ ქონებასთან.

მეტარონის მიერ დაკავებულ ქონებათა საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზისას, შემფასებლებმა მიღებული უნდა მიიღონ ნებისმიერი რეაბილიტაცია ან მოდერნიზაცია, რომელიც მისაღებად ბაზრის უპირატესობებს. მაგალითად, ექსტრა ტასის რეზიდენციის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება უნდა ასახავდეს ყოველგვარ რეაბილიტაციას, რომელიც აუცილებელია ქონების მაქსიმალურად დატვირთვისათვის. რეაბილიტაციის პროგრამა უნდა ითვალისწინებდეს მაქსიმალურ მოგებას ქონების მომავალი გაყიდვისათვის, რათა მიჩნეულ იქნას ეკონომიკურად შესაძლებლად. დაგრაფებული ქონების შემთხვევაში, რეაბილიტაცია ფოკუსირებული უნდა იყოს მაქსიმალურ მოგებაზე (ქირის შემოსავალზე) ან მისი მფლობელისათვის ღირებულებაზე.

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება წარმოადგენდეს ამაშიდელი გამოყენების გავრცელებას, განახლებას ან რეაბილიტაციას. გაფართობას, ან სხვაგვარად გამოყენებისადმი ადაპტაციას ან კონვერციას, ნაწილობრივ ან მთლიან დემონტაჟს, ან ამ ალტერნატივების გარკვეულ კომბინაციას

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, კანონით ნებადართულობის შემოწმება

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზისას, კანონით ნებადართულობის შემოწმება მიმართულია იმის გასარკვევად, თუ რამდენად მასუბობს განსახილველი ქონება არსებული კანონმდებლობის მოთხოვნებს და რა გავლენას ახდენს ეს შესატყვისობა ან შეუსაბამობა ქონების ღირებულებაზე. შემფასებელი განიხილავს იგივე საზოგადოებრივ თუ კერძო შეზღუდვებს, რომელიც შესწავლილი იყო მიწის, როგორც აუთვისებელის, კანონით ნებადართულობის შემოწმებისას. და მაინც, ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებისათვის, ანალიზი გამოყენების შესაძლო სახეების შესწავლისაგან გადაინაცვლებს არსებული გაუმჯობესებების შეფასებისაკენ.

ხშირად, მაგრამ არა ყოველთვის, ამ შემოწმების შედეგები წინასწარ იგულისხმება, ანუ ამჟამინდელი გამოყენება კანონით ნებადართულია, რადგან იგი შესაბამება ყველა წესებს, განკარგულებებსა და შეზღუდვებს, რომელიც კი გამოკლებულია შემფასებლის მიერ, ასეთ სიტუაციაში, შემფასებელს შეუძლია დაასკვნას, რომ ამჟამინდელი გამოყენება კანონით ნებადართულია და არავითარი ალტერნატიული გამოყენება არ არის კანონით ნებადართული და განაგრძოს ფიზიკური შესაძლებლობის შემოწმება, სხვა შემთხვევაში, შემფასებელმა შეიძლება განსაზღვროს, რომ ამჟამინდელი გამოყენება არ არის შესაბამება, ანუ არ აკმაყოფილებს წესების, განკარგულებებისა და კერძო შეზღუდვების ცალკეულ ასპექტებს, რაც საზიანოა ქონებისათვის. შეუსაბამო ქონებებისათვის ან იმ ქონებებისათვის, რომელთა გაუმჯობესებანი მნიშვნელოვნად განსხვავდება იდეალური გამოყენებისაგან, შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს, იძლევა თუ არა წესები, განკარგულებანი და კერძო შეზღუდვები გაუმჯობესებების ისეთი სახით შეცვლას, რომ ისინი კანონთან შესატყვისობაში იქნას მოყვანილი. ამან შეიძლება მოითხოვოს, რომ გამოყენებულ იქნას ცვლილებათა მიზანშეწონილი შესაძლებლობის ანალიზის იგივე ტიპი, რაც ჩატარდა ამ შემოწმების გამოყენებისას მიწის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შემთხვევაში. კიდევ ერთხელ, შემფასებელმა უნდა აღინიშნოს ნებისმიერი საფუძველი, რომელიც მხარს უჭერს იმის მიზანშეწონილ შესაძლებლობას, რომ შეიძლება გაეთქვას ცვლილება, რათა გაუმჯობესებანი შესაბამისობაში იქნას მოყვანილი ცალკეულ წესებთან, განკარგულებებთან ან შეზღუდვებთან. ასეთი საფუძველი შეიძლება შეიცავდეს საბაზრო არეალის ტენდენციებს, არეალში წესებისა და განკარგულებების ისტორიულ ცვლილებებს და ასევე ადგილობრივ გენერალურ გეგმას. შემფასებელმა, შესაფასებელი ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, ღირებულების შეფასებაში უნდა შეიტანოს ცვლილებების მიღებისათვის გაწეული დანახარჯები და ამ ცვლილების მისაღწევად აუცილებელი დრო.

შემფასებელმა ასევე უნდა გამოიკლიოს, თუ რამდენად მკაცრად და განუხრელად ახორციელებს წესებს, განკარგულებებსა და შეზღუდვებს საქალაქო ან კერძო ორგანიზაციები (როგორცაა სახლის მეტარონთა ასოციაცია), ასევე ამ განხორციელების გავლენა ღირებულებაზე. მაგალითად, არსებული ერთმანიანი საცხოვრებელი, განაფასებელი მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ზონირებულია კომერციული გამოყენებისათვის, ნათელია, არ აკმაყოფილებს ზონირების მიერ შეზღუდვებს, და მაინც, თუკი საზოგადოებრიობა არ ახორციელებს თავისი წესებისა და განკარგულებების მკაცრ დაცვას ასეთი საცხოვრებელი სახით გამოყენებაზე, და თუ ქონება არ არის მიჩნეული, როგორც კანონით ნებადართუ-

თველი გამოყენება, შემოქმედებს შეუძლია დაასკვნას, რომ ნებადართველ გამოყენებას არ გააჩნია ნეგატიური ზეგავლენა ქონების ღირებულებაზე. (კანონით ნებადართველი გამოყენება, რაც წარმოადგენს სპეციალურ სიტუაციას საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში, განხილული იქნება მოგვიანებით ამავე თავში).

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, ფიზიკური შემოწმება

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ფიზიკური შესაძლებლობის შემოწმება მიმართულია ფიზიკური და ფუნქციონალური პრობლემებისაკენ, რომლებიც დაკავშირებულია ისეთ ფიზიკურ მახასიათებლებთან, როგორიცაა მოცულობა, განლაგება, დიზაინი, პირობები და ის, თუ რა გავლენას ახდენენ ეს ფაქტორები ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაზე. შემოწმება, ჩვეულებრივ, გამოავლენს ფიზიკური და ფუნქციონალური გაუმჯობესების მთავარ წერტილებს და იმას, შეიძლება თუ არა მათი გამოსწორება.

ამჟამად არსებული გაუმჯობესება, რომელიც უფრო მნიშვნელოვნად დიდია, ვიდრე იდეალური გაუმჯობესება, შეიძლება წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთის ვალდატვირთვას განსახილველ ბაზარში მაშინ, როცა ამჟამად არსებული გაუმჯობესება, რომელიც მნიშვნელოვნად უფრო მცირეა, ვიდრე იდეალური გაუმჯობესება, შეიძლება წარმოადგენდეს მიწის არასრულ დატვირთვას. ორივე შემთხვევაში შეიძლება სახეზე იყოს ფასის შემცირება, მაგრამ დამოკიდებულია რა ისეთ სპეციფიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც დაკავშირებულია ქონებასთან და მის ბაზართან, ერთი შეიძლება ექვემდებარებოდეს გამოსწორებას, ხოლო მეორე კი არა.

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაზე შეიძლება მნიშვნელოვანი ზეგავლენა ჰქონდეს გაუმჯობესების განლაგებას. მაგალითისათვის წარმოვიდგინოთ შენობა, რომელიც საჭიროებს მნიშვნელოვან რეაბილიტაციას, რათა მიღწეულ იქნას საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება. თუ ქონებას ორივე მხარეს სხვა ქონებასთან საერთო კედლები გააჩნია, ასეთმა განლაგებამ შესაძლოა გამოიწვიოს რეაბილიტაციის შეუძლებლობა. მსგავსად, შენობის ინტერიერი და ექსტერიერი შეიძლება იყოს ან არ იყოს მისადაგებული ცვლილებასადმი, რამაც შესაბამისი ფასის შემცირება შეიძლება გამოიწვიოს ან გამოუსწორებელი გახდეს. ასევე, ამჟამად არსებული გაუმჯობესებების ფიზიკური პირობებს მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება როგორც ქონების ღირებულებაზე, ისე მის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაზე. შემფასებელმა უნდა შეძლოს ერთმანეთისაგან განასხვავოს ფიზიკური დაზიანება და გადავადებული შეკეთება – არაადაგენადი მოკლე ხანში და არაადაგენადი ხანგრძლივი პერიოდში.

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, ფიზიკური შესაძლებლობის შემოწმების გაანალიზებისას, თითქმის ყველა ფაქტორს გააჩნია მათთან დაკავშირებული დანახარჯის რომელიმე ფორმა, განსაუხრებით, თუ აუცილებელია ფიზიკური ცვლილების რომელიმე სახის ჩატარება საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების მისაღწევად. ფიზიკური დაზიანების ან ფუნქციონალური მოქმედების გამოსწორების, შენობის ხელახალი დიზაინის ჩატარების, არსებული გაუმჯობესებების ალტერნატიული გამოყენებისათვის გადაკეთებაზე დანახარჯი (მოგების რეზერვის ჩათვლით) უნდა გაანალიზდეს ბაზარზე ჩამოყალიბებული ღირებულების თვალსაზრისით; ღირებულების ცვლილებით გამოწვეული ეფექტი უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე უბრალოდ ის, თუ რა დანახარჯები იქნება გაწეული. თუ ცვლილებანი მოგების მომტანი არ არის, დანახარჯები არ უნდა იქნას გაწეული – თვალსაზრისით, რომელიც შემფასებელმა, თუ ის საკმარისად ბრძენია, უნდა ჩააქსოვოს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში.

ისევე, როგორც კანონით ნებადართულობის შემოწმებისას, ფიზიკური შესაძლებლობის ტესტის შედეგები ხშირად წინასწარ ცხადდება, ანუ ამჟამად არსებული გამოყენება აშკარად ფიზიკურად შესაძლებელია და არავითარ მნიშვნელოვან ფიზიკურ მოდიფიკაციებზე ფიქრი არ არის საჭირო გაუმჯობესებასთან დაკავშირებული პირობების ფუნქციონალური გამოსადაგების და მოკლადატორების გამო. ამ სიტუაციაში, შემფასებელმა უნდა გამოიტანოს დასკვნა, რომ ამჟამად არსებული გამოყენების გაგრძელება პასუხობს ფიზიკური შესაძლებლობის ტესტს და უნდა გააგრძელოს მუშაობა ფინანსური განხორციელებადობის შემოწმების ჩასატარებლად.

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, ფინანსური განხორციელებადობის შემოწმება

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, ფინანსური განხორციელებადობის შემოწმება ეხება განსახილველ ქონებაზე საბაზრო მოთხოვნილებას მის ამჟამინდელ მდგომარეობაში. თუ არსებული გამოყენება ქმნის დადებით უკუგებას ინვესტიციაზე, ასეთი გამოყენება ფინანსურად განხორციელებადია.

ფინანსური განხორციელებადობის შემოწმება ევრდნობა ღირებულებისადმი სამ მიდგომა ისევე, როგორც მიწის ღირებულების შეფასება. თუ ქონების, როგორც გაუმჭობესებულის, ღირებულება აღემატება მიწის, როგორც აუთვისებელის, ღირებულებას, შემფასებელმა მიზანშეწონილად უნდა დაასკვნას, რომ არსებული გამოყენების გაგრძელება ფინანსურად განხორციელებადია. და მაინც, ზოგიერთ შემთხვევაში, როგორცაა, მაგალითად გადავადებულ შექცევების ჩატარება, ან ბაზრის ქვემდებარე გირავნობის ხელახლა შედგენა, შეუძლია გაზარდოს ქონების ღირებულება და ამიტომ, მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული. ეს ფაქტორები, ჩვეულებრივ, მიმართულია მაქსიმალური პროდუქტიულობის შემოწმებისადმი.

ქონების, როგორც გაუმჭობესებულის, მაქსიმალური პროდუქტიულობის შემოწმება

შემფასებელი ხშირად მიდის დასკვნამდე, რომ ამჟამად არსებული გამოყენების გაგრძელება კანონით ნებადართულია, ფიზიკურად შესაძლებელია და ფინანსურად განხორციელებადი. მიუხედავად ამისა, ამ პირველი სამი ტესტიდან რომელიმეში შემფასებელს შეუძლია განსაზღვროს, რომ საჭიროა ზოგიერთი ზომების მიღება. და შესაბამისი დანახარჯები გამოსწორებულ უნდა იქნას, რათა განსახილველი ქონება უფრო მეტად ღირებულად გახდეს. ეს ფაქტორები მიიღება მხედველობაში მაქსიმალური პროდუქტიულობის შემოწმებაში.

ქონების, როგორც გაუმჭობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების პირველი სამი შემოწმებიდან ერთ-ერთში, შემფასებელმა შეიძლება გამოიტანოს დასკვნა, რომ ქონების მფლობელმა უნდა გადაჭრას გამოსწორებადი ფუნქციონალური პრობლემა, ან განახორციელოს გადავადებული შექცევა. ამ შემთხვევაში, მაქსიმალური პროდუქტიულობის შემოწმების შედაგენელი ნაწილის სახით, შემფასებელი ადარებს გადავადებული შექცევების ან ფუნქციონალური პრობლემის ფასების საბოლოო ღირებულებასთან. თუ ცვლილებანი ქონებაში შედეგად გვაძლევს უფრო მაღალ ღირებულებას, ან არსებული ღირებულების შენარჩუნებას, მაშინ ეს ხარჯები ხელს შეუწყობს მაქსიმალურად პროდუქტიულ გამოყენებას. ეს თუ განკუთვნილი უნდა იქნას საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დასკვნაში. სხვა ფაქტორებს შორის, რომელიც ანალოგიურად შეიძლება გაანალიზებულ იქნას, შედის კონვერსიის ფასები, რეაბილიტაციის ან გადაკეთების ხარჯები და უკიდურეს შემთხვევაში, დაშლის და გატანის ხარჯები. მაქსიმალურად პროდუქტიულობის შემოწმების წარმატებით დასრულება საშუალებას მისცემს შემფასებელს შეადგინოს სია, თუ ზუსტად რა ხარჯები მისცემს საშუალებას განსახილველ ქონებას მიადწიოს მაქსიმალურ გამოყენებას. ეს ხარჯები ასახულ უნდა იქნას ქონების, როგორც გაუმჭობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დასკვნაში ისევე, როგორც ღირებულებისადმი მიდგომის თითოეული სახის აღწერაში.

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დასკვნის მოზადება

შეფასების შესახებ ყველა მოხსენება უნდა შეიცავდეს შემფასებლის ანალიზს და გადაწყვეტილებებს, რომლებიც ეხება მიწის, როგორც აუთვისებელის, ან ქონების, როგორც გაუმჭობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. ორივე უნდა განიხილებოდეს საბაზრო ღირებულებებთან მიმართებაში, რაც მოიცავს მიწის ნაკვეთის ცალკე შეფასებას. როგორც ზოგადი წესი, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების, შესახებ დოკუმენტი უნდა აჩამებდეს იმ დისკუსიის შედეგებს, რომელიც მას წინ უძღვის, ამასთან დაცული უნდა იქნას ოთხი ტესტის თანმიმდევრობა. ოთხი ტესტის ლოკიკურად სტრუქტურირებული მიმოხილვა ჩამოყალიბების ღირებულების შესახებ მოსაზრებების საფუძველზე. შეფასების შესახებ დოკუმენტის გარკვეულ პირობებს შეუძლია შეცვალოს ინფორმაცია, რომელიც ნაჩვენებია უნდა იყოს შეფასების დასკვნაში და რომელიც ეხება მაქსიმალურ გამოყენებას, როგორც ეს ნაჩვენებია 12.1 ცხრილში.

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი ხშირად შეიცავს მეთოდის და მონაცემებს ღირებულებისადმი სამივე მიდგომის გამოყენების შედეგად. 12.2 ცხრილი ასახავს, თუ შეფასების შესახებ დასკვნაში სად შეიძლება ვიპოვოთ საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების თითოეული ტესტის მიერ წარმოდგენილ გადაწყვეტილებებში მათი დამამტკიცებელი დოკუმენტაცია. შეფასების ბევრ დავებაში, ფინანსური განხორციელებადობისა და მაქსიმალური პროდუქტიულობის საბოლოო შემოწმებისას მოითხოვება ინფორმაცია, რომელიც მიღებულია მიდგომათა გამოყენებისა და განვითარების შედეგად. ამიტომ, თუცა შეფასების დასკვნაში ღირებულებისადმი მიდგომას ტრადიციულად წინ უძღვის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დისკუსია, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილება ხშირად შეიძლება დასრულებულ იქნას მხოლოდ მიწის გამოყენების ალტერნატიული სახეების წინასწარი ანალიზის ჩატარების შემდეგ. საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ დასკვნის თავში მოხსენიებული გადაწყვეტილებები უნდა ესადაგებოდეს დასკვნის სხვა ნაწილებში მოყვანილ გადაწყვეტილებებს.

12.1 ცხრილი

საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენების შესახებ ანგარიშები შეფასების დასკვნაში

თუ...

ანალიზის მიზანია შეარჩიოს საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენების კონკრეტული სახე ორი ან მეტი შესაძლებელი გამოყენებიდან, ან საკონსულტაციო დავალების უპირველეს მიზანს წარმოადგენს საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილება

მაშინ დასკვნა უნდა შეიცავდეს...

ალტერნატივების შემოწმების შედეგებს (მაგალითად შემოსავლისა და იჯარის განაგარიშება შემოსავლის მომტანი ქონებისათვის და/ან ყოველი ალტერნატიული გამოყენებისათვის შემუშავებული განსხვავებული მოსაზრებანი შეფასებების შესახებ) და გამოყენებულ დასაბუთებას.

თუ...

გაუმჯობესებული ქონების საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენება განსხვავდება მისი ამჟამინდელი გამოყენებისაგან.

მაშინ დასკვნა უნდა შეიცავდეს...

ამ გადაწყვეტილების გამართლებას საბაზრო ღირებულების შეფასების დასკვნაში.

თუ...

შეფასებაში მიწის ღირებულების ცალკე შეფასებაა მოყვანილი.

მაშინ დასკვნა უნდა შეიცავდეს...

მიწის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენების განხილვას ისევე, როგორც ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენებას.

თუ...

მიწის ღირებულების ცალკე შეფასება არ არის მოყვანილი და ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, მიმდინარე გამოყენება წარმოადგენს შეფასების შესაბამის შემზღულდავი პირობას.

მაშინ დასკვნა უნდა შეიცავდეს...

მხოლოდ ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენების განხილვას, თუმცა, ნებისმიერ შემთხვევაში, ჩვეულებრივ, ოგი ასევე შეიცავს მიწის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენების განხილვასაც. მაშინაც კი, როდესაც ეს საჭირო არ არის. ასეთ შემთხვევაში – რომლებიც ზოგადად არის გამოყენების ღირებულების სიტუაციები – ამჟამად არსებული გაუმჯობესებანი შესაძლებელია არ წარმოადგენდეს მიწის საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენებას, მაგრამ ითვლება, რომ მათი გამოყენება უნდა გაგრძელდეს და ამგვარად დაამატოს ღირებულება მიწას. თუ საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრებაა საჭირო, მსგავსი შემზღულდავი პირობა შეიძლება არც იყოს შესაფერისი. ასეთი შემზღულდავი პირობის წყენების ლოგიკური დასაბუთება ზედმიწევნით და ღრმად უნდა იქნას მოფიქრებული.

თუ...

მიწის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენება და ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენება განსხვავდება ერთმანეთისაგან.

მაშინ დასკვნა უნდა შეიცავდეს...

თითოეული საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენების ცალ-ცალკე განსაზღვრას იმის განცხადებით, რომ მიწის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენება განსაზღვრული იქნა წინასწარი თორიული ვარაუდით, რომ მიწა აუთვისებელი და განვითარებისათვის ხელისაწყოშია და ამის განცხადებით, რომ ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენება განსაზღვრული იქნა ქონების ხანგრძლივობამდე ეკონომიკურ სიცოცხლისუნარიანობაზე დაყრდნობით, ამ ქონების ამჟამინდელ მდგომარეობაში.

თუ...

მიწა უკვე გაუმჯობესებულია მის საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენების მდგომარეობამდე.

მაშინ დასკვნა უნდა შეიცავდეს...

სხვადასხვა განცხადებას საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენების შესახებ და განცხადებას იმაზე, რომ განსაზღვრა ერთიანია როგორც აუთვისებელი მიწისათვის, ასევე გაუმჯობესებული ქონებისათვის, ან განცხადებას იმაზე, რომ მიწა გაუმჯობესებულია მის საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენებამდე. მიწის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენების და ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრა შეიძლება კომბინირებულ იქნას. მაგრამ უმჯობესია, რომ შეფასების შესახებ დასკვნა შეიცავდეს ორივესათვის სხვადასხვა განცხადებას. სხვადასხვა მიზეზებია ორივეს გასაანალიზებლად და თითოეული ანალიზისათვის ცალ-ცალკეა მოსაფიქრებელი პროცესები.

12.2 ცხრილი. დამადასტურებელი დოკუმენტაციის ადგილმდებარეობა

	შეფასების დასკვნის განყოფილება	
ტექსტი	ნაკვეთი, როგორც აუთენტიკელი	ქონება, როგორც გაუმჭობრებული
კანონით ნებადართულობა	• ზონირება და სხვა შეზღუდვები	• ზონირება და სხვა შეზღუდვები
ფიზიკური შესაძლებლობა	• ბაზრის არეალის მონაცემები	• მონაცემები გაუმჭობრების შესახებ
	• ნაკვეთის შესახებ მონაცემები	
ფინანსური განხორციელებადობა (მოთხოვნა და მიწოდება)	• რეგიონი	• რეგიონი
(ლირებულება და სარგებელი)	• ქალაქი	• ქალაქი
	• უბანი	• უბანი
	• შესაფასებელი ქონების ბაზრის არეალი	• შესაფასებელი ქონების ბაზრის არეალი
მაქსიმალური პროდუქტიულობა	• მიწის შეფასება	• დანახარებითი მიდგომა
		• პირდაპირი შედარების მიდგომა
		• შემოსავლებითი მიდგომა

სპეციალური სიტუაციები საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრაში და შემოწმებაში სპეციალური მოსაზრებები მაქირაო შემდეგ სიტუაციებთან მიმართებაში:

- ერთჯერადი გამოყენებანი
- კანონშესაბამო გამოყენებანი
- შუალედური გამოყენებანი (ინვესტირების მიზნით მიწის შენახვის ჩათვლით)
- გამოყენება, რომელიც არ წარმოადგენს საუკეთესოს და ეფექტურს
- მრავალჯერადი გამოყენება
- სპეციალური მიზნით გამოყენება

ერთჯერადი გამოყენებანი

მიწის, როგორც აუთენტიკელისა და ქონების, როგორც გაუმჭობრებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება ხშირად მიესადაგება გარემოცველ გამოყენებებს. მაგალითად, ერთბინიანი საცხოვრებლის გამოყენება, ჩვეულებრივ, შეუსაბამოა ინდუსტრიულ რაიონში, მაგრამ ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება იყოს არაჩვეულებრივი და სულაც უნიკალური. მაგალითად, საბაზრო მოთხოვნილება შეიძლება მხარს უჭერდეს ერთ დიდ, მრავალსართულიან საოფისე შენობას, მაგრამ იგი შეიძლება მხარს არ უჭერდეს ერთზე მეტს. სპეციალური დანიშნულებების ქონება, როგორცაა მუზეუმი, შეიძლება უნიკალური იყოს და მისი მიწის მონაკვეთისათვის დიდად სასარგებლო, მაგრამ მას შეიძლება მხარი არ დაუჭიროს გარშემო არსებული მიწის გამოყენებამ ან შედარებითმა ქონებებმა. მიწის ღირებულება შეიძლება ეფუძნებოდეს ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას, მაგრამ იმისდა მიუხედავად, თუ რა გაუმჭობრებულობა არის მიწის ნაკვეთზე, მიწის, როგორც აუთენტიკელის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება უნდა აკმაყოფილებდეს ოთხივე ტექსტის ყველა მოთხოვნას, ამიტომ იდეალური გაუმჭობრებულება შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს ამჟამად არსებული გაუმჭობრებულებისაგან და ერთჯერადი გამოყენების ქონების მიწის, როგორც აუთენტიკელის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება მდგომარეობდეს მის სხვაგვარად განვითარებაში, ვიდრე იგი ამჟამად არის განვითარებული.

ერთჯერადი გამოყენება, შუალედური გამოყენება, კანონშესაბამო გამოყენება არ წარმოადგენს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას; მრავალჯერადი გამოყენება და სპეციალური მიზნით გამოყენება მოითხოვს სპეციალურ განხილვას

თუ შეფასება ტარდება არსებული ერთჯერადი გამოყენების ქონებაზე, უნდა ჩატარდეს გარკვეული დონის საბაზრო ანალიზი, რათა განსაზღვრულ იქნას უნდა გააძვირდეს თუ უნდა შეწყდეს ერთჯერადი გამოყენება. თუ ანალიზი გამოავლენს, რომ ერთჯერადი გამოყენება არ უნდა გააძვირდეს, შემფასებელმა უნდა დასვას კითხვა: რა უნდა ვუფთო გაუმჭობრებებს? თუ გაუმჭობრებება ხელს არ უწყობს ღირებულების ზრდას, ხოლო დაგეგმვა ითხოვს საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრებებს, მაშინ საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება აღბათ იქნება რაღაც სხვა, ვიდრე ამჟამად არსებული გაუმჭობრება. (ქონების, როგორც გაუმჭობრებულის, მაქსიმალური გამოყენებისათვის იქნება სრულიად განსხვავებული გადაწყვეტილება მიღებული, თუ განსაზღვრული იქნებოდა გამოყენების ღირებულება და არა საბაზრო ღირებულება.) შემოთავაზებული ერთჯერადი გამოყენების ქონებისათვის უნდა მოხდეს ბაზრის ზედმიწევნითი ანალიზი, რათა განსაზღვრულ იქნას, არსებობს თუ არა იგივე ტიპის სხვა ერთჯერადი გამოყენება.

კანონშეუსაბამო გამოყენებანი

კანონშეუსაბამო გამოყენება არის ისეთი გამოყენება, რომელიც კანონის შესაბამისად იყო დაფუძნებული. მაგარა უკვე აღარ შეესაბამება მიწით სარგებლობის შესახებ წესებს იმ ზონაში, რომელიც იმ მდებარეობს. ზოგიერთი კანონშეუსაბამოებანი შეიძლება წარმოქმნას მთავრობის მოქმედების შედეგად, როგორცაა კერძო ქონების იძულებითი წესით ნაწილობრივი ჩამორთმევა წარმოვადგინოთ ქონება – გაზის სადგურს 2 000 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი, რაც წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მინიმალურ სიდიდეს, რომელიც, ზონირების მიხედვით, აუცილებელია გაზის სადგურის გამოყენებისათვის. თუკი ქალაქი ჩამოართმევს მიწის 100 კვადრატულ მეტრს გზათა გადაკვეთის გასაუმჯობესებლად, მაშინ ნაკვეთის ფართი იქნება 1 900 კვადრატული მეტრი და უკვე აღარ დააკმაყოფილებს ნაკვეთის ფართის მინიმალ ზონირების მოთხოვნებს. სხვა კანონშეუსაბამო გამოყენების სიტუაციები შეიძლება წარმოიშავს მაშინ, როცა იცვლება წესები და განკარგულებები, მაგალითად ერთბინიანი საცხოვრებელი 750 კვადრატული მეტრის ნაკვეთებ ძირითად საცხოვრებელ რეგიონში, რომელიც ზონირებულია როგორც R-1, მოითხოვს სულ ცოტა 750 კვადრატული მეტრი მიწის ფართობს. თუ ქალაქი მიიღებს ზონირების ახალ განკარგულებას, სადაც R-1-ად ზონირებული ნაკვეთის ფართი გაზარდოს 1 000 კვადრატულ მეტრამდე, არსებული ქონება უკვე აღარ დააკმაყოფილებს ამ მოთხოვნას. ორივე შემთხვევაში, კანონშეუსაბამო გამოყენების სიტუაციები ჩაითვლება ლეგალურ შეუსაბამისობად, რადგან გამოწვეულია საშთავრობო სტრუქტურების კრძელებით. ზონირების შესახებ განკარგულებების უმეტესობას გააჩნია სპეციალური განყოფილებები, რომლებიც განიხილავენ კანონშეუსაბამო გამოყენების სიტუაციებს; შემფასებლები, კანონშეუსაბამო გამოყენების შეფასებისას, უნდა იცნობდნენ ამ განყოფილებებს.

ზონირებაში ცვლილებებმა შესაძლოა წარმოქმნას არასაკმარისად გაუმჯობესებული და ზედმეტად გაუმჯობესებული ქონებანი. ერთბინიანი საცხოვრებელი, რომელიც მდებარეობს ფართობზე, რომლის შემდგომი ზონებად დაყოფა მოხდა კომერციული გამოყენების მიზნით, შეიძლება იყოს არასაკმარისად გაუმჯობესებული ქონება. ამ შემთხვევაში უფრო სარწმუნოა, რომ საცხოვრებელი აღებულ იქნება, რათა ნაკვეთი იქნას გაუმჯობესებული მის მასიმალურ გამოყენებამდე, ან სახლი ჩაითვლება დროებით გამოყენებად მანამ, სანამ ფართის კომერციული გამოყენებად კონვერსია დაიწყება განხორციელებადი გახდება. კანონშეუსაბამო ქონება შეიძლება გახდეს ზედმეტად გაუმჯობესებული, როცა ზონირებაში ცვლილებანი მოახდენს ქონების გამოყენების დაშვებულ ინტენსივობის შემცირებას. მაგალითად, ფართობი რვა ერთეულიანი ძველი საცხოვრებელი შენობით, მთლიანად გაუმჯობესებული უბანში, შეიძლება შემცირებულ იქნას ნაკლებად ინტენსიური გამოყენებისათვის. ამჟამად რომ ვითარდებოდეს თავისუფალი ნაკვეთი, ზონირების ახალი შეზღუდვები ნებას დათმავდა აშენებულიყო მხოლოდ ექვს ერთეულიანი შენობა. კანონშეუსაბამო გამოყენებანი შეიძლება გამოწვეული იქნას აგრეთვე განვითარების დასაშვები სიმკვრივის ცვლილებების გამო და განვითარების სტანდარტების ცვლილებების გამო, რათა ზიანი არ მიადგეს ლანდშაფტს, მანქანების გასაჩერებელ ადგილს, მისადგომ გზებს და ა.შ.

ზონირების შესახებ განკარგულებანი იცვლება ოურისდიქციის შეცვლასთან ერთად. ისინი, როგორც წესი, ნებართვას იძლევიან წინათ არსებულ გამოყენებაზე, მაგარა კრძალვებ გაფართოებას ან ფართო ცვლილებებს, რაც აღიქვამენ კანონშეუსაბამო გამოყენებას. ზოგიერთი ოურისდიქცია ახდენს დროის იმ პერიოდის დაზუსტებას, რომელიც საჭიროა კანონშეუსაბამო გამოყენების გაუქმებისათვის. როცა კანონშეუსაბამო გამოყენება შეწყვეტილია, ის, ჩვეულებრივ, ხელახლა ვიდარ გატარდება. ოურისდიქციების უმეტესობაში კანონშეუსაბამო გამოყენება უნდა შეწყვედეს, თუ მონება განიცდის დიდ დაზიანებას ან მიტოვებულია კანონით დადგენილი დროის განმავლობაში. ზოგიერთ შემთხვევაში, კანონშეუსაბამო გამოყენება შეიძლება ხელახლა აღდგეს გამოყენების ოგივე ინტენსივობის დონემდე, რაც მას გააჩნდა მის დაწერებამდე. იმ პირობით, რომ მას უკვე აღარ ექნება ისეთ უარყოფითი ზეგავლენა ბაზრის არეალზე, როგორიც ადრე ჰქონდა.

როცა ხდება კანონშეუსაბამო გამოყენების მქონე მიწის ნაკვეთის შეფასება, შემფასებელმა უნდა შეიცნოს, რომ ამაშია დიდელ გამოყენებას შეიძლება უფრო მეტი შემოსავალი მოჰქონდეს, ვიდრე ქონებას შეეძლო მეტი კანონის შესაბამის გამოყენების შემთხვევაში⁵. კანონშეუსაბამო გამოყენებას შეუძლია მოიტანოს მოტივირებული შემოსავალი და მქონდეს მეტი ღირებულება, ვიდრე შედარებით ქონებებს, რომლებიც ზონირების მოთხოვნებს აკმაყოფილებენ. ამიტომ, როდესაც ქონების კანონშეუსაბამო გამოყენების ღირებულება დად-

⁵ კანონშეუსაბამო გამოყენებათა შემთხვევითი უმეტესობაში, საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრება ასახავს კანონშეუსაბამო გამოყენების მიწის ღირებულებას, დაფუძნებულია კანონით ნებადართული გამოყენებაზე იმ დაშვებით, რომ მიწა აუთორიზებულია. ზოგიერთ პრაქტიკულ მანქანაში, რომ კანონშეუსაბამო გამოყენების საბაზრის ღირებულება და მისი ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრებას შორის განსხვავება ასახავს ამჟამად არსებულ გაუმჯობესებას წელიწადის ფართობის გაზარდვის, და შესაძლოა, დაბნეობით ამჟამადაც კი – კანონშეუსაბამოების გამო. ასეთი სცენარიის დროს, შეფასებელი განაკვეთებს კანონშეუსაბამო გამოყენების გაუმჯობესებას ღირებულებას და მრეების, რომელიც წარმოშვა კანონშეუსაბამო გამოყენებას. აღტარებისთვის, ვიდრე ერთ პრაქტიკულ მანქანა, რომ ღირებულება, რომელიც დადებება ზონირების შეცვლის შემთხვევაში, არ უნდა შეეფაროს მხოლოდ და მხოლოდ გამოყენებას, არამედ უნდა გადამაწოდებდეს გაუმჯობესებას და მიწის შერის. ეს ჩვეულებრივ მოხლოდება ქონების მთლიანი ღირებულებისადმი გარკვეული განხილვის შედეგად, რაც ასახავს ერთის მხრივ მიწის, ხოლო მეორეს მხრივ გაუმჯობესების მიერ ღირებულებაში შეტანილი წვლილი ტიპურ თანაფარდობას ისეთ მსგავს საბაზრო ქონებებისათვის, რომლებიც ზუსტ ზონირებას გავლენა არ მოუხდენია.

გენილია მსგავსი კონკურენტუნარიანი ქონებისა და შესფასებული ქონების შედარების გზით – პირდაპირი შედარებითი მიდგომის გამოყენებით – შემფასებელმა მხედველობაში უნდა მიიღოს განსახილველი ქონების მიმართ ნებადართული, გამოყენების უფრო მაღალი ინტენსივობა, და ასევე გაითავალისწინოს კანონშესაბამისთან დაკავშირებული რისკები და შეზღუდვები.

კანონშესაბამო გამოყენება, რომელიც შეესაბამება ქონების, როგორც გაუმჭობესებულის, საუკეთესო და ეფექტურად გამოყენებას. სწორად ადვილად ამოსაცნობია. მიუხედავად ამისა, ზოგჯერ ნათლად არ ჩანს, არის თუ არა ამჟამად არსებული კანონშესაბამო გამოყენება მიწის მონაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება. ამ კითხვებზე პასუხის გაცემა შეიძლება მხოლოდ შემოწმების და/ან კანონშესაბამო გამოყენებით წარმოქმნილი ვასაყიდი ფასის დაწვრილებითი ანალიზით, ასევე შემოსავლებით და/ან ვასაყიდი ფასებით, რაც იქმნება წარმოქმნილი ქონების ალტერნატიული გამოყენებით, თუ ეს ქონება მოხვდა შეუსაბამოებაში არსებულ წესებთან.

შუალედური გამოყენებანი

გამოყენებას, რომელშიც მიწის ნაკვეთი ან გაუმჭობესებული ქონება მანამ არის ჩართული, სანამ იგი მზად იქნება მისი მომავალი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებისათვის, ეწოდება შუალედური გამოყენება. ამგვარად, შუალედური გამოყენება წარმოადგენს ამჟამინდელ საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას, რომელიც ალბათ შეიცვლება შედარებით მოკლე დროში – ასე 5-დან 7 წლამდე. ფერმები, მანქანის გასაჩერებელი ადგილები, ძველი შენობები და დროებითი ნაგებობები შეიძლება წარმოადგენდეს შუალედურ გამოყენებას. სამთო და საკარიერო სამუშაოები შეიძლება ჩაითვალოს ისეთი შუალედური გამოყენების სპეციალურ შემთხვევებად, რომელიც, ჩვეულებრივ, რესურსის ანეორგამად გრძელდება.

შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს უკვე შეფასებული ქონება და ყველა სხვა შედარებითი ქონებები. განსხვავებანი ქონების შუალედურ გამოყენებაში მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული, თუნდაც მათი მომავალი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებანი იდენტური იყოს. გადახდილ ფასებში განსხვავება შეიძლება გამოწვეული იყოს უკუგების განსხვავებული მოთხოვნილებებისა და მათი დანერგვისათვის წინასწარ განსაზღვრული დანახარების განსხვავების გამო.

შუალედურმა გამოყენებამ შეიძლება შეიტანოს ან არ შეიტანოს წვლილი მიწის ან გაუმჭობესებული ქონების ღირებულებაში. თუ ძველ შენობას, ან კიდევ სხვაგვარ გაუმჭობესებას არ შეუძლია წარმოშვას ჩამოები შემოსავალი, რომელიც გადააქარბებს ზომიერად მიზანშეწონილ სამუშაო დანახარებს, ის წვლილს არ შეიტანს ქონების ღირებულებაში. თუ გაუმჭობესებათა წმინდა ურუგება ნაკლებია, ეს თანახმად, რომელიც შეიძლება მიღებულ იქნას აუთვისებელი მიწისაგან, შენობებს არ ექნებათ წვლილი ღირებულებაში (თუმცა, ზოგიერთ ბაზარში, ქონების მფლობელებმა შესაძლოა ამკობინონ დროებით იქონიონ ერთბიანიანი საცხოვრებელი კომერციული მიწის ნაკვეთზე, ვიდრე მიწა აუთვისებელი დატოვონ). მართლაც, გაუმჭობესებული ქონების ღირებულება შეიძლება ნაკლები იყოს, ვიდრე აუთვისებელი მიწისა, თუკი გათვალისწინებული იქნება დემონტაჟის ან დანერგვის დანახარები. მიწის ღირებულება მთლიანად დამყარებულია მისი პოტენციურ საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაზე.

შესაფერისი გამოყენების პრინციპი, რომლის მიხედვითაც მიწა არ შეიძლება შეფასებულ იქნას ერთი სახის გამოყენების საფუძველზე მაშინ, როდესაც გაუმჭობესებანი შეფასებულა სხვაგვარი გამოყენების საფუძველზე, მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული ისეთ შემთხვევებში, როდესაც ქონება მიწის ნაკვეთი დროებითი, შუალედური გამოყენებისათვის. შუალედური გამოყენებისათვის დანიშნული გამოწვის ნაკვეთის ღირებულება შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს მსგავსი მიწის ნაკვეთის, როგორც აუთვისებლის, საბაზრო ღირებულებისაგან და ხელშისაწვდომი გაუმჭობესებისათვის ხანგრძლივი ვადით საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების მიზნით. მრავალი, მოდერან გამოსული გაუმჭობესება მაშარად არ წააგავს დღეაღორე გაუმჭობესებას, მაგრამ ისინი ქმნიან ღირებულების ნაზრდ აუთვისებელი მიწის ღირებულების ზევით. ასეთი გაუმჭობესებანი შეიძლება ვარდეს, რათა დაარღვოს შესაფერისი გამოყენების პრინციპი, მაგრამ ფაქტურად ბაზარი მიგვანიშნებს, რომ ახალ გამოყენებაზე გადასვლის პროცესში, ძველი გაუმჭობესებების ხელშეწყობის შედეგად გაუმჭობესებულ ქონებამდე ვაზრდილი ღირებულება აიძულებს მიწას და არსებულ გაუმჭობესებასაც ღირდეს უფრო მეტი, ვიდრე აუთვისებელი მიწა.

მიწა, რომელიც თავიდანვე მომავალში ვასაყიდად არის შენახული რაიმე დროებითი გამოყენებით ან მის გარეშე, შეიძლება მიჩნეულ იქნას როგორც სატყეულატური ინვესტიცია⁶. მყიდველი ან მფლობელს შეიძლება მიარდნეს, რომ მიწის ღირებულება ვაიზრდება, მაგრამ აქ არსებობს იმის საშიშროება, რომ ფასის მოსალოდნელ მომეტებას ადგილი არ ექნება დროის იმ მონაკვეთში, რომელშიც ეს მიწა

⁶ ზოგადი გამოყენებისას, ტერმინი "სატყეულატური ინვესტიცია", შეიძლება შეიცავდეს მაღალი რისკის ან გაურკვევლობის დაუდევარ ფარულ მნიშვნელობას. უძრავი ქონების შეფასების ენაზე, სატყეულატო განსაზღვრულია როგორც ქონების შექმნა, რომელიც პოტენციურბულია მოგების მიღების მხოლოდდანი მისი ღირებულების აწვეის ან დაწვეისაგან.

ინვესტიორის მფლობელობაშია. მიუხედავად ამისა, მიწის ამჟამინდელი ღირებულება წარმოადგენს მისი მომავალი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ფუნქციას, და ამგვარად, შემფასებელს შეუძლია განიხილოს მისი შესაძლო საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება. შესაძლებელია შემფასებელმა ვერ მოახერხოს პროგნოზირება მომავალი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ. მაგრამ მომავალი გამოყენების ზოგადი ტიპი (მაგალითად, სავაჭრო ცენტრი ან ინდუსტრიული პარკი) ხშირად ცნობილია ან პროგნოზირებულია ზონირების გეგმით, გარშემორტყმული მიწის ნაკვეთების გამოყენების სახეებით, ან ქალაქის დაგეგმვარებით. იმის გამო, რომ შესაძლებელია არსებობდეს პოტენციური საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების რამდენიმე ტიპი (მაგალითად, ერთბინიანი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები), შემფასებელს, ჩვეულებრივ, არ ძალუძს ზუსტად განსაზღვროს მომავალი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება. მიუხედავად ამისა, მათ შეუძლიათ განიხილონ ლოკურად მისაღები ალტერნატიული გამოყენების სახეები და მოსალოდნელი შემოსავლებისა და გასაცემების დონე.

გამოყენება, რომელიც არ წარმოადგენს საუკეთესოს და ეფექტურს

შესაფერისი გამოყენების კონცეფციის თანახმად, გაუმჯობესება უნდა შეფასდეს ისეთ გამოყენებაზე დაფუძნებით, რომელიც მიესადაგება ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. მიუხედავად ამისა, მრავალი არსებული შენობა და სხვა სახის გაუმჯობესებანი შეუსაბამოაშია მიწის ნაკვეთის იდეალურ გაუმჯობესებასთან და განვითარებულია სხვაგვარად, ვიდრე ისინი იქნებოდნენ აუთვისებელი მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში. მიუხედავად ამისა, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება იყოს იგივე კატეგორიისა, რაც არსებული გამოყენება. მაგალითად, ისეთი მიწის ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, რომელიც გაუმჯობესებულია 10 წლის ხნოვანების ძველი საცხოვრებელი შენობით, შესაძლებელია განხორციელდეს ახალი, უფრო მეტად ფუნქციონალური საცხოვრებელი შენობის აშენებით. მსავსადა, ისეთი საცხოვრებელი ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, რომელიც გაუმჯობესებულია 20 წლის ხნოვანების სახლით, შესაძლებელია რომ განხორციელდეს ახალი, უფრო თანამედროვე ერთბინიანი საცხოვრებელი.

მიწის ზოგადიოთი ნაკვეთისათვის, შეიძლება შეიცვალოს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ზოგადი კატეგორია – მავალიად, საცხოვრებელიდან ინდუსტრიულ გამოყენებად, ან ერთბინიანი საცხოვრებელიდან კომერციულ გამოყენებად. თუ ამ ნაკვეთების გაუმჯობესებანი არსებობდა მანამ, სანამ საბაზრო არალაში ცვლილებები მოხდებოდა, ისინი გარეგანი მოქმედების გამო იზარალებენ და შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ მათ ნაკლები ღირებულება ექნებოდა ვიდრე შავას გაუმჯობესებებს უფრო შესაფერისი ნაკვეთზე. არასწორი იქნებოდა შეგვეფასებინა ასეთი გაუმჯობესება ისეთნაირად, თითქოს ის იყოს შესაფერისი ნაკვეთზე განლაგებული.

მრავალტერადი გამოყენებანი

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება ხშირად შეიცავს მიწის ნაკვეთის ან გაუმჯობესებულ ქონების ერთზე მეტი სახით გამოყენებას. მიწის ვრცელი ნაკვეთი შეიძლება ვარგისი იყოს დაგეგმილი რაიონის განვითარებისათვის წინა პლანზე განლაგებული სავაჭრო ცენტრით, თანამფლობელობაში მყოფი ბილიკებით და მიწის დანარჩენ ნაწილზე ერთბინიანი საცხოვრებელი უბნებით. ბიზნეს-პარკებს ხშირად გააჩნია ფართობები საცალო ვაჭრობის მაღაზიებისათვის ფასადის მხარეს და საწყობები ან მსუბუქი საწარმოო სტრუქტურები უკანა მხარეს.

მიწის ერთი კომპლექსური ნაკვეთი შეიძლება მრავალნაირი ფუნქციას ასრულებდეს. ტყე ან მდელი შეიძლება გამოყენებულ იქნას ნადირობისათვის, დასასვენებლად, გეოლოგიური საძიებო სამუშაოების ჩასატარებლად. მიწა, რომელიც გამოყენებულია ძმლავრი ელექტროგადამცემი საზღვრებისათვის, შეიძლება ამავე დროს გამოყენებულ იქნას როგორც ღია ლანდშაფტი ან პარკი. ტრამვას ნაზებიანი ქუჩები ასევე შეიძლება განხილულ იქნას როგორც მრავალნაირი გამოყენების ტერიტორია.

ცალკეულ შენობას ასევე შეიძლება ჰქონდეს მრავალნაირი გამოყენება. სასტუმრო, საცხოვრებელი ოთახებთან დამატებით, შეიძლება შეიცავდეს რესტორანს, ბარს, საცალო ვაჭრობის მაღაზიებს. მრავალსართულიანი შენობა შეიძლება შეიცავდეს ოფისებს, ბინებს, საცალო ვაჭრობის მაღაზიებს. ერთი ოჯახის საკუთრებაში მყოფ სახლს შეიძლება ჰქონდეს გასაქირავებელი ფართი.

თუ ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება მდგომარეობს ერთზე მეტი სახის გამოყენებაში იგივე მიწის ნაკვეთზე ან იგივე შენობაში, შემფასებელმა უნდა შეაფასოს თითოეული სახის გამოყენების მიერ მოლიან ღირებულებაში შეტანილი წვლილი. მაგალითად, თუ ისეთი ტყის მსხვილი ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება, რომელიც შეიძლება გაქირავებულ იქნას ნადირობის მიზნებისათვის, შეიძლება შევადაროთ სხვა სატყეო ნაკვეთის ღირებულებას, რომელიც ვერ იქნება გაქირავებული, სხვადასხვა შეადგენს ნადირობის უფლებების ღირებულებას; საბაზრო ღირებულების თვალსაზრისით, შემფასებელმა უნდა მოახდინოს როგორც ნადირობის უფლების ღირებულების, ასევე მიწის ნაკვეთზე

ხის მასალის ოპერაციების განაგარიშება. ნაფთობსარეწ რეგიონებში, შემფასებლებს, ხშირად სთხოვენ გამოაკლკეონ მინერალურ ნედლეულზე უფლებების ღირებულება მიწის გამოყენების სხვა სახე-ებისაგან. ქონებები, რომლებსაც გააჩნია მინერალურ ნედლეულზე უფლების ღირებულება, შედარებული უნდა იყოს ისეთ ქონებასთან, რომელსაც ასეთი უფლებები არ გააჩნია. მრავალჭრადი გამოყენების განაგარიშებებში, ცალკულ გამოყენებათა ღირებულებების ჯამი შეიძლება აღმოჩნდეს უფრო ნაკლები, უდრიდეს, ან უფრო მეტი იყოს ვიდრე მთლიანი ქონების ღირებულებაა.

გამოყენება სპეციალური მიზნებით

რადგანაც სპეციალური მიზნების მქონე ქონებანი შესაფერისია გამოყენების მხოლოდ ერთი ან ძალზე შეზღუდული რაოდენობის სახისათვის, შემფასებლები შეიძლება შეეჩაზონ პრაქტიკული სახის პრობ-ლებებს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების დაზუსტებისას. სპეციალური მიზნების მქონე გაუმჯობესებული ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება ალბათ მისი ამჟამინდელი გამოყენების გაგრძელებას წარმოადგენს. თუ ეს გამოყენება სიციცხლისუნარიანი რჩება. მაგალითად, ისეთი ქარხნის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, რომელი ამჟამად აწარმოებს მძიმე მარწყველობის პროდუქციას, ალბათ მძიმე მარწყველობისათვის წარმოადგენს საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას, ხოლო მარცვალეულის ელექვატორის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება მდგომარეობს მარცვალეულის ელექვატორად მის ხანგრძლივ გამოყენებაში. თუ სპეციალური მიზნების მქონე ქონების ამჟამინდელი გამოყენება არის ფობიკურად, ფუნქციონალურად და ეკონომიკურად მოქველებული და არავითარი ალტერნატიული გამოყენება არ გააჩნია, მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება განხორციელდეს ნაგებობათა დემონტაჟით და ნარჩენების ჯართის ან გადარჩენილი ნაწი-ლების ფასად გაყიდვით.

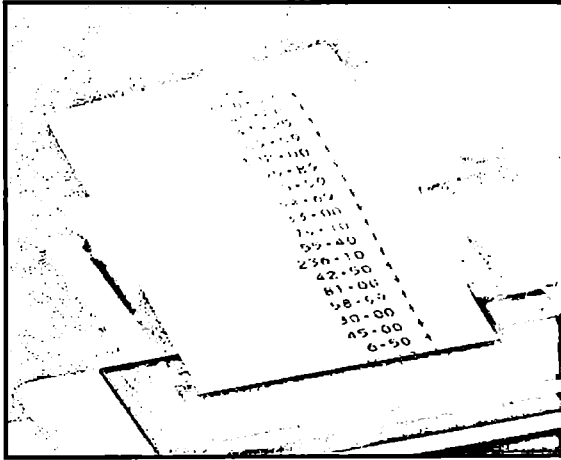
ზოგჯერ, სპეციალური მიზნების მქონე ქონება, შეიძლება განალიზდეს და შეფასდეს ორი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ბაზაზე, ანუ ამჟამად არსებული სპეციალური მიზნების მქონე გამოყენების გაგრძელება და ალტერნატიულ გამოყენებად გარდაქმნა. ასეთ სიტუაციაში, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანა მნიშვნელოვნად დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ არის განსაზღვრული ბაზარი. მაგალითად, იემოვას მოწმეთა სალოცავი ნაგებობა პირველად შეიძლება განალიზდეს მისი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ბაზაზე, როგორც საკულტო ნაგებობა. ამ ანალიზში გაუმჯობესებათა მიერ ღირებულებაში შეტანილი წვლილი აისახება დანახარჯების, გაყიდვების ან შემოსავლების შესახებ მონაცემებში. თუ არსებობს საბაზრო მოთხოვნილება, იემოვას მოწმებმა შეიძლება გამოხატონ სურვილი შეიძინონ განსახილველი ქონება იმ ფასად, რომელიც ასახავს მის ამჟამინდელ გამოყენებას საკულტო ნაგებობის სახით. თუ ასეთი საბაზრო მოთხოვნილება დაბალია ან სულაც არ არსებობს, შემფასებელს ასევე შეუძლია დაეკემოს მისი გარდაქმნა კომერციული ოფისის ფართად ან რომელიმე სხვა შესაფერის ალტერნატიულ გამოყენებად. ალტერნატიული გამოყენების მიზნით კონვერსიის ჩატარებისათვის საჭირო გაუმჯობესებების შეფასებული ღირებულება ალბათ მიიღება ფასის დეტალური შესწავლის გზით ან იმ საკულტო ნაგებობათა შესახებ საგაჭრო მონაცემების მიღების გზით, რომლებიც კომერციული გამოყენების მიზნებით გადაკეთდა. იმ ქონების საბაზრო ღირებულება (და პოტენციური მომხმარებლების), რომელიც გადაკეთებულია კომერციული გამოყენებისათვის, ალბათ განსხვავებული იქნება მისი, როგორც საკულტო ნაგებობის საბაზრო ღირებულებისაგან (და პოტენციური მომხმარებლისაგან). ამგვარად, სპეციალური მიზნების მქონე ისეთი ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, როგორიცაა საკულტო ნაგებობა, დამოკიდებულია მასზე საბაზრო მოთხოვნილებაზე.

შემდგომი საკითხები

- Finch, J. Howard. 1996. "Highest and Best Use and Special-Purpose Property." *The Appraisal Journal* (April).
- Galleshaw, Mark. 1994. "Evaluating Interim Uses". *The Appraisal Journal* (January).
- Graaskamp, James A. 1970. *A Guide to Feasibility Analysis*. Chicago: Society of Real Estate Appraisers.
- Greer, Gaylon E. 1979. *The Real Estate Investment Decision*. Lexington, MA.: D.C. Heath.
- Harrison, Frank E. 1996. *Appraising the Tough Ones: Creativ Ways to Value Complex Residential Properties*. Chicago: Appraisal Institute.
- Lenhoff, David C. 1995. "Highest and Best User." *The Appraisal Journal*. (July).

ნაწილი III

დანახარჯებითი ანალიზი



ნაწილი III დაკავშირებულია დანახარჯებით მიდგომასთან, რომელიც მოიცავს მიწის შეფასებას და გაუმჯობესებების ღირებულებითი მაჩვენებლების ჩამოყალიბებას, იმ ამორტიზაციის მიახლოებულ სიდიდესთან ერთად, რომელიც შეიძლება განიცადოს ამ გაუმჯობესებებმა. თავი 13 "მიწის ან ნაკვეთის შეფასება", წარმოაჩენს სხვადასხვა ტექნიკას, რომელიც გამოიყენება მიწის ღირებულების შესახებ სანდო მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად. როგორც განცალკევებით, ასევე მთლიანი ქონების შეფასების ნაწილად. თავი 14 "დანახარჯებითი მიდგომა", განმარტავს, თუ როგორ გამოიყენება მიწისა და გაუმჯობესებების განვითარების დანახარჯები ღირებულების საზომად, და შეფასების პრინციპებს, რომელიც ამაგრებენ ღირებულებასთან ამ ფორმით მიდგომას. დამატებით, თავში ჩამოთვლილია დანახარჯების შეფასების პროცედურა, აღდგენასა და ჩანაცვლებას შორის არსებულ განსხვავებებზე ხაზგასმით. 15-ე თავში "შენიშვნების დანახარჯების შეფასება", ახსნილია და სასაწყობო ქონების მაგალითზე ნაჩვენებია სამშენებლო დანახარჯების შეფასების სხვადასხვა მეთოდები. ასევე განხილულია ტექნიკა იმ პრემიის შესაფასებლად, რომელსაც მესაკუთრე იღებს ქონების განვითარების კოორდინაციისა და პროექტთან დაკავშირებული რისკის გაწვევისათვის. თავი 16 "ცვეთის შეფასება", ხსნის რთულ ამოცანას დაკავშირებულს იმის განსაზღვრასთან, თუ რა ეფექტს ახდენს ფიზიკური გაუარესება და ფუნქციონალური და გარე მოძველება გაუმჯობესების შეფასებით ღირებულებაზე.

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- კორექტირება
- განლაგება
- პირდაპირი შედარებითი მიდგომა
- ამოღება
- მიწის რენტის კაპიტალიზაცია
- მიწის ნაშთის ტექნიკა
- ნაკვეთს მიღმა გაუმჯობესებები
- ნაკვეთს შიდა გაუმჯობესებები
- ქვედანაყოფის განვითარების ანალიზი

შესავალი

მიწას აქვს ღირებულება, რადგან ის უზრუნველყოფს პოტენციურ სარგებლიანობას როგორც სტრუქტურის ნაკვეთი, რეკრიაციული საშუალება, სასოფლო სამეურნეო ტერიტორია, ან უფლება გზის სატრანსპორტო მარშრუტად გამოყენებისთვის. თუ მიწას გააჩნია სარგებლიანობა კონკრეტული დანიშნულებით გამოყენებისათვის და მიწის ამ მიზნით გამოყენებაზე არსებობს მოთხოვნა, მიწას გააჩნია ღირებულება კონკრეტული კატეგორიის მომხმარებლებისათვის. თუმცა, მიწის ძირითადი სარგებლიანობის გარდა, არსებობს მრავალი პრინციპი და ფაქტორი, რომელიც გათვალისწინებული უნდა იქნას მიწის შეფასებისას. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგჯერ ეს ითვლება შეფასების უმარტივეს დავალებად, მიწის შეფასება მოითხოვს სხვადასხვა ფაქტორთა კომპლექსურ ანალიზს და პრაქტიკაში, საშემფასებლო პროცედურა შეიძლება ურთულესი აღმოჩნდეს.

კავშირი შეფასების პრინციპებთან

ღირებულების კონცეფცია და პრინციპები

მოლოდინი, ცვლილება, მიწოდება და მოთხოვნა, შეცვლა, და ბალანსი ყველა ეს არის შეფასების პრინციპები, რომლებიც გავლენას ახდენს მიწის ღირებულებაზე. მოლოდინი ნიშნავს, რომ ღირებულება შექმნილია მომავალში წარმოსაქმნელი სარგებლის მოლოდინით. თუ მყიდველები მოელიან, რომ უამირ მიწაზე, რაღაც კონკრეტულ ადგილას, უახლოეს ხუთ წელიწადში გაჩნდება მოთხოვნა ამ მიწის საოფისე გამოყენებისათვის, შეიძლება მათ გაუჩნდეთ ამ მიწის შესენის პოტიცია მომავალი გაუმჯობესებისათვის მიუხედავად იმისა, რომ ამ ეტაპზე საოფისე ფართის გაუმჯობესების საკითხი არა გონივრულია. მყიდველებს შორის კონკურენცია, რომელიც ქმნის ბაზარს ასეთი ნაკვეთებისათვის, აყალიბებს ფასის დონეს, რომელსაც ცოტა რამ აქვს საერთო მის მიმდინარე გამოყენებასთან. ასეთ სიტუაციაში, ნაკვეთების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება შეიძლება იყოს დროებითი გამოყენება მანამ, სანამ მიწა იქნება შენახული მომავალი საოფისე განვითარების მიზნით.

მიუხედავად იმისა, რომ მიწის ზედაპირმა დიდი ცვლილებები განიცადა საუკუნეების მანძილზე და დროთა განმავლობაში შეიძლება მოხდეს მცირედი მოდფიცირება მიწის მიწოდებასა და ხარისხში, ეს ბუნებრივი მოვლენები მაინც ნაკლებად ახდენენ გავლენას მიწაზე იმ კუთხით, რა კუთხითაც შემფასებლები არიან დაინტერესებულნი. თუმცა, აღსანიშნავია მცირე გამონაკლისი მიწის პერმანენტულობასთან დაკავშირებით, როგორცაა სანაპირო ზოლთან მიწის ეროზია, მიწის დაბინძურება საზიანო ნარჩენებით, სასოფლო სამეურნეო მიწების გამოყენება გადაქცევა ეკოლოგიური დისბალანსის გამო. გამოყენების გამო და სახნავ-სათესი მიწების უდაბნოდ გადაქცევა ეკოლოგიური დისბალანსის გამო. მიწისძვრებს შეუძლია შეცვალოს მიწის ზედაპირი და ზედაპირის რყევებმა შესაძლოა წარმოშვას დიდი ღრმულები და ზეგრეობები და ძველმა მიწისქვეშა მალარობებმა შეიძლება გამოიწვიოს ხევები, ჩანაჩრდნი ადგილები. საბდინეოროდ, ასეთი შემთხვევები ძალიან იშვიათია.

მიწის ღირებულებაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს მოთხოვნა მიწოდების ურთიერთქმედება. მაგრამ კონკრეტულ ბაზარზე მიწის ღირებულებას განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის ეკონომიკური გამოყენება. მაგალითად, ფსი, რომლის გადახდაც შეუძლია განმავითარებელს სასაწყობო ნაკვეთისათვის, განსაზღვრულია საწყობის მიერ გამოიმუშავებულ წმინდა მოგები და მისი მშენებლობის დასაბარებით. ინტენსიურმა კონკურენციამ ნაკვეთის შერჩევისთვის, ან უკანასკნელი დარჩენილი ნაკვეთისათვის კონკრეტულ განლაგებაში, შეიძლება გამოიწვიოს პერსპექტიული მფლობელების, ან მფლობელოდამპირავების მხრიდან უფრო მეტი თანხის გადახდა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის, ვიდრე ეს განსაზღვრულია საბაზრო საქმიანობის ფართო სპექტრით და მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად

გამოყენებით. არცერთ ობიექტს, ძირითადი საშუალებების ჩათვლით, არ ექნება ღირებულება მანამ, სანამ დეფიციტი არ დაწყვილდება სარგებლიანობასთან.

შეცვლის პრინციპი, რომელიც გულისხმობს, რომ მყიდველი მიწის ერთ ნაკვეთში არ გადაიხდის უფრო მეტს, ვიდრე ეკვივალენტური ნაკვეთისათვის გადაიხდიდა, გამოიყენება მიწის შეფასებისას. შეცვლა მიუთითებს, რომ ძალიან დიდი მოთხოვნა წარმოიქმნება მსავსი სარგებლიანობის მქონე ყველაზე დაბალი ფასის მქონე მიწისათვის. ბალანსის პრინციპი აგრეთვე გამოიყენება მიწის შეფასებისათვის. როდესაც კონკრეტული ეკონომიკური ზომენსაზღვრის ან კონკრეტული გარემო ტერიტორიის სხვადასხვა ელემენტები წონასწორობის მდგომარეობაში იმყოფებიან, მიწის ღირებულება გამყარებულია. როდესაც ბალანსი ირღვევა, ღირებულება იცვლება. თუ, მაგალითად, რაიონში არის ინდუსტრიულ ზონების დაყოფილი ძალიან ბევრი მიწის ტერიტორია, ინდუსტრიული მიწის ღირებულება ალბათ დაეცემა, ან დარჩება იგივე დროთა განმავლობაში.

ქონებრივი უფლებები და საზოგადოებრივი კონტროლი

მიწის შემფასებელი ფოკუსირებას ახდენს ფიზიკური კომპონენტებისა და თანამდევი ქონებრივი უფლებების შეფასებაზე. ეს უფლებები შეიძლება შეიცავდეს უფლებას შემდეგზე:

- მიწის განვითარება გარკვეულ საზღვრებში
- მიწის იჯარით გასხვისება
- მიწის ფრამდ გამოყენება
- მიწის მალაროდ გამოყენება
- მიწის ტოპოგრაფიის გადაკეთება
- მიწის დაყოფა
- მიწის ფართის სხვა ფართებთან მიერთება
- მიწის შენახვა მომავალი გამოყენებისთვის
- სამშენებლო გაუმჯობესებების აგება ან გადაკეთება

შეძლებისდაგვარად, შემფასებელმა უნდა იხელმძღვანელოს სატიტულო მოხსენიებით, სახელმწიფო ჩანაწერებით, ან ხელმისაწვდომი კვლევითი ინფორმაციით, რათა დაადგინოს სერვიტუტი, გზებზე უფლებები, და კრძო, ან სახელმწიფო აკრძალვები, რომლებიც გავლენას ახდენს შესაფასებელ ქონებაზე.

გეგმური ზრდისა და მიწის სხვადასხვა გამოყენებას შორის კონკურენციის წახალისების მცდელობაში, მთავრობა არეგულირებს, თუ როგორ უნდა იყოს მიწა გამოყენებული. მუნიციპალიტეტთა უმეტესობას და სოფლებს აქვთ ზონებად დაყოფის რეგულირების ფორმები, რომლებიც აკონკრეტებენ, თუ როგორ უნდა განვითარდეს მიწის ნაკვეთები. ზონირების გარდა, მრავალ იურისდიქციას აქვს მთავარი გეგმები, ან ფართო მიზნების მქონე გეგმები, რომლებიც აკონკრეტებენ გრძელვადიანი განვითარების მიზნებს. ჩვეულებრივ, განმავითარებლებს საშუალება შეუძლიათ დაიწყოთ მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ისინი წარადგინენ განვითარების დეტალურ გეგმას და მიიღებენ მშენებლობის მარეგულირებელი ორგანიზებიდან თანხმობას. მრავალ ადგილას, მოქალაქეთა ჯგუფები აპროტესტებენ მშენებლობებს, რომლებიც მათ არ მოსწონთ და მათი წინააღმდეგობები ხშირად გავლენას ახდენს განვითარების ტიპზე, რომლებიც საბოლოოდ მტკიცდება.

ცნობილი გავლენიანი სფეროს ძალაუფლების მეშვეობით, მთავრობას შეუძლია მოიპოვოს მიწა კრძო სექტორიდან საზოგადოებრივი პროექტებისათვის გამოსაყენებლად და გააფართოვოს სახელმწიფო მიწების მარაგი. ეს პროცესი სრულდება ურბანიზაციის განახლებული პროგრამების მეშვეობით, რომლებიც აბრუნებენ მიწებს კრძო სექტორში საჯაროდ დაფინანსებული ხელახალი განვითარების პროექტების სახით. ზოგიერთ სასოფლო იურისდიქციებში, მიწის გამოყენებაზე გავლენას ახდენს მთავრობის მიერ დაფინანსებული გადაცემად განვითარების უფლებები (TDRs), რაც ფერმერებს კომპენსაციის სახით უზღვის მიწის დატოვებისათვის სასოფლო სამეურნეო მიზნით გამოსაყენებლად და ამ მშენებლობის უფლებების სარგებელი გადადის სხვა მდებარეობებზე. სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე ღირებულების დაბალი გადასახადები ასევე ახდენს გავლენას სასოფლო მიწების გამოყენებაზე; გადასახადის ეს ფორმა ფინანსურად ხელს უწყობს სასოფლო გამოყენების ხანგრძლივობის ზრდის ტენდენციას.

წყალზე, მინერალებზე და საპაერო სივრცეზე უფლებები შეიძლება მნიშვნელოვანი იყოს შემფასებლის მიერ ქონებრივი უფლებების განხილვისას. წყალზე უფლებები მიეკუთვნება წყლის ნაკადს, ჩვეულებრივ, დადგენილი დროის განმავლობაში და დადგენილი რაოდენობით, სარწყავად და მიდრო ელექტროენერჯის გამოსაშუაგებლად. წყალზე უფლებებმა შეიძლება მიიღოს სანაპირო უფლებების ფორმა, რომელმაც, არსებული კანონის მიხედვით, შესაძლოა მისცეს მიწის მფლობელს იმ წყლის მფლობელობის უფლება, რომელიც მის მიწას ესაზღვრება. ქვეყნის ზოგიერთ ადგილას, ეს უფლებები ძალზედ მნიშვნელოვანია ორჯერო ქონების შესაფასებლად. მინერალებზე უფლებების შეფასება მოითხოვს სპეციალურ კვლევას. მაგრამ შემფასებელმა უნდა იცოდეს ამოღებულია თუ არა მინერალებზე უფლებები მიწის მფლობელობიდან. მინერალებზე უფლებები მოიცავს მიწისქვეშა

ნაწილს და ჩვეულებრივ, ეხება მიწისქვეშა მინერალების მოპოვებას, ან მიწისქვეშა ღრმულების და ორგანოების გამოყენებას საწყობებად. უძრავი ქონების საძირკო უფლებებზე დაფუძნებული განვითარება, ხშირად რკინიგზაზე, შეიძლება მოძებნოს იქნას ძველ დასახლებულ ადგილებში, განსაკუთრებით იქ, სადაც სიმჭიდროვე ძალზედ მაღალია და ხელმისაწვდომია ახალი მშენებლობისათვის.

ფიზიკური მახასიათებლები და ნაკვეთის გაუმჯობესებები

მიწის ფიზიკური მახასიათებლები, შესაძლო სარგებლიანობა და ნაკვეთის გაუმჯობესებები გავლენას ახდენს მიწის გამოყენებასა და ღირებულებაზე. მიწის ნაკვეთის ფიზიკური მახასიათებლები, რომლებიც უნდა გაითვალისწინოს შემფასებელმა, მოიცავს სიღრმეს, ფორმას, ფასადს, ტოპოგრაფიას, განვლებას, ხედს და ისეთ ტოპოგრაფულ მახასიათებლებს, როგორცაა კონტური, დონე და დრენაჟი. ხელმისაწვდომობა წყალზე, კანალიზაციაზე, ელექტროენერგიაზე, ბუნებრივ გაზსა და სატელეფონო მომსახურებაზე ასევე მოქმედებს მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განვითარების პოტენციალზე.

მიწის ფართი გადაიტევს მიწის ნაკვეთად, როდესაც ის გაუმჯობესდება და შზად იქნება კონკრეტული მიზნით გამოსაყენებლად. ნაკვეთს შეიძლება ჰქონდეს როგორც შიდა, ასევე ნაკვეთს მიღმა გაუმჯობესებები, რაც მას ვარაგის ხდის გამოზრუნულად გამოყენებისათვის, ან ახალი მშენებლობისათვის. ნაკვეთს მიღმა გაუმჯობესება, ჩვეულებრივ, განხილდება მიწის ღირებულებასთან ერთად და ჩართულია ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებაში; მხოლოდ იშვიათად ფასდება სხვა ქონების გაუმჯობესებებთან ერთად. შენობებისა და სხვა სტრუქტურების მსგავსად, ნაკვეთს შიდა გაუმჯობესებები ექვემდებარება ფიზიკურ ცვეთასა და ფუნქციონალურ მოძველებას.

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება

მიწის ღირებულება ყოველთვის უნდა განხილვებოდეს მისი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების თვალსაზრისით. მაშინაც კი, თუ მიწაზე არის გაუმჯობესებები, მიწის ღირებულება ეფუძნება მიწის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას, რომელიც შესაძლებელია განვიხილოთ ყველაზე ეკონომიკურად გამოყენებისათვის. მიწის, როგორც აუთვისებელის, განხილვა, ჩვეულებრივ მიღებული პრაციედურაა, რომელიც ხელს უწყობს თანმიმდევრულ ანალიზს და შეფასების პროცესის გადაწყვეტას, რომელიც მოითხოვს მიწის ცალკე შეფასებას. კონკურენტული ნაკვეთების შედარებითობა ეფუძნება პოტენციურად შედარებით ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას გაყიდვის დღისათვის. მიუხედავად პოტენციური შედარებით გაყიდვის შესაფასებელ ნაკვეთთან ფიზიკური მსგავსებისა, თუ შედარებით ნაკვეთს, როგორც აუთვისებელს, არ კანონი იგივე საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, როგორც შესაფასებელ ნაკვეთს, გარიგება არ გაართვიტორდება როგორც შედარებითი გაყიდვა და ამოღებულ უნდა იქნას შესაფასებელი ქონების ანალიზის შემდგომი განხილვებიდან.

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაზე ასევე გავლენას ახდენს ის, თუ რამდენი შემტა არსებულმა გაუმჯობესებამ ქონების ღირებულებას. მიწის ღირებულება შეიძლება ტოლი იყოს, ან მეტიც კი, ვიდრე ქონების მთლიანი ღირებულება მაშინაც კი, როდესაც არსებითი გაუმჯობესებები იქნა განთავსებული ნაკვეთზე. გაუმჯობესებების წვლილი იზომება მთლიანი ქონების საბაზრო ღირებულებიდან გაუმჯობესებების საბაზრო ღირებულების გამოკლებით. როდესაც გაუმჯობესებებს არ შეაქვს წვლილი მთლიანი ქონების ღირებულებაში, დანგრევა, ჩვეულებრივ, მისაღებია. გამონაკლისი წარმოადგენს შემთხვევა, როდესაც გაუმჯობესებებს ისტორიული მნიშვნელობა აქვს და დანგრევა აკრძალულია. ქონების აუთვისებელ მიწად გადაქცევის დანახარჯი უნდა გამოიქვითოს მიწის ღირებულებიდან. მიუხედავად ამისა, მიწის სხვა დანიშნულებით საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების მისაღწევად, გაუმჯობესებების დანგრევის ხარჯი ემატება მიწის ღირებულებას, რათა ასახულ იქნას მიწის, როგორც აუთვისებელის, ღირებულება. ზოგიერთ შემთხვევაში, ქონების აუთვისებელ მიწად გადაქცევის დანახარჯი არის ჰარობა, რომელიც უნდა გამოიქვითოს მიწის ღირებულებიდან.

შემფასებელი მიწის ფართის შეფასებას იწყებს შესაფასებელი უძრავი ქონებისა და ქონებრივი უფლებების, ასეთ ქონებრივ უფლებებზე ნებისმიერი ტვირთის (მაგ. სერვიტუტი, გზის გამოყენებაზე უფლებები, შემუშავდავი პირობები ან ზონირების ბრანდები), მიწის ფიზიკური მახასიათებლების, შესაძლო სარგებლიანობისა და ნაკვეთის გაუმჯობესებების დადგენით. გროვდება შედარებითი მონაცემები მსგავს ფართობზე და ანალიზდება შესაფასებელი ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება

ზოგიერთ სიტუაციაში, ქონების შემფასებელი შეიძლება მოითხოვდეს, რომ მიწა განხილულ იქნას საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების თვალსაზრისისაგან განსხვავებული მიდგომით. შეფასებაში, გამოყენების ღირებულების, ან განვითარებული ნაკვეთის კანონიერი, თავისებური გამოყენების ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბებაში, შეიძლება შემფასებელი დაჭირდეს მიწის შეფასება მისი კონკრეტული გამოყენების, ან არსებული გაუმჯობესებების მიხედვით და არა მისი

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების მიხედვით. ასეთ შემთხვევაში, შემფასებელმა უნდა შეაფასოს მიწა ორივეს მიხედვით, როგორც მისი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების, ასევე არსებული პირობებით გამოყენების თვალსაზრისით.

გამოყენებადობა და შეზღუდვები

შეფასების დასკვნაში, მიწის ღირებულების ანალიზი შეიძლება წარმოჩინდეს როგორც დამოუკიდებლად, ასევე დანახარებითი მიდგომის ქვესექციად. ჩვეულებრივ, მიწის ღირებულების ანალიზი არის დამოუკიდებელი სექცია, როდესაც შესაფასებელი ქონება აუთვისებელი მიწა, ან აგარსული ქონება მინიმალური გაუმჯობესებებით. შეფასების პროცესის მოდელში, რომელიც აღწერილია მეოთხე თავში, მიწის ღირებულება არის დამოუკიდებელი ანალიზი, რომელიც შესრულებულია ღირებულებისადმი სამი მიდგომის გამოყენებამდე. ეს პოზიცია ხაზს უსვამს მიწის ღირებულების მნიშვნელობას საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის განვითარებაში. ზოგჯერ ქონება ფასდება ცალკე მიწის ღირებულების შესახებ დასკვნის გარეშე, როგორცა ეს ხდება კონდომინიუმის ინტერესების შეფასებაში.

პირდაპირი შედარებითი მიდგომა ხშირად არის სასურველი მეთოდოლოგია მიწის ღირებულების დასკვნის შესაძლებლობად. როდესაც ეს მიდგომა გამოიყენება, მეჩრდილეთე თავში აღწერილი უმეტესი ტექნიკა, სახაზრო გაყიდვებისა და კორექტირების პროცესის შერჩევასთან მიმართებაში, შეიძლება გამოყენებულ იქნას მიწის შეფასებასთან. როდესაც მსგავსი მიწის გაყიდვები არ არის საკმარისი პირდაპირი შედარების გამოსაყენებლად, შეიძლება გამოყენებულ იქნას ალტერნატიული ტექნიკა, როგორცაა გამოყოფა, განაწილება და შემოსავლების კაპიტალიზაციის სხვადასხვა ტექნიკები. შემოსავლების კაპიტალიზაციის ტექნიკა შეიძლება დაიყოს პირდაპირი კაპიტალიზაციის ტექნიკად (მაგალითად, მიწის ნარჩენის და მიწის რენტის კაპიტალიზაცია) და შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ტექნიკა (მაგალითად, დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზი/ქვედანაყოფების განვითარების ანალიზი). მიწის შეფასების ყველა ეს პროცედურა, რომლებიც შეჯამებულია 13.1 ცხრილში, წარმოიქმნება ღირებულებისადმი სამი ტრადიციული მიდგომიდან.

13.1 ცხრილი მიწის შეფასების ტექნიკების გამოყენებადობა და შეზღუდვები	
პირდაპირი შედარება	
პროცედურა	განალიზებული, შედარებული და კორექტირებულია მსგავსი აუთვისებელი მიწის ფართობის გაყიდვები, რათა შესაფასებელი მიწისათვის უზრუნველყოფილ იქნას ღირებულების მაჩვენებელი.
გამოყენებადობა	პირდაპირი შედარება არის ყველაზე გავრცელებული ტექნიკა მიწის შესაფასებლად და ყველაზე სასურველი მეთოდია, როდესაც ხელმისაწვდომია შედარებითი გაყიდვები.
შეზღუდვები	გაყიდვებისა და ხელმისაწვდომი შედარებითი მონაცემების ნაკლებობა შეიძლება შეასუსტოს შეფასებელი ღირებულების დასაბუთება.
გამოყოფა	
პროცედურა	გაუმჯობესებების ნარჩენი ღირებულება აკლდება ქონების მთლიან გასაყიდ ფასს, რათა მიღებულ იქნას მიწის ღირებულება.
გამოყენებადობა	ეს ტექნიკა გამოიყენება მაშინ, როდესაც:
შეზღუდვები	<ul style="list-style-type: none"> • შენობების წვლილი მთლიანი ქონების ღირებულებაში ზოგადად მცირეა და შედარებით ადვილია მისი დადგენა (ტექნიკა ხშირად გამოიყენება სოფლის არეალში)
განაწილება	შემფასებელს უნდა შეეძლოს ნარჩენი ღირებულების მიხედვით შეფასებული გაუმჯობესებების ღირებულებითი წვლილის განსაზღვრა.
პროცედურა	განაკვეთი, რომელიც მიიღება მიწის ღირებულების გაყოფით ქონების ღირებულებაზე, გამოიყოფა შედარებითი გაყიდვებიდან და მიესადაგება შესაფასებელი ქონების გასაყიდ ფასს, რათა მიღებულ იქნას მიწის ღირებულება.
გამოყენებადობა	ეს ტექნიკა გამოიყენება მაშინ, როდესაც:
შეზღუდვები	<ul style="list-style-type: none"> • აუთვისებელი მიწის გაყიდვების რაოდენობა არაადეკვატურია • უფრო მოთხოვება გონივრულობის შემოწმება, ვიდრე ოფიციალური მოსაზრება მიწის ღირებულებაზე. <p>განაწილების მეთოდი არ წარმოშობს დასკვნითი ღირებულების მაჩვენებელს და იშვიათად გამოიყენება როგორც მიწის შეფასების ძირითადი ტექნიკა. ასევე ძნელი იქნება ღირებულების მიწა-ქონებაზე განაკვეთის შენარჩუნებაც.</p>

<p>შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ტექნიკა პირდაპირი კაპიტალიზაცია: მიწის ნარჩენი ტექნიკა</p> <p>პროცედურა</p> <p>გამოყენებადობა</p> <p>შეზღუდვები</p>	<p>მიწის მიკუთვნებული წმინდა ოპერაციული მოგება კაპიტალიზებულია მიწის კაპიტალიზაციის საბაზრო განაკვეთით, ღირებულების შეფასების უზრუნველსაყოფად.</p> <p>ეს ტექნიკა გამოყენება მხოლოდ კონკრეტული ნაკვეთის ალტერნატიული გამოყენების შესაძლებლობის გამოსაცდელად საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში, ან როდესაც მიწის გაყიდვები არ არის ხელმისაწვდომი.</p> <p>ზოგადად, ტექნიკა აღიარებულია სასამართლოების მიერ როგორც ძალიან თეორიული, რომ მოგვეცეს მიწის ღირებულების საწინააღმდეგო შედეგები:</p> <ul style="list-style-type: none"> • შენობის ღირებულება ან ნაცნობია, ან შესაძლებელია ზუსტად გამოანგარიშება; • ქონების წმინდა ოპერაციული მოგება ცნობილია, ან შესაძლებელია მისი გამოანგარიშება • ორივე, შენობის და მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთები ხელმისაწვდომია ბაზრიდან
<p>პირდაპირი კაპიტალიზაცია: მიწის რენტის კაპიტალიზაცია</p> <p>პროცედურა</p> <p>გამოყენებადობა</p> <p>შეზღუდვები</p>	<p>კაპიტალიზაციის საბაზრო განაკვეთი მიესადაგება შესაფასებელი ქონების მიწის რენტს.</p> <p>ეს მეთოდი სასარგებლოა მაშინ, როდესაც:</p> <ul style="list-style-type: none"> • შედარებითი რენტები, განაკვეთები და ფაქტორები შეიძლება გამოიშვადეს იქარით გაცემული მიწების გაყიდვების ანალიზიდან <p>შეიძლება აუცილებელი იყოს ქონებრივი უფლებებისადმი ღირებულების მარეგულირების კორექტირება, როდესაც არსებული ხელშეკრულებით მიმდინარე რენტა არ შესაბამეა საბაზრო ქირას.</p>
<p>გამოსავლიანობის კაპიტალიზაცია: დისკონტირებული ფულადი ნაკადების - ქვედანაყოფების განვითარების ანალიზი</p> <p>პროცედურა</p> <p>გამოყენებადობა</p> <p>შეზღუდვები</p>	<p>პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჩები და სამეწარმეო მოგება აკლდება დამთავრებული ნაკეთების ჩამური გაყიდვის მოსალოდნელი ფასის შეფასებიდან, და გაყიდვის წმინდა შემოსავლები დისკონტირებულია მიმდინარე ღირებულებად საბაზრო განაკვეთის მიხედვით განვითარების პერიოდის განმავლობაში.</p> <p>ეს ტექნიკა გამოყენება მაშინ, როდესაც:</p> <ul style="list-style-type: none"> • აუთისებელი მიწა, რომელსაც გააჩნია პოტენციური განვითარდეს როგორც ქვედანაყოფი, სავარაუდოდ წარმოადგენს მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას <p>დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზს ესაჭიროება მონაცემთა მნიშვნელოვანი რაოდენობა განვითარების გაყიდვებისა და ნაკეთების განვითარებისათვის საჭირო დანახარჩების შესახებ.</p>

პირდაპირი შედარება

პირდაპირი შედარების მეთოდი შეიძლება გამოყენებულ იქნას, რათა შეფასდეს ფაქტიურად აუთისებელი მიწა, ან მიწა, რომელიც იგულისხმება აუთისებლად შეფასების მიზნით.

პირდაპირი შედარება ყველაზე ხშირად გამოიყენება და უპირატესი მეთოდია მიწის შეფასებისას. მიწის მსგავსი ფართობის გაყიდვების შესახებ მონაცემები გროვდება, ანალიზდება, დარღდება და კორექტირდება, რათა ასახულ იქნას ამ ფართობის მსგავსება ან განსხვავებულობა შესაფასებელი ქონების მიწის ნაკვეთთან.

* შენიშვნა: ცაკულ ქვეყნებში არ აღიარებენ ქვედანაყოფილებების განვითარების ანალიზს, როგორც სწორი შეფასების ტექნიკის შეფასების გასაჩივრებისათვის, ან სხვა მიზნებით.

პირდაპირი შედარება არის ყველაზე გავრცელებული ტენჯია მიწის შესაფასებლად და ეს უპირატესი მეთოდია, როდესაც ხელმისაწვდომია შედარებითი გაყიდვები. ამ მეთოდის გამოსაყენებლად, მიწის მსგავსი ფართების გაყიდვების მონაცემები გროვდება, ანალიზი უკეთდება, დარდება და კორექტირდება შესაფასებელი მიწის ღირებულების მარჯვენის მისაღებად. შედარების პროცესში ხდება მიწის ფართების მსგავსების, ან განსხვავებულობის გათვალისწინება. მიწის ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბებისას, შემფასებელმა უნდა შეასარლოს რამდენიმე დავალება:

- მოაგროვოს მონაცემები ფაქტიურ გაყიდვებზე ისევე, როგორც ლისტიგზე, შეთავაზებებზე და არჩევანზე
- დაადგინოს მსგავსება და განსხვავებულობა მონაცემებში
- დაადგინოს ყოველი პოტენციური შედარებითი გაყიდვის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება
- დაადგინოს შედარების ერთეულები, რომლებიც ხსნიან ბაზრის ქვევას
- დააკორექტიროს შედარებითი გაყიდვების ფასები შესაფასებელი მიწის განმასხვავებელი მახასიათებლების გამოსაანგარიშებლად
- ჩამოყალიბოს დასკვნა, როგორც შესაფასებელი მიწის საბაზრო ღირებულება

პირდაპირი შედარებითი მიდგომის მიზანია შეარჩიოს ყველაზე უფრო შედარებითი საბაზრო გაყიდვები და შემდეგ დააკორექტიროს განსხვავება, რომლის აღმოფხვრაც შეუძლებელია შერჩევის პროცესში. შედარების ელემენტები მოიცავს ქონებრივ უფლებებს, დაფინანსების პირობებს, რეალიზაციის მდგომარეობას (მოტივაცია), შესყიდვისთანავე გასაწევ გასაღებებს, ბაზრის პირობებს (გაყიდვის თარიღი), განლაგებას, ფიზიკურ მახასიათებლებს, შესაძლო სარგებლიანობას და ზონირებას. მიწის ფართის ფიზიკური მახასიათებლები მოიცავს ზომას, ფორმას, ფარდს, ტოპოგრაფიას, განლაგებას და ხედს. (შედარების ელემენტებზე დეტალური მსჯელობისათვის იხილეთ 18-ე თავი.) ერთეულის ფასი შეიძლება გამოისახოს როგორც ფასი ერთ კვადრატულ მეტრზე, ჰექტარზე, ადგილზე, საცხოვრებელ ერთეულზე, ან სხვა სახომ ერთეულზე, რომელიც გამოიყენება ბაზარზე.

თუ გაყიდვების ფასები სწრაფად იცვლებოდა ბოლო რამდენიმე წლის მანძილზე და ხელმისაწვდომია გაყიდვების მონაცემების ადეკვატური რაოდენობა, შედარებისათვის შერჩეული გაყიდვები განხორციელებული უნდა იყოს შეფასების ფაქტიურ თარიღთან რაც შეიძლება ახლოს, როდესაც ადგილობრივ გაყიდვებზე მიმდინარე მონაცემები ხელმოწერილია, შეიძლება შემფასებელმა გააფართოვოს ფართი კვლევა სხვა ბაზარზე, რომელიც ჩვეულებრივ ითხოვს კორექტირებას განსხვავების მიხედვით, ან განავრცოს დროში უკან დაბრუნებით იმავე ბაზარზე, რომელიც ჩვეულებრივ ითხოვს კორექტირებას ბაზრის პირობების მიხედვით. სხვა ბაზარზე გაყიდვების, ან ძველი გაყიდვების გამოყენების გადაწყვეტილება უნდა ეფუძნებოდეს იმას, თუ რომელ კორექტირებას უფრო მეტი დასაბუთება გააჩნია, ადგილმდებარეობის კორექტირებას, თუ ბაზრის პირობების კორექტირებას.

ზოგადად, მსგავს გაყიდვებს შორის, ზომა ხშირად შედარების ნაკლებად მნიშვნელოვანი ელემენტია, ვიდრე თარიღი და განლაგება. მიწის გამოყენების უმეტეს ტიპებს აქვთ ნაკვეთის ოპტიმალური მოცულობა; თუ ნაკვეთი ძალიან დიდია, ნაშეტი მიწის ღირებულებას აქვს მიდრეკილება კლებასკენ დაჩქარებული განაკვეთით, რადგან სხვადასხვა სიდიდის მქონე ფართების გაყიდვას შეიძლება ქონდეს სხვადასხვა ერთეულის ფასები, შემფასებლები თავიდანვე უპირატესობას ანიჭებენ იმ შედარებით ქონებას, რომლებიც დაახლოებით იგივე ზომისაა, რაც შესაფასებელ ქონებას გააჩნია.

ზონირება ხშირად ყველაზე მნიშვნელოვანი კრიტერიუმია შედარებითი ქონების შესარჩევად. შესაფასებელი ქონების მსგავსად ზონირებულ ნაკვეთებს, ჩვეულებრივ, გააჩნიათ იგივე, ან მსგავსი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, და წარმოადგენენ ყველაზე მისაღებ შესაღარიბეს. თუ ხელმოწერილია საკმაო რაოდენობის გაყიდვები იმავე კატეგორიის ზონირებაში, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას მონაცემები ზონირების მსგავსი კატეგორიიდან და შესაძლოა აუცილებელი გახდეს კორექტირება, როგორც ზოგადი წესი, რაც უფრო დიდია განსხვავება შესაფასებელ და შედარებით ქონებებს შორის, არასწორი ფორმირებისა და შეცდომის დაშვების მით მეტი საშიშროებაა პირდაპირ შედარებაში.

ალრიცხული გაყიდვებისა და ხელმოწერილი კონტრაქტების გარდა, შემფასებლებმა ასევე უნდა განიხილონ შეთავაზება გაყიდვაზე და შეკვეთები შესყიდვაზე. თუმცა, შეთავაზება-შეკვეთები იძლევა ნაკლებად სანდო ინფორმაციას, ვიდრე ხელმოწერილი კონტრაქტები და დასრულებული გაყიდვები. ჩვეულებრივ, საბოლოო გასაყიდი ფასი უფრო დაბალია, ვიდრე საწყისი შეთავაზების ფასი, მაგრამ უფრო მაღალია, ვიდრე საწყისი შეკვეთა შესყიდვაზე.

მიწის გაყიდვების შესახებ მონაცემები ხელმისაწვდომია ისეთი წყაროებიდან, როგორცაა ელექტრონული და ბეჭდვითი მონაცემების საშუალებები, გაზეთები, აქტები და შეფასების სხვა ჩანაწერები. ინტერაქტიული გარემოებაში ჩართულ მხარეებთან, ანუ გაყიდვები, გამყიდველები, იურისტები და ბროკერები – იძლევა

უფრო მეტ პირდაპირ ინფორმაციას და შეუძლიათ გასცენ კორექტირებები, რომლებიც უნდა გატარდეს გაყიდვების პროცედურისათვის და/ან სარეალური და/ან დათმობებზე. შედარებითი მონაცემების შეკრებისა და კატეგორიზაცია დაყოფისა და შედარებითი ქონების შემოწმების და აღწერის შემდეგ, გაყიდვების მონაცემები შეიძლება აიკონოს ორგანიზებული, ლოგიკური სახით. გაყიდვები, ჩვეულებრივ, დაწყობილია ბაზრის მონაცემების ბაზის მიხედვით, რომელსაც აქვს ცალკე რიგები (ან სვეტები) ქონების მნიშვნელოვანი მახასიათებლებისათვის. შესაბამისად ჩამოყალიბებული კორექტირება შესრულებულ მონაცემებსა და შედარებით ქონებას შორის არსებითი განსხვავებებისათვის, შეიძლება გაკეთდეს შედარებითი ქონებების გაყიდვების, ან ერთთვლის ფასებისათვის – სხვადასხვა ტექნიკების გამოყენებით. (პირდაპირ შედარების ანალიზში კორექტირების გასაკეთებელი ტექნიკა განიხილულია 15-ე თავში.)

ზოგადად, ცალკე კორექტირება კეთდება შედარების თითოეული ეთიქეტის შედარებითი გაყიდვების ფასებისათვის. თითოეული კორექტირების მნიშვნელოვნობა ეთითებულია მონაცემებითა და შემფასებელთა მსჯელობით. სხვადასხვა ზომის მიწის ფართობი იყიდება ერთეულზე სხვადასხვა ფასად, რადგან ფართის ობტიმალური სიდიდე დამოკიდებულია მის გამოყენებაზე. ერთეულის ფასი აგრეთვე განსხვავდება გაყიდვების თარიღისა და განლაგების მიხედვით. თუ შესრულებულ მონაცემებს არ არის საკმარისი საჭირო კორექტირების სიდიდის განსაზღვრისათვის, შემფასებელმა უნდა მოაგროვოს და გაანალიზოს დამატებითი შესადარისი მონაცემები.

გაყიდვის ფასის კორექტირება შეიძლება იყოს შესაფასებელი ქონების აღმატებულობის ან დაბალი ხარისხის აღიარება. ალტერნატიულია, ის შეიძლება იყოს ზუსტი თანხა დოლარში, ან პროცენტი, რომელიც გამოყვანილია საბაზრო მსჯილებულებიდან. შეიძლება აგრეთვე კორექტირება გაუტოლდეს და გადაიქცეს შედარებითი გაყიდვების ფასის ფაქტორად, როგორც საწყისი მონაცემების შეკრების პროცესის ნაწილი. ამრიგად, კორექტირება კეთდება კონკრეტული თანმიმდევრობით, მაგალითად, ქონებაზე უაწილის, დაფინანსების, და გაყიდვებისა და საბაზრო პროცენტის კორექტირება ხდება მანამ, სანამ მოხდება განლაგებისა და ფიზიკური მახასიათებლების კორექტირება. შეფასების დასკვნაში, ყველა კორექტირება ლოგიკურად და გასაგებად უნდა იყოს წარმოდგენილი.

ალტერნატიული ტექნიკები

მჭიდროდ დასახლებულ ურბანულ ადგილებში მიწის აუთვისებელი ფართობი შეიძლება ისე ცოტა იყოს, რომ მათი ღირებულება შესაძლოა ვერც კი შეფასდეს პირდაპირი შედარების მეთოდზე დაყრდნობით. ანალოგიურად, მიწის აუთვისებელი ფართობის გაყიდვები იზოლირებულ ერთეულში შეიძლება ისეთი იშვიათობა აღმოჩნდეს, რომ საკმარისი არ იყოს ხელმისაწვდომი შედარებითი მონაცემები. ასეთ შემთხვევებში, მიწის ღირებულება შეიძლება შეფასდეს გამოყოფის, განაწილების, ან შემოსავლების კაპიტალიზაციის ერთ-ერთი ტექნიკით.

გამოყოფა

გამოყოფა არის მეთოდი, რომელშიც მიწის ღირებულება გამოყოფა გაუმჯობესებული ქონების გასაყფი ფასიდან გაუმჯობესების იმ ღირებულებითი წვლილის გამოკლებით, რომელიც შეფასებულია როგორც მათი ნარჩენი ღირებულება. დარჩენილი ღირებულება წარმოადგენს მიწის ღირებულებას. გაუმჯობესებული ფართის გაყიდვები დასახლებულ უბნებში ხშირად გაანალიზებულია ამგვარად, რადგან შენობასა და ნაკვეთის გაუმჯობესებებს გაჩნიათ მინიმალური წვლილი მის ქვეშ მყოფი მიწის ღირებულებასთან შედარებით. გაუმჯობესებების წვლილი, ჩვეულებრივ, მცირეა და შედარებით ადვილად დასადგენი.

გამოყოფის მეთოდის გამოყენებისას, გაუმჯობესების შეფასებითი ნარჩენი ღირებულება, ანუ გაუმჯობესების ღირებულების წილი აკლდება ქონების ჯამური გაყიდვის ფასს, რათა მიღებულ იქნას მიწის ღირებულება. გამოყოფა გამოიყენება გაუმჯობესებული ქონების მიწის ღირებულების შესაფასებლად დასახლებულ ადგილებში და ისეთი ქონების შეფასებისას, რომლის ღირებულებაშიც მცირე წვლილი მიუძღვის გაუმჯობესებებს.

მაგალითისათვის დავუშვათ, რომ შემფასებელი აფასებს მიწის ღირებულებას, რომელიც ახლანდის 575 000 დოლარად გაყიდული საავტომობილო მომსახურების ძველი, დაზიანებული გარაჟის ქვეშ იმყოფება. ამ უკანასკნელ პერიოდში, ბაზარზე არ გაყიდულა არცერთი აუთვისებელი მიწა. როგორც ახალი, შემფასებელი გაუმჯობესებებს აფასებს 200 000 დოლარად, ხოლო ცვეთას 80%-ად იმის თითოებით, რომ გაუმჯობესებების ნარჩენი ღირებულება არის 40 000 დოლარი. 575 000 დოლარის გაყიდვის ფასს აკლავს 40 000 დოლარი და გამოყოფის ტექნიკის გამოყენებით შემფასებელი დებულობს მიწის ნარჩენი ღირებულების მარჩენებელს 535 000 დოლარს.

განაწილება

განაწილების მეთოდი ემყარება ბალანსის პრინციპს და მასთან დაკავშირებული წვლილის კონცეფციას. ორივე ადასტურებს, რომ კონკრეტულ ადგილას განლაგებული უძრავი ქონების ცალკეული კატეგორიებისათვის არსებობს მიწის ღირებულების ქონების ღირებულებასთან შეფარდების ნორმალური, ან ტიპური განაკვეთი. განაწილების განაკვეთის არსებითი დასაბუთების მიღება შესაძლებელია სხვადასხვა წყაროებიდან:

- შემფასებლის მიერ მომზადებული შეფასებების სიმრავლე, რომელიც ცალკეული ქონების მიწის გვირგვინებს ღირებულების შესახებ შემფასებლის მიზანშეწონილი მონაცემების საფუძველზე, მიწის, როგორც აუთვისებების და გაუმჯობესებების ღირებულებათა წვლილის გამოკლებით.
- დროთა განმავლობაში არეალში დაკვირვების მაგალითები
- კონსულტაციები განმავითარებლებთან, ვინც ყიდის გაუმჯობესებულ ქონებას და შეუძლიათ განაწილონ გაყიდვის ფასები მიწასა და გაუმჯობესებებს შორის – მათ დანახარებზე დაყრდნობით.

განაწილების მეთოდი არ წარმოშობს დასკვნითი ღირებულების მაჩვენებელს, მაგრამ შეიძლება გამოყენებულ იქნას მიწის ღირებულების დასადგენად. როდესაც აუთვისებელი მიწის გაყიდვების რაოდენობა არადეკლარირებულია.

მაგალითად, შემფასებელს განაწილების ტექნიკა შეუძლია გამოიყენოს ნაკვეთის შესაფასებლად ახალი ერთბინიანი სახლისათვის დიდ, ახლადგანვითარებულ ქვერეიონში, სადაც აუთვისებელი მიწების მცირე რაოდენობით გაყიდვებს ჰქონდა ადგილი. მაგრამ ხელმისაწვდომია მონაცემები გაუმჯობესებული ქონების უახლესი გაყიდვების შესახებ.

განაწილების მეთოდი დაფუძნებულია ტიპურ განაკვეთზე, რომელიც მიიღება მიწის ღირებულების გაყოფით გაუმჯობესებების ღირებულებაზე უძრავი ქონების სპეციფიკური კატეგორიებისათვის ან უძრავი ქონებისათვის სპეციფიკურ განლაგებაში. განაწილება სასარგებლოა, როდესაც უშუალო სივრცეში შედარებით ნაკლებზე გარეგნული მონაცემები ხელმიუწვდომელია. ტიპური მიწის ღირებულება შეიძლება გამოყვანილ იქნას უშუალო არეაზე გაუმჯობესებული ქონების ფასების რაწივრებით, თუ შესაძლებელია დადგინდეს განაწილების შესაბამისი განაკვეთი კონკრეტული ტიპის ქონებისათვის.

ახალი ბინების გაყიდვების ფასები ირჩევა 275 000 დოლარიდან 315 000 დოლარამდე, ხოლო მიწის ღირებულება განლაგებულია გაყიდვების ფასების 15%-დან 20%-მდე დიაპაზონში. ამ ციფრებზე დაყრდნობით, მიწის ღირებულება შეიძლება ირეოდეს 41 250 დოლარიდან 63 000 დოლარამდე დიაპაზონში.

ანალოზის დასაბუთებლად საჭირო გაყიდვების შედარებით დიდი ციფრის გამო, განაწილება იშვიათად გამოიყენება როგორც მიწის შეფასების უპირატესი მეთოდი. მისი ყველაზე გავრცელებული გამოყენებაა ქვედანაყოფში ტერიტორიების გაყიდვების ანალიზი, სადაც შემფასებელს შეუძლია გამოიყენოს საკმაოდ სტანდარტული განაკვეთი – ადგილის ღირებულება გაყოფილი მთლიანი მიწის ღირებულებაზე. ტექნიკა ხშირად არ გამოიყენება კომერციული ქონებისათვის ფართის ზომისა და გამოყენების ინტენსიურობის ფართი დიაპაზონის გამო, განსაკუთრებით ინდუსტრიულ ქონებაში. ფართი ნაშტი მიწით ასევე ძნელი შესაფასებელია განაწილების მეთოდის გამოყენებით.

შემოსავლების კაპიტალიზაციის პროცედურები

მიწის ღირებულების შეფასებაში გამოყენებული შემოსავლების კაპიტალიზაციის სხვადასხვა პროცედურები ეყრდნობა ინფორმაციას, რომელიც ხშირად ძნელი მოსაპოვებელია შემფასებლისათვის (მაგალითად, მიწისა და შენობის კაპიტალიზაციის უტყუარი განაკვეთი მიწის ნარჩენი ტექნიკისათვის). ამრიგად, ეს ტექნიკები არ გამოიყენება როგორც შეფასების უპირატესი ტექნიკა, გარდა სპეციალური სიტუაციებისა, როგორცაა ქვედანაყოფების განვითარების ანალიზი.

პირდაპირი კაპიტალიზაცია: მიწის ნარჩენი ტექნიკა

ისტორიულად, მიწის ნარჩენი ტექნიკა გამოიყენებოდა მიწის ღირებულების შესაფასებლად, როდესაც აუთვისებელი მიწების მსგავს ფართებზე გაყიდვების მონაცემები არ იყო ხელმისაწვდომი. ისეთმა ტექნიკებმა, როგორცაა გამოყოფა და განაწილება, მოაძველეს მიწის ნარჩენი ტექნიკა მიწის შეფასებაში, რადგან სხვა ტექნიკები ეყრდნობა ცოტა ცვლადებს, რომლებზე ზღვდა შემფასებლის მსჯელობის და ექსპერტის საჯანი, და ამით უფრო მეტად დამაჩერებელია. მიმდინარე პრაქტიკაში, მიწის ნარჩენი ტექნიკა გამოიყენება თითქმის ექსკლუზიურად საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში მიწის, როგორც აუთვისებლის, ალტერნატიული გამოყენების პროდუქტულობის შესამოწმებლად (ინილეთ 12-ე თავი).

მიწის ნარჩენი ტექნიკა მოითხოვს უფრო მეტ მონაცემს, ვიდრე შეფასების ნებისმიერი სხვა ტექნიკა. საჭიროა დაცულ იქნას შემდეგი პირობები:

- შენობის ღირებულება ნაცნობია, ან შეიძლება ზუსტად დადგინდეს. (15-ე თავი აღწერს მშენებლობის დანახარჯების შეფასების პროცედურებს)
- ქონების წმინდა ოპერაციული მოგება ნაცნობია, ან შეიძლება შეფასდეს. (21-ე თავი აღწერს შემოსავლებისა და გასავლების შეფასების განვითარებას).
- ორივე, შენობისა და მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთი შეიძლება გამოყოფილ იქნას ბაზრიდან. (22-ე თავში განხილულია შენობისა და მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყოფა).

ნებისმიერ ამ ცვლადში მცირედ რხევასაც კი შეუძლია მნიშვნელოვნად შეცვალოს მიწის ღირებულება.

მიწის ნარჩენი ტექნიკის გამოსაყენებლად, შემფასებელმა პირველად უნდა განსაზღვროს რა ფაქტორი, ან მძიმეთეზური გაუმჯობესებები წარმოადგენს მიწის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. შემდეგ, ქონების წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI) ფასდება საბაზრო განაკვეთიდან და ოპერაციული გასავლებიდან შეფასების დღის მდგომარეობით. შემდეგ, შემფასებელი გამოითვლის და დონეზეა შემოსავალი მისაუთუნებელი შენობაზე და აკლებს ამ თანხას მთლიანი წმინდა ოპერაციული მოგებიდან. დარჩენილი არის ნარჩენი შემოსავალი მიწიდან, რომელიც კაპიტალიზებულია მიწის კაპიტალიზაციის საბაზრო განაკვეთით, რათა მიღებულ იქნას მიწის ღირებულების შეფასება.

პირდაპირი კაპიტალიზაცია: მიწის რენტის კაპიტალიზაცია

მიწის რენტა არის თანხა, რომელიც მიწის იჯარის პირობების შესაბამისად გადახდისადა მიწის გამოყენებისა და დაკავების უფლებისათვის. ის შეიძლება გამოყენებულ იქნას მიწის მიმართ მიწის მფლობელების ინტერესის ღირებულების შეფასებაში. ე.ი. საიჯარო მისაღებლის პროცენტი. კაპიტალიზაციის საბაზრო განაკვეთი გამოიყენება მიწის რენტის საბაზრო ღირებულებად გარდასაქმნელად.

კაპიტალიზაციის საბაზრო განაკვეთი გამოიყენება მიწის რენტის მიწის ღირებულების მარევენებლად გარდასაქმნელად.

მიწის რენტის კაპიტალიზაციის პროცედურა სასარგებლოა, როდესაც იჯარით გაცემულ მიწის შედარებით გაყიდვების ანალიზი გვიჩვენებს იჯარების დიპაზონსა და კაპიტალიზაციის განაკვეთებს. თუ მიმდინარე რენტა შესაბამემა საბაზრო რენტას, ღირებულების მიღწეული მარევენებელი ეციკვალენტური იქნება მიწაზე საიჯარო მისაღებლის პროცენტის საბაზრო ღირებულებისა. თუ არსებული ხელშეკრულების პირობების მიხედვით გადახდილი მიწის რენტა არ შესაბამემა საბაზრო ქირას, მიმდინარე საბაზრო ქირაზე მინიჭებული ღირებულების შეფასება უნდა დაკორექტირდეს ქონების უფლებებში ვანსხვავების გამო, რომ მოიძოვოს შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის საბაზრო ღირებულების მარევენებელი.

მიწის იჯარას შეიძლება ჰქონდეს სხვადასხვა პერიოდი და განვითარების დაშვებები, ასე რომ, შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს იჯარით გამცემის ყველა სარგებელი იჯარის განმავლობაში და ნებისმიერ არჩევანის პერიოდში და განსაზღვროს როდის ექნება ადგილი ქონების რევერსიას.

თუ შესაფასებელ იჯარით გაცემულ მიწებთან შედარებითი ნაკვეთების გაყიდვებზე ინფორმაცია ხელმიუწვდომელია, შემფასებელს შეუძლია გამოიკვლიოს იმ შედარებითი მიწის ნაკვეთების გაყიდვები, რომელიც არ არის გაქირავებული. ამ გარეგნების ანალიზს შეუძლია მოგვცეს უკუგების განაკვეთი, რომელსაც ელის ინვესტორი შედარებითი ნაკვეთებიდან, ანუ კაპიტალიზაციის საბაზრო განაკვეთი, რომელიც შეიძლება მიესადაგოს შესაფასებელი ქონების მიწის რენტას.

გამოსავლიანობის კაპიტალიზაცია: დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზი (ქვედანაყოფების განვითარების ანალიზი)

დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზი გამოიყენება აუთვისებელი მიწის შესაფასებლად, რომელსაც აქვს განვითარების პოტენციალი. როგორც ქვედანაყოფი, როდესაც ეს გამოყენება წარმოადგენს მიწის სავარაუდო საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას შეფასებისას. ქვედანაყოფებში მიწების შეფასება არის ჩვეულებრივი დავალება უძრავი ქონების შემფასებელთათვის. მაგრამ ქვედანაყოფების განვითარების ანალიზი რთული პროცედურაა. ყამბარი მიწის ღირებულების შესაფასებლად დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზის გამოყენებისას, შემფასებელს ძირფესვიანად უნდა ესმოდეს მიწის განვითარების პროცესი და ყველა ფაქტორი, რომელიც გავლენას ახდენს შესაფასებელი ქონების საბაზრო არეალზე.

ნებისმიერი პროექტის განვითარება ვრცელდება მშენებლობის სტადიაზე და გაყიდვების სტადიაზე. განვითარების გაყიდვებისა და მონაკვეთების განვითარებაზე დანახარჯების მონაცემები ხელმისაწვდომი უნდა იყოს. განმავითარებლები იძლევიან აუცილებელ ინფორმაციას ქვედანაყოფების კვარტლების, განვითარების დანახარჯების, განხორციელებადობის, გაყიდვადობისა და/ან წილობრივი მონაწილეობის შესწავლისა და ფასების გრაფიკის ჩათვლით. როდესაც განმავითარებელი იძლევა ამ ინფორმაციას, შემფასებელი იღებს პასუხისმგებლობას შეადაროს ეს ინფორმაცია სხვა მონაცემებს ბაზარზე, რათა განსაზღვროს არის თუ არა შესაბამისი.

ქვედანაყოფების განვითარების ანალიზი გამოიყენება, როდესაც ქვედანაყოფი და განვითარება წარმოადგენენ მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას და როდესაც ხელმისაწვდომია გაყიდვების მონაცემები დასრულებულ მონაკვეთებზე. დასრულებული მონაკვეთების რაოდენობა და სიდიდე, მათი გაყიდვების სავარაუდო ფასები, განვითარებისა და გაყიდვების პერიოდის მასშტაბი, და წვლილის განსაკვეთი შეფასებულია. ჯამური შემოსავლები და გასავლები პროგნოზირებულია, როდესაც მოსალოდნელია მათი მოხდენა. შედეგად მიღებული წმინდა გაყიდვებიდან შემოსავლები შემდეგ დისკონტირდება - მიწის ღირებულების მარჯვენა მხარის მიღების მიზნით.

ქვედანაყოფების განვითარების ანალიზი შეიძლება მოიცავდეს მიწის საცხოვრებელ, კომერციულ, ან ინდუსტრიულ მონაკვეთებს (ან მიწის გამოყენების ასორტიმენტს), რომელიც სრულიად საკმარისია, რომ დაიყოს შედარებით მომცრო ნაკვეთებად ან კვარტლებად და მიეყიდოს მშენებლებს ან საბოლოო მომხმარებლებს. დაგეგმილ ქვედანაყოფს შეუძლია შექმნას ქონების უმაღლესი, უკეთესი და უფრო ინტენსიური გამოყენება, როდესაც ზონირება, შესაძლო სარგებლიანობა, მისაღდგომლობა და სხვა მომხმარებელი ელემენტები სასურველად კომბინირებული.

ქვედანაყოფის განვითარების ანალიზით ყამირი მიწის ღირებულების შეფასებისათვის შემფასებელს მოუთხოვება შემდეგის გაკეთება:

- ზუსტად განსაზღვროს მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება;
- შექმნას, ან დაამტკიცოს ქვედანაყოფის განვითარების მხარდაჭერი გეგმა;
- განსაზღვროს დამტკიცებისა და განვითარების ხანგრძლივობა და დანახარჯები;
- მოახდინოს დროის პერიოდში რეალისტური ფასების გრაფიკის პროგნოზი
- ზუსტად განსაზღვროს მონაკვეთის წვლილის განაკვეთი და ფასების ასორტიმენტი სრულად ათვისების პერიოდში;
- ზუსტად შეაფასოს მიწის განვითარების ეტაპებად ან ფაზებად დაყოფა და ამასთან დაკავშირებული გასავლები;
- მოახდინოს გაყიდვებისა და მასთან დაკავშირებული შენახვის გასავლების პროგნოზირება ათვისების პერიოდზე;
- შეაფასოს უძრავ ქონებაზე წლიური გადასახადი;
- შეიტანოს ზედნადები დანახარჯები და სამეწარმეო მოგება დისკონტირების განაკვეთში.

გამარტივებულ ფორმაში, შემფასებელი ქვედანაყოფის განვითარების ანალიზს იწყებს იმ მონაკვეთების რაოდენობისა და სიდიდის დადგენით, რომელთა შექმნაც შესაძლებელია შეფასებული მიწიდან ფიზიკურად, იურიდიულად და ეკონომიკურად. შემთავაზებული მონაკვეთები უნდა აკმაყოფილებდეს იურისდაქციისა და ზონირების მოთხოვნებს სიდიდის, ფასადის, ტოპოგრაფიის, ნიადაგის ხარისხისა და ნაკვეთს მიღმა გაუმჯობესებების თვალსაზრისით, ანუ წყლის მოწყობილობები, დრენაჟი, კანალიზაცია, ქუჩები, საკანალიზაციო კები და ორმოები. მონაკვეთები ასევე უნდა აკმაყოფილებდეს იმ ბაზრის მოთხოვნებს, სადაც ქონება არის განლაგებული. კვლევისა და საინჟინრო შესწავლის გარეშე, შემფასებელს ზუსტად ვერ ეცოდინება რამდენი მონაკვეთი შეიძლება შეიქმნას მიწის კონკრეტული ფართიდან. თუმცა, მთელი რაგი პოტენციური მონაკვეთების რაოდენობის გონივრული შეფასება შეიძლება ხშირად გამოტანილ იქნას ზონირების შესახებ ინფორმაციიდან, ქვედანაყოფების რეგულირებიდან, ან უპირატესია, მსგავს ქვედანაყოფებში არსებული მონაკვეთების რაოდენობის, ან ტიპური ერთეულების სიმჭიდროვიდან. ნებაართვა უნდა იყოს მიწაზეც, რომელიც აუცილებელია ქუჩებისათვის, მწვანე ნარგავებისათვის, წყლის შესანახი დანადგარებისათვის და ნებისმიერი სხვა საერთო სივრცისათვის.

შესაფასებელი აუთისებელი მიწის ზიოთეტური ქვედანაყოფისათვის წინასწარი განვითარების გეგმა გამოყოფს შემფასებლისათვის საჭირო მრავალ მონაცემს:

- მონაკვეთების რაოდენობა და სიდიდე
- დასამთავრებელი სამშენებლო სამუშაოები
- პირდაპირი და არაპირდაპირი სამშენებლო დანახარჯები

- შესაძლო დრო, რომელიც საჭიროა მიწის დასაყოფად და ნაკვეთს შიდა და ნაკვეთს მიღმა ინფრასტრუქტურის შესაქმნელად
- გაყიდვების პერიოდში გასაწევი გასავლები

შემფასებელი შემდეგ ეწევა გაყიდვადობის წინასწარ ანალიზს, რათა შეაფასოს მოთხოვნა-მიწოდების სიტუაცია და შესაძლო შთანთქმის განაკვეთი და გაყიდვების პერიოდი, რომელიც ესაჭიროება ბაზარს შემოთავაზებულ მონაკვეთების შთანთქმისათვის. პროდუქტზე მოთხოვნისა და კონკურენტული მიწოდების უსუსტ პროგნოზირებას შეუძლია შეამციროს განვითარების რისკი და ძალიან მნიშვნელოვანია ანალიზისათვის, რადგან ყამირი მიწის ღირებულება შესაძლოა ირჩეოდეს ამ განაკვეთებზე დამოკიდებულებით, რომლითაც ხდება ფართობების ათვისება დროთა განმავლობაში. შემფასებელი მონაკვეთების საჯაროადო საცალო ფასს აფასებს პირდაპირი შედარებითი მდგომის გამოყენებით. ზოგიერთ მოდელში, შემფასებელს ასევე შეუძლია შეაფასოს მოგების ის თანხა, რომელსაც ტიპური განმავითარებელი მოვლის მიწის გასავითარებლად, ან ალტერნატიულად ორივესთვის, მონაკვეთების განვითარებისა და გაყიდვისათვის.

დანაყოფების განვითარების ანალიზის შემდეგი ნაბიჯი შემფასებლისაგან მოითხოვს გააკეთოს მონაკვეთების გაყიდვებთან დაკავშირებული შემოსავლებისა და გასავლების პროგნოზი შთანთქმის პერიოდისათვის. პროექტის სიდიდისა და გაყიდვების ყსმწარმიწის ღირებულების შესაფასებლად, აუთისებელი მიწის 20 ჰექტარი ფართი განიხილება 48 ლოტისანი საცხოვრებელი ქვედანაყოფის განვითარებისათვის. ქვედანაყოფის კვარტლებად დაყოფისა და მთლიანი ინფრასტრუქტურის აგებისათვის საჭიროა ექვსი თვე, როდესაც მშენებლობა დასრულდება, მშენებლობის პატრონი ელის, რომ გაყიდვების ორწლიანი პერიოდი ჩატარდება ოთხ, ნახევარწლიან ფაზებად. ბაზარი მხარს უჭერს საშუალო საცალო გასაყიდ ფასს 40 000 დოლარს ლოტზე - გაყიდვების პირველი ნახევარწლიანი პერიოდისათვის. ლოტის საშუალო ფასი გაიზრდება 2 000 დოლარით ყოველი მომდევნო ექვსთვიანი პერიოდისათვის. გასავლები შემდგენიარადა დაგეგმილი:

- გაყიდვის დანახარჩები არის საცალო გასაყიდი ფასის 7%
- იურიდიული დანახარჩები არის საცალო გასაყიდი ფასის 2%
- უძრავი ქონების გადასახადი არის 1 300 დოლარი მშენებლობის ფაზის პირველი ექვსი თვისათვის მიწისათვის რომელიც არ არის განვითარებული, და 400 დოლარი წელიწადში ყოველი განვითარებული ლოტისათვის (გამოთვლილია ყოველ პერიოდში მარაგში არსებული ლოტების საშუალო რაოდენობისათვის)
- საშუალო წლიური საჯაროადო ზედნადები დანახარჩები და შენახვა 200 დოლარი ყოველ ლოტზე, ყოველი პერიოდის განმავლობაში მარაგში არსებული ლოტების საშუალო რაოდენობისათვის (გამოთვლილია 48 ლოტისათვის პირველი პერიოდის განმავლობაში გამოწვეული უფრო მაღალი ზედნადებით მშენებლობის განმავლობაში)
- განმავითარებლის წლიური ანაზღაურება შეადგენს 40 000 დოლარს კოორდინირებისა და ზედამხედველობისათვის
- სამეწარმეო მოგება არის ჯამური გასაყიდი ფასის 15%
- ნაკვეთს მიღმა მშენებლობის დანახარჩები პირველ ექვს თვეში არის 5 000 დოლარი თითოეული მონაკვეთისათვის, ანუ მთლიანდ 240 000 დოლარი, რომ დაფაროს განვითარებული ინფრასტრუქტურის ხარჯები, როგორიცაა გზები, ტროტუარები და ნაკვეთის კომუნალური მომსახურების სფეროები.
- ნაკვეთს შიდა მშენებლობის დანახარჩები, ყველა ცვლადი დანახარჩის ჩათვლით, 10 500 დოლარია, ანუ მთლიანი დანახარჩები 504 000 დოლარი. (განაწილებულია 1, 2 და 4 პერიოდებს შორის)

დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზი მოეღის, რომ გასაყიდი ფასი გაიზრდება და გასავლები ასახავენ ნიშუშს, რომელიც ნაჩვენებია 30 თვის პროგნოზში. დისკონტის 12%-იანი განაკვეთი (ანუ 6% ყოველი ექვსთვიანი პერიოდისათვის) ეფუძნება საბაზრო პირობებს. დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების 13.2 ცხრილში ნაჩვენებია ანალიზი გადაიზრდება 470 000 დოლარის ღირებულების დასკვნაში აუთისებელი მიწის ფართისათვის.

ქვედანაყოფების განვითარების ანალიზის გამოყენება აუთვისებელი მიწის შესაფასებლად უფრო მეტად გამოყენებადია მაშინ, როდესაც მიწის აუთვისებელი ფართის გაყიდვების მონაცემები არაა დეკლარირებული, მაგრამ ხელმისაწვდომია საბაზრო მონაცემები განვითარებული ლოტების შესაძლო გასაყიდ ფასებზე და ასეთ ლოტებზე მოთხოვნაზე. დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზის გამოყენება ასევე სასარგებლოა, როგორც მეთოდი ღირებულების იმ მარკენებლების გონივრულობის შესამოწმებლად, რომლებიც წარმოქმნილია სხვა მეთოდების გამოყენებით განვითარების პოტენციალის მქონე აუთვისებელი მიწების ღირებულების შესაფასებლად. დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზიდან წარმოქმნილი ღირებულების მარკენებლის შედარებით ღირებულების მარკენებელთან, რომელიც პირდაპირი შედარებიდან არის მიღებული, ნებას რთავს შემფასებელს გამოცადოს შემოთავაზებული პროექტის განხორციელების შესაძლებლობა და გადაწყვიტოს სათანადო დისკონტის განაკვეთი. თუ დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზიდან მიღებული ღირებულების მარკენებელი ნაკლებია, ვიდრე პირდაპირი შედარებით მიღდგომიდან მიღებული ღირებულების მარკენებელი, შემფასებელმა შეიძლება შემოთავაზებული პროექტი განუხორციელებლად მიიჩნიოს.

13.2 ცხრილი

დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზი (ქვედანაყოფების განვითარების ანალიზი)

	1	2	3	4	5	სულ
ლოტების საწესის მარაგი	0	48	36	24	12	
განვითარებული ლოტების რაოდენობა	48	0	0	0	0	
გაყიდული ლოტების რაოდენობა	0	12	12	12	12	48
ლოტების საბოლოო მარაგი	48	36	24	12	0	0
გაყიდული ლოტების აკუმულირებული რაოდენობა	0	12	24	36	48	48
ლოტის საშუალო ფასი	40,000	40,000	42,000	44,000	46,000	
ჭამური შემოსავალი ლოტების გაყიდვიდან	0	480,000	504,000	528,000	552,000	2,064,000
ნაკვეთს შიდა გასაყვები						
დანახარჯი გაყიდვებზე	0	33,600	35,280	36,960	38,640	144,480
იურიდიული დანახარჯი	0	9,600	10,080	10,560	11,040	41,280
უძრავი ქონების გადასახადი	1,300	8,400	6,000	3,600	1,200	20,500
ზედნადები/ შენახვის	4,800	4,200	3,000	1,800	600	14,400
კოორდინაციარეზერვაციული	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	100,000
სულ	26,100	75,800	74,360	72,920	71,480	320,660
სამეწარმეო მოგება	0	72,000	75,600	79,200	82,800	309,600
ნაკვეთს მიღმა განვითარების დანახარჯი	240,000	0	0	0	0	240,000
ნაკვეთს შიდა განვითარების დანახარჯი	384,000	95,000	0	25,000	0	504,000
წმინდა ფულადი სახსრების ნაკადი	(650,000)	237,200	354,040	350,880	397,720	689,740
მიმდინარე ღირებულება	(613,320)	211,107	297,259	277,930	297,200	470,194
მიწის ღირებულების მარკენებელი	470,194					
	470,000	დამრგვ				

შემდგომი საკითხავი

American Society of Farm Managers and Rural Appraisers and Appraisal Institute. 2000. The Appraisal of Rural Property (2nd edition). Denver and Chicago: American Society of Farm Managers and Rural Appraisers and Appraisal Institute

Bible, Douglas S., and Chicago Hshieh. 1999. "Determinants of Vacant Land Values and Implications for Appraisers". The Appraisal Journal (July)

Boykin, James H. 1996. "Impropriety of Using Dissimilar-size Comparable Land Sales". The Appraisal Journal (July).

Boyking, James H. 2001. Land Valuation: Adjustment Procedures and Assignments. Chicago: Appraisal Institute.

Entreken, Henry C., Jr. 1994. "Analysis of Land Value Under Differing Land Use Restrictions". The Appraisal Journal (October).

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- დანახაჩებითი მიდგომა
- ცვეთა
- დაზიანება
- პირდაპირი დანახაჩი
- სამეწარმეო მტივიაცია
- სამეწარმეო მოგება
- არაპირდაპირი დანახაჩი
- მოძვლება
- ჩანაცვლების დანახაჩი
- აღწარმოების დანახაჩი

შესავალი

პირდაპირი შედარებისა და შემოსავლებითი მიდგომის მსგავსად, შეფასების დანახაჩებითი მიდგომა ც დაფუძნებულია შედარებაზე. დანახაჩებით მიდგომაში, შემფასებელი ერთმანეთს ადარებს დანახაჩებს ახალი ქონების შექმნაზე, და იმ ჩანაცვლებითი ქონების განვითარებაზე, რომელსაც იგივე გამოყენება აქვს, რაც შესაფასებელ ქონებას გააჩნია. იმისათვის, რომ წარმოიქმნას ღირებულების მარველები დანახაჩებითი მიდგომით, განვითარების დანახაჩების შეფასება კორექტირდება შესაფასებელი ქონების ასაკში, მდგომარეობასა და სარგებლიანობაში განსხვავებების მიხედვით. დანახაჩებითი მიდგომა ასახავს ბაზრის აზროვნებას, რადგან ბაზრის მონაწილეები ღირებულებას დანახაჩებთან იგივედენ. მუდველები არსებული სტრუქტურის ღირებულებაზე მსჯელობენ არა მხოლოდ მსგავსი შენობების ფასებისა და ქირის შედარებით, არამედ ასევე ოპტიმალური ფიზიკური მდგომარეობისა და ფუნქციონალური სარგებლიანობის მქონე ახალი შენობის შესაქმნელი დანახაჩების შედარებით.

დანახაჩებითი მიდგომის გამოყენებით, შემფასებელი აფასებს შესაფასებელი ქონების გაუმჯობესებას და ოპტიმალური სარგებლიანობის მქონე ახლად აშენებულ შენობას შორის ბაზრის მიერ აღიარებულ განსხვავებებს. ზოგადად, დანახაჩებითი მიდგომა მხარს უჭერს დანახაჩების შეფასების ორ მეთოდს და ცვეთის შეფასების სამ მეთოდს. თავისი კლასიკური ფორმით, დანახაჩებითი მიდგომა წარმოშობს ძირითად საშუალებებში შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის ღირებულების შესახებ მონახაჩებს სტაბილური ათვისების პირობებში, ამგვარად, მთლიანი დანახაჩები უნდა შეიცავდეს ნებისმიერ დანახაჩებს, რომელიც მოითხოვება ტიპური სტაბილური ათვისების მისაღწევად. აგრეთვე, თუ შეფასების მიზანია შეუზღუდავი ფორმისაგან განსხვავებული ინტერესის ღირებულების შეფასება, შესაძლოა საჭირო გახდეს კორექტირება. მაგალითად, ქონებაზე უფლებების კორექტირება შეიძლება მონხდეს როგორც საერთო თანხის კორექტირება დანახაჩებითი მიდგომის ბოლოს, ან შეფასების მიდგომებში საბოლოო კორექტირების მიზნით შექერებაში. დანახაჩებითი მიდგომის გამოყენებაში, შემფასებელმა უნდა განახსვავოს დანახაჩების ორი ბაზა, რომელიც გამუდმებით უნდა გამოიყენებოდეს მთლიანად. ჩვეულებრივ, დანახაჩთა ქვემოთ მოცემული ბაზიდან გამოიყენება ერთ-ერთი:

- აღწარმოების დანახაჩი
- ჩანაცვლების დანახაჩი

შესაფასებელი ქონების საბაზრო და ფიზიკური მდგომარეობა, ჩვეულებრივ, გვთავაზობს იქნება თუ არა შესაფასებელი ქონების ზუსტი ასლი (აღწარმოების დანახაჩი), ან მგავსი სარგებლიანობის მქონე ჩანაცვლებითი ქონება (ჩანაცვლების დანახაჩი) უფრო შესაფერისი შედარებით. შემფასებელი, არსებული სტრუქტურისა და ნაკვეთის გაუმჯობესებების ასაგებ დანახაჩებს (პირდაპირი დანახაჩების, არაპირდაპირი დანახაჩებისა და სათანადო სამეწარმეო მოგების ან სტიმულის ჩათვლით), აფასებს სამი ტრადიციული ტექნიკიდან ერთის გამოყენებით:

- შედარებითი ერთეულის მეთოდი
- კომპონენტებად დაყოფის მეთოდი
- რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი

შემდეგ, შემფასებელი ახალი სტრუქტურის დანახაჩებიდან აკლებს ქონების გაუმჯობესებების მთლიან ცვეთას შეფასების რეალური ღირის მდგომარეობით. წარმოდგენილი ცვეთის რაოდენობა განისახლებრება სამი უნდადამწერტი მეთოდიდან ერთის, ან მეტის გამოყენებით:

- ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდი
- სასიცოცხლო ვადის მეთოდი
- დანაწევრების მეთოდი

როდესაც მიწის ღირებულება ემატება გაუმჯობესებების დანახარჯებს ცვეთის გამოკლებით, შედეგად მიიღება სტაბილიზაციას მიღწეული ქონების ძირითადი საშუალების კომპონენტზე შეუზღუდავი უფლების ინტერესის ღირებულების მაჩვენებელი. ეს თავი იძლევა დანახარჯებითი მიდგომის მონახაზს და ხსნის შეფასების ფუნდამენტურ კონცეფციას, რომელიც მხარს უჭერს შეფასებისადმი ამ მიდგომას. 15უ და 16-ე თავებში განიხილება დანახარჯებისა და ცვეთის სპეციფიკა და შეფასება, ანუ ძირითადი ტექნიკა, რომელიც გამოიყენება დანახარჯებითი მიდგომის მეშვეობით ღირებულების შესახებ დამაქრებელი მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად.

კავშირი შეფასების პრინციპებთან

შეცვლა

შეცვლის პრინციპი ძირითადია დანახარჯებითი მიდგომისათვის. ეს პრინციპი ადასტურებს, რომ ნაღდი ყიდდელი არ გადაიხდის ქონებაში იმაზე მეტს, ვიდრე მსგავსი ნაკვეთის შესყიდვასზე და განსაკუთრებული დაუფინანსების გარეშე ეკვივალენტური სასურველობისა და სარგებლიანობის მქონე გაუმჯობესებების აშენებაზე დანახარჯებია. ძველი ქონება შეიძლება შეცვლილ იქნას შესაფასებელი ქონებით და მათი ღირებულება ასევე იზომება ახალი, ოპტიმალური ქონების ღირებულებასთან მიმართებაში. მოკლედ, შეფასების რეალური დღის მდგომარეობით ქონების გაუმჯობესებების დანახარჯები პლუს თანამდევ მიწის ღირებულება, იძლევა ზომას, რომლის მიმართაც შეიძლება განვსაკოთ მსგავსად გაუმჯობესებული ქონების ფასები.

მიწოდება და მოთხოვნა

მიწოდებასა და მოთხოვნას შორის აცდენები იწვევს ფასების ზრდას, ან შემცირებას. ამრიგად, ერთ ქონებას შეიძლება სხვადასხვა ღირებულება მქონდეს დროთა განმავლობაში. თუ დანახარჯები არ იცვლება ფასების ცვლილებების პროპორციულად, შენობების მშენებლობა იქნება მეტ ნაკლებად მომგებიანი და არსებული შენობების ღირებულებაც შესაბამისად გაიზარდება ან შემცირდება.

14.1. ნახაზი		
კლასიკური დანახარჯებითი მიდგომის ანალიზი		
დანახარჯების საფუძველი: შევარჩიოთ ორი შესაძლო ბაზიდან ერთერთი		
აღწარმოების დანახარჯი	ჩანაცვლების დანახარჯი	
დანახარჯთა შეფასება: შევარჩიოთ სამი შესაძლო ტექნიკიდან ერთი, შევიტანოთ ყველა სათანადო პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯები და სათანადო სამეწარმეო მოგება ან სტიმული დავითვალთ ყველა დანახარჯი და თავიდან ავიცილოთ ორმაგი აღრიცხვა		
შედარებითი ერთეული	კომპონენტებად დაყოფა	რაოდენობრივი კვლევა
ცვეთის შეფასება: შევარჩიოთ სამი მეთოდიდან ერთი, ცვეთის ყველა ელემენტის გათვალისწინებით (ფიზიკური, ფუნქციონალური და გაერეშე) გავითვალისწინოთ ყველა ელემენტი და თავიდან ავიცილოთ ცვეთის ორმაგი აღრიცხვა		
ბაზრიდან გამოყოფა	სასიცოცხლო ვადა	დანაწევრება
დავუმატოთ ნაკვეთის გაუმჯობესების ნებისმიერი ნარჩენი ღირებულება		
დავუმატოთ მიწის ღირებულება (მიწის, როგორც აუთვისებლის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაზე დაფუძნებით)		
გაუმჯობესების დადებითი ღირებულება (მიწის ღირებულებისა და ნაკვეთის გაუმჯობესებების ღირებულებებითი წვლილის გამოკლებით)		
საბაზრო ღირებულება დანახარჯებითი მიდგომით		

კონტრობუცია (შეტანილი წვლილი)

კონტრობუციის პრინციპი გულისხმობს, რომ თუ გვესურს ოპტიმალური ღირებულების მიღწევა ან მყარად შენარჩუნება, წარმოების აგებულები და ქონების სხვადასხვა კომპონენტები უნდა იყოს სათანადო პროპორციაში. არასწორი ეკონომიკური ბალანსი შეიძლება წარმოიშვას არასრული დატვირთვის, ან გადატვირთვის შედეგად. არასრული დატვირთვა იქმნება მიწის ნაკვეთის ღირებულებასთან შედარებით გაუმჯობესებების ძალზედ მცირე დაფინანსებით; გადატვირთვა იქმნება ზედმეტად ჭარბი ინვესტიციით. გადატვირთვა შეიძლება იყოს იმაზე დიდი შენობა, ვიდრე საჭიროა, ან ტიპური ზომის შენობა ზედმეტი კომპონენტებით.

დანახარჯებით მიდგომაში, ღირებულებაზე არაადეკვატურობის ან დეფიციტის გავლენა მიკუთვნებულია ცვეთის შეფასებაზე. ნებისმიერი სიჭარბე ან დეფიციტი ნაკვეთსა და გაუმჯობესების წვლილის პროპორციაში, შეიძლება გადაინაზროს ღირებულების დანახარჯში მის დანახარჯებთან შედარებით. დანახარჯი ღირებულებაში შესაძლოა ასევე წარმოშვას გაუმჯობესებების სხვადასხვა კომპონენტებში დანახარჯისმა. დანახარჯის შეიძლება აღმოჩინდეს იქნას არსებული გაუმჯობესებების იდეალურ გაუმჯობესებებთან შედარებით.

გარე ფაქტორები

დანახარჯებით მიდგომის თეზისა, რომ ახალი გაუმჯობესებების დანახარჯებს პლუს სათანადო სამეწარმეო მოგება ან სტიმული, მიწის ცვეთა, პლუს მიწის ღირებულება, ტოლია საბაზრო ღირებულებისა. რაც არის:

- დანახარჯი
- + სამეწარმეო მოგება ან სტიმული
- ცვეთა
- + მიწის ღირებულება
- საბაზრო ღირებულება

შეწინებლობის დანახარჯებსა და ქონების საბაზრო ღირებულებაზე შეიძლება გარე ფაქტორებმა გავლენა სხვადასხვანაირად მოახდინოს. გარე ფაქტორმა, როგორცაა ინფლაცია, შეიძლება ზოგჯერ გაზარდოს მატერიალური და სამუშაო ძალის დანახარჯები ისე, რომ გავლენა არ იქონიოს საბაზრო ღირებულებაზე. მეორეს მხრივ, ცენტრალური მუნიციპალური კანალიზაციის ხაზის დასრულებამ შეიძლება გაზარდოს ქონების ღირებულება, მაგრამ გავლენა არ მოახდინოს მის დანახარჯებზე. ღირებულებაში გარე ფაქტორებით გამოწვეული მოგება ან ზარალი შეიძლება დაერიცხოს ორივეს მიწას და მშენებლობას. მშენებლობის დანახარჯების ზრდას ხშირად შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ახალი კონსტრუქციის საბაზრო ღირებულებაზე და შემდგომ ძველი, შეძველებული ქონების საბაზრო ღირებულებაზე.

დანახარჯებით მიდგომაში, შენობის ღირებულებაში გარე ფაქტორებით გამოწვეული ზარალი მიკუთვნდება გარე მოძველებას - ცვეთის სამი ძირითადი ტიპიდან ერთ-ერთს. თუ, მაგალითად, პროდუქციის გადაზიდვაში სატვირთო მანქანებზე დამოკიდებული ინფლაციური ღირებულებები ვეუძნება მოშორებითაა მოთავსებული უკანასკნელ პერიოდში აგებული გზატკეცილიდან, ქონებამ შეიძლება განიცადოს გარე ფაქტორებისაგან მოძველება. გარე პირობებს ასევე შეუძლია ახლად აგებული შენობის ღირებულება წარმოაჩინოს მეტად, ან ნაკლებად, ვიდრე მისი დანახარჯებია. თუ ცალკეული ტიპის ქონება არასაკმარისია, ან ძნელი ასაშენებელია ახალი კონსტრუქციული ქონება, ახლადშენებული შენობის ღირებულება შეიძლება უფრო მაღალი იყოს, ვიდრე მისი დანახარჯებია. მეორეს მხრივ, ეკონომიკურმა დეცემამ შეიძლება გამოიწვიოს ამ ქონების კონკრეტული ტიპის ჭარბი მიწოდება, რაც გამოიწვევს ქონების ახალ ღირებულებას, რომელიც მის დანახარჯებზე ნაკლები იქნება. გარე ფაქტორებს შეიძლება განსაკუთრებით დიდი გავლენა ჰქონდეს ძველ ქონებაზე. გარე ფაქტორები შეიძლება იყოს დროებითი და შეიძლება იმუშაოს დადებითი და უარყოფითი მიმართულებით შენობების გაუმჯობესებების სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში.

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების გამოცდის პირველ სერიაში, მიწა თავიდან ფასდება როგორც საუკეთესოდ და მის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებამდე განვითარებისათვის ხელშესაწვდომი; საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის უკანასკნელი გამოთვლები ეფუძნება ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. ამრიგად, მიწის ფაქტორი, როგორც აუთენსიკელი, შეიძლება ჰქონდეს ერთი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება და ნაკვეთისა და გაუმჯობესებების არსებულ ჰიპოთეზის შესაძლოა ჰქონდეს განსხვავებული, ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება. არსებულ გაუმჯობესებებს დააჩინა იგივე ღირებულება რა რაოდენობის წვლილიც შეაქვთ ნაკვეთში, ან მათ შეუძლიათ დააბრუნონ ღირებულება ხშირად ან რაოდენობის თანხით, რომელიც ქონებაზე, გარე ფაქტორებით მოცილებებისათვის.

თუ არსებული გაუმჯობესებები არ ანვითარებს ნაკვეთს მის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებამდე, გაუმჯობესებები უფრო ნაკლები ღირს, ვიდრე მათი დანახარჯებია. ცუდად დაგეგმილი ახალი

შენობა ნაკლები ღირს, ვიდრე მისი დანახარჯებია - მის დადგენვაში ფუნქციონალური მოქცელების გამო, რაზეც უფრო დეტალურად გვექნება საუბარი ამ თავში. ამრიგად, გაუმჯობესებები, რომელიც ქმნის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას, დიდ ღირებულებას მატებს ნაკვეთს.

სტაბილიზაცია

ქონების დანახარჯებითი მიდგომით დადგენილი ღირებულება გელისხმობს სტაბილურ ათვისებასა და შემოსავლებს. შემფასებელი ქონების განვითარების საიჯარო ფაზის განმავლობაში დარიცხულ შენახვის დანახარჯებს განიხილავს ამ ქონებას მიეკუთვნებულ სხვა არაპირდაპირ დანახარჯებს შორის. დამპირავებლის საბოლოო დანახარჯები ასევე აუცილებელი დანახარჯია სტაბილური ათვისების მისაღწევად და ისიც უნდა დამატოს როგორც პირდაპირი, ან არაპირდაპირი დანახარჯი. აგრეთვე, დაუბალანსებელ ბაზარზე არსებული ქონება შეიძლება სრულად იქნას ათვისებული და მანაც შესაძლოა არ ჰქონდეს მიღწეული სტაბილური შემოსავლები, თუ შესაფასებელი ქონების რეალური საიჯარო განაკვეთი საბაზრო განაკვეთზე მაღალია ან დაბალი, რომელიც შესაძლოა მოითხოვდეს ღირებულების მაჩვენებელთან კორექტირებას დანახარჯებითი მიდგომით.

გამოყენებადობა და შეზღუდვები

ნებისმიერ ბაზარზე, შენობის ღირებულება შეიძლება დაკავშირებული იყოს მის დანახარჯებთან. დანახარჯებითი მიდგომა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, როდესაც ფაზის სუსტი აქტივობა ზღუდავს პირდაპირი შედარებითი მიდგომის სარგებლიანობას და როდესაც შესაფასებელი ქონება - მაკალითად, ერთბიანი საცხოვრებელი - არ ექვემდებარება შემოსავლებითი მიდგომით შეფასებას. რადგანაც დანახარჯები და საბაზრო ღირებულება, ჩვეულებრივ, ახლო ურთიერთ კავშირშია როდესაც ქონება ახალია, დანახარჯებითი მიდგომა მნიშვნელოვანია ახალი, ან შედარებით ახალი კონსტრუქციების საბაზრო ღირებულების შესაფასებლად. მიდგომა განსაკუთრებით დამაჩერებელია, როდესაც მიწის ღირებულება კარგად არის დასაბუთებული და გაუმჯობესებები ახალია, ან განიცდის მხოლოდ მცირედ ცვლას და ამიტომ, უახლოვედა მიწის, როგორც აუთვისებელი, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. დანახარჯებითი მიდგომა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნას ძველი ქონების მიმართ, თუ მოცემული იქნება ადეკვატური მონაცემები ცვეთის გასაზომად.

დანახარჯებითი მიდგომა ასევე გამოიყენება შემოთავაზებული კონსტრუქციის, სპეციალური დანიშნულების ან სპეციალიზირებული ქონების და სხვა ქონების, რომლებიც ხშირად არ იცვლება ბაზარზე, საბაზრო ღირებულების (ან გამოყენების ღირებულების, თუ შეფასების დავალება ნებას რთავს საბაზრო ღირებულების გარდა სხვა ღირებულების ჩამოყალიბებაზე) შესახებ მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად. ამ ქონების მყიდველები ხშირად ადარებენ არსებულ შენობაში გადასახდელ ფასს იმ დანახარჯებს, რომელიც საჭირო იქნებოდა აშენებისათვის მიწის (ცვეთა, ან დანახარჯებს არსებული სტრუქტურის შესყიდვასა და ნებისმიერ აუცილებელ მოდიფიცირებაზე, თუ ხელმოუწვდომელია შედარებითი გაყიდვები, ისინი ვერ გაანალიზებდა ასეთი ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად. ამიტომ, ნარჩენი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო მაჩვენებლები, ან არსებული შენობის შესყიდვისა და გარემონტებისათვის საჭირო დანახარჯები წარმოადგენს ბაზრის აზროვნებისა და ამრიგად, საბაზრო ღირებულების (ან გამოყენების ღირებულების) საუკეთესო ასახვას.

დანახარჯებითი მიდგომა ყველაზე მისაღებია ახალი, ან შემოთავაზებული კონსტრუქციის შესაფასებლად, როდესაც გაუმჯობესებები წარმოადგენს მიწის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას და მიწის ღირებულება კარგად არის დასაბუთებული. შეფასების დავალების მიზნიდან გამომდინარე, დანახარჯებითი მიდგომა შეიძლება გამოყენებულ იქნას საბაზრო ღირებულების, ან გამოყენების ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად სპეციალური დანიშნულების ქონებაზე და ქონებაზე, რომლებიც ხშირად არ იცვლება ბაზარზე.

როდესაც შედარებითი ქონების ფიზიკური მახასიათებლები არსებითად განსხვავდება, ან მახასიათებლების შედარებითი ღირებულების უფრო ზუსტად დადგენა ზოგჯერ შესაძლებელია დანახარჯებითი მიდგომით, ვიდრე პირდაპირი შედარების გზით. რადგანაც დანახარჯებითი მიდგომა იწვება დანახარჯებით, რომელიც საჭიროა რათა აიგოს ასლი ანუ შემცველი ქონება ოპტიმალური ფიზიკური და ფუნქციონალური სარგებლიანობით, მას შეუძლია დაეხმაროს შემფასებელს შედარებითი ქონების გაყიდვების ზუსტი მაკორექტირების დადგენაში. თუ, მაკალითად, შემფასებელმა უნდა დააკორექტიროს არასაპირისი ლიფტები შედარებით ქონებაში, დეფიციტის გამოსასწორებელი დანახარჯები შეიძლება გამოყენებულ იქნას ამ კორექტირების ბაზად. დანახარჯებითი მიდგომა უზარუნველყოფს შემფასებელს მონაცემებით, რომლებიც შეუძლია გამოიყენოს ორივეგან, ცვეთის შეფასებაში და კორექტირების საწარმოებლად პირდაპირი შედარებით მიდგომაში გამოსაყენებლად.

დანახარჯებით მიდგომა განსაკუთრებით სასარგებლოა როდესაც გასათვალისწინებელია შენობის მიმატებები ან განახლებები. მიდგომა შესაძლოა გამოყენებულ იქნას იმის შესასწავლად, გაუმჯობესების დანახარჯები მოგების ჩაველით, ამოღებულ იქნება შემოსავლების შუარდი ნაკადით, თუ მოსალოდნელი გასაყიდი ფასით; მისი გამოყენება შეიძლება დაეხმაროს გადატვირთვის აგების დადგენასა და თავიდან აცილებაში.

რადგანაც დანახარჯებით მიდგომა მოითხოვს, რომ მიწა და გაუმჯობესებები შეფასდეს დამოუკიდებლად, დაზღვევის მიზნით შეფასებებში ისიც სასარგებლოა, როდესაც დაულზღვევლი ერთეულები გამოყოფილ უნდა იქნას დაზღვეული ერთეულებისაგან. ბუღალტრული აღრიცხვის მიზნით ჩატარებულ შეფასებებში, დანახარჯებით მიდგომა გამოყენებულია მოგების გადასახადის მიზნით ცვეთის შესასწავლად. ისეთ შემთხვევებში, როდესაც მიწის ღირებულება მისწრაფვის, რომ შექნას ქონების მთლიანი ღირებულება, საკმაო წილი (როგორცაა აგრარული ქონება, ან დიდი ფართის მქონე კომერციული ნაკვეთები), დანახარჯებით მიდგომას შეიძლება იდენი მნიშვნელობა ჰქონდეს, რადგანაც ეს არის ერთადერთი მიდგომა, რომელიც მოითხოვს ცალკე დასკვნას მიწის ღირებულებაზე.

მშენებლობისა და განვითარების შესაძლო დანახარჯების შეფასება ასევე ძირითად კომპონენტს წარმოადგენს განხორციელებადობის შესწავლაში, რომელიც ახდენს იმ საინვესტიციო გადაწყვეტილებების გამოცდას, რომელზედაც მიწის გამოყენების გეგმები დაფუძნებული. შემოთავაზებული ქონება ითვლება ფინანსურად განხორციელებადად, როდესაც საბაზრო ღირებულება აჭარბებს მთლიან მშენებლობისა და განვითარების დანახარჯებს პლუს გონივრული, ბაზრით დასაბუთებული სამეწარმეო სტიმული (ან მოსალოდნელი მოგება, რომელიც აუცილებელია მეწარმისათვის პროექტის გასაგრძელებლად).

დანახარჯებით მიდგომის ფუნდამენტური თეზისი არის ის, რომ ახალი კონსტრუქციის საბაზრო ღირებულება შეიძლება წარმოდგინდეს იყოს მიწის ღირებულებისა და გაუმჯობესებების დანახარჯების ჯამით, თითოეული თავისი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებით. დანახარჯებით მიდგომა, ჩვეულებრივ, მოიაზრება რომ ადგენს ღირებულების ზედა ზღვარს. მიწის ღირებულებისა და მშენებლობის დანახარჯების ჯამი მაქსიმუმს მხოლოდ დანახარჯებით მიდგომის ფარგლებში აღწევს. მიწის ღირებულებისა და მშენებლობის დანახარჯების ჯამი, ანუ დანახარჯებით მიდგომაში, მიწის ღირებულებისა და მშენებლობის დანახარჯების გარდა, სხვა ცვლადი არის მხოლოდ ცვეთა, რომელიც ყოველთვის აკლდება მთლიან დანახარჯებს. საბაზრო მონაცემებმა შესაძლოა გამოავლინოს ღირებულება, რომელიც უფრო მაღალია, ვიდრე დანახარჯებით მიდგომით მითითებული ღირებულება, მაგრამ დანახარჯებით მიდგომას არ გააჩნია არავითარი შიდა მექანიზმი დამატებებთან საურთიეროდ. (ზოგიერთ შემთხვევებში შეეძლება საბაზრო პრემია დანახარჯებით მიდგომაში, როდესაც ის მითითებულია, იმავე საფუძვლის გამოყენებით დადებითი კორექტირების მიზრით, რომელსაც ისინი უარყოფითი კორექტირებისადმი იყენებენ). როდესაც წარმოიქმნება მაღალი ღირებულება, ის იზომება ერთი ან მეტი სხვა მიდგომების მეშვეობით, და აისხნება კორექტირების მიზნით შექერებაში.

როდესაც გაუმჯობესებები შედარებით მოძველებულია, ან არ წარმოადგენს მიწის, როგორც აუთგინებლის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას, სტრუქტურის ფიზიკური დაზიანება, ფუნქციონალური მოძველება და გარეგანი მოძველება გაცილებით მეტად შესაფასებელია. უფრო მეტიც, რელიევანტური შედარებით მონაცემები შესაძლოა ნაკლებად იყოს წარმოდგენილი, ან ხელმოასწავდომი მონაცემები შეიძლება ძალიან განსხვავებული იყოს სამეწარმეო მოგების (ანუ დასარულებული მიწის) პოტენციური და ფაქტობრივი გამოუმუშავებული შემოსავლების) სათანადო შეფასების დასადგენად.

დანახარჯებით მიდგომის ერთერთი სისუსტე ინვესტიციების პერსპექტივის მხრივ არის ის დაშვება, რომ ახლად დამთავრებული გაუმჯობესებები შეფასების დროსთანავე დაუყოვნებლივ ხელმოასწავდომია. ინვესტორი, რომელიც იხილავს დაუყოვნებლივ შესყიდვის პერსპექტივას, შეიძლება თვლიდეს, რომ თვეები, ან წლები, რომელიც საჭიროა ახალი ქონების განვითარებისა და ამენებისათვის, შეიძლება იყოს გაუმართლებელი და მიუღებელი დაუყოვნებლივ.

შემთხვევებს უნდა ახსოვდეს, რომ დანახარჯებით მიდგომა გადაიზრდება ქონების ფლობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის ღირებულების მაჩვენებელში. გასაქარავებლად განკუთვნილი უძრავი ქონების, ან სხვა ნაწილობრივი ინტერესის მქონე ქონების შესაფასებლად, შემთხვევებმა უნდა მოახდინოს კორექტირება, რათა აახლოს შესაფასებელ ძირითად საშუალებელ სპეციფიკური უფლებები.

პროცედურები

ყველა რელიევანტური ინფორმაციის მოგროვებისა და საბაზრო არქალის, ნაკვეთისა და გაუმჯობესებების შესახებ მონაცემების განალიზების შემდეგ, შემთხვევითი დგამს მთელ რიგ ნაბიჯებს, რომ გამოიყვანოს ღირებულების მაჩვენებელი დანახარჯებით მიდგომით. შემთხვევებმა უნდა გააკეთოს შემდეგი:

1. შეაფასოს მიწის, როგორც აუთგინებლის, ღირებულება და მისი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებისათვის განვითარების ხელმისაწვდომობა.

2. დაადგინოს დანახარჯთა როგორც ბაზა უფრო მისაღები დავალებისათვის: აღწარმოების დანახარჯების თუ ჩანაცვლების დანახარჯების.
3. შეაფასოს გაუმჯობესებების პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯები შეფასების რეალური თარიღის მდგომარეობით.
4. შეაფასოს სათანადო სამეწარმეო მოგება ან სტიმული ბაზრის ანალიზზე დაყრდნობით.
5. დააპროს შეფასებული პირდაპირი დახარჯი, არაპირდაპირი დანახარჯი და სამეწარმეო მოგება ან სტიმული გაუმჯობესებების მთლიანი დანახარჯების მისაღებად.
6. შეაფასოს სტრუქტურის ცვთა და თუ საჭირო იქნება, გაანაწილოს სამ მთავარ კატეგორიას შორის:
 - ფიზიკური დაზიანება
 - ფუნქციონალური მოძველება
 - გარეგანი მოძველება
7. გამოაკლოს შეფასებული ცვთა გაუმჯობესებების მთლიან დანახარჯებს, რომ მიიღოს მათი ნარჩენი ღირებულების შეფასება.
8. შეაფასოს ნაკეთის ნებისმიერი იმ გაუმჯობესების წვლილის ღირებულება, რომელიც ჯერ არ უფოლა გათვალისწინებული. (ნაკეთის გაუმჯობესება ხშირად ფასდება მათი წვლილის ღირებულების მიხედვით, ანუ პირდაპირი ნარჩენი ღირებულების ბაზაზე, მაგრამ შეიძლება ჩართულ იქნას მთლიან დანახარჯში, რომელიც გამოითვლება მეორე საფეხურზე.)
9. დაამატოს მიწის ღირებულება ყველა გაუმჯობესების ნარჩენ ღირებულებას, რათა მიიღოს ქონების დადგენილი ღირებულება.
10. დააკორექტიროს ქონების დადგენილი ღირებულება ნებისმიერი მოძრავი ქონებისათვის (მაგალითად, ავეჯი, ჩაშენებები და დანადგარები) ან არამატერიალური აქტივების ღირებულება. რომელიც შეიძლება შეტანილი იქნას დანახარჯთა შეფასებაში. თუ საჭიროა, ეს ღირებულება, რომელიც ასახავს შეუზღუდავი ფორმით მფლობელობის ინტერესის ღირებულებას, შეიძლება დაკორექტირდეს შესაფასებელი ქონების ინტერესისათვის, რათა მიღებულ იქნას ქონებაში სპეციფიკური ინტერესის ღირებულება.

მიწის ღირებულება

დანახარჯებით მიდგომაში, მიწის შეფასებული საბაზრო ღირებულება ემატება გაუმჯობესებების ნარჩენ ღირებულებას. მიწის ღირებულება დამოკიდებულია მის საუკეთესოდ ევექტურად გამოყენების შესაძლებლობაზე. მიწის ღირებულება შეიძლება შეფასდეს სხვადასხვა ტექნიკის გამოყენებით, რომლებიც განხილულია მე-13 თავში. შემფასებელმა უნდა დაიმსახურონ, რომ ამ ტექნიკით წარმოქმნილი მიწის ღირებულების შეფასება ასახავს შეუზღუდავი ფორმით მფლობელობის ინტერესის ღირებულებას. თუ ხდება სხვა ინტერესის შეფასება, მაშინ შესაძლოა აუცილებელი იყოს სათანადო დადგენილი ღირებულებაზე კორექტირების მოხდენა დანახარჯებითი მიდგომაში.

აღწარმოების დანახარჯები ჩანაცვლების დანახარჯების წინააღმდეგ

რეალური შეფასების თარიღისათვის, გაუმჯობესებების აგების დანახარჯი შეიძლება ჩამოყალიბდეს როგორც გაუმჯობესების აღწარმოების ან ჩანაცვლების შეფასებითი დანახარჯი. დანახარჯებითი მიდგომის თეორიული საფუძველი (და კლასიკური ათვისის წერტილი) არის აღწარმოების დანახარჯი, მაგრამ გამოიყენება ჩანაცვლების დანახარჯიც, რადგან შეიძლება უფრო ადვილი იყოს მისი მოპოვება და შეუძლია შეამციროს ცვთის ანალიზის სირთულე. ამ ტერმინებს შორის უნდა მოხდეს მნიშვნელოვანი გამოვლენა:

- **აღწარმოების დანახარჯი** არის მშენებლობის შეფასებითი დანახარჯი, რომელიც შეფასების რეალური თარიღის მდგომარეობით საჭიროა შესაფასებელი შენობის ზუსტი დუბლიკატის ან ასლის ასაგებად. შეძლებისდაგვარად იმავე მასალის, სამშენებლო სტანდარტების, დიზაინის, და სამუშაო ძალის ხარისხის გამოყენებით და შესაფასებელი შენობის ყველა დეფიციტის, სიჭარბისა და მოძველების განსახიფრებით.
- **ჩანაცვლების დანახარჯი** არის მშენებლობის შეფასებითი დანახარჯი, რომელიც შეფასების რეალური თარიღის მდგომარეობით საჭიროა შესაფასებელი შენობის სარგებლიანობის ეკვივალენტური სარგებლიანობის მქონე შენობის ასაგებად თანამედროვე მასალებს, სტანდარტების, დიზაინისა და განლაგების გამოყენებით. როდესაც გამოყენებულია დანახარჯთა ეს ბაზა, იგულისხმება, რომ ქონებაში არსებული ზოგიერთი მოძველება აღდგენილი იქნება.

გადაწყვეტილება, გამოყენებულ იქნას აღწარმოების, თუ ჩანაცვლების დანახარჯები, ხშირად ნაკარხებია სტრუქტურის ასაკით, მისი უნიკალურობითა და მშენებლობისას მის გამოზნულ გამოყენებასა და მის მიმდინარე საუკეთესოდ და ევექტურად გამოყენებას შორის ნებისმიერი განსხვავებისათვის.

თეორიულად, აღწარმოების ან ჩანაცვლების დანახარჯებმა უნდა მოგვეცეს ღირებულების ერთნაირი მაჩვენებელი, მაგრამ პრაქტიკაში, ორივე, როგორც დანახარჯების შეფასება ასევე ცვეთის შეფასება, განსხვავებული იქნება. თუ აღწარმოების ან ჩანაცვლების დანახარჯი გამოიყენება შეუსაბამოდ, შეიძლება წარმოიქმნას ცვეთის პუნქტების ორმაგი დათვლა და სხვა შეცდომები. კონკრეტული შეფასებისათვის შერჩეული დანახარჯთა ბაზა ნათლად უნდა იყოს გამოკვეთილი დასკვნაში გაუგებრობის თავიდან ასაცილებლად და შეუძლიად უნდა იყოს გამოყენებული დანახარჯი მიდგომაში, ღირებულების შეფასების გამოთვლისას შეცდომების თავიდან ასაცილებლად

ჩანაცვლების დანახარჯების გამოყენება შეიძლება გააუმჯობესოს ფუნქციონალური მოძველების ბევრი, მაგრამ არა ყველა ფორმის გამოცდის საჭიროება. ჩანაცვლების სტრუქტურები, ჩვეულებრივ, უფრო ნაკლები ღირს, ვიდრე იდენტური სტრუქტურები (ანუ აღდგენა), რადგან ისინი აშენებულია მასალითა და ტექნიკით; რომლებიც უფრო ადვილად ხელმისაწვდომია და უფრო იაფია მიმდინარე ბაზარზე და დევიაციის გასწორება შეიძლება უფრო დაბალ ფასში მოხდეს. ამრიგად, ჩანაცვლების დანახარჯის ციფრი, ჩვეულებრივ, უფრო დაბალია და შეუძლია მოგვეცეს უღირებულში არსებული სტრუქტურის წვლილის უფრო მაჩვენებელი. ჩანაცვლების სტრუქტურა, ჩვეულებრივ, არ განიცდის ზედმეტი სიჭარბით გამოწვეულ ფუნქციონალურ მოძველებას. თუმცა, თუ ფუნქციონალური პრობლემები დაგროვდება მიმოთვლური ჩანაცვლების სტრუქტურაში, თანხა უნდა გამოაყლდეს ჩანაცვლების დანახარჯს. ზოგადად, ჩანაცვლების დანახარჯის შეფასება ამარტივებს ცვეთის გაზომვის პროცედურას კონსტრუქციის ჭარბ კომპონენტებში. ფუნქციონალური მოძველების ზოგადი ნიმუში მოიცავს ისეთი სასურველი მახასიათებლების არ არსებობას, როგორიცაა ჭაერის კონდენცირება, ან ზედმეტად სქელი ფუნდამენტის არსებობა გაუმჯობესებაში. ასეთი მოძველების გამოსწორება შესაძლებელია ჩანაცვლებით შენობაში.

დანახარჯები შესაძლოა შეფასდეს ორ განსხვავებულ ბაზაზე - ჩანაცვლების დანახარჯი, ან აღწარმოების დანახარჯი. ჩანაცვლების დანახარჯებით შეფასებისას გამოირჩეული იქნება მოძველების სპეციფიკური ტიპები.

აღწარმოების დანახარჯების შეფასება შეიძლება გართულდეს, რადგანაც გაუმჯობესებები შესაძლოა მოცავდეს მასალებს, რომლებიც ახლა მიუწვდომელია და შეიძლება შეცვლილი იყოს მშენებლობის სტანდარტებიც. მიუხედავად ამისა, აღწარმოების დანახარჯები, ჩვეულებრივ, უზრუნველყოფს ბაზას ნებისმიერი მიზეზით გამოწვეული ცვეთის გასაზომად, როდესაც ასეთი გაზომვა აუცილებელია.

დანახარჯთა შეფასება

მშენებლობის მთლიანი დანახარჯების შეფასებისათვის, შემფასებლებმა უნდა გაითვალისწინონ პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯები. ორივე ტიპის დანახარჯები არსებითია დანახარჯთა საიმეღო შეფასებისათვის. (მშენებლობის დანახარჯების შეფასებისათვის გამოყენებული მონაცემების ტრადიციული წყაროები და შეფასების ტექნიკა განხილულია 15-ე თავში.)

მშენებლობის პირდაპირი დანახარჯი მოიცავს მასალასა და სამუშაო ძალაზე დანახარჯებს, აგრეთვე კონტრაქტორის მიერ მოთხოვნილ მოგებას გაუმჯობესებების ასაგებად, რეალური შეფასების თარიღისათვის. გენერალური კონტრაქტორისა და სხვადასხვა ქვეკონტრაქტორების ზედნადები დანახარჯები და მოგება არის სამშენებლო კონტრაქტის ნაწილი, და ამიტომ წარმოადგენს პირდაპირ დანახარჯებს, რომლებიც ყოველთვის უნდა იყოს შეტანილი დანახარჯთა შეფასებაში. უფრო რთულ პროექტებში, შეიძლება მრავალი კონტრაქტორი, საფეხურებრივი მშენებლობა, ან სხვა სირთულეებია ჩარეული, მოძველება მოითხოვებოდეს მენეჯერობის გადასახადიც; არაპირდაპირი დანახარჯები არის გასავლები ან ანარცხები, რომელიც აუცილებელია მშენებლობისათვის, მაგრამ არ არის მშენებლობის კონტრაქტის ტიპური ნაწილი. რადგანაც მეწარმე უზრუნველყოფს ზედამხედველობას, მართვას და მთლიანი პროექტისათვის საჭირო კოორდინაციას, დანახარჯთა მიდგომა უნდა მოიცავდეს სათანადო სამეწარმეო მოგებას ან სტიმულს, რომელზეც მოგვიანებით ვისაუბრებთ ამ თავში.

იქიდან გამომდინარე, რომ მასალისა და სამუშაო ძალის ხარისხი დიდ გავლენას ახდენს დანახარჯებზე, შემფასებელი უნდა იცნობდეს შესაფასებელ ქონებაში გამოყენებულ მასალაზე დანახარჯებს. შენობა შეიძლება დაქვანდეს ჩვეულებრივზე არსებითად უფრო ძვირი, თუ ისეთი ერთეულები, როგორიცაა კედლები და ფანჯრები, დეკორატიული იზოლაციით და გამოიყენება უფრო სქელი ბლოკები, რომ გაუმჯობესდეს გაცივების მეტ სიმძიმეს. ბევრი ახალი სტრუქტურა მოიცავს ელემენტებს, რომლებიც შეიძლება არ აღმოჩნდეს ძველ შენობებში, რომლებსაც ისინი კონკურენციას უწევენ. ერთ დროს ბაზარი შეიძლება ითვალისწინებდა ისეთ მახასიათებლებს, როგორიცაა ინტერნეტ კავშირი, ქსელური და ტელესაკომუნიკაციო შესაძლებლობები. ასეთ მახასიათებლებს შეიძლება არ ჰქონდეთ შეტანილი იმდენი წვლილი ღირებულებაში, რაც მათი დანახარჯი იყო მაშინ, მაგრამ რაც მოთხოვნა შენობის ამ მასალებზე და მახასიათებლებზე იზრდება, ასევე იზრდება მათი წვლილი ღირებულებაში.

დანახარჯთა შეფასებაზე შეხაძლოა ადგილობრივ ბაზარზე კონკურენტულმა სიტუაციამაც იქონიოს გავლენა. კონტრაქტორის ერთსა და იმავე მახასიათებლებზე დაფუძნებული ფაქტორი ფასები შეიძლება არსებითად განსხვავდებოდეს. სრული დატვირთვით მომუშავე კონტრაქტორი იხრება მაღალი ფასებისაკენ; ის კი, ვისაც ძალიან ენაჭიროება სამუშაო, ალბათ დაბალ ციფრს წარადგენს. პუნქტები, რომლებიც მოცემულია 14.1 ცხრილის მარჯვენა სვეტში, ასახავს დაბალანსებულ ბაზარზე გაწეულ ტიპურ არაპირდაპირ დანახარჯებს; ბაზრებზე, რომლებიც ბალანსიდან შორსაა, მაღალი ფასები შეიძლება წარმოიშვას შიანთქმის გაწევილი პერიოდის გამო, მაგალითად, დამატებითი სარეალიზაციო ან გადაზიდვის დანახარჯები, დამქირავებლის მიერ მოხდენილი გაუქმობებები, საიჭარო საკომისიოები და ადმინისტრაციული გასაჯლები. დანახარჯთა ზრდამ შეიძლება გამოიწვიოს გარე მოძველება.

ზოგიერთი არაპირდაპირი დანახარჯი, როგორცაა არქიტექტურული პროექტის გადასახადი და ქონების გადასახადი, ზოგადად, მიეკუთვნება პროექტის მოცულობასა და დანახარჯებს; ეს ნშირად ფასდება როგორც პირდაპირი დანახარჯების პროცენტი. სხვა დანახარჯები, როგორცაა სალიზინგო და რეალიზაციის საკომისიო, მიეკუთვნება ქონების ტიპს ან ბაზრის პრაქტიკას. სხვები, როგორცაა შეფასების გადასახადი და გარემოს შესწავლა, არის სამუშაოს შესასრულებლად მოთხოვნილი დროის ფუნქცია. არაპირდაპირი დანახარჯები ინვესტიციების განთავსებზე მშენებლობის პერიოდში და მის შემდეგ, არის ყველა ზემოთ თქმულის კომბინაცია. მიუხედავად იმისა, რომ მთლიანი არაპირდაპირი დანახარჯები ზოგჯერ ფასდება როგორც პირდაპირი დანახარჯების პროცენტი, რეკომენდებულია ამ დანახარჯების უფრო დეტალური შესწავლა.

სამეწარმეო მოგება და სამეწარმეო სტიმული

როდესაც ღირებულების მაჩვენებლის უზრუნველსაყოფად გამოიყენება ქონების განვითარების პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯები, შემფასებელმა უნდა ჩართოს ეკონომიკური ჯილდოც, რომელიც საკმარისი იქნება მეწარმისათვის, რომ წავიდეს მშენებლობის პროექტთან დაკავშირებულ რისკზე. დასრულებული პროექტისათვის სტაბილიზაციის პირობებში, პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯების ჯამსა და ქონების საბაზრო ღირებულებას შორის განსხვავება წარმოადგენს რეალიზებულ სამეწარმეო მოგებას (ან ზარალს):

$$- \text{საბაზრო ღირებულება} \\ - \text{განვითარების მთლიანი დანახარჯი} \\ = \text{სამეწარმეო მოგება (ან ზარალი)}$$

14.1 ცხრილი. პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯები	
<p>პირდაპირი დანახარჯი</p> <ul style="list-style-type: none"> • ნებართვა მშენებლობაზე • მასალა, პროდუქტი და აღჭურვილობა • მშენებლობაზე გამოყენებული სამუშაო ძალა • უსაფრთხოების დაცვა მშენებლობის პროცესში • კონტრაქტორის თავშესაფარი და დროებითი შემოღობვა • მასალების შესანახი საშუალებები • ელექტრო ხაზებისა და მოწყობილობების დამონტაჟების დანახარჯი • კონტრაქტორის მოგება და ზედნაღები დანახარჯი, სამუშაოს ზედამხედველობის ჩათვლით; კოორდინაცია და მენეჯმენტი (საქიროების შემთხვევაში); მუშათა კომპენსაცია; ხანძრის, ვალდებულებებისა და უფუშეგრობის დაზღვევა 	<p>არაპირდაპირი დანახარჯი</p> <ul style="list-style-type: none"> • არქიტექტორებსა და ინჟინერებზე გადასახადი პროექტზე, პროექტის შემოწმებაზე, ნიველირებასა და გარემოს კვლევაზე • საშემფასებლო, საკონსულტაციო, საბუღალტრო და იურიდიული გადასახადები • მიწაში ინვესტიციის განთავსების დანახარჯი და კონტრაქტის გადასახადები მშენებლობის პროცესში. • ყველა რისკის უზრუნველყოფის გასაჯლები და დამატებითი ღირებულების გადასახადი მშენებლობის პროცესში • ქონებაში ინვესტიციის განთავსების დანახარჯი მშენებლობის დასრულების შემდეგ, მაგრამ სანამ სტაბილიზაცია მიიღწევა • დამატებითი კაპიტალური ინვესტიცია დამქირავებლის გაუმჯობესებაში და საიჭარო საკომისიოები • რეალიზაციის დანახარჯები, რეალიზაციის საკომისიოები და შესაბამისად შენახვის ნებისმიერი დანახარჯი, რათა სტაბილური ათვისება იქნას მიღწეული ნორმალურ ბაზარზე • განმავითარებელთა ადმინისტრაციული გასაჯლები

* თუ ქონება ფინანსირდება, გადასახადები, ან მომსახურების ქირა და პროცენტი სამშენებლო სესხებზე წარმოადგენს არაპირდაპირ დანახარჯს.

სხვა სიტყვებით, მოგების დასადგენად, შემფასებელმა უნდა შეადაროს საბაზრო ღირებულება და დანახარჯთა მიდგომით დადგენილი ღირებულების მარკენგებელი მოგების გარეშე. ფაქტურად, არის თუ არა მოგება რეალიზებული, დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად კარგად აქვს გაანალიზებული მეწარმეს ქონებაზე საბაზრო მოთხოვნა, შერჩეული ნაკვეთი და აგებული გაუმჭობესებები. შემოსავლების მომტანი ქონების შემთხვევაში, რეალიზებული მოგება ასევე დამოკიდებული იქნება მეწარმის უნარზე – მოიპოვოს სათანადო დამჭირავებლების ნაკრები და მოილაპარაკოს იქარაზე.

ტერმინი – სამეწარმეო სტიმული, წარმოადგენს თანხას, რომელსაც მეწარმე მფლობელის კომპენსაციის სახით კორპორაციისა და პროფესიონალიზმის უზრუნველსაყოფად და პროექტის განვითარებასთან დაკავშირებული რისკების დაშვებით. სამეწარმეო მოგება არის განსხვავება განვითარებისა და რეალიზაციის მთლიან დანახარჯებსა და ქონების საბაზრო ღირებულებას შორის დასრულებისა და სტაბილური ათვისების და/ან შემოსავლების მიღწევის შემდეგ¹. არსებითად, სტიმული მოსალოდნელია, სანამ მოხდება შემოსავლების გამოუმუშავება.

სამეწარმეო მოგებისა და სამეწარმეო სტიმულის შეფასება

ბაზრიდან გამოყვანილი ციფრები, სამეწარმეო მოგებისა და სამეწარმეო სტიმულის შეფასებები არის მხოლოდ იმდენად სანდო და ზუსტი, რამდენადაც ბაზრიდან ხელმისაწვდომი მონაცემები იძლევა ამის დაზრტისა. მიუხედავად ამისა, საბაზრო არეალის უმეტესობას გააჩნია მოგების ტიპური, ან შესაბამისი ფორმა, რომელიც შეიძლება განისაზღვროს ბაზრის კვლევით, და მოგების შეფასება წარმოადგენს მთლიან დანახარჯების აუცილებელ კომპონენტს. მოგების დონე სხვადასხვა ტიპის სტრუქტურების მიმართ იცვლება მოცემული პროექტის ბუნების, ან მისშტაბის მიხედვით. მაგალითად, სამეწარმეო სტიმული შემოთავაზებული განვითარებისათვის შესაძლოა იყოს უფრო მაღალი იქ, სადაც ბაზარზე შესაძლებელია საჭიროა შემოქმედებითი კონცეფციები, უფრო დაბალი იქ, ან უნიკალური შანსები. ნაკლებად რისკიანი, უფრო სტანდარტული კონსერვტიული პროექტები შეიძლება მოგების უფრო დაბალ ზომას იმსახურებდეს.

ასევე, გამოუმუშავებული მოგების თანხა შეიძლება მიეკუთვნოს განვითარების სტადიას და რისკის სხვადასხვა დონეებს და ექსპერტისა, რომელიც შესაძლოა საჭირო გახდეს სხვადასხვა საფეხურებზე. მეწარმეს შეუძლია დაიწყოს ჯილდოს გამოუმუშავება პროექტის დაწყებისთანავე. ეს ჯილდო შეიძლება გაიზარდოს როგორც კი მოხდება მიწის შეძენა, ნახაზები აოგება, ნებართვა დამტკიცდება, საზღვრები დაცული იქნება, კონტრაქტები დადებული, მშენებლობა დასრულებული და ერთეულები გაიყიდება, ან იჭრით გაიყვამა. ძნელია ამის შეფასება, თუ პროექტის რომელ ფაზაზე ზუსტად რამდენის გამოუმუშავება მოხდება.

სამეწარმეო მოგების შეფასება პრობლემატურია, მაგრამ შეფასება მთლიანი დანახარჯების აუცილებელი კომპონენტია.

ზოგიერთი შემფასებელი აღმოაჩენს, რომ მესაკუთრის მიერ აშენებულ და მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებაში სამეწარმეო მოგება ხშირად წარმოადგენს არამატერიალურს. სამეწარმეო მოგება რეალიზებულია მხოლოდ მაშინ, როდესაც ქონება პირველად გაიყიდა, მაშინაც კი, თუ გაყიდვას ადგილი ექნება ქონების აშენებიდან რამდენიმე წლის შემდეგ. დროთა განმავლობაში, სამეწარმეო მოგება აღარ ჩანს (იმლება) ქონების ღირებულებაში აფასების გამო.

ზოგიერთი პრაქტიკოსი მიუთითებს, რომ ქონების კეთილმოწყობასთან ასოცირებული ღირებულება შეიძლება ისეთი იყოს, რომ ქონების გაყიდვის ფასმა მნიშვნელოვნად გადააჭარბოს მიწის, მშენებლობისა და გაყიდვის დანახარჯების ჯამს (მაგალითად, გამოდგელების ბაზარზე, სადაც გასაყიდი ფასი ინფლაცირებულია). ეს შემფასებლები ამტკიცებენ, რომ შეცდომა იქნებოდა, რომ გასაყიდ ფასსა და განვითარების მთლიან დანახარჯებს შორის განსხვავება მიგვეკუთვნებინა სამეწარმეო მოგებისათვის. ამრიგად, იმისათვის, რომ უზრუნველყოს სამეწარმეო მოგების შეფასების გონივრულობა, შემფასებელმა სიფრთხილით უნდა შეამოწმოს ღირებულების გაზრდის წყარო განვითარების დანახარჯებს ზევით და ქვევით და მოთხოვნისა და მიწოდების გაყენა ამ ტიპის ქონებაზე შესაფასებელი ბაზრის არეალში.

ხეჩი, რომლითაც შედარებითი ქონება იქნა განვითარებული, გავლენას ახდენს მონაცემთა ხელმისაწვდომლობაზე. შემფასებლებს ზოგიერ შეუძლიათ გამოთვალონ სამეწარმეო მოგება შედარებითი ქონების ფაქტურად დანახარჯებიდან თეორიულად აშენებული ქონებისათვის, როგორცაა კონდომი-

¹ ისტორიულად, სამეწარმეო მოგება უფრო საერთო ტერმინია ზოგადი გამოყენებისათვის და გამოიყენება როგორც უფრო ფართო ტერმინი დანახარჯთა მიმართ განხილვაში. ამ ტექსტში, ტერმინი – სამეწარმეო სტიმული, რომელიც უფრო უკანასკნელ პერიოდის დამატება შეფასების ლექსიკონში, გამოიყენება განსაკუთრებით იმ სიტუაციებთან მიმართებაში, რომლებიც მოითხოვენ იმ ჯილდოს პროფილს, რომელსაც მფლობელს მეწარმე მიიღოს უჩავე ქონების ვაგაითიების დასრულებისას

ნუშები და მრავალბინიანი საცხოვრებელი განვითარებები. თეორიულად აგებული ქონების ღირებულების შეფასებაში, სამეწარმეო მოგება წარმოადგენს სამეწარმეო უკუგებას გამოყენებული უნარჩვევებისა და გაწეული რისკისათვის, თუმცა, ეს უკუგება შეიძლება განსხვავდებოდეს მოსალოდნელი მოგებისაგან. მიუხედავად ამისა, ფართო მასშტაბიან განვითარებებში ეს საკითხი გართულებულია, რადგან სამეწარმეო მოგება შეიძლება ვერ ასახავდეს გაუმჯობესებული ნაკვეთისა და გაუმჯობესებების პროპორციულ წვილს მთლიანი ქონების ღირებულებაში.

სპეციალური შეკვეთით ნაშენები ქონებისათვის მონაცემები სამეწარმეო მოგებაზე შეიძლება არ იყოს ხელმისაწვდომი, თუ ქონების მფლობელი, რომელმაც დაიქირავა ფაქტიური მშენებლები, იქცეოდა როგორც განმავითარებელი. ფემეტიბელიური, სპეციალური შეკვეთით აშენებული ქონების ფასები ხშირად ასახავს ამ კეთილმოწყობილი სახლების მიმზიდველობის ისევე, როგორც გამოყენებული მასალის მაღალი დანახარჯები. ამრიგად, დანახარჯების დაყოფა სპეციალურად ნაგები ქონებისათვის შეიძლება ვერ შეედრებოდეს თეორიულად ნაგები ქონების დანახარჯების ჩამონათვალს, რომელიც შემდგომში ართულებს სამეწარმეო მოგების განაკვეთის შეფასების დაავლებას. თუმცა, თეორიულად, სპეციალურად ნაშენები ქონების ღირებულებაზე უნდა ასახავდეს სამეწარმეო მოგებას.

შემფასებელმა ასევე გამოწვლილოვით უნდა განიხილოს დანახარჯების მონაცემები, რომელსაც ეფუძნება ღირებულების შეფასება, რათა განსაზღვროს, გაკეთებულია თუ არა უკვე სამეწარმეო მოგების ანარიცხი. თუ ეს არ არის გაკეთებული, სამეწარმეო მოგება შეიძლება ჩართული იყოს ორჯერ, შედარებითი ნაკვეთების გაუფიქრებლად წარმოშობილი მონაცემები ხშირად მოიცავს მიწის განმავითარების მოგებას. დანახარჯთა შეფასების სამსახურები ახდენენ პირდაპირი დანახარჯების (მაგალითად, კონტრაქტორის მოგება) და არაპირდაპირი დანახარჯების (მაგალითად, გაყიდვების დანახარჯები) ციტირებას. მაგრამ ისინი შეიძლება იძლეოდნენ, ან არა - სამეწარმეო მოგების შეფასებას. რადგანაც დაადარაბოს, თუ სად არის შეფასებაში გათვალისწინებული სამეწარმეო მოგება, ანუ არის თუ არა ის უკვე ჩართული მთლიანი დანახარჯების ჩაშვში და მიწის ღირებულებაში, თუ ცალკე მდგომი პუნქტია დამატებული მთლიანი დანახარჯებისა და მიწის ღირებულების ჯამზე.

მეწარმეობის, განმავითარებლებისა და კონტრაქტორების წვლილი
მეწარმის მიერ მიღებული (ან მოსალოდნელი) ჯილდოსა და კომპენსაციის კომპონენტების ანალიზისას, შემფასებელს, შემდგომი განსხვავებისათვის, შეუძლია შეარჩიოს პროექტის მოგების, სამეწარმეო მოგებას, განმავითარებლის მოგებისა და კონტრაქტორის მოგების კონცეფციები:
□ პროექტის მოგება არის ჯილდოს მთლიანი თანხა სამეწარმეო კოორდინაციისა და რისკისათვის
□ სამეწარმეო მოგება ეკუთვნის პროექტის მოგების ნაწილს, რომელიც მიეკუთვნება მეწარმეობის მდებლობას, განმავითარებლების მცდელობისაგან განსხვავებით, თუ ასეთი არსებობს. პროექტში, სადაც მეწარმე და განმავითარებელი ერთი და იგივეა, სამეწარმეო მოგება მთლიანი პროექტის მოგების ეკვივალენტურია.
□ განმავითარებლის მოგება წარმოადგენს ინდივიდის კომპენსაციის დროისათვის, ენერჯისა და ექსპერტიზისათვის უფრო, ვიდრე თავდაპირველი მეწარმისათვის - ჩვეულებრივ, დიდ პროექტებში, პირი, რომელიც პასუხისმგებელია მთლიანი განვითარების პროცესის მართვაზე.
□ კონტრაქტორის მოგება (ქვეკონტრაქტორებზე გადასახადის ჩათვლით) არის პროექტის ზედნადები დანახარჯების ძირითადი ნაწილი და არ არის ჩვეულებრივ ასახული სამეწარმეო ჯილდოში.
დანახარჯებით მიდგომის გაანგარიშებებში გამოყენებული პროექტის მოგების ზომა, ჩვეულებრივ, მოიცავს ორივეს, განმავითარებლის მოგებას და სამეწარმეო მოგებას. მოგებას, რომელსაც იღებს კონტრაქტორი, ხშირად უკვე ასახულია გადასახადში, რომელსაც კონტრაქტორი ითხოვს და ამიტომ ჩართული იქნება პირდაპირ დანახარჯებში.

ცვეთა

ცვეთა² წარმოადგენს ღირებულებაში გაუმჯობესებების მიერ შეტანილი წვლილის ღირებულებასა და მის დანახარჯებს შორის განსხვავებას - შეფასების თარიღისათვის:

² შეფასებების მიერ გამოყენებული მრავალი ტერმინი, ასევე გამოიყენება ბუღალტრების, ეკონომისტებისა და უძრავი ქონების სხვა პროფესიონალების მიერ. ტერმინი დარიცხული ცვეთა თავდაპირველად ნასესხები იყო ბუღალტრული დარიცხვის აქტივებისადმი. ბუღალტრულ დარიცხვებში ტერმინი ეხება მთლიან ცვეთას აქტივებზე, მოყოლებული შესიფის დროიდან მამდინარე დამდე, რომელიც ხორმალურად აკლდება აქტივის ანგარიშის ღირებულებას წმინდა საბალანსო ღირებულების წარმოსაქმნელად.

გაუმჯობესებების აღწარმოების ან ჩანაცვლების დანახარჯი

გაუმჯობესებების წვლილის ღირებულება

ცვეთა

გაუმჯობესებებზე დარიცხული ცვეთის შეფასებით და გაუმჯობესებების აღწარმოების ან ჩანაცვლების დანახარჯიდან ამ შეფასების გამოკლებით, შემაჯავებელს შეუძლია დაადგინოს გაუმჯობესების ნარჩენი ღირებულება. ეს ნარჩენი ღირებულება უახლოვედა გაუმჯობესებების წვლილს ქონების საბაზრო ღირებულებაში, როგორც ეს ნაჩვენებია 14.2 ნახაზზე (ცვეთის შესაფასებელი ტექნიკა 16-ე თავში განიხილება).

14.2 ნახაზი	
დანახარჯებში ცვეთის წილი	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>გაუმჯობესებების აღწარმოების ან ჩანაცვლების დანახარჯი</p> </div>	<p>=</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>ცვეთა</p> <p>გაუმჯობესებების წვლილის ღირებულება</p> </div>

ცვეთა გაუმჯობესებაში შეიძლება გამოიწვიოს სამმა მთავარმა მიზეზმა, რომლებიც მოქმედებენ ცალ-ცალკე, ან კომბინაციაში:

- ფიზიკური დაზიანება
- ფუნქციონალური მოძველება
- გარეგანი მოძველება

ყველა ამ კომპონენტის ჩამი წარმოადგენს მთლიან ცვეთას. ბაზარი აღიარებს ცვეთის მოხდენას; შემაჯავებელი უბრალოდ ხსნის, თუ როგორ უფურებს ბაზარი ცვეთის ეფექტს.

თეორიულად, ცვეთა შეიძლება დაიწყოს დაგეგმარების ფაზაში, ან მშენებლობის დაწყების მომენტში, ფუნქციონირებად შენობაშიც კი, რომელიც წარმოადგენს ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. გაუმჯობესებები იშვიათად შენდება იდეალურ პირობებში და მათ მშენებლობას საკმაოდ დრო ესაჭიროება. მშენებლობის პროცესში, ფიზიკური დაზიანება შეიძლება დროებით შეჩერდეს ან შესწორდეს კიდევ, მაგრამ ფიზიკური დაზიანება მიისწრაფვის, რომ დარჩეს გაუმჯობესების სასიცოცხლო პერიოდის განმავლობაში. უფრო მეტიც, რაც დრო გადის და შენობის მანასიათებლები ძველდება ახალ შენობებთან შედარებით, ჩნდება ფუნქციონალური მოძველება. მაგალითისათვის განვიხილოთ სამრეწველო შენობა, რომელიც აშენდა 1970 წლის დასაწყისში. სტრუქტურა 3.5 მეტრის სიღრმისაა, რაც მაშინდელი ბაზრის სტანდარტი იყო, ახლა შეიძლება ჩაითვალოს მთლიანად არაადეკვატურად, რადგან დღეს ნორმად მიჩნეულია უფრო აშკარად მაღალი ჰერის სიმაღლე. ახალ შენობებს შეიძლება ჰქონდეს ფუნქციონალური მოშლილობა მათ აგებამდეც კი, რაც, ჩვეულებრივ, გამოწვეულია სუსტი დაგეგმარებით.

დანახარჯებით მიდგომაში, ყველა მიზეზით გამოწვეული ცვეთა გამოიყოფა ბაზრიდან, ან გამოითვლება, როდესაც ბაზრიდან გამოიყოფა შეუძლებელია, და აკლდება დანახარჯებს ნარჩენი ღირებულების მიღების მიზნით:

მთლიანი დანახარჯი

- შესაბამისი მთლიანი ცვეთა

ნარჩენი ღირებულება

ნაკვეთის გაუმჯობესებების ნარჩენი ღირებულება და მიწის ღირებულება იკრებება ერთად, რათა უზრუნველყოფილ იქნას ქონების საბაზრო ღირებულების მაჩვენებელი:

ნარჩენი ღირებულება

+

მიწის ღირებულება

საბაზრო ღირებულება

გაუმჯობესებების ისტორიული, ან არქიტექტურული მნიშვნელობის გამო. ასეთ სიტუაციებში, შემფასებელმა უნდა გამოიჩინოს სიფხილვე, რომ ქონება დაუმსახურებლად არ დააჭარიმოს დანახარებებით მიდგომაში.

როგორც უკვე აღინიშნა, მიმდინარე დანახარებების შეფასების მისაღებად შემფასებლის მიერ ჩანაცვლების დანახარებების ნაცვლად აღწარმოების დანახარებების გამოყენება, გავლენას იქონიებს ცვეთის შეფასებაზე. ჩანაცვლების დანახარების გამოყენებისას გაუქმებულია ფუნქციონალური მოძველების ზოგიერთი ფორმა, მაგრამ სხვა ფორმები უცვლელი რჩება. განვიხილოთ ინდუსტრიული შენობა ცუდი წყობით და მ.მ მეტრი სიმაღლით ბაზარზე, სადაც მ მეტრიანი შენობები ნორმალაა მიჩნეული. ჩანაცვლების დანახარის შეფასება დაფუძნებული იქნება მ მეტრი სიმაღლის შენობაზე მაშინ, როდესაც აღწარმოების დანახარებით შეფასება დაფუძნებული იქნება მ.მ მეტრი სიმაღლის შენობაზე, აღწარმოების დანახარების ნაცვლად ჩანაცვლების გამოყენებით, შემფასებელი აუქმებს ზედმეტობას, მისაკუთვებელს შენობის სიმაღლეზე, მაგრამ არა ნაკლს, რომელიც გამოწვეულია ცუდი წყობით. უფრო მეტიც, მფლობელობის ყველა დამატებითი დანახარჯი, რომელიც გამოწვეულია სიმაღლის ზედმეტობით, ვერ გაუქმდება ჩანაცვლების დანახარებით შეფასებაში. შემფასებელს, ჩანაცვლების დანახარების გამოყენებისას, მოუწევს კონსტრუქციის სიჭარბესთან დაკავშირებული ნებისმიერი ზედმეტი ოპერაციული დანახარჯის გათვალისწინება.

დანახარებით მიდგომაში, გაინაგარიშება ყველა მიზეზით გამოწვეული ცვეთა და აკლდება მთლიან დანახარებს ნარჩენი ღირებულების მისაღებად. შემდეგ, მიწის ღირებულების შეფასება ემატება ნარჩენ ღირებულებას – ქონების საბაზრო ღირებულების მაჩვენებლის უზრუნველსაყოფად.

ცვეთა შეფასებასა და ბუღალტრულ აღრიცხვაში

ტერმინი ცვეთა გამოიყენება როგორც ბუღალტრულ აღრიცხვაში, ასევე შეფასებაში. ასე რომ, მნიშვნელოვანია ამ ორი გამოყენების ერთმანეთისაგან გამოიყვნა. საბალანსო ცვეთა არის ბუღალტრული ტერმინი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივისათვის კაპიტალის დაკავების ჩამოწრილ თანხასთან მესაკუთრის უურნალებში. ტერმინი ანალოგიურად გამოიყენება მოგების გადასახადის გაანგარიშებებში, რათა დადგენილი იქნას თანხა, რომელიც ნებადართულია როგორც ანარიცხები აქტივის შეცვლისათვის საგადასახადო კანონმდებლობით. საბალანსო ცვეთა შეიძლება აგრეთვე შეფასდეს ცვეთის გრაფიკების გამოყენებით, რომლებიც დადგენილია შიდა შემოსავლების სამსახურის მიერ. საბალანსო ცვეთა არ წარმოიქმნება ბაზრიდან, ხოლო შემფასებლების მიერ მიღებული ცვეთის შეფასება ბაზრიდან მიღებულია. ეს ორი კონცეფცია განსხვავებულია და ერთმანეთში არ უნდა ავრთიოთ.

შემდგომი საკითხავი

Akerson, Charles B. 1996. *The Appraiser's Workbook* (2nd Edition). Chicago: Appraisal Institute.

Coggin, Dana T. 1994. "Let's Not Abandon the Cost Approach". *The Appraisal Journal* (January).

Dannis, Charles G. 1993. "Pulling Back the Curtain on Tradition". *The Appraisal Journal* (January)

Iwan, Gregory A. 1993. "The Cost Approach: Inflexibility or Infeasible?" *The Appraisal Journal* (January)

Marchitelli, Richard. 1992. "Rethinking the Cost Approach". *The Canadian Appraiser*, Volume 36, Number 4, p.40.

Mason James J. 1993. "Under the Microscope: The Cost Approach". *The Appraisal Journal* (January).

Oetzel, Terrell R. 1993. "Some Thoughts on the Cost Approach". *The Appraisal Journal* (January).

Ramsset, David E. 1998. "The Cost Approach: An Alternative View". *The Appraisal Journal* (April)

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- შედარებითი ერთეულის მეთოდი
- კომპონენტებად დაყოფის მეთოდი
- რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი

შესავალი

ღირებულებისადმი დანახარჯებითი მიდგომის გამოყენებისათვის, შემფასებელმა გაუმკობესებების დანახარჯების შეფასება უნდა მოამზადოს შეფასების რეალური დღის მდგომარეობით. ასეთი პროგნოზი შეიძლება მომზადდეს შემფასებლის მიერ, რომელსაც ესმის მშენებლობის გეგმა, სპეციფიკაცია, მასალა და ტექნიკა, და რომლისთვისაც ხელმისაწვდომია სხვადასხვა ტიპის მონაცემთა წყაროები, ან ამ მიზნის მისაღწევად საჭირო კომპიუტერული პროგრამები. ალტერნატიულად, სამუშაო შეიძლება შესრულდეს დანახარჯების შემფასებელი ექსპერტის დანამარებით. ნებისმიერ შემთხვევაში, შედეგებზე პასუხისმგებელია შემფასებელი. არსებული გაუმკობესებები ფრთხილად უნდა იქნას განხილული და აღწერილი ყველა ინდივიდის მიერ, რომელსაც ევალებათ დანახარჯების შეფასება.

შემოთავაზებული გაუმკობესებები შეიძლება შეფასდეს გეგმებზე და სპეციფიკაციაზე დაფუძნებით იმ შემთხვევაში, თუ შემფასებელი აღმოაჩენს, რომ გაუმკობესებები ჭეჩ არ არის აგებული და რომ მათი დასრულება არის შეფასების შიშობითური პირობა. საცხოვრებელი ფართების შემფასებლებს ზოგადად მოეთხოვებათ ჩამოაყალიბონ პერსპექტიულ ღირებულებაზე მოსაზრება იმ შიშობითურ პირობაზე დაყრდნობით, რომ შენობა დასრულდება გათვალისწინებული გეგმის მიხედვით. არასაცხოვრებელი ფართების შემფასებლებს მოეთხოვებათ ჭეჩ კიდევ დასრულებული ქონების შეფასება და ზოგჯერ მოითხოვება ორი პერსპექტიული ღირებულება: ღირებულება დასრულების მომენტისათვის და ღირებულება სტაბილური დაკავებისა და შემოსავლის შემოდინების დროისათვის. ეს ღირებულებები ეფუძნება ორივეს, შიშობითურ პირობებს (რადგან გაუმკობესებები არ არსებობდა შეფასების თარიღისათვის) და უჩვეული დაშვებებს, რომ მომავალი თარიღისათვის გაუმკობესება დასრულებული იქნება შემოთავაზებისამებრ (ღირებულებისათვის დასრულებისთანავე) და ქონება იქნება სტაბილური (ღირებულებისათვის სტაბილურობის მიღწევითანავე).

დანახარჯების მონაცემთა წყაროები

შედარებითი დანახარჯების შესახებ მონაცემთა ძირველ წყაროს იძლევა შესაფასებელი შენობების მსგავსი შენობების სამშენებლო კონტრაქტები. მიმდინარე დანახარჯების მონაცემების შესახებ ზოგიერთ შემფასებელს გააჩნია ამოწურავი ფაილები, რომლებიც შეიცავს მიმდინარე დანახარჯებს დასრულებული სახლებისათვის, ბინებისათვის, სასტუმროებისათვის, საოფისე შენობებისათვის, საცალო ვაჭრობის შენობებისა და სამრეწველო შენობებისათვის. ამ დანახარჯებს შეუძლია მოგვეცეს ბაზა არსებული, ან შემოთავაზებული შენობის ასაშენებელი დანახარჯების გამოსათვლელად. კონტრაქტ-ანგარიშების საშუალო შეიძლება თვითონ იმუთავებდეს სამშენებლო ტერიტორიებს, ან იძლეოდეს შენობის ზოგად აღწერას, შესაბამისებელ დაბალ ფასებს და კონტრაქტზე ჩოლოდებს (პრემია). შემდეგ შემფასებელს შეუძლია მოაიპოოს მისთვის არასაკმარისი ნებისმიერი ინფორმაცია, როგორცაა ოფისისა და საწარმის დანგრევა სამრეწველო ქონებაში და მოახდინოს შენობის ტიპის კლასიფიკაცია სარეგისტრაციოდ წარდგინების მიზნით. როდესაც დანახარჯების შესადარებელი ფაილები ყურადღებითაა შედგენილი და წარმოებული, მათ შეუძლიათ მიაწოდონ ზუსტი დანახარჯი ყველა ტიპის შენობის ერთ ცვლადრულ მეტრზე, შეფასების დაგეგმვაში გამოსაყენებლად.

დანახარჯების მონაცემები შეიძლება მოპოვებულ იქნას სამშენებლო კონტრაქტიდან, მშენებლობის კონტრაქტორებიდან და გამოქვეყნებული, ან დანახარჯების შეფასების საშუალებებიდან.

სამშენებლო კონტრაქტების მონაცემების არ არსებობის შემთხვევაში, ადგილობრივი მშენებლობის კონტრაქტორები და პროფესიონალი დანახარჯთა შემფასებლები შეიძლება ჩაითვალოს მონაცემთა სანდო წყაროდ. აქტიურ ბაზარზე, დახარჯების შესახებ ინფორმაციის მოპოვება ასევე შესაძლებელია ქონების ადგილობრივ მფლობელთა ინტერვიუების გზით, რომლებმაც ახლახანს მიამატეს

შესაფასებელ ქონებაში აღმოჩენილის მსგავსი შენობები ან მიწის გაუმჯობესებები. თუ უკანასკნელ პერიოდში გაუმჯობესებული ქონების სამუშაო კონტრაქტები და ბუღალტრული აღრიცხვის ჩანაწერები ხელმისაწვდომია. მათ შეუძლია არსებითი დეტალების მოცემა.

დანახარჯთა შეფასების სამსახურები

დანახარჯთა შეფასების მრავალი სამსახური აწვევენებს მონაცემებს გაუმჯობესებების მიმდინარე დანახარჯების შესაფასებლად. ეს სამსახურები მოიცავს შემდეგს:

- მარშალისა და სვიფტის საგამომცემლო კომპანია (www.marshallswift.com/index.html)
- ბოეკის გამომცემლობა, ტომპსონის საგამომცემლო კომპანიის განყოფილება (www.boeckh.com)
- ფ. ვ. დოჯის კორპორაცია (www.fwdodge.com)

დანახარჯთა სახელმძღვანელოები, ჩვეულებრივ, მოიცავს ერთეულზე პირდაპირ დანახარჯებს და ზოგიერთ არაპირდაპირ დანახარჯს. (შემფასებელმა უნდა იცოდეს, რომ დანახარჯთა გამოქვეყნებული შეფასებები შეიძლება მოიცავდეს, ან არა, ისეთ ირიბ დანახარჯებს, როგორცაა სესხებზე პროცენტი მშენებლობის განმავლობაში). შემფასებელმა უნდა გამოიკვლიოს ბაზარი, რათა განსაზღვროს, თუ რომელი დანახარჯი ხდება უფრო ხშირად მას დავალების შესრულებისას. მრავალი დანახარჯთა სამსახური ნაკეთების გაუმჯობესების დანახარჯს აღრიცხავს დამოუკიდებლად, ვიდრე როგორც მშენებლობის დანახარჯების ნაწილს. ეს მონაცემი მოიცავს დანახარჯებს გზებზე, დრენაჟებზე, უხეშ გარდაცობებზე, ნიადაგის გამკვრივებზე, მომსახურების სფეროებზე და სხვა. დანგრევის დანახარჯები, ჩვეულებრივ, არ ქვეყნდება დანახარჯთა შეფასების სამსახურების მიერ. უფრო ხშირად მათი მოპოვება ხდება ფაქტობრივი დანახარჯებიდან, ან დამანგრეველი კონტრაქტორებისაგან. ასევე, სამწარმოო მოგება, ჩვეულებრივ, არ არის შეტანილი დანახარჯთა შეფასების სამსახურების მონაცემებში. შემფასებელი, ჩვეულებრივ, ასეთ დანახარჯებს ცალკე აფასებს და შეაქვს ისინი მთლიანი დანახარჯების შეფასებაში.

მიუხედავად იმისა, რომ შენობების გაზომვა მრავალი ხერხითაა შესაძლებელი, შემფასებელმა შენობა უნდა გაზომოს ადგილობრივი წესრეგულაციების მიხედვით. დანახარჯთა სამსახურების მონაცემების ეფექტურად გამოყენებისათვის, შემფასებელმა უნდა დაადგინოს გაზომვის ის ტექნიკა, რომლითაც ეს სამსახური ხელმძღვანელობს. დანახარჯთა შეფასების მრავალი სამსახური აწვევენებს სახელმძღვანელოებს, ან აწარმოებს მონაცემთა ელექტრონულ ბაზას, რომელიც დანახარჯებს ყოფს ერთი კვადრატული მეტრის დონეზე. შენობის ტიპებისათვის ერთეულზე დანახარჯი იწყება კონკრეტული ზომის შენობიდან (ე.ი. საბაზო სივრცე), რომელიც გამოყენება ათვლის წერტილად (სტანდარტულ ზომად). შემდეგ ხდება დამატებები, ან გამოკლებები ფაქტობრივი რიცხვის მისაღებად შესაფასებელ ქონებაში ერთი კვადრატული მეტრისათვის და შენობის კომპონენტებისათვის. დანახარჯთა შეფასების სამსახურის მიერ მოწოდებული მონაცემები შეიძლება გამოყენებულ იქნას დანახარჯთა ადგილობრივი მონაცემების საფუძველზე მიღებული შეფასებების დასადასტურებლად.

დანახარჯთა ინდექსის ტენდენციის ანალიზი

დანახარჯთა სახელმძღვანელოები და ელექტრონულ მონაცემთა ბაზა ექვემდებარება პერიოდულ განახლებას დანახარჯთა ინდექსის ცხრილების ჩართვით, რომლებიც ასახავენ მშენებლობის დანახარჯების ცვლილებებს წლების განმავლობაში. დანახარჯთა ინდექსები წარსული თარიღით ცნობილ დანახარჯებს გარდაქმნიან დანახარჯთა მიმდინარე შეფასებად. ზოგჯერ, დანახარჯთა ინდექსის ცხრილი შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას დანახარჯების დასაკორექტირებლად განსხვავებული გეოგრაფიული სივრცისათვის. დანახარჯთა ინდექსების ტენდენციის ანალიზი ასევე სასარგებლოა ერთი ტიპის ერთეულების მიმდინარე დანახარჯების შესაფასებლად, როდესაც სტანდარტული დანახარჯები ხელმიუწვდომელია. თუმცა, არსებობს პრაქტიკული შეზღუდვები ამ პროცედურის გამოსაყენებლად, რადგანაც რაც უფრო ძნელდება დროის ხანგრძლივობა, მით უფრო მცირდება მიმდინარე დანახარჯების მაჩვენებლის სანდობა.

დანახარჯთა ინდექსის ტენდენციის ანალიზის მკალობის განხილვის მიზნით დავუშვით, რომ 1994 წლის იანვარში შენობის ასაშენებლად სახელშეკრულებო დანახარჯი იყო 1 000 000 დოლარი. 1994 წლის იანვარში ინდექსი იყო 285.1, ხოლო მიმდინარე პერიოდის ინდექსია 327.3. ისტორიული დანახარჯის მიმდინარე დანახარჯად გარდასაქმნელად, დანახარჯების მიმდინარე ინდექსი უნდა გაიყოს ისტორიული დანახარჯების ინდექსზე და შედეგად გაზავლდეს ისტორიულ დანახარჯზე. ამ შემთხვევაში:

$$327.3 / 285.1 = 1.148$$

$$1.148 \times 1\,000\,000 \text{ დოლარი} = 1\,148\,000 \text{ დოლარი}$$

მიმდინარე დანახარჯების შეფასების მიზნით დანახარჯთა ინდექსის მონაცემების გამოყენებისას შესაძლია წარმოშვას პრობლემები. ციფრების სისუსტის ყოველთვის გერ იქნება მიღწეული, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც არ არის ნათელი, თუ რომელი კომპონენტებია შეტანილი მონაცემებში

(მაგალითად. მხოლოდ პირდაპირი დანახარჯი, ან პირდაპირი დანახარჯი და ზოგიერთი არაპირდაპირი დანახარჯი). უფრო მეტიც, ისტორიული დანახარჯი შეიძლება არ იყოს ტიპური დროის პერიოდისათვის და ისტორიული დანახარჯების დროს გამოყენებული სამშენებლო მეთოდები შეიძლება განსხვავდებოდეს მათგან, რომელიც შეფასების რეალური დღის მდგომარეობით გამოიყენება. მიუხედავად იმისა, რომ დანახარჯთა ინდექსის ტენდენციის ანალიზი შესაძლოა სასარგებლო იყოს მიმდინარე დანახარჯების შეფასების დადასტურებისას, ის მაინც არ არის სანდო ჩანაცვლება დანახარჯთა შეფასების ქვემოთ მოცემულ სექციაში განხილული მეთოდისათვის.

დანახარჯთა შეფასების მეთოდები

დანახარჯთა შეფასების სამი ტრადიციული მეთოდი მოიცავს შემდეგს:

1. შედარებითი ერთეულების მეთოდს
2. კომპონენტებად დაყოფის მეთოდს
3. რაოდენობრივი კვლევის მეთოდს

რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი წარმოშობს დანახარჯთა შეფასებას, რომელიც ეფუძნება შეფასებელი გაუმჯობესებისას გამოყენებული სამუშაო ძალის, მასალისა და დანადგარების დეტალურ აღწერას. შედარებითი ერთეულებისა და კომპონენტებად დაყოფის მეთოდები ნაკლებად დეტალურია, მაგრამ ისინი უშთავრესი ბაზებია დანახარჯთა შეფასებისთვის, რომლებიც გამოიყენება შეფასების უმეტესობაში.

მშენებლობის დანახარჯები შეიძლება შეფასდეს ამ სამი მეთოდიდან ერთ-ერთის გამოყენებით: შედარებითი ერთეულების მეთოდი, კომპონენტებად დაყოფის მეთოდი, ან რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი.

შედარებითი ერთეულების მეთოდი

შედარებითი ერთეულების მეთოდი გამოიყენება დანახარჯთა შეფასების მისაღებად ფართობის ერთეულზე დოლართან მიმართებაში. მეთოდი იყენებს მსგავსი ნაგებობების ცნობილ დანახარჯებს, რომლებიც დაკორექტირებულია ბაზრის პირობებისა და ფიზიკური განსხვავებების მიხედვით. არაპირდაპირი დანახარჯები შეიძლება ჩართული იყოს ერთეულზე დანახარჯებში, ან გამოთვლილი იყოს ცალკე. თუ შედარებითი ქონებები და შესაფასებელი ქონება სხვადასხვა ბაზარზეა, შემფასებელი შეიძლება დაჰირდეს ვანლაგების მიხედვით კორექტირება.

ერთეულზე დანახარჯი იცვლება ქონების მოცულობის მიხედვით; თუ ყველა სხვა პირობა უცვლელია, ერთეულზე დანახარჯი მცირდება შენობის სივრცეში გაზრდასთან ერთად. ეს ასახავს ფაქტს, რომ სანტიმეტრაზე, გათბობაზე, ლიფტებზე, კარებებზე, ფანჯრებსა და შენობის მსგავს კომპონენტებზე, ჩვეულებრივ, არ იხარჯება პროპორციულად უფრო მეტი დიდ შენობებში, ვიდრე უფრო პატარა შენობებში.

შედარებითი ერთეულების მეთოდი გაცილებით მარტივი, პრაქტიკული და ფართოდ გამოიყენება. ერთეულზე დანახარჯის მაჩვენებელი, ჩვეულებრივ, გამოისახება მთლიანი შენობის განზომილებებთან მიმართებაში კვადრატულ მეტრებში გადაჯვანში. მთლიანი დანახარჯი შეფასებულია შესაფასებელი შენობის სხვა მსგავს, უსაანსენოდ პერიოდში აშენებულ ისეთ შენობასთან, რომლის კონტრაქტის ფასიც ხელმისაწვდომია. კონტრაქტის (ან მშენებლობის) თარიღსა და შეფასების რეალურ თარიღს შორის დანახარჯებში ცვლილებები დაფიქსირებული უნდა იყოს, როგორც ფაქტორი შედარებაში.

კონტრაქტის ფასების ხელმოწერილობისას, შენობის მთლიანი დანახარჯის მაჩვენებელი შეიძლება ამოღებულ იქნას მსგავსი, ახლადა აგებული შენობების გაყიდვებიდან, თუ ჩატარდება შემდეგი სახის შემოწმება:

- გაუმჯობესებები ასახავს ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას
- ქონებამ მიაღწია სტაბილიზაციას
- მიწოდება და მოთხოვნა დაბალანსებულია
- ნაკვეთის ღირებულება შეიძლება გონივრულად იქნას დადგენილი

ნაკვეთის ღირებულება აკლდება ყოველი შედარებითი ქონების გასაყიდ ფასს და ნარჩენი გვირგვინებს გაუმჯობესებების დანახარჯს.

შედარებითი ერთეულების მეთოდით სარგებლობისას, შემფასებელთა უმეტესობა ერთეულზე დანახარჯის მაჩვენებლად იყენებს ციფრს, რომელიც მიღებულია დანახარჯთა შეფასების აღიარებული სამუხურების მონაცემების გამოყენებით. დანახარჯთა შეფასების სახელმძღვანელოებში აღმოჩენილი ერთეულზე დანახარჯები სტანდარტული შენობებისათვის, ჩვეულებრივ, იწყება კონკრეტული ზომის საბაზო შენობით. შემდეგ ხდება შესაფასებელ შენობასა და სტანდარტულ შენობას შორის არსებულ

საბაზო დანახარჯებს შორის ნებისმიერი განსხვავების კორექტირება ანუ დახვეწა. თუ შესაფასებელი ქონება უფრო მატარაა, მისი ერთეულზე დანახარჯი სავარაუდოდ უფრო მაღალი იქნება.

რადგანაც ცოტა შენობაა ერთმანეთის მსგავსი ზომის, დიზაინისა და მშენებლობის ხარისხის თვალსაზრისით, სტანდარტული შენობა ზმირად განსხვავდება შესაფასებელი შენობისაგან. ურთიერთგანსხვავებული სახურავის ფორმა, ინტერიერის დიზაინის მახასიათებლები და არათანაბარი პარამეტრები და შენობის ფორმები შეიძლება მნიშვნელოვან გავლენას ახდენდეს შედარებითი ერთეულების დანახარჯებზე. 15.1 ნახაზი ახდენს ამ სიტუაციის ილუსტრირებას. დანახარჯთა შეფასების სამსახურების უმეტესობა მოიცავს კორექტირების კრიტერიუმებს საბაზისო დანახარჯების გადასაკეთებლად, ან დასაკორექტირებლად შესაფასებელი სტრუქტურის სპეციფიკური კრიტერიუმების მიხედვით.

შედარებითი ერთეულების მეთოდით სანდო შეფასების მიღების მიზნით, შემფასებელმა უნდა გამოიანგარიშოს მსგავსი გაუმჯობესების ერთეულზე დანახარჯი, ან დააკორექტიროს ერთეულზე დანახარჯის ციფრი, რათა ასახოს განსხვავებები მოცულობაში, ფორმაში, მოპირკეთებაში და სხვა მახასიათებლებში. გამოყენებული ერთეულზე დანახარჯი ასევე უნდა ასახავდეს ნებისმიერ ვადახარის დანახარჯთა დონეში სტანდარტულ ერთეულზე დანახარჯის თარიღსა და შეფასების რეალურ თარიღს შორის. მექანიკური დანადგარების დანახარჯებისა და ძირითადი შენობების დანახარჯებს შორის შეფარდება წლების მანძილზე თანმიმდევრულად ვაიზარდა. დანადგარებს აქვთ ტენდენცია გაზარდონ ერთეული შენობის დანახარჯი და უფრო სწრაფად ამორტიზირდება, ვიდრე შენობის სხვა კომპონენტები.

ფართზე დანახარჯების შეფასების გამოყენების მიზნით, შემფასებელი აგროვებს, აანალიზებს და კატალოგში შეაქვს მონაცემები მშენებლობის ფაქტიური დანახარჯების შესახებ. ეს დანახარჯები უნდა დაიყოს ზოგად სამშენებლო კატეგორიებად და ცალკეული ციფრები შესაძლოა გამოყენებულ იქნას სპეციალური მოპირკეთებების ან დანადგარების გამოსანაგარიშებლად. მთლიანი სივრცის ერთეულზე დანახარჯები შემდეგ შეიძლება დაიშალოს შემადგენელ კომპონენტებად, რაც შესაძლოა დაეხმაროს შემფასებელს დააკორექტიროს ცნობილი დანახარჯები პუნქტების არსებობის, ან არ არსებობის გამო შემდგომ შედარებებში.

15.1 ცხრილი გვიჩვენებს, თუ როგორ შეიძლება დანახარჯთა გამოკვეთილი სახელმძღვანელოდან აღებული შედარებითი ერთეულების დანახარჯების გამოყენება სასაწყობო შენობის მშენებლობისათვის. ნარჩენები გამოვლენი შეიძლება გამოყენებულ იქნას დანახარჯთა იმ მაჩვენებლების დასადსტურებლად, რომლებიც მოპოვებულია შეფასების რეალური ან მიახლოებული დღისათვის, მსგავსი ქონების სამშენებლო კონტრაქტებიდან იმავე ბაზარზე, რომელშიც შესაფასებელი ქონება იმყოფება. გამოკვეთილი მონაცემები შეიძლება გამოყენებულ იქნას დამოუკიდებლად, როდესაც ხელმოწერილი მონაცემები ადელობრივი დანახარჯების შესახებ.

15.1 ნახაზი				
ერთეულზე დანახარჯი სხვადასხვა ფორმის მქონე შენობებისათვის				
<p>შენობა A</p> $P = 100+100+100+100 = 400$ მეტრი 100 მეტრი <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="text-align: center;">A= 10 000 კვ. მეტრს ფართობი/პერიმეტრი=25:1</p> </div> <p style="text-align: center;">100 მეტრი</p> <p style="text-align: center;">კედლების დანახარჯი</p>		<p>შენობა B</p> $P = 50+200+50+200 = 500$ მეტრი 50 მეტრი <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="text-align: center;">A= 10 000 კვ. მეტრს ფართობი/პერიმეტრი=20:1</p> </div> <p style="text-align: center;">200 მეტრი</p> <p style="text-align: center;">200 მეტრი</p>		
ერთეულზე დანახარჯი	შენობა A \$ 50	შენობა B \$ 50		გრძივ მეტრზე
პერიმეტრი	X 400	X 500		მეტრი
მთლიანი დანახარჯი	20,000	25,000		
ფართობი	10,000	10,000		კვ. მეტრი
ერთეულზე დანახარჯი	\$ 2.00	\$ 2.50		კვ. მეტრზე

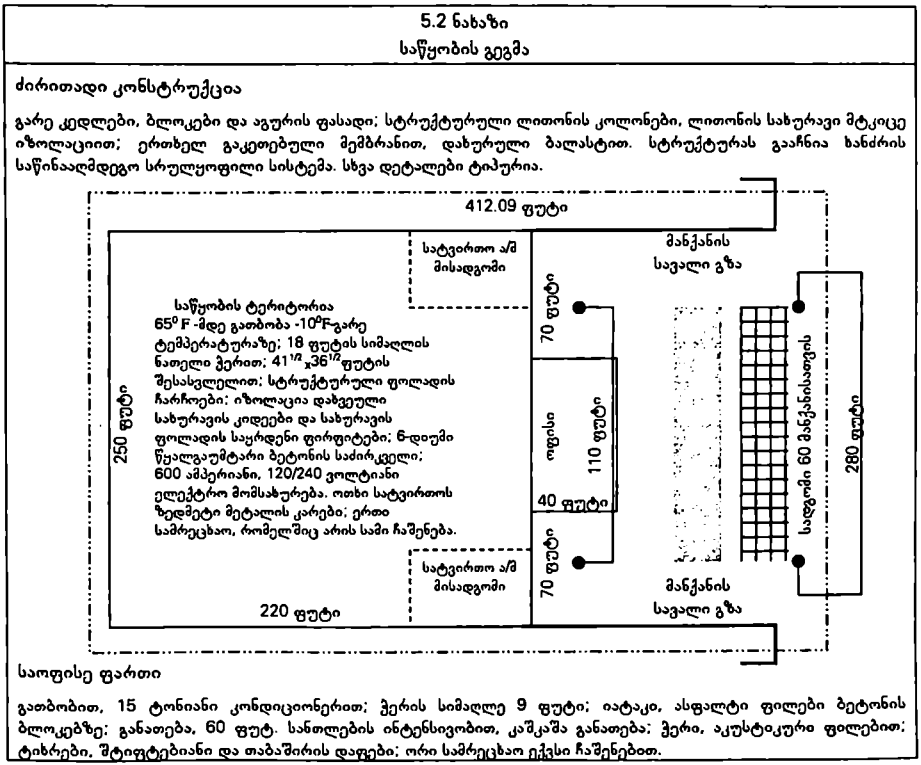
15.1 ცხრილში კორექტირება საწყობების საშხავე სისტემისათვის გაკეთდა კვანძების ერთეულზე დანახარჯების გამოყენებით. სხვა შემთხვევებში, მსგავსი კორექტირებები შეიძლება შესაფერისი იყოს საოფისე ფართის ოდენობაში, მშენებლობის ხასიათსა და სპეციფიკურ დანადგარებში აღმოჩენილი ფიზიკური განსხვავებისათვის.

დანახარჯების სახელმძღვანელო იშვიათად მოიცავს ყველა არაპირდაპირ დანახარჯს, ან სამეწარმეო მოგების ანარიცხებს, ასე რომ, კორექტირება ხშირად უნდა გაკეთდეს მთლიანი დანახარჯების მარჯვენა მონაკვეთად. 15.1 ცხრილში კორექტირება გაუეთქვამა შემდეგ პუნქტებს:

- არაპირდაპირ დანახარჯებს, რომლებიც არ იყო შეტანილი დანახარჯების სახელმძღვანელოში მოცემულ საბაზო ფასში
- არაპირდაპირ დანახარჯებს, რომელიც შენობას ესაჭიროება ტიპური სტაბილური მდგომარეობის მიღწევამდე
- სამეწარმეო მოგებას, გამოთვლილს, როგორც მთლიანი პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯების პროცენტს

შედარებითი ერთეულების მეთოდის აშკარა სიძარტივე შეიძლება მაცდური აღმოჩნდეს. ერთეულზე დანახარჯის დამოკიდებული ციფრის გამოთვლისათვის, შემფასებელმა უნდა იმსჯელოს და ყურადღებით შეადაროს შესაფასებელი შენობა მსგავს ან სტანდარტულ სტრუქტურებს, რომელზედაც ცნობილია სტანდარტული დანახარჯები. შეცდომები შეიძლება წარმოიშვას, თუ შემფასებელი შეარჩევს ერთეულზე დანახარჯს, რომელიც არ არის შესაფასებელი შენობისადმი შედარებითი.

15.2 ნახაზზე ნაჩვენებია საწყობი გამოყენებული იქნება შედარებითი ერთეულების მეთოდის (და მოგვიანებით კომპონენტებად დაყოფის, ანუ სეგრეგირებული დანახარჯების მეთოდის, და რაოდენობრივი კვლევის მეთოდის) საილუსტრაციოდ.



15.1 ცხრილი

სასაწყობე ქონება – შედარებითი ერთეულების მეთოდი

საბაზისო დანახარჯი ერთ კვ. ფუტზე		\$ 27.22	
პლუს საშხაპე სისტემისათვის ერთ კვ. ფუტზე		+ 1.14	
	ქვეჯამი	\$ 28.36	
კორექტირება ჰერის სიმაღლის ცვლილების გამო		X 1,086	
	ქვეჯამი	\$ 30.80	
ფართობის /პერიმეტრის კორექტირება		X 0.895	
	ქვეჯამი	\$27.57	
მიმდინარე დანახარჯების მამრავლი		X 1.120	
	ქვეჯამი	\$30.88	
ადგილობრივი დანახარჯების მამრავლი		X 0.980	
	ქვეჯამი	\$30.26	
მთლიანი დანახარჯი ერთ კვ. ფუტზე		\$30.26	
დანახარჯთა ნუსხაში ჩაურთველი არაპირდაპირი დანახარჯები*		X 1.050	
	ქვეჯამი	\$31.77	
არაპირდაპირი დანახარჯები დასრულებიდან სტაბილურ დასაქმებამდე*		X 1.070	
	ქვეჯამი	\$33.99	
სამწერაშეო მოგება მთლიანი პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯების 10.0% \$33.99 x 0.10		+ 3.39	
	ქვეჯამი	\$37.38	
სასაწყობე შენობის მთლიანი დანახარჯი: 59,400 კვ.ფუტ. @ \$37.38/კვ.ფუტ.		= \$2,22,372	(დამრგვ.)
ნაკვეთის ღირებულება და მისი გაუმჯობესებები შენობის ერთ კვ. ფუტზე 59,400 კვ. ფუტ. @ \$ 10.94/კვ.ფუტ.		= 650,000	(დამრგვ.)
დანახარჯებითი მიდგომით ნაჩვენები მთლიანი ღირებულება		= \$2,870,000	

კომპონენტებად დაყოფის მეთოდი

კომპონენტებად დაყოფის (ანუ სეგრეგირებული დანახარჯების) მეთოდში, შემფასებელი ითვლის ერთეულზე დანახარჯს, დაფუძნებულს გამოყენებული მასალების ფაქტიურ რაოდენობაზე, პლუს აწყობაზე სამუშაო ძალა, რომელიც ესაჭიროება ფართის ყოველ კვადრატულ მეტრზე. მაგალითად, დანახარჯი შეიძლება გამოყენებული იყოს ფართობის კვადრატულ მეტრებზე დაყრდნობით, ან კონკრეტული სიმაღლის კედლის გრძივზე. იგივე პროცედურა გამოიყენება სხვა სტრუქტურული კომპონენტებისათვისაც.

კომპონენტებად დაყოფის მეთოდით დანახარჯების შეფასება ხდება დანახარჯების სპეციფიკური მონაცემების გამოყენებით, დამონტაჟებული სტრუქტურული კომპონენტების სტანდარტიზაციისათვის, როგორც ეს ნაჩვენებია 15.2 ცხრილში:

15.2 ცხრილი	
სტრუქტურული კომპონენტებისათვის დანახარჯების სპეციფიკური მონაცემები	
სტრუქტურული კომპონენტი	ერთეული
გათბვა	დოლარი ერთ კუბურ მეტრზე
საძირკველი	დოლარი საძირკვლის გრძივზე, ან ბეტონის კუბურ მეტრზე
იატაკის კონსტრუქცია	დოლარი კვადრატულ მეტრზე
ინტერიერის ტიხრები	დოლარი გრძივ მეტრზე
გადახურვა	დოლარი კვადრატულ ერთეულზე (ანუ სახურავის ფართობის 100 კვ.მეტრი)

კომპონენტებად დაყოფის კონცეფცია არ არის შეზღუდული კუბური, კვადრატული ან წრივი ერთეულებით. საშობი, რომელზეც დანახარჯია დაფუძნებული, შეიძლება იყოს კონკრეტულ გაჭრებაში გამოყენებული საშობი, როგორცაა დანახარჯი ერთი ტონა შაერის კონდოცირებაზე. კომპონენტებად დაყოფის კონცეფცია შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნას სრულყოფილი, დამონტაჟებული კომპონენტის დანახარჯისადმი, როგორცაა დანახარჯი სახურავის მისამარგებლებზე, როგორც დამზადებულია სხვაგან, მოტანილია და აღმართული.

ერთეულზე ყველა დანახარჯი შეკრებილია მთლიანი გაუმჯობესების პირდაპირი დანახარჯების შეფასების მოსაშაზდებლად. კომპონენტებად დაყოფის მეთოდით დანახარჯთა შეფასება შეიძლება დაეფუძნოს შემფასებლის მიერ აკინძულ მონაცემებს, მაგრამ ისინი, ჩვეულებრივ, მოპოვებულია დანახარჯთა შეფასების სამსახურებიდან, რომლებიც იძლევიან განახლებულ ყოველთვიურ ციფრებს. კონტრაქტორების შედნადები დანახარჯი და მოგება შეიძლება შევიდეს დანახარჯთა შეფასების ზოგიერთი სამსახურის მიერ მოწოდებულ ერთეულზე დანახარჯის ციფრში, ან შეიძლება გაანაგარიშებულ იქნას ცალკე შემფასებელმა ზუსტად უნდა იცოდეს, თუ რა არის შეტანილი ნებისმიერი ერთეულის ციტირებულ ფასში. არაპირდაპირი დანახარჯები, ჩვეულებრივ, ცალკე გამოითვლება.

შემდეგი მაგალითი გვიჩვენებს, თუ როგორ იქნება აგურით მოპირკეთებული კედლის დანახარჯი, გამოთვლილი კომპონენტებად დაყოფის ბაზაზე დაყრდნობით. ასეთი დანახარჯები იცვლება ბაზრის პირობებისა და განლაგების მიხედვით; მოცემული ციფრები გამოყენება მხოლოდ ილუსტრირების მიზნით. ამ მონაცემებით, კედლის ერთ კვადრატულ მეტრზე დანახარჯი, შეიძლება შეფასდეს როგორც 15.3 ცხრილშია ნაჩვენებ.

ერთ კვადრატულ მეტრზე ერთეულზე 4.88 დოლარი დანახარჯის გამოთვლის შემდეგ, შემფასებელს შეუძლია მასალისა და სამუშაო ძალის რაოდენობის დეტალიზაციის გარეშე შეაფასოს მოპირკეთებული კედლის მთლიანი დანახარჯი, რომელიც აკმაყოფილებს ამ სტანდარტებს. პრაქტიკაში, დანახარჯების ანალიტიკოსი დახვეწავს პროცედურებს ნარჩენების კორექტირებით და ფანჯრებისა და კარების დამატებითი ჩარჩოებისათვის, რომელიც მოითხოვს გამოჭრილ კედლებს, ზღუდარებს და მოპირკეთებულ კუთხეებს.

ერთეულზე დანახარჯი ყველა კომპონენტისათვის შეიძლება გამოითვალოს მსგავსი წესით, და როცა ეს დამკვიდრდება, შემფასებელს შეეძლება მთლიანი შენობის დანახარჯის შეფასება. როდესაც მთლიანადაა დასრულებული, კომპონენტებად დაყოფის მეთოდი უზრუნველყოფს სრული რაოდენობრივი კვლევის ჩანაცვლებას და წარმოშობს დანახარჯთა ზუსტ შეფასებას შედარებით ნაკლები ძალისხმევით. 15.4 ცხრილი გვიჩვენებს, თუ როგორ შეიძლება კომპონენტებად დაყოფის მეთოდის გამოყენება 15.2 ნახაზზე ნარჩენების საწყობის დანახარჯების შესაფასებლად.

15.4 ცხრილში კორექტირება კეთდება შემდეგის მიმართ:

- არაპირდაპირი დანახარჯები, რომლებიც არ არის შეტანილი დანახარჯთა სახელმძღვანელოს საბაზისო ფასში
- არაპირდაპირი დანახარჯები მშენებლობის შემდეგ, რომელიც საჭიროა ტიპური სტაბილური დასაქმების მისაღწევად
- სამეწარმეო მოგება, გამოთვლილი როგორც მთლიანი პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯების პროცენტი

15.3 ცხრილი კომპონენტებად დაყოფის მეთოდის ნიმუში		
აღწერა	დანახარჯი	ერთეული
დამონტაჟებული 4 დიუმიანი მოსაპირკეთებელი აგური, ელექტროფიცირებული კავშირებში, ცემტში, ხარაჩოებში და დასუფთავების ჩათვლით	\$ 460.00	ყოველ 1 000-ზე ყოველ 1 000 გრძივ ფუტზე
მთელ სიმაღლეზე აღმართული ხის ბოძები: 2X2-ზე ხის საყრდენი ჩარჩოები, 16 დიუმი ცენტრზე.	\$ 360.00	
საფარი გაკეთებული: 4 ფუტX მფუტზე, 1/2 დიუმი.	\$ 0.42	კვ. ფუტზე
იზოლაციის დამონტაჟება: 2 1/2 დიუმი, ერთი მხრიდან გამაგრებული დისკით	\$ 0.22	კვ. ფუტზე
თაბაშირის დაფა: 1/2 დიუმი. დამთავრებული თავშესაყრებით	\$ 0.30	კვ. ფუტზე
შედგება: ძირითადი და ერთი პირის წახმა	\$ 0.25	კვ. ფუტზე
ამ მონაცემებიდან შეიძლება დანახარჯის შეფასება ერთი კვ.ფუტზე:		
აგური	\$ 3.45	ყოველ 7 1/2
ხის საყრდენი ჩარჩოები	\$ 0.24	ყოველ 2/3 გრძივ ფუტზე
დაფარვა	\$ 0.42	კვ. ფუტზე
იზოლაცია	\$ 0.22	კვ. ფუტზე
1/2 დიუმის თაბაშირის დაფა	\$ 0.30	კვ. ფუტზე
შედგება	+ \$ 0.25	კვ. ფუტზე
სულ დასრულებული კედლისათვის	\$ 4.88	კვ. ფუტზე

ყურადღება მივაქციოთ მთლიან კორექტირებაში განსხვავებას არაპირდაპირი დანახარჯებისათვის 15.1 და 15.4 ცხრილებში. რაც უფრო მრავალ ზუსტ დეტალად დაიშლება ქონებაზე დანახარჯი კომპონენტებად დაყოფის მეთოდში, მთლიანი არაპირდაპირი დანახარჯების მით უფრო უფრო მცირე ნაწილი იქნება შეტანილი საბაზო ფასში, რომელიც მოცემულია დანახარჯთა სახელმძღვანელოში მშენებლობის თითოეული კომპონენტისათვის. ერთ კვდარატულ მეტრზე დანახარჯის შედარებითი ერთეულების მეთოდში გამოყენებული ერთადერთი ციფრი უფრო მეტად ანგარიშობს მთლიან არაპირდაპირ დანახარჯებს, ვიდრე ინდივიდუალური დანახარჯების ციფრი გათხრობისათვის, ადგილის მომზადებისათვის, ფუნდამენტის ჩაყრისათვის, კარკასისათვის და ა.შ. ამიტომ, კორექტირება "არაპირდაპირი დანახარჯებისათვის, რომლებიც არ არის შეტანილი დანახარჯთა სახელმძღვანელოში" შედარებითი ერთეულების მეთოდში უფრო მცირეა, ვიდრე კორექტირება "არაპირდაპირი დანახარჯებისათვის, რომლებიც არ არის შეტანილი დანახარჯთა სახელმძღვანელოში" კომპონენტებად დაყოფის მეთოდში.

15.4. ცხრილი					
სასაწყოზე ქონება – კომპონენტებად დაყოფის მეთოდი					
გათხრა	59,400	ფუტ ³	⊖	\$0.24	ფუტ ³ -ზე = \$14,256
ადგილის მომზადება	115,385	ფუტ ²	⊖	\$0.17	ფუტ ² -ზე = \$19,615
საძირკველი	59,400	ფუტ ²	⊖	\$1.79	ფუტ ² -ზე = \$106,326
კარკასი	59,400	ფუტ ²	⊖	\$4.82	ფუტ ² -ზე = \$286,308
საფუძველი (ბეტონი)	59,400	ფუტ ²	⊖	\$3.12	ფუტ ² -ზე = \$185,328
იატაკი (სისფალტის საფარი)	4,400	ფუტ ²	⊖	\$1.02	ფუტ ² -ზე = \$4,488
შერი (აკუსტიკური ფილმი)	4,400	ფუტ ²	⊖	\$4.35	ფუტ ² -ზე = \$19,140
სანტექნიკა (სამი ოთახი)					
ჩაშენებები	9		⊖	\$2,525.00	-ზე = \$22,725
დრენაჟები	6	ცალი	⊖	\$380.00	ცალიზე = \$2,280
საშაპე სისტემა	59,400	ფუტ ²	⊖	\$1.48	ფუტ ² -ზე = \$87,912
გათბობის, ვენტილაციისა და ჰაერის კონდიციონირების სისტემა	55,000		⊖	\$0.84	ფუტ ² -ზე = \$46,200
	4,400	ფუტ ²	⊖	\$4.20	ფუტ ² -ზე = \$18,480
ელექტროფიკაცია და განათება	59,400	ფუტ ²	⊖	\$1.70	ფუტ ² -ზე = \$100,980
გარე კედლები:					
ბეტონის ბლოკები	15,180	ფუტ ²	⊖	\$12.09	ფუტ ² -ზე = \$183,526
აგურის ფასადი	5,060	ფუტ ²	⊖	\$13.80	ფუტ ² -ზე = \$69,828
ტისრები:					
კედლები	8,650	ფუტ ²	⊖	\$3.70	ფუტ ² -ზე = \$32,005
კარები	10	ფუტ ²	⊖	\$103.00	ფუტ ² -ზე = \$1,030
ქიშკარი (10ფუტX12 ფუტ ზეX4)	480	ფუტ ²	⊖	\$18.25	ფუტ ² -ზე = \$8,760
სახურავის საურდენი ბოძები და ზედაპირი	59,400	ფუტ ²	⊖	\$6.86	ფუტ ² -ზე = \$407,484
სახურავის საფარი და იზოლაცია	59,400	ფუტ ²	⊖	\$2.18	ფუტ ² -ზე = \$129,492
სხვადასხვა კონკრეტული პუნქტები					\$30,000
ქვეყაში					\$1,776,164
მიმდინარე დანახარჯების მამრავლი (სხვადასხვა ბაზა 15.1 ცხრილიდან)					X 1,030
ქვეყაში					\$1,829,449
ადგილობრივი დანახარჯების მამრავლი					X 0.980
მთლიანი დანახარჯები (სახელმძღვანელოდან – 30.18 დოლ. ერთ კვ. ფუტზე)					\$1,792,860
ირიბი დანახარჯები, რომლებიც არ არის შეტანილი დანახარჯების სახელმძღვანელოში*					X 1,100
ქვეყაში					\$1,972,145
ირიბი დანახარჯები სტაბილური დასაქმების დასრულების დღიდან*					X 1,050
ქვეყაში					\$2,070,751
სამწვარმო მოგება მთლიანი პირდაპირი და ირიბი დანახარჯების 10% 2.070.752დოლ. X 0.10					\$207,075
მთლიანი დანახარჯები (\$38.35 ერთ კვ. ფუტზე)					\$2,277,826
				(დამრგვალებით)	\$2,278,000
ბლუს ნაკვეთის ღირებულება და ადგილის გაუმჯობესებები					\$650,000
პროექტის მთლიანი ღირებულება					\$2,928,000
წყარო: მარშალის შეფასების სამსახურები					

*შენიშვნა: კონტრაქტორების ზედნადები დანახარჯი და მოგება და ზოგიერთი არაპირდაპირი დანახარჯი შეტანილია საბაზისო დანახარჯებში; არქიტექტორთა გადასახადი და სხვა არაპირდაპირი დანახარჯი არ არის შეტანილი. დანახარჯთა მონაცემთა გამოკვეთებული წყარო უნდა იქნას შესწავლილი იმის სრული ვაგებისათვის, თუ რა თქონ შესული ციტირებულ დანახარჯებში. გამარტივების მიზნით, არაპირდაპირი დანახარჯების ასახვას ვაგებულ გამოკვეთებულ იყო პროცენტით.

რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი

დანახარჯთა შეფასების ყველაზე სრულყოფილ და ზუსტ მეთოდს წარმოადგენს რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი, რომელიც უფრო ზმირად გამოიყენება კონტრაქტორის, ან პროფესიონალი დანახარჯთა შეფასებლის მიერ, ვიდრე შემფასებლის მიერ. რაოდენობრივი კვლევა ასახავს გაუმჯობესების აგებისას გამოყენებული ყველა მასალისა და საჭირო სამუშაო ძალის ყველა კატეგორიის რაოდენობასა და ხარისხს. ამ ციფრებთან გამოიყენება ერთეულზე დანახარჯი, რათა მივიღოთ მთლიანი დანახარჯის შეფასება მასალისა და სამუშაო ძალისათვის. შემდეგ, კონტრაქტორი ამტებს გაუთვალისწინებელი დანახარჯების, ზედნადები დანახარჯებისა და მოგების მარჯას.

პროექტის ზომიდან და კონტრაქტორის რესურსებიდან გამომდინარე, რაოდენობრივი კვლევა და დანახარჯთა გამოთვლა შეიძლება მომზადდეს მხოლოდ დანახარჯების ერთი შემფასებლის მიერ, ან მთელი რიგი ქვეკონტრაქტორების მიერ, რომელთა შემოთავაზებული ფასები აკინძულია გენერალური კონტრაქტორის მიერ და წარდგენილია როგორც დანახარჯების საბოლოო შეფასება. ნებისმიერ შემთხვევაში, ანალიზი დეტალურად აღწერს რაოდენობას, ხარისხს და დანახარჯს ყველა მასალისათვის, რომელიც მიწოდებულია გენერალური კონტრაქტორის მიერ, ან ქვეკონტრაქტორის მიერ. გენერალური კონტრაქტორის დანახარჯები 15.2 ნახაზზე ნაჩვენებია საწუობისთვის შეჩაბებულია 15.5 ცხრილში. ეს არის მხოლოდ შეჩაბება; კონკრეტული რაოდენობა და დანახარჯები არ არის მითითებული.

15.5 ცხრილი. სასაწყობე ქონება - კონტრაქტორის მიერ დანახარჯთა დაშლა
კონტრაქტის ზოგადი მდგომარეობა
ამოთხრა და ლანდშაფტის შესწავლა
ბეტონი
გალესვა
აგურით ამოყვანილი კელები
სტრუქტურული ფოლადი
საყრდენი, ზედაპირი და ზედაპირის სქელი ფენა
სახურავი
იზოლაცია
კარ-ფანჯრის ჩარჩოები
მოჭიმურება
შედგება
აკუსტიკური მასალა
იატაკის დაგება
ელექტროფიკაცია
გათბობა, ვენტილაცია, ჭაერის კონდინცირება
მილსადენების გაყვანა
სანტექნიკა და საშხაპე სისტემა
ქვეჭამი
გაუთვალისწინებელი დანახარჯი @5.0%
კონტრაქტორის ზედნადები და მოგება @12.0%
კონტრაქტის მთლიანი შემოთავაზებული დანახარჯი (27.46 დოლ. ერთ კვ. ფუტზე)
არაპირდაპირი დანახარჯი მშენებლობის წინ, განმავლობაში და შემდეგ*
ქვეჭამი
სამეწარმეო მოგება (2 072 259 დოლ. X 0.10)
მთლიანი აღწარმოებითი დანახარჯი
პლუს ნაკვეთის ღირებულება და ნაკვეთის გაუმჯობესებები
პროექტის მთლიანი ღირებულება
*გამართიების მიზნით, არაპირდაპირი დანახარჯების ასახსნელად გამოყენებული იქნა პროცენტი.

კონტრაქტორის განაცხადი, ჩვეულებრივ, არ მოიცავს არაპირდაპირ დანახარჯებს ან სამეწარმეო მოგებას. 15.5 ცხრილში მოცემული ანალიზი ასახავს არაპირდაპირ დანახარჯებისა და სამეწარმეო მოგების გამოთვლას, როგორც მთლიანი პირდაპირი და ირიბი დანახარჯების პროცენტს. წარმოდგენილ მაგალითებში, არაპირდაპირი დანახარჯები გათვალისწინებულია დანახარჯთა შეფასების პროცედურების სხვადასხვა სტადიებზე, დანახარჯთა დაშლა, რომელიც ადგენს ამ შეფასებას, უფრო სასურველია, ვიდრე პროცენტული კორექტირება და შემფასებელმა უნდა მოახდინოს დანახარჯთა დაშლა, რათა დაასაბუთოს გამოყენებული პროცენტი. ვაკეთავსწინით, რომ როდესაც მშენებლობის ინდივიდუალური ელემენტების პირდაპირი დანახარჯები დაიშლება ცალკეულ თანხებად, როგორც ეს ნაჩვენებია 15.5 ცხრილში, ნაკლები არაპირდაპირი დანახარჯებია ახსნილი იმ ციფრებში, ვიდრე დანახარჯთა შეფასების სხვა მეთოდებში და ამრიგად, მთლიანი არაპირდაპირი დანახარჯების პროცენტული კორექტირება უფრო მაღალია.

სამეწარმეო მოტივაციის შეფასება

დანახარჯთა შეფასების ზოგადი მეთოდის გამოყენების გარდა, სამეწარმეო მოგების შეფასება მიღებულ უნდა იქნას ბაზრის ანალიზის მეშვეობით და განმავითარებლებზე ინტერვიუს ჩამორთმევით იმ მოსალოდნელი სამეწარმეო ჩილდოს დადგენის მიზნით, რომელიც საჭიროა როგორც მოტივაცია კონკრეტული განვითარების ჩასატარებლად. გამომწვევებული ფაქტიური სამეწარმეო მოგება არის შედეგების ჩაწერა და შეიძლება განსხვავდებოდეს მოსალოდნელი მოგებისაგან (ან მოტივაციისაგან), რომელმაც საწყისი სტიმული მისცა მეწარმეს საქმის დაწყებისათვის. დანახარჯთა შეფასებამი გამოყენებული უნდა იყოს მხოლოდინის ტიპური დონე, ან მოტივაცია.

ბაზრის პრაქტიკაზე დაყრდნობით, სამეწარმეო მოგება შეიძლება შეფასდეს ხვადასხვა გზით:

- როგორც პირდაპირი დანახარჯის პროცენტით
- როგორც პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯების პროცენტით
- როგორც პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯებისა და მიწის ღირებულების ჯამის პროცენტით
- როგორც დასრულებული სამუშაოს ღირებულების პროცენტით

როდესაც ადგილობრივ განმავითარებლებს ესაუბრება პროექტისათვის სამეწარმეო მოტივაციის სათანადო დონის შესახებ, შემფასებელმა უნდა გამოიყენოს იგივე საბაზო დანახარჯები (მხოლოდ პირდაპირი დანახარჯები, მხოლოდ პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯები, და ა.შ.), რომელიც ბაზარზე, სამეწარმეო მოტივაციისათვის ერთი მთლიანი ციფრის ნებისმიერ გამოთვლებაში. საუარაუდოდ, სამეწარმეო მოგების თანხა იქნება იგივე, მიუხედავად იმისა, თუ როგორ არის ის გამოთვლილი, მაგალითად, როგორც შერჩეული სათანადო საბაზო დანახარჯის 22%, 20%, 15%, ან 13%, როგორც ქვემოთ არის მოცემული:

საბაზო დანახარჯები	გამოყენებული %	სამეწარმეო მოტივაცია
• პირდაპირი დანახარჯები	22.0% X \$545 000	=\$ 200 000 (დამრგვალებით)
• პირდაპირი დანახარჯები + არაპირ- დაპირი დანახარჯები	22.0% X (\$ 545 000 + 55 000)	=\$ 120 000
• პირდაპირი დანახარჯები + არაპირ- დაპირი დანახარჯები + მიწის ღირებულება	15.0% X (\$ 545 000 + 55 000 + 200 000)	=\$ 120 000
• დასრულებული პროექტი	13.0% X (\$ 545 000 + 55 000 + 200 000 + 120 000)	=\$ 120 000 (დამრგვალებით)

გავითვალისწინოთ, რომ სამეწარმეო სტიმულირების, როგორც დასრულებული პროექტის პროცენტის, გამოთვლაში (პირდაპირი დანახარჯები + არაპირდაპირი დანახარჯები + მიწის ღირებულება + სამეწარმეო მოტივაცია), ციფრი საძებნი (ცვლადისათვის (ანუ სამეწარმეო მოტივაცია) ჩნდება ტოლობაში. სამეწარმეო სტიმულირების, როგორც დასრულებული პროექტის ღირებულების პროცენტის საბოლოო განვანარაშება, ფაქტიურად გამოსახელო იქნება შემდეგნაირად:

$$\frac{[(\$545.000 + \$55.000 + \$200.000) \times 0.13]}{(1-0.13)} = 120.000 \text{ (დამრგვალებით)}$$

$$\text{სამეწარმეო მოტივაცია} = \frac{\text{[პირ. ხარჯები + ირიბი ხარჯები + მიწის ღირ.} \times \text{X დასრულებული პროექტის ღირებულების ბაზრიდან მიღებული პროცენტულობა]}}{\text{[1 - დასრულებული პროექტის ღირ. ბაზრიდან გამოყვანილი პროცენტ.]}}$$

დებრესიულ ბაზარზე, შემფასებელმა ყურადღება უნდა მიაქციოს წარმოადგენს თუ არა შემცირებული სამეწარმეო მოტივაცია, ან სამეწარმეო ზარალი გარეგანი მოძველების ფორმას. სამეწარმეო კოორდინაციის, როგორც დანახარჯთა კომპონენტის გათვალისწინება, დებრესირებულ ბაზარზე ეხმარება რენტის დონის შეფასების ბაზის დამკვიდრებაში, რომელსაც მოითხოვს ახალი კონსტრუქციის წამოწყება, რომელიც თავის მხრივ, უზრუნველყოფს ათვისებისა და სტიმულირება დასაქმების პრობლემის წვდომას. სამეწარმეო მოტივაციის სათანადო რაოდენობის შეფასება გამოწვევად რჩება შემფასებლებისათვის, რადგან მოგების მხოლოდინი განსხვავდება სხვადასხვა საბაზრო პირობებითა და ქონების ტიპით. მოგებასა და სხვა დანახარჯებს შორის თანმიმდევრული ურთიერთკავშირი, ძნელი დასაკვიდრებელია.

მოუხედავად იმისა, რომ ნაკვეთის ისეთი გაუმჭობრებელი, როგორცაა მანქანის გასაჩერებელი ადგილი, ლაღშაფტირება და ნიშნების დაყენება, ჩვეულებრივ, ჩართულია კონტრაქტორის ზოგად შთავაზებაში, ისინი არ არის დეტალურად მოცემული 15.5 ცხრილში. ისინი შეტანილი უნდა იყოს ყველა გაუმჭობრების დანახარება შეფასებაში. არსებული შენობის დანახარება შეფასებაში, ნაკვეთის გაუმჭობრებების ცალკე პუნქტებად გამოყოფა აძლიერებს ცვეთის გათვალისწინებას. რადგან რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი, ჩვეულებრივ, წარმოშობს დუბლიკატი შენობის დანახარება შეფასებას, 15.5 ცხრილი მიუთითებს საწყობის შენობის აღწარმოების დანახარებებზე შეფასების რეალური დღის მდგომარეობით.

უკანასკნელ წლებში, მშენებლობის კონტრაქტის პროცენტი, რომელიც ქვეკონტრაქტებში იყო გაცემული, გაიზარდა. ქვეკონტრაქტორები უფრო ეფექტურიები გახდნენ თავიანთ ვიწრო სპეციალიზაციაში. ქვეკონტრაქტორების კომპონენტებად დაყოფის დანახარები სასურველად ედრება გენერალური კონტრაქტორის მიერ დაქირავებული სამუშაო ძალის მიერ შესრულებული სამუშაოს დანახარებები და გენერალურ კონტრაქტორს შეუძლია იმოქმედოს შემცირებული ზედნადები დანახარებებით. რაოდენობრივი კვლევის შეფასებისათვის, ყველა კონტრაქტორმა და ქვეკონტრაქტორმა უნდა მოახდინოს მასალების, სამუშაო ძალის, ზედნადები დანახარებისა და მოგების დაშლა. კონტრაქტორების მოგება შეიძლება დამოკიდებული იყოს კონტრაქტორებზე გამოყოფილ სამუშაოს მოცულობაზე.

მოუხედავად იმისა, რომ რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი წარმოქმნის შესაფასებელი გაუმჭობრებების სრულყოფილი დანახარების ანალიზს, ის არის შრომატევადი, ძვირადღირებული, და ზშირად მოითხოვს დანახარება გამოცდილი შემფასებლის სამსახურს. ამის გამო, ეს მეთოდი იშვიათად გამოიყენება ტრადიციული შეფასების დაჯგუფებებში.

შემდგომი საკითხავი

Akerson, Charles B 1996. *The Appraiser's Workbook* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute

Ruegg, Rosalie T., and Harold E. Marshall. 1990. *Building Economics: Theory and Practice*, New York: Van Nostrand Reinhold.

მშენებლობის ხარჯების სახელმძღვანელო

Boeckh. 1979. *Building Valuation Manual*. Milwaukee: Thompson Publishing Corp., 3 vols (www.boeckh.com) Vol. 1-Residential and Agricultural; Vol. 2-Commercial; Vol 3-Industrial and Institutional. Uses 1979 cost database and includes a wide variety of building models. Built up from unit-in-place costs converted to cost per square foot of floor or ground area. Boeckh Building Cost Modisier gamodis orTveSi erTxl melmimdnare axali ambebiT ganaxlebis mizniT.

Building Construction Cost Data. Duxbury, Mass.: Robert Snow Means Co. (www.rsmeans.com), annual.

Lists average unit prices or many building construction items for use in engineering estimates. Components arranged according to uniform system adopted by the American Insitute of Architects, Associated General Contractors, and Construction Specifications Insitute.

Dodge Building Cost Calculator &Valuation Guide. New York: McGraw-Hil Information Systems Co. (www.fwdodge.com) looseleaf service, quarterly supplements.

Lists building costs for common types and sizes of buildings. Local cost modifiers and historical local cost index tables included. Formerly Dow Building Cost Calculator.

Marshall Valuation Service. Los Angeles: Marshall and Swift Publication Co. (www.marshalswift.com) looseleaf service, monthly supplements.

Cost data for determining replacement costs of buildings and other improvements in the United States and Canada. Includes current cost multipliers and local modifiers.

Residential Cost Handbook. Los Angeles: Marshal and Swift Publication Co. (www.marshalswift.com) looseleaf service, quarterly supplements.

Present square foot method and segregated cost method. Local modifiers and cost trend modifiers included.

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- ეკონომიკური გამოყენების ვადა
- სასარგებლო გამოყენების ვადა

შესავალი

ცვეთის შესაფასებლად შეიძლება გამოყენებულ იქნას რამდენიმე მეთოდი. ყველა მათგანი მისაღებია და თუ შემფასებელი მას რეგულარულად და ლოგიკურად იყენებს, შედეგი დაახლოებით ერთი და იგივე უნდა იყოს. გამოყენებული მეთოდი უნდა ასახავდეს ინფორმირებული და გონიერი მყიდველის რეაქციას ქონების პირობებისა და ხარისხის და იმ ბაზრის მიმართ, სადაც ეს აქტივი იქნა ნაწახი. ცვეთის ანალიზის პირველადი მიზანია დაადგინოს ბაზრის მიერ აღიარებული ცვეთის ყველა ფორმა, გამოიყენოს ეს ფორმები, და თანაც – მხოლოდ ერთხელ. (მაგალითად, ცვეთის საგნების ორმაგი დათვლის თავიდან ასაცილებლად). ცვეთის შეფასების სხვადასხვა მეთოდი შეიძლება გამოყენებულ იქნას კომბინირებულად კონკრეტული პრობლემების გადასაჭრელად, ან შეიძლება გამოყენებულ იქნას ცალ-ცალკე იმის დასადგენად, თუ რამდენად სწორია სხვა მეთოდებით მიღებული შეფასებები.

ცვეთის შეფასების სამი ძირითადი მეთოდია:

- ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდი
- ასაკ ვადიანობის მეთოდი
- დანაწევრების მეთოდი

ცვეთის შესაფასებლად გამოყენებული სამი მეთოდია: ბაზრიდან გამოყოფის, ასაკ ვადიანობისა და დანაწევრების მეთოდი

ბაზრიდან გამოყოფისა და სასიცოცხლო ვადის განაგარიშები ძირითადი მეთოდებია, რომლებსაც იყენებს შემფასებელთა უმრავლესობა ქონების მთლიანი ცვეთის შესაფასებლად. დანაწევრების მეთოდი უფრო გასაგები მეთოდია, რომელიც გამოყოფს ცვეთის ცალკეულ ელემენტებს და თითოეულ ელემენტს ცალ-ცალკე განიხილავს. მასში ჩამოთვლილია მთლიანი ცვეთის ცალკეული კომპონენტები, მაგალითად, ფიზიკური დაზიანება, ფუნქციონალური მოძველება და გარეგანი მოძველება.

ბაზრიდან გამოყოფის და ასაკ ვადიანობის მეთოდი მიესადაგება მთლიან ქონებას და ადვილია გასაგებად და გამოსაყენებლად. ცვეთის ელემენტები ვირტუალურია და არ არის ნათელი. ორივე მეთოდი შეზღუდულია იმაში, რომ ასკენიან, რომ ყველა მიზეზით გამოწვეული ჭამური ცვეთა შეიძლება გამოხატულ იქნას მთლიან შეფასებაში, და შესაძლოა ყოველთვის არ განასხვავებდეს მოკლევადიან და ხანგრძლივი გამოყენების საგნებს და შესაძლოა ეყრდნობოდეს ეფექტური ასაკისა და დარჩენილი ეკონომიკური გამოყენების ვადის შესახებ ზოგად პროგნოზს. ასაკ ვადიანობის მეთოდი შეზღუდულია იმით, რომ ის ტიპურად ასახავს ცვეთის წრფივი დარცხვის მეთოდის ნიმუშს.

მიუხედავად იმისა, თუ რომელი მეთოდი იქნა გამოყენებული, შემფასებელი უნდა დარწმუნდეს, რომ ცვეთის საბოლოო შეფასება ასახავს ყველა მიზეზით გამოწვეულ დანაკარგს ღირებულებაში, და იმაშიც, რომ ცვეთის არც ერთი მეთოდი არ ყოფილა გამოყენებული ერთ ჭრზე მეტად. ცვეთის ორმაგმა დარიცხვამ შეიძლება წარმოშვას ღირებულების შეუფერებლად დაბალი მარგინული დანახარებით მიდგომაში.

როგორც 14-ე თავშია ახსნილი, ჩანაცვლების დანახარჩები აუქმებს მოძველების ცალკეული ფორმების განხილვის აუცილებლობას; ცვეთის ანალიზისას, აღწარმოებისა და ჩანაცვლების დანახარჩებს შორის გადართვები, დიდად ზრდის ცვეთის ერთეულების ორმაგი დათვის შესნებს.

ასაკისა და სასარგებლო მომსახურების (სასიცოცხლო) ვადის ურთიერთკავშირი

ცვეთის შეფასების სამივე მეთოდი ითვლისწინებს ასაკისა და სასიცოცხლო ვადის ურთიერთკავშირს პირდაპირ ან ირიბად. შეფასებისათვის გამოყენებული ცვეთის კონცეფცია, მთლიანობაში, დაფუძნებულია ასაკისა და სასიცოცხლო ვადის ურთიერთკავშირზე, რომელიც მიეუფვნება მთლიან გაუმჯობესებასა და მის მრავალ კომპონენტს. ცვეთა წარმოებს გაუმჯობესებების ან მისი კომპონენტების მთლიანი სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში. თეორიულად, მაგალითად, გაუმჯობესება ან კომპონენტი კარგავს მის მთლიან ღირებულებას მისი არსებობის პერიოდში. მაგალითისათვის დავეშვათ, რომ ჩვეულებრივ, ცალკე მდგომი საცალო ვაჭრობის მალაზის არსებობის მოსალოდნელი

ხანგრძლივობა ბაზარზე არის 40 წელი. თეორიულად, როდესაც შენობას 40 წელი უსრულდება, ის აღწევს მისი მოსალოდნელი გამოყენების ვადას და ამ დროისათვის დაკარგული ექნება თავისი სრული ღირებულება და არაკეთილადი ნარჩენი ღირებულება აღარ ექნება აუთვისებელი ნაკვეთის ღირებულებაზე მისამატებლად შენობაში დამონტაჟებული წყლის გამაცხელებლის გამოყენების ვადა კი იქნება 40 წელზე ნაკლები და ზოგიერთი კომპონენტი შესაძლოა რამდენიმეჯერ იქნას შეცვლილი შენობის სასიცოცხლო ვადის 40 წლის მანძილზე. ცვეთის შეფასებისას, ასაკ ვადიანობის ურთიერთკავშირი ძირითადად გამოყენება გაუმჭობრების მთლიანი ცვეთისა და მისი კომპონენტების ფიზიკური დაზიანების შესაფასებლად. გაუმჭობრების მთლიანი ცვეთის შეფასებაში, ბაზრიდან გამოყოფისა და ასაკ ვადიანობის მუდობისათვის მნიშვნელოვანი ასაკ ვადიანობის კონცეფციები მოყვანილია კვებით:

- ეკონომიკური გამოყენების ვადა
- ეფექტური ასაკი
- ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა

ასაკ ვადიანობის კავშირით გამოითვლებოდა მთლიანი ცვეთა ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდში. ასაკ ვადიანობის მეთოდი მოიცავს ეკონომიკურ სოცოცხლისუნარიანობას, რეალურ ასაკს, და დარჩენილ ეკონომიკურ ასაკს; ასაკ ვადიანობის ურთიერთკავშირით გამოითვლებოდა ინდივიდუალური ფიზიკური კომპონენტების დაზიანება დაანაწევრების მეთოდის სასარგებლო გამოყენების ვადის, ფაქტური ასაკისა და დარჩენილი სასარგებლო ვადის ჩათვლით.

ეკონომიკური გამოყენების ვადის, ეფექტური ასაკისა და მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადის კონცეფციები ცვეთის ყველა ელემენტს განიხილავს ერთ მთლიან გაანგარიშებაში. ეფექტური ასაკის შეფასება განიხილავს არა მარტო ფიზიკურ ცვეთას, არამედ ნებისმიერ დანაკარგს ღირებულებაში ფუნქციონალური და გარე ფაქტორების გათვალისწინებით. ამ ტიპის ანალიზი დამანასიათებელია ცვეთის ბაზრიდან გამოყოფისა და ასაკ ვადიანობის მეთოდებისათვის. თუმცა, შეიძლება მოხდეს ცვეთის ასაკ ვადიანობის მეთოდის მოდიფიცირება ისე, რომ ასახოს აღდგენილ ფიზიკური ცვეთის ნებისმიერი ცნობილი ერთეულის არსებობა. ან მოკლევადიანი კონსერვაციების არააღდგენილი ცვეთა, როდესაც უსაფრთხოდ ფიზიკური დაზიანებები დაანაწევრების მეთოდში, ასაკ ვადიანობის ყველაზე მნიშვნელოვანი კონცეფციებია:

- სასარგებლო გამოყენების ვადა
- ფაქტური ასაკი
- სასარგებლო გამოყენების დარჩენილი ვადა

ამ ტერმინების გამოყენება დაანაწევრების მეთოდში ასახავს ფიზიკური ცვეთის გამოყოფას ფუნქციონალური და გარეგანი მოძველებისაგან. ეკონომიკური გამოყენების ვადა ცვეთის სამივე კომპონენტს განიხილავს მხოლოდ ასაკ ვადიანობის მეთოდით შეფასებაში მაშინ, როცა სასარგებლო გამოყენების ვადა განიხილავს ქონების მხოლოდ ფიზიკური კომპონენტების ცვეთას. შენობის სასარგებლო გამოყენების ვადა შესაძლოა უფრო მეტი იყოს ვიდრე იმავე შენობის ეკონომიკური გამოყენების ვადა. მიუხედავად იმ განსხვავებისა, რომ დაანაწევრების მეთოდში გამოყენება სასარგებლო გამოყენების ვადა, ხოლო ბაზრიდან გამოყოფისა და ასაკ ვადიანობის მეთოდებში - ეკონომიკური გამოყენების ვადა, შედეგად მინც უნდა მიიღებოდეს მთლიანი ცვეთის დაახლოებით მსგავსი შეფასება.

ფაქტური ასაკი და ეფექტური ასაკი

ფაქტური ასაკი, რომელიც ზოგჯერ ისტორიულ ან ქრონოლოგიურ ასაკსაც უწოდებენ, არის წლების რაოდენობა, რომელიც გავიდა მას შემდეგ, რაც სამშენობლო კონსტრუქციის დასრულებულ იქნა. ფაქტური ასაკი ცვეთის ანალიზში ემსახურება ორ მიზანს. პირველი, ეს არის ეფექტური ასაკის შეფასებაში გაანალიზებული საწყისი ელემენტი. მეორე, დაანაწევრების მეთოდის გამოყენებისას, ფუნდამენტური ასაკ ვადიანობის ანალიზისათვის, რომელიც საჭიროა გაუმჭობრების მოკლევადიანი და ხანგრძლივი გამოყენების საგნების ფიზიკური დაზიანების შესაფასებლად.

ეფექტური არის ასაკი, რომელიც გამოსახულია სტრუქტურის პირობებითა და სარგებლიანობით და ეფუძნება შემფასებლის მსჯელობას და საბაზრო მოთხოვნების განმარტებებს. ერთსა და იმავე ბაზარზეც კი, არ არის აუცილებელი, რომ მსგავსი შენობები ერთი და იგივე განაკვეთით იქნას გაცვეთილი. მსლობების, ან დამჭირავებლის მოვლის ხარისხის დონეს შეუძლია გავლენა მოახდინოს შენობის ცვეთის ხარისხზე. თუ ერთი შენობა უფრო არის მოვლილი ვიდრე სხვა შენობები თავიანთ საბაზრო სივრცეში, ამ შენობის ეფექტური ასაკი შესაძლოა უფრო ნაკლები იყოს მის ფაქტურ ასაკზე. თუ შენობა ცუდად არის მოვლილი, მისი ეფექტური ასაკი შეიძლება უფრო დიდი იყოს, ვიდრე ფაქტური. თუ შენობა ჩვეულებრივად არის მოვლილი, მისი ფაქტური და ეფექტური ასაკი შეიძლება ემთხვეოდეს ერთმანეთს.

მაგალითისათვის განვიხილოთ 23 წლის საცალო გაჭრობის ცენტრი, რომელიც შეიგნა იქნა კოსმეტიკურად გარემონტებული, მაგრამ არ იქნა სრულად განახლებული. პირველყოფილი სახურავი და გათბობის, სავენტილაციო და მაერის კონდიციონერების (HVAC) სისტემის კომპონენტები ისევ დგოღზეა. შენობას ალბათ ექნება შეფასებითი ფაქტორი ასაკი 23 წელი. ის მცირე სამუშაო, რომელიც ჩატარდა შენობის გასარემონტებლად, საკმარისი არ არის იმისათვის, რომ შემცირდეს ფაქტორი ასაკი. ახლა დაეუშვათ, რომ გარდა გარემონტებისა, სახურავი და ბუხარი იქნა გამოცვლილი ამ 23 წლის შენობაში. ამ შემთხვევაში შენობას ალბათ 23 წელზე ნაკლები შეფასებითი ეფექტური ასაკი ექნება. თუ იგივე 23 წლის შენობა იქნება ცუდ მდგომარეობაში, რომელიც არც გარემონტებულა, აქვს მოშლილი HVAC სისტემა და ჰქონდა საშუალოზე დაბალი ათვისება იმის გამო რომ ცუდად იყო მოვლილი, მაშინ ასეთ შენობას 23 წელზე მეტი შეფასებითი ეფექტური ასაკი ექნება.

ეკონომიკური გამოყენების ვადა და სასარგებლო გამოყენების ვადა

გაუმჯობესებების ეკონომიკური გამოყენების ვადა იწყება მაშინ, როდესაც ის აწელება, და მთავრდება – როდესაც გაუმჯობესებების აღარანაირი წვლილი აღარ შეაქვს ქონების ღირებულებაში. ჩვეულებრივ, ეს პერიოდი უფრო მოკლეა, ვიდრე გაუმჯობესებების მოსალოდნელი ფიზიკური გამოყენების ვადა, რომელიც თავის მხრივ წარმოადგენს გაუმჯობესების ფიზიკურად არსებობის მთლიან პერიოდს. შენობის ეკონომიკური ვადის ბოლოსათვის, ქონების მფლობელის წინაშე დგება რამდენიმე არჩევანი:

- განახლება
- აღდგენა
- გადაკეთება
- დემონტაჟი და შესაბამისი ახალი სტრუქტურით ჩანაცვლება

ორივე – ეკონომიკური გამოყენების ვადა და სასარგებლო გამოყენების ვადა – ვულისხმობს, რომ საბაზრო ძალეები მოქმედებენ ისე, რომ შენობები ან უნდა განახლდეს, ან მოხდეს მათი აღდგენა, ან დატოვდეს, ან იმაზე უფრო ადრე დაინგოს, ვიდრე თვითონ გამოვლინდ მწყობრიდან.

ქონების ეკონომიკური გამოყენების ვადის შეფასებაში გათვალისწინებული უნდა იქნას ქონებისა და მისი ბაზრის ყველა ასპექტი, კონსტრუქციის ხარისხისა და მდგომარეობის, გაუმჯობესებების ფუნქციონალური სარგებლიანობისა და საბაზრო და განლაგებითი გარემოებების ჩათვლით. გაუმჯობესებების მდგომარეობა და ფუნქციონალური სარგებლიანობა, ისევე როგორც საბაზრო და განლაგებითი ფაქტორები, გათვალისწინებულ უნდა იქნას გაუმჯობესების ფაქტორი ასაკის შეფასების გაანგარიშებებში. მიუხედავად იმისა, რომ ძნელია გაუმჯობესებების ეკონომიკური გამოყენების ვადის წინასწარი განჭვრეტა, მისი ჩამოყალიბება შესაძლებელია მთელი რიგი ფაქტორებით, შემდეგის ჩათვლით:

- ფიზიკური განხილვა – მაგალითად, განაკვეთი, რომლის მიხედვითაც ცვდება გაუმჯობესებების ფიზიკური კომპონენტები, კონსტრუქციის მოცემული ხარისხი, ქონების გამოყენება, მოვლა-შენახვის სტანდარტები და რეგიონის კლიმატი
- ფუნქციონალური განხილვა – მაგალითად, განაკვეთი, რომლის მიხედვითაც იცვლება საშენობლო ტექნოლოგიები, არქიტექტურული ხედავა, ენერჯო შესაძლებლობები და მშენებლობის დაეგმარება; ამ ფაქტორებმა შესაძლოა წარმოშვას გაუმჯობესებების ფუნქციონალური მოძველება – მიუხედავად იმისა ასაკისა და /ან მდგომარეობისა
- გარე ფაქტორების განხილვა – მაგალითად, მოკლევადიანი და გრძელვადიანი გავლენები, როგორცაა უბნის სასიცოცხლო ციკლის სტადია, დაფინანსების წარდგენისა და ხელმისაწვდომობის შესაძლებლობა და მოთხოვნა-მიწოდების ფაქტორები.

მრავალი ფიზიკური, ფუნქციონალური და გარე ფაქტორი, შესაძლოა გაუმჯობესებების ღირებულებაზე არ ახდენდეს რაიმე ისეთ გავლენას, როგორც ეს ბაზრის მიერაა აღიარებული ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბების თარიღისათვის, მაგრამ ის ღრმა გავლენას იქონიებს მომავალში ოდენობა – ვთქვათ 20, 50 ან შეიძლება 100 წლის შემდეგ. მიუხედავად იმისა, რომ ძნელია მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების ვადის წინასწარი პროგნოზირება, ბაზრის შესწავლამ და ისტორიული ტენდენციებისა და უბნის სასიცოცხლო ციკლის ანალიზმა, შესაძლოა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია მოგვცეს.

გაუმჯობესებების ეკონომიკური გამოყენების ვადის შეფასებისათვის, შემფასებელი სწავლობს საბაზრო არეულში შესაფასებელი ქონების მსგავსი, უკანასკნელ პერიოდში გაყიდული გაუმჯობესებების ეკონომიკური გამოყენების ტიპურ მოსალოდნელ ვადებს. გაყიდვების დღისათვის მოსალოდნელი სრული ეკონომიკური გამოყენების ვადის გაანგარიშებისათვის, შემფასებელი იყენებს ცვეთის საშუალო წლევური განაკვეთის შებრუნებულ სიდიდეს. მაგალითისათვის ავიღოთ საცხოვრებელი ქვედაანაკოფი,

სადაც ბოლო დროის გაყიდვები გვიჩვენებს ცვეთის საშუალო წლიურ 2 %-იან განაკვეთს ქონებაზე, რომელიც შესაფასებელი ქონების მსგავსია (შედარებითები). (მაგალითად, ყველა მოთავსებულია ქვედანაყოფის განვითარების ერთსა და იმავე ფაზაში და გაყიდულია შესაფასებელი ქონების გაყიდვის თარიღთან ახლო პერიოდში). 2%-ის შემპრობებული სიდიდის გამოთვლა (1/0.02) შედეგად იძლევა შესაფასებელი ქონების მთლიან მოსალოდნელ ეკონომიკური გამოყენების ვადას 50 წელს, ღირებულების შესახებ მოსაზრების თარიღისათვის. ეს არ ნიშნავს, რომ შესაფასებელი ქონების მთლიანი მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების ვადა ყოველთვის იყო და იქნება 50 წელი. ეს მიანიშნებს მხოლოდ იმაზე, რომ იმ დროისათვის, როდესაც ქონება იქნა გაყიდული, მისი ცვეთის საშუალო წლიური განაკვეთი მიუთითებდა მთლიან მოსალოდნელ ეკონომიკური გამოყენების ვადას - 50 წელს.

განახლებას და გადაკეთებას შეუძლია ეფექტურად გაზარდოს შენობების მოსალოდნელი სასიცოცხლო ვადა „საათის უკანდაბრუნებით“. მაგალითისათვის განვიხილოთ შენობა 40 წლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადით. თუცა 10 წლის თავზე ქონება მნიშვნელოვანდ გათანამედროვედა ისე, რომ ფიზიკური კომპონენტები ახალი კონსტრუქციების მიმდინარე საბაზრო სტანდარტის დონეზე იქნა მიყვანილი, მაშინ ამ აქტივის ფაქტორული ასაკი ნულამდე აღსდგება და მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა (განახლებამდე) 30 წელი ისევე 40 წლამდე იქნება გაზარდილი, ან ახალ სხვა ცოფრამდე იქნება გამომდინარე, თუ რა დონეზე მიხვდა აქტივის განახლება. ბევრ ისტორიულ ქონებას აქვს ეკონომიკური გამოყენების ვადა იმაზე მეტი, ვიდრე საშენი მასალების ფიზიკური გამოყენების ვადა იყო, რადგან მულტივალ ხდებოდა მათი განახლება და რესტავრირება.

სასარგებლო გამოყენების ვადა, როგორც ის გამოიყენება ასაკ ვადიანობის გაანგარიშებებში დანაწევრების მეთოდში, არის დროის ის პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც მოსალოდნელია, რომ გაუმჯობესებების კომპონენტები შეასრულებს იმ ფუნქციას, რომლისთვისაც იგენენ შექმნილი. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგიერთი კომპონენტის მოსალოდნელი ფიზიკური გამოყენების ვადა, ისეთის, როგორიცაა ბეტონის სტრუქტურული ელემენტები და ფოლადი, შეიძლება იყოს ასი წელი და მეტი, სასარგებლო გამოყენების ვადა აღიარებს ეკონომიკურ გაველენებს გაუმჯობესებებზე, რომლებიც მოქმედებენ ამ კომპონენტებზე.

მოკლევადიანი ფიზიკური კომპონენტების (მაგალითად, HVAC კომპონენტები, სახურავის საფარი, ინტერიერის დეკორაცია, იატაკის მასალა) სასარგებლო გამოყენების ვადა არის უფრო ხანმოკლე, ვიდრე გაუმჯობესებების მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების ვადა. ხანგრძლივი გამოყენების კომპონენტებს (ხშირად შენობის სტრუქტურული კომპონენტები, ისეთი, როგორიცაა ფუნდამენტი, კარკასი და მიწისქვეშა მიწები) აქვთ სასარგებლო გამოყენების ვადა სულ ცოტა იმდენი, რამდენიც არის გაუმჯობესებების მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების ვადა. განსხვავება ხანგრძლივი გამოყენებისა და მოკლევადიან კომპონენტებს შორის მნიშვნელოვანია, როდესაც გამოიყენება დანაწევრების ტექნიკა, რაც შემფასებელს საშუალებას აძლევს იყოს მოქნილი, შეაფასოს კომპონენტის ცვეთა, რომელიც შეუძლებელია ბაზრიდან გამოყოფისა და ასაკ ვადიანობის მეთოდების გამოყენებისას.

ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა და სასარგებლო გამოყენების დარჩენილი ვადა

ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა არის შეფასებითი პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც მოსალოდნელია, რომ არსებული გაუმჯობესებები გააგრძელებენ წვლილის შეტანას ქონების ღირებულებაში. ეს კონცეფცია გამოიყენება ბაზრიდან გამოყოფისა და ასაკ ვადიანობის მეთოდებში. ჩვეულებრივ გაუმჯობესებები შეიძლება ჩაითვალოს როგორც ინვესტიცია, რომელიც გამოიხედავს, რათა წვლილი შეტანოს ღირებულებაში ხანგრძლივი დროის განმავლობაში. ზოგიერთი ცვეთა ხნება ღირებულებაში გაუმჯობესებების მიერ წვლილის შეტანის დაწყების თარიღსა და ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბების თარიღს შორის; ცვეთა და დაფუძნება შეუძლია თავისი როლის შესრულება მშენებლობის დროსაც, რომელიც, ჩვეულებრივ, ხანგრძლივი პერიოდისა. ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა გრძელდება ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავების დღიდან გაუმჯობესებების ეკონომიკური გამოყენების ვადის ბოლომდე. გაუმჯობესებების ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა ეფუძნება ვადა ყოველთვის ნაკლები ან ტოლია მისი მთლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადისა. მაგრამ არასოდეს იმაზე მეტი, ვიდრე მისი მთლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადა. ვინაიდან ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება არ იცვლება, დანაწევრების მეთოდში, სასარგებლო გამოყენების დარჩენილი ვადა არის შეფასებითი პერიოდი კომპონენტის ფაქტორული ასაკიდან მისი მოსალოდნელი მთლიანი სასარგებლო გამოყენების ვადის ბოლომდე. ნებისმიერი ხანგრძლივი გამოყენების კომპონენტის სასარგებლო გამოყენების დარჩენილი ვადა ტოლია, ან ჩვეულებრივ, უფრო დიდია, ვიდრე მისი ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა.

მსგავსი სტრუქტურების მთლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადას მინუს გაუმჯობესებების ფაქტორული ასაკი, მიუახლოვდება შესაფასებელი ქონების გაუმჯობესებების ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილ ვადას. მაგალითის სახით განვიხილოთ 15 წლის ასაკის მქონე ქონება. შემფასებელი იცვლევს ბაზრის

არქაოდ და ნახულობდა გაყიდვების სამ ფაქტს, რომლებშიც ჩართული იყო ისეთი ქონებები, რომლებიც საკმაოდ შედარებითაა ზომით, დაგვემარებოდა და სხვა ფიზიკური მხასიათებლებით:

- გაყიდვა 1; 8 წლის შენობა, აქვს ცვეთის წლიური განაკვეთი 1.21% და მოსალოდნელი მთლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადაა 83 წელი. ამრიგად, მისი მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა 75 (83 - 8 = 75) წელი იქნება.
- ამის საპირისპიროდ, გაყიდვა 2; 19 წლის შენობა, აქვს ცვეთის წლიური განაკვეთი 1.51% და მოსალოდნელი მთლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადაა 66 წელი. ამრიგად, მისი მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა 47 (66 - 19 = 47) წელი იქნება.
- გაყიდვა 3; 14 წლის შენობა, აქვს ცვეთის წლიური განაკვეთი 1.39% და მოსალოდნელი მთლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადაა 72 წელი (1/1.39%). ამრიგად, მისი მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა 58 (72 - 14 = 58) წელი იქნება.

ნიშუში აქვე შეიძლება იქნას განხილული. რაც უფრო იზრდება შენობის ასაკი და ცვეთის საშუალო წლიური განაკვეთი, მით უფრო მცირდება მოსალოდნელი მთლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადა. შესაძარსობა დაფუძნებული უნდა იყოს გაუმჯობესებაზე, რომელიც ასაკით ყველაზე ახლოსაა შესაფასებელ ქონებასთან. შესაფასებელ ქონებასთან ასაკის მიხედვით ყველაზე ახლოს იმყოფება გაყიდვა 3. ამ სავაგის გაყიდვისა და საბაზრო მონაცემებით მითითებული მაგალითის შუქზე, შეფასებელს ალბათ შეეძლო შესაფასებელი ქონების მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების ვადა დაედგინა 70 წელი. ასაკ ვადისაბობის მეთოდის გამოყენებით, რომელსაც უფრო დეტალურად შევძღვომი, ამავე თავში განვიხილავთ, მთლიანი ცვეთა იქნება ქონების ღირებულების 21.43% (15/70) ტოლი.

ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდი

ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდი ეყრდნობა შედარებითი გაყიდვების ხელშისაწვდომობას, საიდანაც შესაძლებელია ცვეთის გამოყოფა. იგი ახდენს საბაზრო გაყიდვების პირდაპირ შედარებას და აღვილია აღსაქმელად და ასახსნელად, მაგრამ ერთ განაგარისებაში ყველა ელემენტის ჩართვით, ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდი ზედმეტად გაამარტივებდა იმ სირთულეებს, რომელიც ახასიათებს ცვეთის ფიზიკური, ფუნქციონალური და გარეგანი პირობების ურთიერთობას. ტექნიკა უმთავრესად გამოიყენება მთლიანი ცვეთის გამოყოფისათვის, რათა მიღებულ იქნას მოსალოდნელი მთლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადა და იმისათვის, რომ შეფასდეს გარგნული მოშველება. ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდი მოიცავს შედეგ საფეხურებს:

1. მოინახოს და გადაამოწმდეს მსგავსად გაუმჯობესებული იმ ქონებების გაყიდვები, რომელთაც შესაფასებელი ქონების მსგავსი მოცულობის ცვეთა აქვთ დარღვიული. ასევე სასურველია, მაგრამ არა აუცილებელი, რომ შედარებისათვის მაგალითად აღებულ იქნას მიმდინარე გაყიდვები. მსგავსად ამისა, არ არის აუცილებელი, რომ შედარებითი ქონება იყოს შესაფასებელი ქონების ბაზრიდან; ისინი შეიძლება აღებულ იქნას შედარებითი (მსგავსი გემოვნების, უძირატესობების მინიჭებით და გარეგანი გავლენებით), მაგრამ არა აუცილებლად კონკრეტული ბაზრიდან.
2. მოხდეს შესაბამისი კორექტირება შედარებითი გაყიდვების კონკრეტული ფაქტორების მიხედვით. ქონებაზე უფლების გადაცემის, ფინანსირებისა და გაყიდვების პირობების ჩათვლით. თუ შემფასებელი მოახერხებს, რომ ცალკე გამოთვალოს აღდგენადი ცვეთა რომელიმე გადავადებული შეკეთების სამუშაოს ან ფუნქციონალური მოშველების ერთეულისათვის, მაშინ ეს თანხა უნდა მიეკუთვნოს გაყიდვის ფასს, როგორც კორექტირება. (ამ გზით გამოყოფილი ცვეთა გამოირჩევა აღდგენად ერთეულებს). საბაზრო მდგომარეობის კორექტირება არ ხდება, რადგანაც შემფასებელი ცვეთას აფასებს გაყიდვების თარიღისათვის. ასევე არ ხდება კორექტირება სხვა ფიზიკური, ფუნქციონალური და გარე გაუარესებისათვის, რადგანაც ეს ფაქტორები წარმოადგენს ცვეთის წყაროს შედარებითი გაყიდვებისათვისაც.
3. გაყიდვის თარიღისათვის ყოველი შედარებითი ქონების გასაცემ ფასს აკლდება მიწის ღირებულება, რათა მიღებულ იქნას გაუმჯობესებების ნარჩენი ღირებულება.
4. ფასდება გაუმჯობესებების დანახარჯები თითოეული შედარებითი ქონებისათვის გაყიდვის თარიღისათვის. დანახარჯთა შეფასება უნდა გაჩნდეს ერთი და იგივე ბაზა - ანუ აღწარმოების დანახარჯები, ან ჩანაცვლების დანახარჯები. ჩვეულებრივ, გამოყენება ჩანაცვლების დანახარჯები და დანახარჯთა შეფასება უნდა შეიცავდეს ყველა გაუმჯობესებას.
5. გაუმჯობესებებზე დანახარჯს აკლდება ყოველი გაუმჯობესების ნარჩენი ღირებულება, რათა მიღებულ იქნას მთლიანი ცვეთა დოლარებში. თუ მეორე საფეხურზე არ გაყენებულა არანაირი კორექტირება გაყიდვების ფასში აღდგენად ერთეულებზე, მაშინ ამ გამოყოფილ ცვეთაში შევა ცვეთის ყველა ფორმა, აღდგენად და არააღდგენადი, ყველა სამივე მიზნულად. თუ კორექტირება მოხდებოდა გაყიდვის ფასზე აღდგენად ერთეულებისათვის, მაშინ გამოყოფილ ცვეთაში არ იქნება ჩართული აღდგენადი ერთეულები; ეს წარმოადგენს ჰამური ცვეთის შეფასებას არააღდგენადი ერთეულებისათვის ყველა სამივე მიზნულიდან.
6. მოხდეს ცვეთის დოლარში შეფასებებიდან პროცენტებში გადაყვანა - მთლიანი ცვეთის ყოველი შეფასების დანახარჯებზე გაყოფით. თუ გაყიდვების ასაკი შესაფასებელი ქონების ასაკის მსგავსია,

მთლიანი ცვეთის პროცენტულობა შეიძლება შეჩერდეს იმ განაკვეთით, რომელიც შეესაბამება შესაფასებელ ქონებას. ეს განაკვეთი გამოიყენება შესაფასებელი ქონების დანახარებისათვის, რათა მიღებულ იქნას შესაფასებელი ქონების მთლიანი ცვეთის შეფასება.

თუ გაყიდვებს შორის არსებობს განსხვავებები (მაგალითად, ასაკში, განლაგებაში, მოვლის ხარისხში), მთლიანი ცვეთის შეფასებაში დამატებითი მხარდაჭერის შესათავაზებლად შესაძლოა შესრულდეს შემდგომი განხარჩევები. შემფასებელი, პირველ რიგში ახდენს მთლიანი ცვეთის პროცენტულობის ანალიზს ყოველი პროცენტის გაყოფით ქონების ფაქტიურ ასაკზე, ან თუ ფაქტიურ ასაკსა და ეფექტურ ასაკს შორის მნიშვნელოვანი განსხვავებაა, მაშინ შეფასებითი ეფექტურ ასაკზე გაყოფით. მიუხედავად იმისა, თუ რომელი ასაკია გამოყენებული ფაქტიური თუ ეფექტური, ყველა გაყიდვისათვის გამოყენებულ უნდა იქნას ერთი და იგივე ასაკობრივი ბაზა. რადგანაც ეფექტური ასაკის ზუსტი გამოთვლა ძალიან ძნელია, ცვეთის წლიური განაკვეთის ყველაზე მდგრადი დიაპაზონი მიიღება შედარებითი ქონების ფაქტიური ასაკის გამოყენებით. შემდეგ შემფასებელი ცვეთის წლიური პროცენტული განაკვეთის დიაპაზონს ადარებს შესაფასებელი გაუმჯობესებების ცვეთის ამოთვლილ წლიურ განაკვეთს, რათა დარწმუნდეს, არის თუა არა ეს უკანასკნელი ციფრი გონივრული.

განვიხილოთ გაყიდვები 1 მაგალითში. ყველა მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესია და გასაყიდი ქონებების ასაკობრივი, ფუნქციონალური და გარეგანი გავლენები შესაფასებელი ქონების მსგავსია.

მაგალითი 1	გაყიდვა 1	გაყიდვა 2	გაყიდვა 3	პროცენ- დული საფხურო
გასაყიდი ფასი	\$ 215,000	\$165,000	\$365,000	1,2
მინუს მიწის ღირებულება	- 60,000	- 40,000	- 127,750	3
გაუმჯობესებების ნარჩენი ღირებულება	155 000	125 000	237 250	3
გაუმჯობესებებზე დანახარები	230 000	195 000	375 000	4
მინუს გაუმჯობესებების ნარჩენი ღირებულება	-155,000	- 125,000	- 237,250	5
ჩამური ცვეთა დოლარში	\$75 000	\$70 000	\$137 750	5
ჩამური ცვეთა პროცენტულად	32.61%	35.90%	36.73%	6

ამ შემთხვევაში, შეფასებითი ჩამური ცვეთის პროცენტებში დიაპაზონი იმდენად ვიწროა, რომ არ არის საკადრებელი მათი საშუალო წლიურის გამოყენება. შესაფასებელი გაუმჯობესებები დანახარები 240 000 დოლარია (გაყიდვა 1-ის ფასზე მეტი, მაგრამ ბევრად დაბალი, ვიდრე გაყიდვა 3-ის ფასია), ასე რომ, ცვეთის პროცენტი შესაძლოა დადგინდეს დანახარების 33%. ცვეთის მთლიანი შეფასებული ჩამი დოლარში არის დაახლოებით 80 000 დოლარი (240 000 X 0.33).

შედარებით გაყიდვებს მაგალით 2-ში აქვს ასაკის უფრო ფართო დიაპაზონი. კვლავ დავუშვით, რომ ყველა გაყიდვა არის მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესი და არ ჩანს არანაირი ძირითადი ფუნქციონალური და გარეგანი მოძველების ნიშანი.

მაგალითი 2	გაყიდვა 1	გაყიდვა 2	გაყიდვა 3	პროცენ- დული საფხურო
გასაყიდი ფასი	\$ 998,000	\$605,000	\$791,000	1,2
მინუს მიწის ღირებულება	- 140,000	- 100,000	- 125,000	3
გაუმჯობესებების ნარჩენი ღირებულება	\$858,000	\$505,000	\$666,000	3
გაუმჯობესებებზე დანახარები	\$950,000	\$627,000	\$934,000	4
მინუს გაუმჯობესებების ნარჩენი ღირებულება	- 858,000	- 505,000	- 666,000	5
ჩამური ცვეთა დოლარში	\$ 92,000	\$ 122,000	\$268,000	5
ჩამური ცვეთა პროცენტულად	9.68%	19.46%	28.69%	6
შედარებითი ქონების ასაკი	8	14	19	
ცვეთის საშუალო წლიური განაკვეთი	1.21%	1.39%	1.51%	

მაგალით 2-ში, შეფასებული ჩამური ცვეთის პროცენტულობის დიაპაზონი იმდენად ფართოა, რომ ძალიან ძნელია მათი მიღება. დავუშვით, რომ შესაფასებელი გაუმჯობესებები 15 წლისაა, რომელიც ყველაზე ახლოა გაყიდვა 2-ის ფაქტიურ ასაკთან, შესაფასებელი გაუმჯობესებების მთლიანი ცვეთის ყველაზე გონივრული შეფასება იქნება 21%. ეს განაკვეთი შეიძლება გამოყენებულ იქნას შესაფასებელი ქონების დანახარებისადმი, ჩამური ციფრის შესაშორებლად, შემფასებელს შეუძლია გამოთვალოს ცვეთის საშუალო წლიური განაკვეთები შესაფასებელი და შედარებითი ქონებებისათვის. ცვეთის საშუალო წლიური განაკვეთი შესაფასებელი გაუმჯობესებებისათვის 1.40% (21%/15) იქცევა 1.21% და 1.51%-ის ფარგლებში შედარებითი ქონებისათვის, და ამაყრებს 15 წლიანი სიძველის მქონე ქონების მთლიანი ცვეთის 21%-იან შეფასებას.

შესაბამისობა და შეზღუდვები

როდესაც გაყიდვების შესახებ მონაცემები მრავალია, ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდი უზრუნველყოფს ცვეთის სანდო და სარწმუნო შეფასებას. თუმცა, შედარებით ქონებებს უნდა მქონდეს შესაფასებელი ქონების მსგავსი ფიზიკური, ფუნქციონალური და გარეგანი მახასიათებლები და უნდა ემკვიდრებოდეს ცვეთის მსგავს მოცულობასა და ტიპებს.

როდესაც შედარებითი ქონებით განსხვავდება იმპონიში, ხარისხში, ან კონსტრუქციაში, ძნელია იმის დამტკიცება, ღირებულებაში განსხვავებები უნდა მიეწეროს ამ განსხვავებებს თუ ცვეთაში განსხვავებას. ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდი ასევე ძნელია გამოსაყენებელია, როდესაც ცვეთის ტიპები ან ზომები დიდად განსხვავდება შედარებითი ქონებებს შორის. თუ განალოზებულ გაყიდვებზე გავლენა იქონია სპეციალურმა დაფინანსებამ, ან უჩვეულო მოტივაციამ, პრობლემა შემდგომში გართულებდა.

მეთოდის სარგებლიანობა ძლიერაა დამოკიდებული ნაკვეთის ღირებულებისა და შედარებით ქონებებზე დანახარჯების შეფასების სიზუსტეზე. თუ გაყიდვები განლაგებულია ბაზრის იმ არეალზე რომელიც არ წარმოადგენს შედარებითს შესაფასებელი ქონებისათვის, მეთოდი შეიძლება არ იყოს შესაფერისი. ბაზრიდან გამოყოფა ცვეთის ყველა ტიპს განიხილავს ჩამურად და არ ანაწევრებს შეფასებას ცვეთის სხვადასხვა კომპონენტებად.

ასაკ ვადიანობის მეთოდი

სტრუქტურის ეფექტური ასაკი და მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების ვადა უმთავრესი კონცეფციაა, რომელსაც შეფასებელი იყენებს ასაკ ვადიანობის ურთიერთკავშირის გამოყენებით ცვეთის შეფასებისას. ასაკ ვადიანობის მეთოდის გამოყენებისას, მთლიანი ცვეთა გაიანგარიშება ქონების ეფექტური ასაკის მისი მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების ვადაზე გაყოფითა და ამ განაკვეთის ქონების მთლიან დანახარჯებზე გამრავლებით. ფორმულა შემდეგი სახისაა:

$$\frac{\text{ეფექტური ასაკი}}{\text{ეკონომიკური გამოყენების მთლიანი ვადა}} \times \text{მთლიანი დანახარჯები} = \text{ცვეთა}$$

მიუხედავად იმისა, რომ ეს ყოველთვის ისეთი ზუსტი არ არის როგორც სხვა ტექნიკის გამოყენებისას, ასაკ ვადიანობის მეთოდი უმარტივესი გზაა ცვეთის გასაანგარიშებლად. მეთოდი წარმოჩენილია შემდეგ საფეხურებად:

1. ტარდება კვლევა, რათა დადგინდეს ერთმანეთის მსგავსი სტრუქტურების მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების მთლიანი ვადა ბაზრის არეალზე და დადგინდეს შესაფასებელი შენობის ეფექტური ასაკი. ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდში გამოყენებული მონაცემები ასევე გამოიყენება ასაკ ვადიანობის მეთოდშიც.
2. შესაფასებელი ქონების შეფასებით ეფექტური ასაკი იყოფა მსგავსი სტრუქტურის მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების მთლიან ვადაზე. შედეგად მიღებული განაკვეთი გამოიყენება შესაფასებელი ქონების დანახარჯებზე გასამრავლებლად მთლიანი ჩამური ცვეთის თანხის მისაღებად.
3. ცვეთის შეფასებითი ჩამური თანხა აკლდება შესაფასებელი გაუმჯობესებების დანახარჯებს და მიიღება გაუმჯობესებების წვლილი ქონების ღირებულებაში.

მაგალითის სახით, ბაზრის კვლევა (ნაბიჯი 1) შესაფასებელი და შედარებითი ქონებების შესახებ იძლევა შემდეგ ინფორმაციას:

ჩამური დანახარჯი	668 175 დოლარი
მიწის ღირებულება	180 000 დოლარი
შეფასებითი ეფექტური ასაკი	18 წელი
შედარებითი ქონებების მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების ვადა	50 წელი

ცვეთის მთლიანი პროცენტი იანგარიშება ეფექტური ასაკის 18 წლის გაყოფით მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების მთლიან 50 წელზე (საფეხური 2). ამრიგად, ასაკ ვადიანობის მეთოდის ფორმულა გვიჩვენებს მთლიან 36%-იან ცვეთას. როდესაც ეს განაკვეთი მისაღებელია 668 175 დოლარის დანახარჯზე, მთლიანი ცვეთის მარკენებელი იქნება 240 543 დოლარი (საფეხური 3). დანახარჯებითი მიდგომა გამოყენებულია შემდეგნაირად:

მთლიანი დანახარჯი	668 175 დოლარი
მინუს მთლიანი ცვეთა	- 240 543 დოლარი
ნარჩენი ღირებულება	427 632 დოლარი
პლუს მიწის ღირებულება	+180 000 დოლარი
დანახარჯებითი მიდგომით მითითებული ღირებულება	607 632 დოლარი

შესაბამისობა და შეზღუდვები

ასაკ ვადიანობის მეთოდი არის მარტივი, ადვილად გამოსაყენებელი და ადვილად აღსაქმელი. ის უფლებას აძლევს შემაჯავებელს განსაზღვროს მთლიანი ცვეთა, რაც შემდგომში შეიძლება განაწილდეს მის გამომწვევე სხვადასხვა მიზეზებს შორის – დანაწევრების პროცედურების გამოყენებით. მიუხედავად იმისა, რომ ეს მეთოდი, ჩვეულებრივ, არის უმარტივესი გზა ცვეთის შესაფასებლად, მას მაინც აქვს გარკვეული შეზღუდვები.

პირველი, იმის გამო, რომ ცვეთის პროცენტი წარმოდგენილია ეფექტური ასაკის ეკონომიკური გამოყენების მთლიან ვადაზე გაყოფით, ეს მეთოდი უშვებს ვარიანტს, რომ ყველა შენობას ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდით მისი ეკონომიკური გამოყენების მანძილზე. ცვეთის წრფივი დარიცხვის მეთოდი მხოლოდ მიახლოებითაა, თუმცა იგი, ჩვეულებრივ, საკმარისად ზუსტია.

მეორე, ასაკ ვადიანობის მეთოდი, ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდის მსგავსად არ ყოფს ცვეთას მის შემადგენელ კომპონენტად. ბაზრის არეალში, სადაც შედარებით ქონებებს შესაფასებელი ქონებისაგან განსხვავებული ტიპისაა და რაოდენობის ცვეთა ერიცხება, ასაკ ვადიანობის მეთოდი შესაძლოა ძნელი გასამართლებელი იყოს.

და ბოლოს, ასაკ ვადიანობის მეთოდი, ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდის მსგავსად არ ცნობს ფიზიკური დაზიანების მოკლევადიან და ხანგრძლივი გამოყენების საგნებს შორის განსხვავებას. რადგან ვარაუდობენ, რომ ერთი ციფრი უნდა ასახავდეს მთლიან ცვეთას ერთიან სტრუქტურაში, მოკლევადიან საგნებში დაზიანებების განსხვავებული რაოდენობა არ არის პირდაპირ მითითებული ასაკ ვადიანობის მეთოდში. მაგალითად, სტრუქტურა, მთლიანობაში შესაძლოა შეფასდეს როგორც 20%-ით გაცივებული გარდა სახურავისა, რომელიც უბანში არსებული სხვა სახურავებისაგან განსხვავებით, შეფასებულია 90%-ით გაცივებულიად. ასეთ სიტუაციაში, დანაწევრების მეთოდი საშუალებას აძლევს შემაჯავებელს მოახდინოს გაცივებით დახვეწილი ანალიზი.

ასაკ ვადიანობის მეთოდის ვარიაციები

ზოგიერთ სიტუაციაში, ცვეთის ცალკეული ერთეულების გავლენა ღირებულებაზე ცნობილია, ან ადვილად და ზუსტად შეიძლება შეფასდეს და შემაჯავებელმა შეიძლება გამოაკლოს ეს ერთეულები მთლიან დანახარჯს მანამ, სანამ მოარგებს ასაკ ვადიანობის განაკვეთს. ასეთი ვარიაციები აერთებს სხვადასხვა ტექნიკას ბაზრიდან გამოყოფისა და დანაწევრების მეთოდებიდან ისევე, როგორც ტრადიციული ასაკ ვადიანობის მეთოდთან.

ასაკ ვადიანობის მეთოდის ყველაზე უფრო გავრცელებულ ვარიაციაში, ცვეთის (ორივე, ფიზიკური და ფუნქციონალური) ადღენადი ერთეულების ადღენის დანახარჯი ცნობილია. ცვეთის ადღენადი ერთეულების გამოკლება გაუმჭობრებების დანახარჯებიდან ასაკ ვადიანობის განაკვეთის გამოყენებამდე, ასახავს იმას, თუ რას ითვალისწინებენ ტიპური მყიდველები, როდესაც ფიქრობენ განსხორციელონ თუ არა ინვესტიცია ქონებაში. პროცედურა უფრო მრავალმნიშვნელოვანია, როდესაც შესაფასებელ ქონებას აქვს ადღენადი ცვეთა, რომელიც, ჩვეულებრივ, არ მოქმედებს საბაზრო მონაცემებში შეფასების თარიღისათვის. როდესაც ადღენად ერთეულებს პირველად შეეხება შემფასებელი, მან უნდა გაითვალისწინოს, თუ რა უნდა გამოიყენოს ასაკ ვადიანობის განაკვეთის გამოთვლისას – უფრო მოკლე ეფექტური ასაკი თუ უფრო გრძელი მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების ვადა.

მაგალითისათვის განვიხილოთ 20 წლის ქონება 892 000 დოლარი მთლიანი დანახარჯებით. ინტერიერის ესპორტივება სრული რემონტი დასაბუთებული ხარჯთაღრიცხვით 82 500 დოლარის ოდენობით. მსგავსი შენობების, რომლებიც გარემონტების შემდეგ გაიყიდა, სასარგებლო მომსახურების ვადა განისაზღვრა 50 წლის ოდენობით. ყოველი შედარებითი შენობის მოსალოდნელი ეკონომიკური ვადის დასადგენად, შემფასებელი იყენებდა ეფექტურ ასაკს, რომელიც შენობის ფაქტურ ასაკზე 25%-ით დაბალი იყო, რადგანაც ინტერიერი იყო გარემონტებული. ეს თავიდან გვაიძულებს ცვეთის ნებისმიერ ორმაგ გამოთვლას. გარემონტების დათვარების შემდეგ, შესაფასებელი ქონების ეფექტური ასაკი ნავარაუდევია იყოს 15 წელი, ანუ 25%-ით ნაკლები, ვიდრე ფაქტური ასაკი – 20 წელი. 15 წლის დაყოფა ბაზრიდან გამოყოფილი მთლიანი ეკონომიკური მოსალოდნელი 50 წლიანი ვადით, მიუთითებს მთლიან ცვეთას (ინტერიერის გამოკლებით) 30%-ით. ეს განაკვეთი მიეკუთვნება შესაფასებელი ქონების დანახარჯს გამოკლებული ინტერიერის შერემონტების დანახარჯი (892 000 დოლარი – 82 500 დოლარი ანუ 809 500 დოლარი) რათა მივიღოთ ცვეთის შესაბამისად 242 850 დოლარი. თუ დავუშვებთ, რომ მიწის ღირებულება 100 000 დოლარია, დანახარჯებითი მიდგომა შეიძლება გამოვიყენოთ შემდეგნაირად:

მთლიანი დანახარჯი	892 000
მინუს ინტერიერის რემონტის დანახარჯი	- 82 500
დარჩენილი დანახარჯი	809 500
მინუს ცვეთა	
(დარჩენილი დანახარჯი X ასაკ ვადიანობის განაკვეთი = 809 500 X 30%)	- 242 850
ნარჩენი ღირებულება	566 650
პლუს მიწის ღირებულება	+ 100 000
მითითებული ღირებულება დანახარჯებითი მიდგომით	666 650

ისეთ სიტუაციაში, რომელშიც გარე მოძველებას აქვს ადგილი, შეიძლება გამოყენებულ იქნას ასაკ ვადიანობის მეთოდი სხვა ვარიანტით. თუ გარე მოძველება გავლენას ახდენს შესაფასებელ ქონებაზე და შესაფასებელი ქონების ბაზარზე ადგილი აქვს ქონებების გაყიდვას, რომლებსაც აქვთ იგივე გარე მოძველება, შემფასებელმა ამ გაყიდვებიდან გამოყოფილი მოსალოდნელი მთლიანი ეკონომიკური ვადა უნდა გამოიყენოს ასაკ ვადიანობის განაკვეთში. თუმცა, თუ გარე მოძველება გავლენას ახდენს შესაფასებელ ქონებაზე და მსგავსი გავლენების მქონე შესაფასებელ ბაზარზე არ არის გაყიდვები, შემფასებელმა ცვეთა უნდა შეაფასოს გარე მოძველების გამორიცხვით ასაკ ვადიანობის განაკვეთში ბაზრიდან გამოყოფილი მოსალოდნელი ეკონომიკური ვადის გამოყენებით და შემდეგ შეაფასოს გარე მოძველება დანაწევრების მეთოდის ტექნიკის გამოყენებით. შეფასებითი ცვეთა ასაკ ვადიანობის მეთოდიდან და შეფასებითი გარე მოძველება დანაწევრების მეთოდიდან, უნდა დაქაზდეს, რათა მიღებულ იქნას შეფასებითი მთლიანი ცვეთა.

მაგალითის სახით განვიხილოთ ერთი აქტივი ისეთ რაიონში, სადაც არის კონკურენტული ქონების ჭარბი მოწოდება. ამ ჭარბი კონკურენტული გარემოს შედეგად, იჭარას 10% აკლდება, რასაც შემფასებელი აიგივებს შენობის ღირებულებაში 10%-იან დანაკარგთან. ამან მიწის ღირებულებაზეც იქონია გავლენა, თუმცა, არა იმდენად მკაცრი, როგორც შენობის ღირებულებაზე და შედეგი ასახულია მიწის ღირებულების მიმდინარე შეფასებაში. სანამ ჭარბი გარემო გამოსწორდება მოთხოვნა მიწოდების ბუნებრივი ურთიერთქმედებით, მანამდე გაგრძელდება მიწაზე და შენობებზე გავლენის მოხდენა. 10 წლის ძველი შენობის გაუმჯობესებების დანახარჯი 696 000 დოლარია, ხოლო მიწის ღირებულება 255 000 დოლარადაა შეფასებული. ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდი, რომელიც შესაფასებელი ქონების ბაზარზე შედარებისათვის გამოყენებული იყო ერთი წლით ადრე, როდესაც არ იყო სიჭარბე, გვიჩვენებს, რომ მოსალოდნელი მთლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადა 50 წელია. ამიტომაც, ასაკ ვადიანობის მეთოდის გამოყენებით, ცვეთა შეფასებულია 20% -ის (10/50) ოდენობით.

შესაფასებელი გაუმჯობესებების ასაკ ვადიანობის მეთოდით შეფასებული ფიზიკური და ფუნქციონალური ცვეთა 139 200 დოლარია (696 000 X 0.20), ხოლო შენობის დამატებითი გარე მოძველება ფასდება 69 600 დოლარად (696 000 X 0.10). ამიტომ, მთლიანი ცვეთა შემდეგნაირადაა განაწილებული:

გარე მოძველების გარდა ყველა მიზეზზე მისაკუთვნებელი ცვეთა	139 200 დოლარი
გარე მოძველებას მისაკუთვნებელი ცვეთა	+ 69 600 დოლარი
მთლიანი ცვეთა	208 800 დოლარი

შეგნიშნით, რომ გარე მოძველება გამოწვეულია ბაზრის გადატვირთვით და ალბათ ეს სიტუაცია მუდმივი არ იქნება. როდესაც მოთხოვნა და მიწოდება მიაღწევს წონასწორობას, სიჭარბე ალბათ გაქრება. ასაკ ვადიანობის მდოფიცირებული ტექნიკა საუკეთესოა მუშაობს, როდესაც შედარებით მცირე კორექტირება მოითხოვება მთლიანი ცვეთის ასაკ ვადიანობის მეთოდით შეფასებისას. ჩვეულებრივ, შედარებით ნომინალური კორექტირება კეთდება აღდგენად ფიზიკურ ერთეულებზე, ან ფუნქციონალურ ან გარეგან გავლენებზე. თუ ქონებაში არსებულ ერთზე მეტი არტიკული ილემენტი, სასურველი იქნებოდა უფრო დეტალურად დანაწევრების მეთოდზე გადასვლა.

დანაწევრების მეთოდი

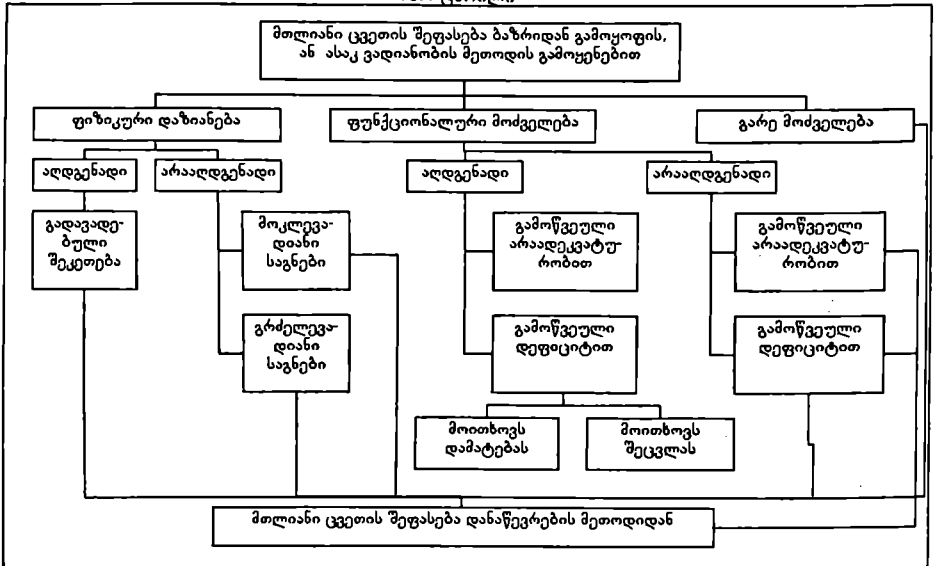
დანაწევრების მეთოდი არის ყველაზე უფრო გასაგები და დეტალური გზა ცვეთის გასაზომად. როდესაც იგი გამოიყენება ბაზრიდან გამოყოფის და ასაკ ვადიანობის მეთოდთან ერთად, დანაწევრების მეთოდი მთლიან შეფასებით ცვეთას ანაწევრებს მის შემადგენელ ნაწილებად - ფიზიკური დაზიანება, ფუნქციონალური მოძველება და გარე მოძველება - რაც, თავის მხრივ, შესაძლოა კიდევ უფრო მეტ დეტალურ კომპონენტად დაიშალოს ისე, როგორც ეს ნაჩვენებია 16.1 ნახაზზე.

სხვადასხვა ტიპის ცვეთის გამოსავლელად გამოსაყენებელი ძირითადი ტექნიკა მოიცავს შემდეგს:

- ალდგენისათვის საჭირო დანახარჯების შეფასება, რომელიც არის ალდგენადი ფიზიკური დაზიანებისა და ალდგენადი ფუნქციონალური მოძველებისათვის გამოყენებული საზომი
- ასაკ ვადიანობის განაკვეთის გამოყენება ალდგენადი ფიზიკური დაზიანებისა და არაალდგენადი ფიზიკური დაზიანებისათვის, როგორც მოკლევადიანი, ასევე ხანგრძლივი გამოყენების კომპონენტებისათვის
- ფუნქციონალური მოძველების პროცედურების გამოყენება ყველა ტიპის ფუნქციონალური მოძველების შესაფასებლად
- ბაზრის მონაცემის ანალიზი (წველი-წველიად გაყიდვა ან სხვა ტექნიკა) რაც შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც დეფიციტით, ასევე გარე მოძველების შედეგად გამოწვეული არაალდგენადი ფუნქციონალური მოძველების შესაფასებლად
- შემოსავლებში დანაკარგების კაპიტალიზაცია, რომლის გამოყენება ასევე შესაძლებელია როგორც დეფიციტით, ასევე გარე მოძველებით გამოწვეული არაალდგენადი ფუნქციონალური მოძველების შესაფასებლად.

დანაწევრების მეთოდი შეიძლება გამოყენებულ იქნას მთლიანი ცვეთის მის სხვადასხვა კომპონენტზე გადასანაწილებლად, ან ცვეთის ცალკეული ერთეულების შეფასებების დაქაზების გზით მიღებულ მთლიან ცვეთაზე დასკვნის შესამუშავებლად (იხილეთ 16.1 ცხრილი).

16.1 ცხრილი



შესაბამისობა და შეზღუდვები

ზოგადად, დანაწევრების მეთოდის, როგორც პრაქტიკული შეფასების ტექნიკის, ყველა სიტუაციაში სრულად გამოყენება მოითხოვს ძალიან ბევრ დროს და გასავლებს. იგი უპირველესად გამოიყენება როდესაც შეფასებაზე დავალება მოითხოვს, რომ შეფასების დასკვნაში აღრიცხული იყოს ცვეთის ყველა ფორმა. გარდა იმისა, რომ მთლიანი ცვეთის შეფასების ჩამური თანხა უნდა განაწილდეს მის სხვადასხვა კომპონენტებს შორის, დანაწევრების მეთოდი გამოიყენება მაშინ, როდესაც შეუძლებელია ბაზრიდან გამოყოფის და ასაკ ვადიანობის მეთოდების გამოყენება. ეს, ჩვეულებრივ, ხდება მაშინ, როდესაც შესაფასებელ ქონებაში არსებული ცვეთის მრავალსახოვანი ელემენტები არ არის ზუსტად ასახული გაყიდვების ხელმისაწვდომ მონაცემებში და საჭიროა ცვეთის ამ ელემენტების უფრო დეტალური ანალიზი. სხვა სიტუაციებში შესაძლოა დანაწევრების მეთოდი მოითხოვდოდეს მაშინ, როდესაც ასაკ ვადიანობის მეთოდი ძალიან პრიმიტიულია არსებული ცვეთის სხვადასხვა ფორმების აღრიცხვისათვის.

დანაწევრების მეთოდის გამოყენებისას, გასათვალისწინებელია გარკვეული სიფრთხილე და მოსაზრებები. პირველი, თუ დანაწევრების მეთოდის გამოყენებით შეფასებული ფიზიკური დაზიანების ყველა ერთეულის ჩამი ბაზრიდან გამოყოფისა და ასაკ ვადიანობის მეთოდების გამოყენებით გამოყვანილი მთლიანი ცვეთის ეკვივალენტურია, მაშინ ადგილი არა აქვს გარე და ფუნქციონალურ მოძველებას. მეორე, თუ დანაწევრების მეთოდით შეფასებული ფიზიკური დაზიანების ყველა ერთეულისა და ფუნქციონალური მოძველების ჩამი ბაზრიდან გამოყოფისა და ასაკ ვადიანობის მეთოდით გამოყვანილი მთლიანი ცვეთის ეკვივალენტურია, მაშინ არანაირ გარე მოძველებას არა აქვს ადგილი. და ბოლოს, დანაწევრების მეთოდით შეფასებული ფიზიკური დაზიანების ყველა ერთეულის ჩამი არსებითად განსხვავდება მთლიანი ცვეთისაგან, რომელიც მიღებულია ბაზრიდან გამოყოფის, ან ასაკ ვადიანობის მეთოდით, ყველა გამოყენებული მეთოდი უნდა იქნას გადასინჯული, როგორც გონივრულობის შესამოწმებელი ტესტი.

16.1. ცხრილი დანაწევრები მეთოდის გამოყენების პროცედურები	
მიზანი	ბაზრიდან გამოყოფის, ან ასაკ ვადიანობის მეთოდების გამოყენებით მიღებული მთლიანი ცვეთის ცნობილი შეფასების გადასინჯულება მის სხვადასხვა კომპონენტებს შორის
პროცედურა	<ol style="list-style-type: none"> 1. მთლიანი ცვეთის შეფასება ბაზრიდან გამოყოფის, ან ასაკ ვადიანობის მეთოდის გამოყენებით. 2. ფიზიკური დაზიანების ყველა ერთეულის გამოთვლა, მათი შეკამბა და მიღებული ჩამის გამოკლება ცვეთის მთლიანი შეფასებული თანხიდან. დარჩენილი ნაშთი, თუ ასეთი არსებობს, წარმოადგენს ცვეთას, რომელიც მიეკუთვნება ფუნქციონალურ და გარეგან მოძველებას. 3. ფუნქციონალური მოძველების ყველა ერთეულის გამოთვლა, მათი დაკამბა და ჩამის გამოკლება მოძველების მთლიანი თანხიდან. 4. ნებისმიერი ნაშთი წარმოადგენს ცვეთას, რომელიც მიეკუთვნება გარე მოძველებას.
მიზანი	ერთჯერზე ერთი ერთეულის მთლიანი ცვეთის შეფასების ჩამოყალიბება
პროცედურა	<ol style="list-style-type: none"> 1. ფიზიკური დაზიანების ყველა ერთეულის გამოთვლა შესაფერისი ტექნიკის გამოყენებით და შემდეგ ყველა შეფასების დაკამბა - მთლიანი ფიზიკური დაზიანების მისაღებად. 2. ფუნქციონალური მოძველების ყველა ერთეულის გამოთვლა კვლავაც შესაფერისი ტექნიკის გამოყენებით და შემდეგ ყველა შეფასების დაკამბა - მთლიანი ფუნქციონალური მოძველების მისაღებად. 3. გარე მოძველების გამოთვლა. როდესაც შეუძლებელია გარე მოძველების გამოყოფა ჩაშორი შეფასებიდან, ის გამოითვლება ან დაწვეტილებული მონაცემების ანალიზის მეშვეობით, ან შემოსავლებში დანაკარგების კაპიტალიზაციით. გარე მოძველების შეფასება შესაძლოა გასაანალიზებელი იყოს ნაკვეთსა და გაუმჭობრებებს შორის იქიდან გამომდინარე, თუ რა გზითა იგი მიღებული. 4. ზიანის, ან გადავადებული შეკეთების გამოთვლა, თუ ასეთი არსებობს. "დანახარკი - აღდგენა" ბაზაზე. 5. ყველა ფიზიკური დაზიანების, ფუნქციონალური მოძველების, გარე მოძველებისა და ფიზიკური ზიანის აღსადგენად საჭირო დანახარკების შეკრება - მთლიანი ცვეთის შეფასების მისაღებად.

არსებობს რამდენიმე მიზეზი იმისა, თუ რატომ შეიძლება იყოს განსხვავება დანაწევრების მეთოდი და ბაზრიდან გამოყოფის ან ასაკ ვადიანობის მეთოდებით მიღებულ შედეგებს შორის, როგორც ეს აღწერილია ქვემოთ:

- ბაზრიდან გამოყოფის, ან ასაკ ვადიანობის მეთოდების გამოყენებით მიღებული მთლიანი ცვეთა შეიძლება არასწორად არის შეფასებული, ან არ ასახავს შესაფასებელ ქონებაში ცვეთის მახასიათებლებს.
- შესაფასებელი ქონება შეიძლება ზიანდებოდეს ცვეთის ელემენტებიდან, რომელიც ნაჩვენებია დანაწევრების მეთოდში, მაგრამ არა ბაზრიდან გამოყოფის, ან ასაკ ვადიანობის მეთოდებში. ალბათ შედარებით მონაცემებში არსებული განსხვავებების გამო.
- დანაწევრების ერთი, ან მეტი ტექნიკა შეიძლება იქნას გამოყენებული არასწორად.
- დანაწევრების მეთოდის ცალკეული გამოყენება შეიძლება გადაიზარდოს ცვეთის ზოგიერთ ელემენტის ორმაგ დათვლაში.

ფიზიკური დაზიანება

დანაწევრების მეთოდში, შენობის ყველა ფიზიკური კომპონენტი ექცევა ამ სამი კატეგორიიდან ერთ-ერთში:

- გადავადებული შეკეთება
- მოკლევადიანი საგნები
- ხანგრძლივი მოხმარების საგნები

გადავადებული შეკეთება აღდგენადია, ხოლო ფიზიკური დაზიანების მოკლევადიანი და ხანგრძლივი მოხმარების საგნები არააღდგენადია. მთლიანი ცვეთის ელემენტები, რომლებიც არ არიან ფიზიკურად დაზიანებული, შესაძლოა წარმოადგენდნენ მოძველების (ფუნქციონალური, ან გარე) რაიმე ფორმას.

ფიზიკური დაზიანების კომპონენტები მოიცავს გადავადებული შეკეთების ერთეულებს, მოკლევადიან საგნებსა და ხანგრძლივი მოხმარების საგნებს.

აღდგენადი ფიზიკური დაზიანება – გადავადებული შეკეთება

აღდგენადი ფიზიკური დაზიანება, ასევე ცნობილი როგორც გადავადებული შეკეთება, მიეკუთვნება საგნებს, რომლებსაც ესაჭიროება სასწრაფო შეკეთება შეფასების რეალური თარიღისათვის. ზოგიერთ მაგალითში მოყვანილია დამტკრეული ფანჯრები, დაზიანებული ან მოშლილი HVAC სისტემები, ხალიჩების გამოცვლის აუცილებლობა, ინტერიერის ნაწილში ხვრილის არსებობა, ან დაზიარული ტუალეტი. ქონების უმეტესობისათვის გადავადებული შეკეთება მოიცავს შედარებით მატარა ერთეულებს, რომლებიც 100%-ით არის ფიზიკურად დაზიანებული (დამტკრეული). ეს ნაწილი უნდა გამოიყვალოს, ან შეკეთდეს იმისათვის, რომ შენობამ გააგრძელოს ისე ფუნქციონირება, როგორც საჭიროებს. აღწერით, შეკეთება უმეტესობა უნდა შესრულდეს იმისთვის, რომ შენობამ გააგრძელოს ფუნქციონირება და ამიტომ, ჩვეულებრივ, ასეთ ერთეულებს აღდგენადს უწოდებენ.

არსებობს ორი ძირითადი ტესტი ფიზიკურად დაზიანებული ერთეულების აღდგენადობის დასადგენად:

პირველი, თუ ერთეულის "აღდგენაზე" დახარჯული თანხა გამოიწვევს ღირებულების ზრდას გასაღების ტოლად ან მეტად, მაშინ ეს ერთეული, ჩვეულებრივ, აღდგენადად ჩაითვლება.¹

- მეორე, თუ ერთეულის აღდგენაზე დახარჯული თანხა არ გამოიწვევს ღირებულების ზრდას გასაღების ტოლად ან მეტად, მაგრამ ხელს შეუწყობს სხვა არსებულ ერთეულებს ღირებულების გაზრდაში, ამ შემთხვევაშიც ეს ერთეული, ჩვეულებრივ, აღდგენადად ჩაითვლება.

გადავადებული შეკეთება იზომება როგორც დანახარჯი ერთეულის აღსადგენად, ან მის ახალ, ან შედარებით ახალ კონდიციამდე მისაყვანად. აღდგენითმა დანახარჯმა შესაძლოა გადააჭარბოს ამ ერთეულის პირველადი დამონტაჟების დანახარჯს. აღდგენის დანახარჯი ასაკ ვადიანობის პროცედურის ანალოგიურია, რადგან აღდგენადი ერთეულის ასაკი უტოლდება ან აღემატება მის მოსალოდნელ მთლიან სასარგებლო გამოყენების ვადას. ყველა დაგვიანებით შეკეთებული ერთეული არის სრულიად დაზიანებული და ამიტომაც ისინი შეიძლება ერთიანად იქნას განხილული დანაწევრების მეთოდში.

მაკლთისათვის დაევშვათ, რომ ოფისის ინსპექტორებისას, შემფასებელმა შეამჩნია, რომ გარე კედლები ჩამოსანგრევი, შესაღები და შესაღებია. სამღებრო ხელშეკრულებაში სამუშაოს შესასრულებლად მოთხოვნილი თანხა 5 000 დოლარია. თუმცა, შემფასებელთა დანახარჯთა სახელმძღვანელოს მიხედვით, აწმყში შესრულებული სამუშაო არ უნდა აღემატებოდეს 3 500 დოლარს. ამ შემთხვევაში, დანახარჯების ზუსტი რაოდენობა არის 5 000 დოლარი. კედლები რომ თავდაპირველი მშენებლობის პროცესშივე შეეღებათ, მაშინ ახლა არ დაჭირდებოდათ კედლების ჩამონგრევა, მარტო გაღისვა და შეღებვაც საკმარისი იქნებოდა, დამატებითი დანახარჯი არის განსხვავება აღდგენაზე დანახარჯსა და მთლიან დანახარჯს შორის.

არააღდგენადი ფიზიკური დაზიანება – მოკლევადიანი საგნები

როდესაც შეფასდება ნებისმიერი აღდგენადი ფიზიკური დაზიანება, დარჩენილი ფიზიკური დაზიანება მიეკუთვნება შენობის მოკლევადიან საგნებს ან ხანგრძლივი მოხმარების საგნებს. მოკლევადიანი საგნები არის ისეთი ნაწილები, რომლებიც მზად არ არის შესაცვლელად ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბების თარიღისათვის, მაგრამ ალბათ შესაცვლელი იქნება უახლოეს მომავალში

¹ აღნიშნავს დაკარგულ ჰქარას ისევე, როგორც სხვა შემოსავალს, რომელიც შეიძლება დაკარგული იყოს ცვეთისათვის

(ანუ "მოკლე ვადაში"). მაგალითში მოყვანილია გადასახური მასალა, ინტერირის იატაკის საფარი, ბუნხარი და წყლის გამაცხელებელი. მოკლევადიანი საგანი არ არის 100%-ით დაზიანებული, ამიტომ მას ჭრ არ ჰქირდება აღდგენა. თუმცა, შემფასებელი აცხადებს იგივე დასკვნას, რასაც ბაზრის მონაწილეები – ანუ ერთეულიც 100%-ით დაზიანებული იქნება შენობის მოსალოდნელი მთლიანი სასარგებლო გამოყენების ვადის ბოლომდე და საჭირო გახდება მათი შეცვლა. როდესაც ეს ერთეულები მაღალწევნ 100%-იანი ფიზიკური დაზიანების წერტილს, ისინი გადაიქცევიან აღდგენად ერთეულებად. აღდგენადობის დადგენის იგივე ტესტი, რომელიც გამოყენებულია გადაადგებული შეკეთების ერთეულების მიმართ, გამოყენებულია მოკლევადიან საგნებთანაც. განსხვავებით გადაადგებული შეკეთების ერთეულებისაგან, რომლებმაც გაძლეს იმაზე მეტი, ვიდრე მათი მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების ვადა იყო და საჭიროებენ სასწრაფოდ შეცვლას, მოკლევადიან საგნებს ჭრ არ მიუღწევიათ თავიანთი მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების ვადის ბოლომდე და არ არიან მთლიანად დაზიანებულები, მაგრამ ერთიან სტრუქტურასთან შედარებით საკმაოდ გაცვეთილები არიან.

მოკლევადიან საგნებში დაზიანება იზომება სასიცოცხლო ვადის დამოუკიდებელი განაკეთის შეფასებით და ყოველი სწრაფცვლადი საგნის შეცვლაზე დანახარჯთან მისადაგებით შეფასების თარიღისათვის. როგორც გადაადგებული შეკეთების ერთეულების შემთხვევაში, აღდგენის დანახარჯმა ასევე შეიძლება გადაამეტოს მთლიან დანახარჯებს. რადგან ყველა მოკლევადიანი საგანი საბოლოო ქაშში მაინც გახდება გადაადგებული შეკეთების ერთეული და რადგანაც გადაადგებული შეკეთების ერთეულები იზომება აღდგენაზე დანახარჯებით, მოკლევადიანი კომპონენტების ანალიზის დაწყების შესახებლის წერტილი არის თითოეული ერთეულის აღდგენის დანახარჯის შეფასება. ვინაიდან ყოველ მოკლევადიან საგანს, როგორც წესი, აქვს სხვადასხვა ასაკი და განსხვავებული მოსალოდნელი მთლიანი სასარგებლო გამოყენების ვადა, ყოველი ერთეულისათვის გაანგარიშებულ უნდა იქნას დამოუკიდებელი ასაკ ვადიანობის ცალკეული განაკეთი ან ვარჯი.

მაგალითისათვის განვიხილოთ 20 წლის ბოილერი საცხოვრებელ სახლში. ხელშეკრულების მიხედვით ასეთი ტიპის ბოილერების მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების ვადა არის 25 წელი. შეფასების დღისათვის ბოილერი მუშა მდგომარეობაში იყო და მისი შეცვლის არანაირი საჭიროება არ არსებობდა. მიუხედავად ამისა, გონიერი მყიდველი ან მეპატრონე იფიქრებს, რომ რამდენიმე წელში საჭირო იქნება მისი შეცვლა. თუ ბოილერი შესაძლებელი იქნებოდა შეფასების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბების თარიღისათვის, მაშინ დანახარჯი 30 000 დოლარი იქნებოდა. ცვეთის 80%-იანი განაკეთის შესაფასებლად გამოყენებულია ასაკ ვადიანობის განაკეთი (20/25 = 0.80). როდესაც ეს განაკეთი მისადაგებულია ბოილერის შეცვლის დანახარჯთან (30 000 დოლარი), ნარჩენები დაზიანება 24 000 დოლარი (30 000 X 0.80) მიიღება. ბოილერი არ განიხილება მოკლევადიან საგნად, თუ მისი სასარგებლო გამოყენების დარჩენილი ვადა ტოლი ან მეტი იქნება მთლიანი ჭონების ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილ ვადაზე.

არააღდგენადი ფიზიკური დაზიანება – ხანგრძლივი მოხმარების საგნები

ხანგრძლივი მოხმარების საგნები მოიცავს ყველა ერთეულს, რომელიც არ იყო განხილული როგორც გადაადგებული შეკეთების ერთეულიც, ან მოკლევადიანი საგნები. ვარაუდობენ, რომ ხანგრძლივი მოხმარების საგნებს აქვთ ერთი და იგივე მოსალოდნელი ასაკი და სასიცოცხლო ვადა, ამიტომ მათ ერთობლიობაში განიხილავენ. ხანგრძლივი მოხმარების საგნების მაგალითები მოიცავს კედლის ბჭენებს, მიწისქვეშა კომუნიკაციებს, ფუნდამენტის კედლებსა და საყრდენებს. ხანგრძლივი მოხმარების საგნები არ არის 100%-ით დაზიანებული, ამიტომ მათ არ ჰქირდება აღდგენა. გარდა ამისა, ამგვარი ერთეულების შეცვლა, ჩვეულებრივ, არ ხდება, გარდა განსაკუთრებული შემთხვევებისა. მაგალითად, თუ ფუნდამენტის კედელი დაზიანდება. აღდგენადობის ტესტით, რომელიც გამოყენდება სხვა ფიზიკური კომპონენტების მიმართ, მიესადაგება ხანგრძლივი მოხმარების საგნებსაც. ხანგრძლივი მოხმარების საგნების დაზიანება იზომება ასაკ ვადიანობის განაკეთის შეფასებით და დანახარჯის ყველა იმ კომპონენტთან მიმართებაში, რომელიც ჭრ არ არის განხილული როგორც ფიზიკური დაზიანება.

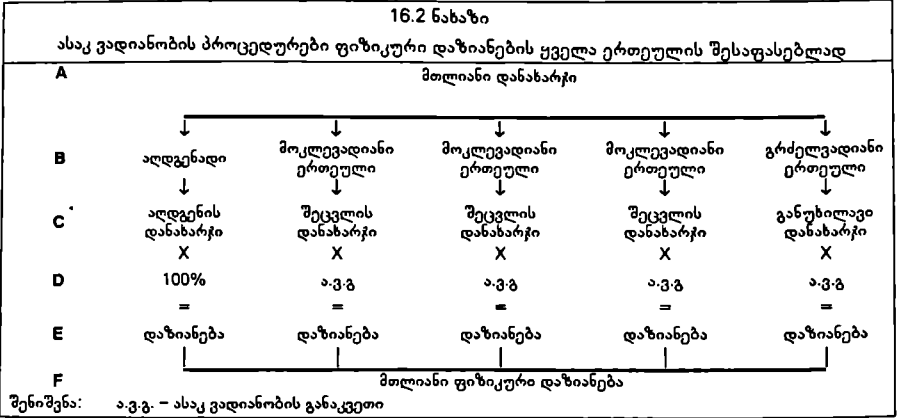
მაგალითისათვის განვიხილოთ მცირე საწარმოო შენობა, რომლის მთლიანი დანახარჯი 700 000 დოლარია. ჭრ არის 35 წლის შენობა და მისი მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების ვადა არის 100 წელი. აღდგენადი (გადაადგებული შეკეთების) ერთეულების აღდგენაზე დანახარჯი 10 000 დოლარია. შენობის მოკლევადიანი კომპონენტები მოიცავენ ბოილერს, სახურავის საფარს და იატაკის საფარს. ბოილერის შეცვლის დანახარჯი 40 000 დოლარი, სახურავის საფარის – 60 000 დოლარი, ხოლო იატაკის აღდგენის დანახარჯი 20 000 დოლარია. სხვა მოკლევადიანი საგნები აღარ არის. ასაკ ვადიანობის განაკეთის გაანგარიშება გვიჩვენებს 35%-ს (35 წელი ფაქტობრივი ასაკი გაყოფილი სასარგებლო გამოყენების ვადაზე 100 წელზე = 0.35). ხანგრძლივი მოხმარების საგნებში ფიზიკური დაზიანება შეფასებულია შენობის მთლიანი დანახარჯებთან აღდგენით ერთეულების აღდგენაზე დანახარჯებისა და მოკლევადიანი საგნების შეცვლის დანახარჯების ჯამის გამოკლებით (700 000 – 10 000 – [40 000 + 60 000 + 20 000] = 570 000 დოლარი). ასაკ ვადიანობის განაკეთი გამოიყენება განუხილავ დანახარჯებთან მიმართებაში (0.35 X 570 000) და დაზიანებისგან წარმოქმნილი თანხა, რომელიც მიეკუთვნება ხანგრძლივი გამოყენების საგნებს, არის 199 500 დოლარი.

ფიზიკური დაზიანების ყველა ფორმის შეფასება ასაკ ვადიანობის პროცედურების გამოყენებით

16.2 ნახაზზე ნაჩვენებია ასაკ ვადიანობის პროცედურები, რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია ფიზიკური დაზიანების ყველა (აღდგენადი და არააღდგენადი) ფორმის შესაფასებლად. ფიზიკური დაზიანების ყველა ერთეულის შეფასების ყველა გზის ჩვენების გარდა, დიაგრამა აგებულ იქნა დამატებით იმის უზრუნველსაყოფად, რომ ფიზიკური დაზიანების არც ერთი ერთეული ერთზე მეტად არ იქნას განხილული. ასაკ ვადიანობის ეს პროცედურა მუშაობს მიუხედავად იმისა, არის თუ არა გამოყენებული დანაწევრების მეთოდი შემადგენელ კომპონენტებს შორის მთლიანი ცვეთის თანხის გასანაწილებლად, ან იმისათვის, რომ განსაზღვრულ იქნას მთლიანი ცვეთის შეფასება.

ასაკ ვადიანობის პროცედურა სასარგებლო მოდელია იმის უზრუნველსაყოფად, რომ ფიზიკური დაზიანების ყველა ფორმა ზუსტად იქნას შეფასებული და განხილულ იქნას მხოლოდ ერთჯერადად.

პროცედურა შედგება ოთხი საფეხურისაგან. პირველი, მთლიანი დანახარჯი განაწილებულია აღდგენად ერთეულებს, არააღდგენად მოკლევადიან საგნებსა და არააღდგენად ხანგრძლივი გამოყენების საგნებს შორის. მეორე, ასაკ ვადიანობის განაკვეთი გამოითვლება ყოველი იმ ერთეულისათვის, რომელზედაც განაწილებულია დანახარჯი. მესამე, შესაბამისი ასაკ ვადიანობის განაკვეთი გამოიყენება ყოველი ერთეულის შეფასების დანახარჯისაგან. და ბოლოს, ფიზიკური დაზიანების ინდივიდუალური ერთეულები იკრიბება მთლიანი ფიზიკური დაზიანების შეფასების შესაშვშავებლად.



დიაგრამის ზედა რიგის წაკითხვისას A რიგში შემფასებელს შეჰყავს გაუმჭობრების მთლიანი დანახარჯი. ყურადღება მივაქციოთ A-დან B-მდე. B რიგი გამოიყენება შენობის სხვადასხვა კომპონენტების დასაყოფად აღდგენად, მოკლევადიან საგნებად და ხანგრძლივი გამოყენების საგნებად. პირველი სვეტი მარცხნიდან აღნიშნავს აღდგენად ერთეულებს, რომლებიც ერთად არის დაჩვენებული, რადგან ყველა მათგანი არის 100% ფიზიკურად დაზიანებული. უკანასკნელი სვეტი მარჯვნივ არის ხანგრძლივი გამოყენების საგნები, რომლებიც ასევე ერთად არის დაჩვენებული, რადგან ყველა მათგანმა წარმოიშვა ერთი და იგივე რაოდენობის ფიზიკური დაზიანება. დიაგრამის ცენტრში არის ცალკე სვეტები თითოეული მოკლევადიანი საგნისათვის, რადგან თითოეულს, ჩვეულებრივ, აქვს სხვადასხვა ასაკი და სხვადასხვა სასარგებლო გამოყენების მთლიანი ვადა. შიდა სვეტების მთლიანი რაოდენობა დამოკიდებულია შემფასებლის მიერ აღმოჩენილ მოკლევადიან საგნებზე.

C რიგი გამოიყენება იმისათვის, რომ განაწილოს გაუმჭობრებების მთლიანი დანახარჯი A რიგში ინდივიდუალურ ერთეულებს შორის. ყველა აღდგენადი ერთეულის აღდგენის დანახარჯების ჯამი შეტანილია მარცხენა სვეტში. ყოველი მოკლევადიანი საგნის შეცვლის დანახარჯი შეტანილია დიაგრამის ცენტრალური ნაწილის შესაბამის სვეტში. აღდგენადი ერთეულების აღდგენის დანახარჯი და ინდივიდუალური დანახარჯი ყველა მოკლევადიანი საგნის შეცვლაზე C რიგში, შექამებულია და მთლიანი თანხა გამოკლებულია A რიგში მოცემული დანახარჯებიდან. შედეგი შეტანილია მარჯვენა სვეტში, რომელიც წარმოადგენს ხანგრძლივი გამოყენების საგნებს მიკუთვნებულ დარჩენილ დარბეულებს. C რიგის ყველა ერთეული, შექამებისას უნდა უტოლდებოდეს A რიგის მთლიან დანახარჯებს. ნებისმიერ ერთეულში დაზიანების შეფასებამდე, დანახარჯთა განაწილებით, შემფასებელი უნდა დარწმუნდეს, რომ ფიზიკური დაზიანებისათვის განხილულია ყველა ერთეული, მაგრამ არცერთი მათგანი - უმეტეს ერთი ჯერისა.

შემგრძობელს ყოველი ერთეულის ასაკ ვადიანობის განაკვეთი შეაქვს D რიგში. ყველა აღდგენადი ერთეული მთლიანად დაზიანებულია, და ამგვარად D რიგის მარცხენა სვეტში შეტანილი უნდა იქნას 100%. ყოველი მოკლევადიანი საგნისათვის, კონკრეტული ერთეულის ფაქტორი ასაკისა და მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების ვადის გამოყენებით გამოითვლება ასაკ ვადიანობის დამოუკიდებელი განაკვეთი. მოკლევადიანი საგნების მთლიანი სასარგებლო გამოყენების ვადა შეიძლება მიღებული იქნას საგნის შეცვლის მომენტში მისი ფაქტორის ასაკიდან, მშობრივად დასაზღვევად დასაზღვევად, ქონების შენეჭრითაგან, კონტრაქტორებისა და მომწოდებლებისაგან მიღებული ინფორმაციის ანალიზის მეშვეობით.

ასევე, ასაკ ვადიანობის განაკვეთი გამოითვლება ხანგრძლივი მოხმარების საგნების ფაქტორულ ასაკზე დაყრდნობით, რომელიც ხშირად შენობის ქრონოლოგიური ასაკის ეკვივალენტურია, და ხანგრძლივი მოხმარების საგნის მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების მთლიან ვადაზე დაყრდნობით, რომელიც, ჩვეულებრივ, გამოყოფილია ბაზრიდან. ხანგრძლივი მოხმარების საგნებისათვის გამოთვლილი ასაკ ვადიანობის განაკვეთი შეტანილია D რიგის მარცხენა სვეტში. შემფასებელმა უნდა აღიაროს, რომ ხანგრძლივი მოხმარების საგნის სასარგებლო გამოყენების მთლიანი ვადა მოსალოდნელია უფრო ხანგრძლივი იყოს, ვიდრე ეკონომიკური გამოყენების ვადა. უფრო მეტზე, მიუხედავად იმისა, თუ რამდენ ხანს გაძლებს ფიზიკურად კომპონენტი (მაგალითად, ბეტონი განუსაზღვრელად დიდ ხანს ძლებს), ასევე გათვალისწინებული უნდა იქნას ეკონომიკური ფაქტორიც, რის გამოც ტერმინი სასარგებლო გამოყენების ვადა უფრო გამოიყენება, ვიდრე ფიზიკური გამოყენების ვადა. ხანგრძლივი გამოყენების საგნების სასარგებლო გამოყენების მთლიანი ვადა შეიძლება შეფასდეს უბანში არსებული მონაცემების მიხედვით, ინვერტირებისაგან მიღებული ინფორმაციით, დაზრტავაზე უფლებების გაანალიზებით, ან უშუალო ბაზრიდან გამოყოფით. თუ შენობა დაზარეულია და ნაკვეთი ხელახლა განვითარდა და გამოიყენება იგივე დანიშნულებით რა დანიშნულებაც მქონდა შენობის დაზარტავამდე, შენობის ასაკი იმ მომენტისათვის, როდესაც ის დაზარტეს, შეიძლება იყოს შენობის სასარგებლო გამოყენების ვადის მანიშნებელი.

E რიგში გამოთვლილია ფიზიკური დაზიანების შეფასება. ასაკ ვადიანობის განაკვეთი D რიგის თითოეულ სვეტში, მიესადაგება საკორესპონდენტო დანახარჯს C რიგში. შედეგი არის ყოველი ერთეულის ფიზიკური დაზიანება. დაზიანების შეფასება E რიგში უნდა იყოს ნაკლები, ვიდრე დანახარჯები C რიგში ყველა სვეტისათვის, გარდა პირველისა, სადაც დაზიანების შეფასება E რიგში უნდა უტოლდებოდეს დანახარჯებს C რიგში. შესაფასებელი ქონების მთლიანი ფიზიკური დაზიანება გამოთვლილია E რიგში არსებული ყველა ერთეულის დაქამებითა და ჯამის F რიგში ჩაწერით.

ამ გამოთვლების ნიმუშად განვიხილოთ 25 წლის ძველი სამრეწველო შენობა საშუალო მდგომარეობაში. მისი მთლიანი დანახარჯი 800 000 დოლარია (იხილეთ 16.3 ნახაზი) ინსპექტირების დღეს, შემფასებელმა აღმოაჩინა, რომ ერთ-ერთი ჭიშკარი დაზიანდა შეკეთების შემდეგ, რომლის შეცვლაზე დაქვდა 5 000 დოლარი. სახურავი შეცვალეს 5 წლის წინ და აქვს 20 წლის გარანტია. მისი შეცვლის დანახარჯი 60 000 დოლარია. თავდაპირველად დამონტაჟებული HVAC-ს კომპონენტებმა უნდა გაძლოს კიდევ 5 წელი, რაც მიუთითებს, რომ ისინი 83 1/3%-ით დაზიანებულია (25/30). HVAC კომპონენტების შეცვლის დანახარჯი 72 000 დოლარია. ოფისი ახლახანს მთლიანად იყო გარემონტებული, რაც დაქვდა 10 000 დოლარი. შემფასებლის თვალსაზრისით, მას აღარ დაეკირდება რემონტი მომავალი 5 წლის განმავლობაში. დაზარტვის ნებართვის გაანალიზებაზე დაყრდნობით, შემფასებელი ასკვნის, რომ ხანგრძლივი გამოყენების საგნების მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების მთლიანი ვადა 100 წელია.

16.3 ცხრილი. ფიზიკური დაზიანების ასაკ ვადიანობის შეფასება					
A	800 000 დოლარი				
B	აღდგენადი	სახურავის საფარი	HVAC	დეკორაცია	გრძელვადიანი ერთეულები
C	5 000	60 000	72 000	10 000	653 000
D	100%	25%	83 1/3%	0%	25%
E	5 000	15 000	60 000	0	163 250
F	243 250 დოლარი				

ამ მაგალითში, მთლიანი ფიზიკური დაზიანება ინდივიდუალური დაზიანებების გაანგარიშების ჯამია, (5 000 + 15 000 + 60 000 + 163 250) ანუ 243 250 დოლარი.

ზიანი/ვანდალიზმი

ზიანი, ან ვანდალიზმი მოითხოვს განსაკუთრებულ მოპყრობას ცვეთის შეფასებისას. ზიანის ზომა არის აღდგენის დანახარჯი. ზიანი ან ვანდალიზმი ცალკე უნდა იქნას განხილული ფიზიკური ზიანის სხვა ტიპებისაგან, რადგან ის არ არის განხილული დანახარჯთა შეფასებაში. ზიანის ან ვანდალიზმის აღდგენისას, დაზიანებული კომპონენტის სასიცოცხლო ვადა არ არის არც განახლებული და არც გახანგრძლივებული; ის უბრალოდ დაუბრუნდება თავის პირვანდელ მდგომარეობას დაზიანებამდე. მაგალითისათვის განვიხილოთ ავტორის კედელი, რომელიც შეღებილია გრაფიტის შესხურებით. კედელიდან გრაფიტის ჩამოკლებების ღირებულებაა 5 000 დოლარი. მთლიან ღირებულებაში, არსად არ არის დაფიქსირებული რეზერვი გრაფიტის მოსაცილებლად. ზიანის ზომა ამ შემთხვევაში იქნება 5 000 დოლარი, აღდგენის მთლიანი თანხა.

ჩვეულებრივ, ზიანის აღდგენის დანახარჯი ემატება აღდგენადი ფიზიკური დაზიანების დანახარჯს და განაწილების მეთოდში ჩართულია ფიზიკური დაზიანების ერთეულებს შორის. თუმცა, აღდგენის თანხა 5 000 დოლარი არ არის გამოკლებული ღირებულებიდან, როდესაც ხდება ხანგრძლივი გამოყენების საგნის ფიზიკური დაზიანების გამოანგარიშება.

ფუნქციონალური მოძველება

ფუნქციონალური მოძველება გამოწვეულია გაუმჯობესებების ნაკლით სტრუქტურაში, მასალის ხარისხში, ან დაგეგმარებაში, როდესაც შეფასების დღეს ხდება მისი შედარება საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებასთან და ყველაზე ეფექტური დანახარჯების მქონე ფუნქციონალური დიზაინის მოთხოვნებთან. შენობა, რომელიც ფუნქციონალურად ადეკვატური იყო მშენებლობის მომენტში, შეიძლება დროთა განმავლობაში ნაკლებად შესაფერისი, ან საერთოდ გამოუსადეგარი გახდეს დაგეგმარების სტანდარტების, მექანიკური სისტემების, სამშენებლო მასალების ცვლილების გამო. ფუნქციონალური მოძველება მიეკუთვნება დეფექტს ქონების შიგნით მაშინ, როდესაც გარე მოძველება გამოწვეულია გარეგანი ფაქტორებით. ფუნქციონალური მოძველება, რომელიც შეიძლება იქნას აღდგენილი ან ვერა, შესაძლოა გამოწვეული იყოს ნაკლით, რაც ნიშნავს, რომ შესაფასებელი ქონების ზოგიერთი ასპექტი არ შეესაბამება სტანდარტს საბაზრო ნორმების თვალსაზრისით. არსებობს ფუნქციონალური მოძველების ხუთი ტიპი:

- აღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება, გამოწვეული დეფიციტით, რომელიც მოითხოვს ახალ ერთეულის დამატებას (დამონტაჟებას)
- აღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება, გამოწვეული დეფიციტით, რომელიც მოითხოვს არსებული ერთეულის შემცვლელს (ჩანაცვლებას)
- აღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება, გამოწვეული არაადეკვატურობით, რისი აღდგენაც ეკონომიკურად განხორციელებადია
- არააღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება, გამოწვეული დეფიციტით
- არააღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება, გამოწვეული არაადეკვატურობით

ფუნქციონალური მოძველების სხვადასხვა ტიპების მახასიათებლები ნაჩვენებია 16.2 ცხრილში. მთლიანი ცვეთის ელემენტები, რომლებიც არ არის იდენტიფიცირებული როგორც ფიზიკური დაზიანება ან ფუნქციონალური მოძველება, უნდა ჩაითვალოს გარე მოძველებად.

ფუნქციონალური მოძველება შეიძლება გამოიწვიოს დეფიციტმა ან არაადეკვატურობამ; ზოგიერთი ფორმა არის აღდგენადი, სხვები კი არააღდგენადი.

ფიზიკური დაზიანების აღდგენადობის მსგავსად, არსებობს დეფიციტით ან სიჭარბით (არაადეკვატურობით) გამოწვეული ფუნქციონალური მოძველების აღდგენადობის ორი ძირითადი ტესტი:

- თუ ერთეულის აღდგენაზე დახარჯული თანხა გამოიწვევს ღირებულების ზრდას გასავლების ტოლად ან მეტად, მაშინ ეს ერთეული, ჩვეულებრივ, აღდგენადად ჩაითვლება.
- თუ ერთეულის აღდგენაზე დახარჯული თანხა არ გამოიწვევს ღირებულების ზრდას გასავლების ტოლად ან მეტად, მაგრამ ხელს შეუწყობს სხვა არსებულ ერთეულებს ღირებულების გაზრდაში, ამ შემთხვევაშიც ეს ერთეული, ჩვეულებრივ, აღდგენადად ჩაითვლება.

16.2 ცხრილი

ფუნქციონალური მოძველების მაგალითები

<p>აღდგენადი* დეფიციტი, რომელიც მოითხოვს დამატებას</p>	<p>შესაფასებელი ქონება განიცდის ფუნქციონალურ მოძველებას, რადგან მას აკლია ისეთ რამ, რაც სხვა ქონებებს გააჩნით ბაზრის არეალში. რადგანაც ეს ერთეული არ რის სახეზე, ქონებას ვერ წაუყვევებთ პრეტენზიას ვერაზანი რ დაზიანებაზე ერთეულისათვის, რომელიც აღდგენადია. თუმცა, რადგან როგორც წესი, არსებულ ქონებაზე ერთეულის დამატება მეტი ღირს, ამიტომ აღდგენის ნამეტი დანახარჯი მისაღები საზომია ფუნქციონალური მოძველებისათვის.</p>
<p>დეფიციტი, რომელიც მოითხოვს შემცველს ან მოდერნიზაციას</p>	<p>აღდგენადი დეფიციტი, რომელიც საჭიროებს შემცველს ან მოდერნიზაციას, გამოწვეულია რაღაცით, რაც არსებობს შესაფასებელ ქონებაში, მაგრამ ან ქვესტანდარტულია ბაზარზე არსებულ სხვა ქონებასთან შედარებით, ან დეფექტურია და ამიტომ ხელს უშლის ქონებაში არსებულ სხვა კომპონენტს ან სისტემას კარგად შეასრულოს თავისი ფუნქცია. საზომი არის აღდგენაზე ნამეტი დანახარჯი, პლუს არსებული საგნის ნარჩენი ღირებულება.</p>
<p>არაადეკვატურობა</p>	<p>არაადეკვატურობა ფუნქციონალური მოძველების ისეთი ტიპია, რომელიც გამოწვეულია რაღაცით, რაც შესაფასებელ ქონებაში აჭარბებს საბაზრო მოთხოვნებს, მაგრამ ღირებულებაში ვერ შეაქვს მისი დანახარჯების ეკვივალენტური წვლილი. არაადეკვატურობა შეიძლება წარმოადგენდეს დანახარჯთა მატარებელს (მაგალითად მაღალი ოპერაციული დანახარჯი), რაც გათვალისწინებული უნდა იქნას. არაადეკვატურობა არის აღდგენადი მხოლოდ მაშინ, როდესაც შეიძლება მისი მოცილება და ქონების ღირებულებების გაზრდა (ან დანახარჯების შემცირება) – მისი მოცილებიდან ნებისმიერი სალიკვიდაციო ღირებულების ჩათვლით.</p>
<p>არააღდგენადი დეფიციტი</p>	<p>შესაფასებელი ქონება განიცდის ფუნქციონალურ მოძველებას ისეთი დეფიციტისაგან, რომლის გამოსწორებაც ეკონომიკურად გაუნხორციელებადია.</p>
<p>არაადეკვატურობა</p>	<p>არააღდგენადი ფუნქციონალური მოძველების ერთეული, გამოწვეული არაადეკვატურობით, არის ქონების კომპონენტი, რომელიც აღებატება ბაზრის მოთხოვნებს. ის წარმოადგენს დანახარჯს, რომელიც შესაბამისად არ ზრდის ღირებულებას, ან დანახარჯს, რომელიც ღირებულების ზრდას ვერ აკმაყოფილებს. დავიძახოვოთ, რომ დანახარჯებით მიღდომის უმეტეს გამოყენებაში, არააღდგენად არაადეკვატურობას მკეთებელი ფუნქციონალური მოძველების შეფასების საჭიროება აღმოფხვრილია – აღწარმოების დანახარჯების ნაცვლად ჩანაცვლების დანახარჯების გამოყენებით; არაადეკვატურობა არ მეროდება ჩანაცვლების დანახარჯებით შეფასებაში. მიუხედავად ამისა, როდესაც გამოიყენება ჩანაცვლების ან აღწარმოების დანახარჯი, მფლობელობის ნებისმიერი ექსტრარარდინალური გასავალი, რომელიც ასოცირდება არაადეკვატურობასთან, უნდა იქნას დათვლილი და გამოკლებული, როგორც ჩარიბა ქონების ღირებულებიდან. საბოლოოდ, ქონება განიცდის ზარალს, ან დროთა განმავლობაში დემატება დანახარჯი მფლობელობაზე, ვინაიდან კომპონენტი არააღდგენადია. ასევე, დროთა განმავლობაში შეიძლება დანახარჯი მფლობელობაზე გაიზარდოს და კომპონენტი განადოს აღდგენადი.</p>

თუ ერთეულის აღდგენაზე დანახარჯი ვერ მოგვეცემს ღირებულების ნაზრდს იმ დანაკარგზე მეტს, რომელიც გამოწვეულია ამ საგნით ან შენობის კომპონენტით, ეს ერთეული განიხილება როგორც არააღდგენადი. ფუნქციონალური მოძველება შეიძლება გასწორდეს ამ ორი გზიდან ერთის გამოყენებით:

- ფუნქციონალური მოძველება ღდება ქონების მფლობელის მიერ, როდესაც ეს ეკონომიკურად განხორციელებადია (და ნოვგერტ მშინაც, როდესაც არ არის ეკონომიკურად განხორციელებადი)
- საბაზრო ნორმების ცვლილებით, ფუნქციონალური მოძველების გამოწვევი მიზეზების აღმოფხვრით

* ფუნქციონალური მოძველება ითვლება აღდგენადად, როდესაც ამის განხორციელება ეკონომიკურად განხორციელებადია

ფუნქციონალური მოძველების პრობლემის გადაწყვეტა

ფუნქციონალური პრობლემის მოსაგვარებლად სწორი წესის დადგენისა და შერჩევითი შეიძლება გამოყენებულ იქნას მარტივი პროცესი. პირველი ნაბიჯი მდგომარეობს იმაში, რომ დადგინდეს ფუნქციონალური პრობლემა (იხილეთ 16.3 ცხრილი). უმეტეს შემთხვევაში, შეფასების პროცესში, ეს საკმაოდ აშკარად იკვეთება ქონების ინსპექტირებიდან და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზიდან ან სხვა ანალოგიური მიღებული ინფორმაციის მეშვეობით. როდესაც დაგინდება ფუნქციონალური პრობლემა, მეორე ნაბიჯია იმის დადგენა, თუ შენობის რომელი კომპონენტები იწვევს პრობლემას და გამოსწორების გზების (და აღდგენასთან დაკავშირებული დანახარჯების) დადგენა.

16.3 ცხრილი ფუნქციონალური პრობლემის გადაჭრა	
1.	ფუნქციონალური პრობლემის დადგენა
2.	შენობაში პრობლემასთან ასოცირებული კომპონენტების, ან მათი დეფიციტის დადგენა
3.	შესაძლო გამოსწორების გზებისა და მასთან დაკავშირებული დანახარჯების დადგენა
4.	გამოსწორების საუკეთესო საშუალების დადგენა
5.	ფუნქციონალური პრობლემით გამოწვეული დანაკარგის გამოთვლა, რომელიც გადაიზრდება დამატებით ღირებულებაში, თუ პრობლემა გამოსწორდება
6.	ერთეულის აღდგენადობის დადგენა; (თუ დამატებული ღირებულება იმაზე მეტია, ვიდრე აღდგენის დანახარჯი, მაშინ ფუნქციონალური პრობლემა აღდგენადია)
7.	ფუნქციონალური მოძველების პროცედურის გამოყენება

უმეტეს შემთხვევაში მხოლოდ ერთი დანახარჯი იქნება ფუნქციონალური პრობლემის აღდგენაზე. შირად, განსაკუთრებით არაადეკვატური კომპონენტებისათვის, შესაძლოა პრობლემის გამოსწორება არ იყოს ეკონომიკურად განხორციელებადი, ან არ არსებობდეს ამის პრაქტიკული მეთოდი. ასეთ შემთხვევაში, კომპონენტი არააღდგენადია და ქონებამ უნდა "მოითმინოს" დანაკარგი ღირებულებაში. თუ არსებობს კონკრეტული პრობლემის გამოსწორებისათვის აღდგენითი დანახარჯების მრავალფეროვანი ვარიანტები, შემფასებელმა უნდა შეარჩოს ყველაზე უფრო სწორი, ან ეფექტური საშუალება.

აღდგენის დანახარჯი უნდა ითვალისწინებდეს არსებული კომპონენტის მოცილების ან შეცვლის დანახარჯს, პლუს ჩანაცვლების სწორი კომპონენტის ღირებულება, პლუს ყველა სხვა დანარჩენი დანახარჯი მთლიანი დანახარჯების ქვევით და მათ მიღმა, თუ კომპონენტი დამონტაჟებული იყო პირვანდელ კონსტრუქციაში, მინუს ნებისმიერი ლიკვიდაციის ღირებულება. საბოლოოდ, უკანასკნელი მეთოდი არის აღდგენის მთლიანი დანახარჯი, რომელიც იფარება ლიკვიდაციის ღირებულებით:

- + არსებული კომპონენტის მოცილების დანახარჯი
 - + ჩანაცვლების სწორი კომპონენტის ღირებულება
 - + ნებისმიერი დანახარჯი, რომელიც აღემატება ან ვერ აღწევს მთლიან დანახარჯს, თუ იგი ჩართულია საწყის კონსტრუქციაში
- ლიკვიდაციის ღირებულება (თუ არსებობს ასეთი)
-
- აღდგენის დანახარჯი

შემდეგი ნაბიჯი არის შენობის კომპონენტთან ასოცირებული ფუნქციონალური პრობლემებით გამოწვეული დანაკარგის დათვლა. ღირებულებაში დანაკარგი შესაძლოა გამოწვეული იყოს დანაკარგებით შემოსავლებში, გასავლების ან ოპერაციული დანახარჯების ზრდით, ან ორივეს კომბინაციით. განმარტებით, აღდგენილი დანაკარგი იქნება დამატებითი ღირებულება, როდესაც აღდგენა დასრულდება.

ახლა აღდგენის დანახარჯი შედარებულია რაოდენობრივად დადგენილ დანაკარგთან. თუ დამატებითი ღირებულება (როდესაც აღდგენა დასრულდება) უფრო მაალია, ვიდრე აღდგენის დანახარჯი, მაშინ ფუნქციონალური პრობლემა აღდგენადია. სხვაგვარად, ფუნქციონალური პრობლემა არააღდგენადი ითვლება. შემდგომი ნაბიჯია ცვეთის დოლარის თანხაში გადაწყვეტა ფუნქციონალური მოძველების პროცედურის გამოყენებით.

ფუნქციონალური მოძველების პროცედურების გამოყენება

დიაგრამების 16.4 ცხრილში ასახულია პროცედურა, რომელიც შესაძლოა გამოყენებულ იქნას დეფიციტით ან არაადეკვატურობით გამოწვეული ფუნქციონალური მოძველების ყველა ფორმის გამოსათვლელად, მიუხედავად იმისა, მოძველება აღდგენადია თუ არააღდგენადი. ამ მთლიანი გამოყენება უზრუნველყოფს, რომ ფუნქციონალური მოძველების ყველა კომპონენტი განხილულ იქნას

თანმიმდევრული მეთოდით, რომ არცერთი ერთეული არ იქნება განხილული ერთ ჯგუფზე მეტად, და არავითარი თანხა არ დაერიცხება იმ ერთეულებს, რომლებსაც უკვე დარიცხული აქვთ ცვეთა, რაც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია არაადეკვატურობისათვის.

16.4 ცხრილი ფუნქციონალური მოძველების ყველა ფორმის შეფასების პროცედურა		
1. საფეხური.	არსებული ერთეულის ღირებულება	\$XXX XXX
2. საფეხური.	მინუს უკვე დარიცხული ცვეთა პლუს	- XXX.XXX
3. საფეხური.	აღდგენის დანახარჯი (ყველა დანახარჯი) ან დანაკარგის ღირებულება	+ XXX.XXX ან +XXX.XXX
4. საფეხური.	მინუს დანახარჯი, თუ დამონტაჟებულია ახალი	-XXX.XXX
5. საფეხური.	უდრის ცვეთას ფუნქციონალური მოძველების გამო	\$XXX.XXX

პირველი, არსებული ერთეულის დანახარჯი იდენტიფიცირებულია. თუ ეს ერთეული წარმოადგენს დამატებით მოთხოვნილი ნაკლის შედეგად გამოწვეულ ფუნქციონალური მოძველების ფორმას, მაშინ არანაირი დანახარჯი არ იქნება ამ ერთეულისათვის და ამ სტრიქონში ნული იქნება შეტანილი. ასევე, როდესაც დანახარჯთა ბაზად გამოიყენება ჩანაცვლების დახარჯი და არა აღწარმოების დანახარჯი, რა თქმა უნდა არავითარი დანახარჯი არ იქნება გამოყოფილი რაიმე არაადეკვატური ერთეულისათვის. როგორც უკვე აღინიშნა, შესაფასებელ ქონებაში წარმოდგენილი ფუნქციონალური მოძველების ყველა ფორმა ასევე იქნება წარმოდგენილი ამ ქონების აღწარმოებულში მაშინ, როცა ჩანაცვლების სტრუქტურა არ წარმოაჩენს საწყის გაუშობებებში არსებული მოძველების კონკრეტულ ფორმებს.

მეორე საფეხურზე აკლდება ნებისმიერი ცვეთა, რომელიც უკვე დარიცხა ერთეულს. თითქმის ყველა ინსტანციას, ეს ცვეთა იქნება ფიზიკური დაზიანება. როგორც პირველ ნაბიჯში, თუ ეს ერთეული ჯერ არ არსებობს შენობაში, არავითარი ცვეთა არ იქნება დარიცხული და ამ სტრიქონში ნული დაიწერება. პირველი ორი საფეხურის წმინდა შედეგი არის ერთეულის მთლიანი დანახარჯის სრულად ამოღება (ე.ი. უკვე აღებული ფიზიკური ცვეთა პლუს დარჩენილი დანახარჯი, რომელსაც არ დარიცხა ცვეთა პირველ ორ საფეხურზე).

ფუნქციონალური მოძველების პროცედურა: უზრუნველყოფს, რომ ფუნქციონალური მოძველების ყველა ერთეული განხილულ იქნას თანმიმდევრულად, რომ არც ერთი მათგანი არ იქნება განხილული ერთ ჯგუფზე მეტად და არ იქნება ადგილი ცვეთის ორმაგ დარიცხვას.

მიუხედავად ფუნქციონალური მოძველების ტიპისა, შემფასებელმა უნდა შეაფასოს აღდგენის ალტერნატიული დანახარჯი იმის დასადგენად, არის თუ არა ეს ერთეული აღდგენადი. თუ ფუნქციონალური მოძველება აღდგენადია, მესამე საფეხურზე უნდა დაქაჩდეს ერთეულის აღდგენასთან დაკავშირებული ყველა დანახარჯი. ეს მოიცავს ახალი ერთეულის შესყიდვისა და დამონტაჟების დანახარჯს, ძველი ერთეულის მოხსნის დანახარჯს, და ნებისმიერ წმინდა ლიკვიდაციის ღირებულებას. თუ ფუნქციონალური მოძველება არააღდგენადია, მესამე საფეხური იქნება მოძველებასთან ასოცირებული ზარალის ღირებულების დამატება. ეს ღირებულება შეიძლება მოპოვებულ იქნას შემოსავლებიდან დანაკარგების კაპიტალიზაციის გზით (შემოსავლების მამრავლის ან კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით) ან ბაზრის მონაცემების გაანალიზებით, როგორცაა დაწვეილებული გაყიდვები.

მეოთხე საფეხურია ახლად დამონტაჟებული ერთეულის დანახარჯის გამოკლების შეტანა შეფასების შესახებ მოსაზრების შემუშავების თარიღისათვის, თუ ასეთი არსებობს. როდესაც მესამე საფეხური მოიცავს აღდგენად ერთეულს, მესამე და მეოთხე საფეხურების კომბინაცია საბოლოოდ მოგვცემს აღდგენის დანახარჯის ნამეტს. ბოლო საფეხურზე შემფასებელი აწამებს ყველა ვატარებას, რომ მიიღოს ყველა ფაქტორს მიკეთვებულ მთლიანი ფუნქციონალური მოძველება. აქ აღწერილი მოდელი მუშაობს ყველა ტიპის ფუნქციონალური მოძველებისათვის. შემდგომი მავალითები გვიჩვენებს, თუ როგორ გამოიყენება პროცედურა ფუნქციონალური მოძველების სხვადასხვა ტიპების შესაფასებლად.

აღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება გამოწვეული დეფიციტით, რომელიც მოითხოვს დამატებას

განვიხილოთ პატარა საოფისე შენობა კონდინციონერის გარეშე ისეთ ბაზარზე, სადაც ეს სტრიბი სტანდარტულია. ვინაიდან მოითხოვება მოდერნიზებული აღჭურვილობის დაყენება, კონდინციონერის თავიდან ჩაყენება უფრო ძვირი დაქდება, ვიდრე ის, რომ იგი თავიდანვე ყოფილიყო საწყისი კონს-

ტრუქციის ნაწილი. კონდინციონერის დაყენების მიმდინარე დანახარჯი 12 000 დოლარია; თუ სამუშაო შესრულდებოდა როგორც ახალი კონსტრუქციის ნაწილი, დანახარჯი მხოლოდ 10 000 დოლარი იქნებოდა. კონდინციონერის დამონტაჟება ქონების მფლობელის საშუალებას მისცემს გაზარდოს ქირის გადასახადი და ეფექტური ჩამური შემოსავალი შეფასებულს გაზარდის წლიურად 2 000 დოლარით. ეფექტური ჩამური შემოსავლის მაპრაველი (EGIM) არის 7.0. ფუნქციონალური მოძველება აღდგენადია, რადგან ღირებულების ნაზრდი (2 000 დოლარი X 7.0 = 14 000 დოლარი) უფრო დიდია, ვიდრე აღდგენის დანახარჯი (12 000 დოლარი).

1.	არსებული ერთეულის დანახარჯი		0
2.	მინუს უკვე დარიცხული ცვეთა		- 0
		პლუს	
3.	აღდგენის დანახარჯი (ყველა დანახარჯი)		+12 000
		ან	
	დანაკარგის ღირებულება		—
5.	მინუს დახარჯი, თუ დამონტაჟებულია ახალი		-10 000
6.	უდრის ცვეთას ფუნქციონალური მოძველების გამო		2 000

მივაქციეთ ყურადღება, რომ რადგანაც კონდინციონერი არ არის წარმოდგენილი არსებულ გაუმჯობესებაში, არ არის ნაჩვენები რაიმე დანახარჯი, როგორც მთლიანი დანახარჯი, და არ დერიცხა გაუარესებისათვის (საფეხური 1 და 2). კონდინციონერის, როგორც ახალი კონსტრუქციის ნაწილის, დამონტაჟების დანახარჯი შეფასების შესახებ მოსაზრების შემუშავების თარიღისათვის 10 000 დოლარია (საფეხური 4), მაგრამ მოდერნიზებული აღჭურვილობის დაყენებისა და კონდინციონერის დაყენების ფაქტური დანახარჯი 12 000 დოლარია (საფეხური 3). აღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება არის აღდგენის დანახარჯის ნამეტი, ანუ 2 000 დოლარი (საფეხური 5).

იღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება, გამოწვეული დეფიციტით

ახლა დავუშვათ, რომ კონდინციონერის სისტემის დამონტაჟება ოფისში ეკონომიკურად განუხორციელებადია, ანუ აუცილებელი განახლების მიმდინარე დანახარჯი (დაეუშვათ 20 000 დოლარი) უფრო მეტია, ვიდრე ერთეულის დამატებით მოგებული ღირებულება (14 000 დოლარი). შენობის ყველა კომპონენტისათვის, ფუნქციონალური ცვეთის სფეროში, იდენტიფიცირებული უნდა იქნას ორი ელემენტი.

- აღდგენის დანახარჯი
- დანაკარგის თანხა, გამოწვეული კომპონენტით, ან კომპონენტის ნაკლებობით

როდესაც დანაკარგი აღდგება, დანაკარგის თანხა საბოლოოდ ხდება ღირებულების ნაზრდი. ამ შემთხვევაში, აღდგენის დანახარჯი არის 20 000 დოლარი. თუ ერთეული აღდგენილია, ღირებულების ნაზრდი (ან ზარალის შემცირება) მხოლოდ 14 000 დოლარია, რაც ნიშნავს, რომ დეტალი არააღდგენადია. წინა მაგალითში, ერთეული იყო აღდგენადი და ცვეთის ზომა იყო აღდგენის დანახარჯზე მეტი.

აღდგენის დანახარჯი და კომპონენტით გამოწვეული დანაკარგები შესაძლოა და იცვლება კიდევ დროთა განმავლობაში. ერთეულები, რომლებიც დადგენილია როგორც არააღდგენადი, ქონების სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში, რაღაც ეტაპზე, შეიძლება გახდნენ აღდგენადები და პირიქით.

კიდევ ერთხელ, რადგანაც კონდინციონერი არ არსებობდა არსებულ გაუმჯობესებებში, არც დაზიანება არ აღრიცხულა. დანაკარგის ღირებულება არის შემოსავლებიდან დანაკარგის ტოლი, რომელიც გამოწვეულია დეფიციტის გამო. ამ დანაკლისის ეფექტი ნაწილობრივ იფარება 10 000 დოლარით, რაც გაწეული იქნებოდა, თუკი კონდინციონერის დამონტაჟებოდა როგორც ახალი კონსტრუქციის ნაწილი. არააღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება არის 4 000 დოლარი.

1.	არსებული ერთეულის დანახარჯი		0
2.	მინუს უკვე დარიცხული ცვეთა		- 0
		პლუს	
3.	აღდგენის დანახარჯი (ყველა დანახარჯი)		-
		ან	
	დანაკარგის ღირებულება		+14 000
4.	მინუს დანახარჯი, თუ დამონტაჟებულია ახალი		-10 000
5.	უდრის ცვეთას ფუნქციონალური მოძველების გამო		4 000

აღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება გამოწვეული დეფიციტით, რომელიც მოითხოვს შეცვლას, ან მოდერნიზებას

ახლა დავუშვათ, რომ ოფისის შენობას აქვს ჰაერის კონდინციტების მოძველებული სისტემა, რომელიც ვერ აკმაყოფილებს ბაზრის სტანდარტს და საჭიროა მისი შეცვლა. არსებული კონდინციტების სისტემის აღწარმოების დანახარჯი 8 000 დოლარია. ხოლო ეს ერთეული 25%-ითაა ფიზიკურად დაზიანებული ($8\ 000 \times 25\% = 2\ 000$ დოლ.) არსებული კონდინციტების მოხსნის დანახარჯი 4 500 დოლარია, სალიკვიდაციო ღირებულება 3 000 დოლარია, ხოლო ახალი, კარგი კონდინციტების სისტემის დამონტაჟების მიმდინარე ღირებულება 12 000 დოლარია. (10 000 დოლარი დამონტაჟება და 2 000 დოლარი ადგილის მოდერნიზება). თუ დამონტაჟებული იქნება კონდინციტების შესაბამისი სისტემა, მოსალოდნელია, რომ ქონების მთლიანი შემოსავალი კიდევ გაიზრდება 2 000 დოლარით წელიწადში (EGIM 7.0-ით), ამრიგად, დამატებითი შემოსავალი (14 000 დოლარი) გადააქარბებს აღდგენის დანახარჯს ($4\ 500 - 3\ 000 + 12\ 000 = 13\ 500$ დოლარი) და ამიტომაც ეს ერთეული აღდგენადია. კონდინციტების შესაბამისი სისტემა დამონტაჟებული რომ ყოფილიყო როგორც ახალი კონსტრუქციის ნაწილი, დანახარჯი 10 000 დოლარი იქნებოდა.

1. არსებული ერთეულის დანახარჯი	8 000
2. მინუს უკვე დარიცხული ცვეთა	- 2 000
3. აღდგენის დანახარჯი (ყველა დანახარჯი)	+ 13 500
<i>პლუს</i>	
4. დანაკარგის ღირებულება	—
5. მინუს დანახარჯი, თუ დამონტაჟებულია ახალი	- 10 000
6. უდრის ცვეთას ფუნქციონალური მოძველების გამო	9 500

ამ შემთხვევაში, ფორმულის გამოყენება არსებითად იღებს არსებულ კომპონენტს დანახარჯებიდან (8 000 დოლარი არსებული დანადგარის ღირებულებას გამოკლებული უკვე დარიცხული ფიზიკური ცვეთა 2 000 დოლარი) მიჩვეულ ორ საფეხურზე და ამომავალ დანახარჯებს აღდგენის დამატებითი დანახარჯით 3 500 დოლარით (13 500 დოლარი - 10 000 დოლარი) მესამე და მეოთხე საფეხურებზე.

დავუშვათ, რომ არსებულ დანადგარს არ გააჩნია არავითარი სალიკვიდაციო ღირებულება. ნაკლის აღდგენის დანახარჯი (არსებული დანადგარის მოხსნის 4 500 დოლარი და პლუს ახალი სისტემის დაყენების 12 000 დოლარი, ანუ 16 500 დოლარი) გადააქარბებს კონდინციტების სისტემის შეცვლით მოპოვებულ ღირებულებას (14 000 დოლარი) და ფუნქციონალური მოძველების ერთეული გახდება არააღდგენადი. დეფიციტით (ანუ კონდინციტების არსებული სისტემის არასაკმარისობით) გამოწვეული არააღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება იქნება 10 000 დოლარი, როგორც ქვემოთაა ნაჩვენები.

1. არსებული ერთეულის დანახარჯი	8 000
2. მინუს უკვე დარიცხული ცვეთა	- 2 000
3. აღდგენის დანახარჯი (ყველა დანახარჯი)	—
<i>ან</i>	
4. დანაკარგის ღირებულება	+ 14 000
5. მინუს დანახარჯი, თუ დამონტაჟებულია ახალი	- 10 000
6. უდრის ცვეთას ფუნქციონალური მოძველების გამო	10 000

არაადეკვატურობით გამოწვეული აღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება

განვიხილოთ საწყობი, რომელიც აშენებულია იქარით შესული მეპატრონისათვის HVAC სისტემებით, რომელსაც მალფუჭადი პროდუქტისათვის გრილი პირობების უზრუნველსაყოფად გააჩნია დამატებითი სიმძლავრეები. როდესაც ქონებას გაიტანენ ზაზარზე გასაქირავებლად, მაშინ HVAC სისტემები ამ დამატებითი ფუნქციით არაადეკვატური აღმოჩნდება სხვა ტიპურ საწყობებთან შედარებით. არსებული HVAC სისტემების აღწარმოების მიმდინარე დანახარჯი 40 000 დოლარია, ხოლო კომპონენტი 30%-ითაა გაცვეთილი. სისტემიდან ამ ზედმეტი ფუნქციის მოცილებას დაჭირდება 5 000 დოლარი, ლიკვიდაციის ღირებულება 8 000 დოლარია, ხოლო ბაზრისათვის დამასაიათებელი HVAC სისტემის დამონტაჟება ტიპური სიმძლავრით იქნება 22 000 დოლარი აღდგენის 19 000 დოლარის ($5\ 000 - 8\ 000 + 22\ 000$) მთლიანი დანახარჯებით. თუ დამონტაჟებული იქნებოდა უფრო დაბალი სიმძლავრის HVAC სისტემა, როგორც ახალი კონსტრუქციის ნაწილი, ერთეულზე მხოლოდ 16 000 დოლარი დანახარჯებოდა. უფრო დაბალი სიმძლავრის HVAC სისტემა ქონების მფლობელს თვეში დაუზოგავს 200 დოლარს ელექტროენერგიაზე და მივლის გასაყვებზე. წლიური 12%-ით

კაპიტალზეებული (შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთი შედარებითი გაყიდვების ანალიზიდანაა გამოყვანილი) ღირებულება, ხარჯების დაზოგვით, იქნება 20 000 დოლარი, რომელიც გადააქარბებს აღდგენის დანახარჯებს. ამდენად, ერთეული აღდგენადია.

თუ დანახარჯთა ბაზად გამოიყენება შესაბამისი HVAC სისტემების ჩანაცვლების დანახარჯი და არა აღწარმოების დანახარჯი, ზედმეტი ერთეული არ იქნება ჩართული ჩასანაცვლებელ საქონელში, და ამრიგად, არ იქნება დარიცხვა არც არსებულ ერთეულზე, არც დასაწყისშივე დამონტაჟებულ ერთეულზე. არაადეკვატურობით გამოწვეულ აღდგენად ფუნქციონალურ მოძველებაზე, ცვეთის ზომა

1. არსებული ერთეულის დანახარჯი	40 000
2. მიწუს უკვე დარიცხული ცვეთა	- 12 000
<i>პლუს</i>	
3. აღდგენის დანახარჯი (ყველა დანახარჯი)	+ 19 000
<i>ან</i>	
დანაკარგის ღირებულება	
4. მიწუს დანახარჯი, თუ დამონტაჟებულია ახალი	- 16 000
5. უდრის ცვეთას ფუნქციონალური მოძველების გამო	31 000

იქნება აღდგენის დანახარჯი (ანუ არაადეკვატური ერთეულის მოცილების დანახარჯს მიწუს ლიკვიდაციის ღირებულება, პლუს შესაბამისი ერთეულის დამონტაჟების დანახარჯი).

1. არსებული ერთეულის დანახარჯი	0
2. მიწუს უკვე დარიცხული ცვეთა	- 0
<i>პლუს</i>	
3. აღდგენის დანახარჯი (ყველა დანახარჯი)	+ 19 000
<i>ან</i>	
დანაკარგის ღირებულება	
4. მიწუს დანახარჯი, თუ დამონტაჟებულია ახალი	- 0
5. უდრის ცვეთას ფუნქციონალური მოძველების გამო	19 000

შევიწინოთ, რომ დანახარჯთა ბაზად ჩანაცვლების დანახარჯების გამოყენებისას, ცვეთის შეფასება (19 000 დოლარი) უფრო ნაკლებია, ვიდრე აღწარმოების დანახარჯთა გამოყენებით შეფასებული ცვეთა (31 000 დოლარი). როგორც წინა თავებში იყო აღნიშნული, მთლიანი დანახარჯების მაკორესპონდირებელი შეფასებები ჩანაცვლების დანახარჯების გამოყენებით იქნება ალბათ უფრო დაბალი, ვიდრე შეფასება გაკეთებული აღწარმოების დანახარჯების მონაცემებით. ამიტომაც, ჩანაცვლების დანახარჯებით მიღებულ შეფასებას გამოაკლდება გაცილებით ნაკლები ცვეთა, ვიდრე აღწარმოების დანახარჯებით შეფასებას, რათა დანახარჯთა ორივე ბაზისათვის მიღებულ იქნას ერთი და იგივე ციფრი (ან მსგავსი თანხები).

არაადეკვატურობით გამოწვეული არააღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება

არაადეკვატურობა, ხშირად, ძნელი გამოსასწორებელია. განვიხილოთ დაწესებულების 8 მეტრიანი ჰერის სიმაღლის შენობა, როდესაც საბაზის ნორმით ჰერის სიმაღლე 6 მეტრია. 8 მეტრიაანი შენობის დანახარჯები არის 1.2 მილიონი დოლარი, ხოლო 6 მეტრიაანი შენობის დანახარჯები 1.0 მილიონი დოლარია. შესაფასებელი შენობის გათბობა-გაგრილება წელიწადში 5 000 დოლარით მეტი ჯდება, ვიდრე ბაზარზე არსებული მსგავსი ობიექტებისა. დამატებითი 200 000 დოლარი, რაც დაქდა მისი ზედმეტი ორი მეტრის აშენება, არფერს არ მატებს ქონების ღირებულებას, და არავითარი ზზის არ გააჩნია აღდგენის დანახარჯების გაწევას, ასე რომ, ეს არაადეკვატურობა არააღდგენადია.

ამ ბაზარზე, მაღალი ჰერი ვერ აშენდება შემცველედ ქონებაში. ამიტომ, ფუნქციონალური მოძველების გამოთვლისას, გაფოხი - "დანახარჯი, თუ დამონტაჟებულია ახალი" - გასწვრივ, თანხა დაწერება 0. ისიც გავითვალისწინოთ, რომ თუ გამოყენებულია ჩანაცვლების დანახარჯები, 200 000 დოლარის ღირებულების სიჭარბე აღმოიფხვრება და ფუნქციონალური მოძველების ზომა იქნება მხოლოდ მფლობელების დამატებითი კაპიტალიზებული დანახარჯები. შესაფასებელ ქონებას, მაღალი ჰერისათვის ზედმეტი დანახარჯი უქდება 5 000

როდესაც ხდება არაადეკვატურობით გამოწვეულ ფუნქციონალური მოძველების შეფასება, შემთავსებელს უნდა ახსოვდეს გაანგარიშებაში დანახარჯთა ბაზად გამოყენებულია აღწარმოების თუ ჩანაცვლების დანახარჯი. გაუმჯობესებებში არსებული არაადეკვატურობა ვერ ჩაქდება ჩანაცვლების სტრუქტურაში, ამგვარად ამ ერთეულის დანახარჯი შევა ფუნქციონალური მოძველების შეფასებაში, როდესაც გამოყენებულია ჩანაცვლების დანახარჯების ციფრი.

დოლარით მეტი წელიწადში, ვიდრე მის კონკურენტულ შენობებს, ხოლო შედარებითი შენობებიდან შემოსავლებისა და გასავლების მოხაზვების ანალიზი ბაზარზე იძლევა კაპიტალიზაციის 12.5%-იან განაკვეთს. არააღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება ფასდება 40 000 დოლარად (5 000/0.125). რადგანაც ერთეული არაადეკვატურად ჭარბია, ის არ ჯება სტრუქტურაში და არც მისი ზუსტი ჩანაცვლების კომპონენტი არსებობს, ასე, რომ არ არსებობს არანაირი გატარება საფეხურ 4-ზე. ჩანაცვლების დანახარჯის გაანგარიშება შემდეგი სახისაა:

1.	არსებული ერთეულის ჩანაცვლების დანახარჯი	0
2.	მინუს უკვე დარიცხული ცვეთა	- 0
3.	პლუს აღდგენის დანახარჯი (ყველა დანახარჯი) ან დანაკარგის ღირებულება	— + 40 000
4.	მინუს დანახარჯი, თუ დამონტაჟებულია ახალი	- 0
5.	უდრის ცვეთას ფუნქციონალური მოძველების გამო	40 000

თუ გამოყენებულია აღწარმოების დანახარჯი, არაადეკვატურობის დამატებითი 200 000 დოლარის დანახარჯი ვერ აღმოიფხვრება. არააღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება გაიზომება, როგორც ჭარბი ერთეულის დანახარჯს მიწის უკვე დარიცხული ფიზიკური დაზიანება, პლუს მფლობელობის დამატებითი კაპიტალიზირებული დანახარჯები. იმის დაშვებით, რომ ჭერის დამატებითი სიმაღლის გამო, 10% უკვე დაერიცხა არააღდგენადი ფიზიკური დაზიანებისათვის, არააღდგენადი ფუნქციონალური მოძველება იქნება არაადეკვატური ერთეულის დანახარჯი (200 000 დოლარი დამატებითი 2 მეტრისათვის) მინუს ფიზიკური დაზიანება (20 000 დოლარი) პლუს მფლობელობის დამატებითი დანახარჯი (40 000). აქედან გამომდინარე, შეფასებითი ცვეთა 220 000 დოლარი იქნება.

1.	არსებული ერთეულის ჩანაცვლების დანახარჯი	200 000
2.	მინუს უკვე დარიცხული ცვეთა	- 20 000
3.	პლუს აღდგენის დანახარჯი (ყველა დანახარჯი) ან დანაკარგის ღირებულება	— + 40 000
4.	მინუს დანახარჯი, თუ დამონტაჟებულია ახალი	- 0
5.	უდრის ცვეთას ფუნქციონალური მოძველების გამო	220 000

გარე მოძველება

გარე მოძველება არის ღირებულებაში დანაკარგი, რომელიც გამოწვეულია ქონების გარეთ მყოფი ფაქტორებით. ხშირად ეს არააღდგენადია. გარე მოძველება შეიძლება იყოს ან დროებითი (მაგალითად, ჭარბი ბაზარი) ან მუდმივი (მაგალითად, უბედურების ზონასთან ახლოს ყოფნა). გარე ფაქტორები ხშირად მოქმედებენ ქონების ღირებულების როგორც მიწის, ასევე შენობის კომპონენტებზე. მიწის მიმდინარე ღირებულება ითვალისწინებს გარე ფაქტორების ზემოქმედებას. გარე მოძველება, ჩვეულებრივ, ატარებს ფართო საბაზრო ეფექტს და გავლენას ახდენს უფრო ქონებათა მთელ კლასზე, ვიდრე მხოლოდ ცალკეულ ქონებაზე. გარე მოძველებამ შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მხოლოდ შესაფასებელ ქონებაზე, თუ მისი გამოწვევი მიზეზი განლაგებაა. მაგალითად, უარყოფით გარემო პირობებთან დაკავშირებულ, ან ზონირებისა და მიწით სარგებლობაზე კონტროლი არ არსებობს.

გარე მოძველების შესაფასებლად ბაზრის მოხაზვების შესწავლისას, მნიშვნელოვანია მოძველების მიწის ღირებულებაზე გავლენისა და გაუმჯობესებების ღირებულებაზე გავლენის იზოლირება. ზოგიერთ სიტუაციაში, გარე მოძველება შესაძლოა მთლიანად მიწაზე იყოს მიკუთვნებული. სხვა სიტუაციაში ის შეიძლება მიეკუთვნოს მთლიანად გაუმჯობესებებს. ხშირად, გარე მოძველება შეიძლება განაწილებული იყოს მიწასა და გაუმჯობესებებს შორის. ეს მნიშვნელოვანია, თუ გარე მოძველება უკვე ასახულია მიწის ღირებულების შეფასებაში. საბაზრო არეალის ანალიზზე დაფუძნებული შენობა-ქონების ღირებულებაზე განაკვეთი შესაძლოა გამოყენებულ იქნას ღირებულებაში იმ დანაკარგის განსაზღვრისათვის, რომელიც მიეკუთვნებულ უნდა იქნას შენობაზე.

გარე მოძველება შეიძლება გამოწვეული იყოს ეკონომიკური ან განლაგებითი ფაქტორებით. ის შეიძლება იყოს დროებითი და მუდმივი, მაგრამ იგი, ჩვეულებრივ, არ განიხილება აღდგენადად მფლობელის, მიწათმფლობელის, ან მეიჯარის მხრიდან.

არსებობს გარე მოძველების განსაზღვრის შემდეგი სამი ძირითადი მეთოდი:

- ბაზრიდან გამოყოფილი ცვეთის განაწილება
- საბაზრო მონაცემების ანალიზი
- შემოსავლებში დანაკარგების კაპიტალიზაცია

გარე მოძველება, შეფასებული ბაზრიდან გამოყოფილი ცვეთის განაწილებით

როდესაც მთლიანი ცვეთის ჩამური მარჯვენელი შეფასებულია ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდით, ეს თანხა განაწილებული უნდა იქნას ცვეთის სამ ძირითად ტიპზე, რათა მიღებულ იქნას გარე მოძველების შეფასება. მაგალითის სახით განვიხილოთ ინდუსტრიული ქონება 1 მილიონი დოლარის აღწარმოების დანახარჯით ბაზარზე, სადაც მსგავსად გაცვეთილი შენობები გაყიდულ იქნა 800 000 დოლარად. მთლიანი ფიზიკური დაზიანება გამოთვლილია 80 000 დოლარად, ხოლო მთლიანი ფუნქციონალური მოძველება გაანგარიშებულია 10 000 დოლარად. მთლიანი ცვეთის დარჩენილი ნაწილი 110 000 დოლარი შეიძლება მივაკუთვნოთ გარე მოძველებას.

მთლიანი დანახარჯი	1 000 000
გასყიდვი ფასი (მიწის ღირებულების გამოკლებით)	- 800 000
ცვეთა ყველა წყაროდან	200 000
განაწილება	
ფიზიკური დაზიანება	
აღდგენადი	10 000
არააღდგენადი	+ 70 000
მთლიანი ფიზიკური დაზიანება	80 000
ფუნქციონალური მოძველება	
აღდგენადი	2 500
არააღდგენადი	+ 7 500
მთლიანი ფუნქციონალური მოძველება	10 000
მთლიანი ფიზიკური დაზიანება და ფუნქციონალური მოძველება	- 90 000
გარე მოძველებაზე განაწილება	110 000

გარე მოძველება, შეფასებული ბაზრის მონაცემების ანალიზით

დაწვეტილებული მონაცემების ანალიზის გამოყენებით, განვიხილოთ შესაფასებელი ქონება, რომელიც წარმოადგენს 12 ბინიან საცხოვრებელ შენობას, განლაგებულს შედარებით ახალი მოასფალტებული მისასვლელით ქარხნის მეზობლად ქვედა მხრიდან. გაყიდვა A არის აუთენსიკებული ლოტი, რომელიც ესაზღვრება შესაფასებელ ქონებას, რომელიც ზონირებულია 12 ბინიანი საცხოვრებელი შენობებისათვის და ახლახანს გაიყიდა 36 000 დოლარად (3 000 დოლარი ერთეულზე). გაყიდვა B არის აუთენსიკებული ადგილი ქალაქის მეორე მხარეს, რომელიც ასევე ზონირებულია 12 ბინიანი საცხოვრებელი შენობებისათვის და ახლახანს გაიყიდა 48 000 დოლარად (4 000 დოლარი ერთეულზე). გაყიდვა C არის 9 ბინიანი საცხოვრებელი შენობა შესაფასებელი შენობის უბანში, რომელიც ახლახანს გაიყიდა 459 000 დოლარად (51 000 დოლარი ერთეულზე) და გაყიდვა D არის 10 ბინიანი საცხოვრებელი შენობა ქალაქის მეორე მხარეს, რომელიც გაიყიდა 540 000 დოლარად (54 000 დოლარი ერთეულზე). C და D გაყიდვების გამოყენებით, გარე მოძველების ქონებაზე მისაკუთვნებული მთლიანი ციფრი არის 3 000 დოლარი თითო ბინაზე (განსხვავება 54 000 დოლარს და 51 000 დოლარს შორის, გაყიდვების ფასი თითო ბინაზე). ამგვარად, შესაფასებელი ქონება დაექვემდებარება 36 000 (12 ბინა X 3 000 დოლარი) დოლარის გარე მოძველებას. A და B გაყიდვები მიუთითებს, რომ ამ გარე მოძველების 12 000 დოლარი (1 000 დოლარი თითო ბინაზე, გამოანგარიშებულია როგორც განსხვავება 4 000 დოლარს და 3 000 დოლარს შორის, ბინის ერთეულზე მიწის რეალიზაციის ფასი) აღიარებულია მიწის ღირებულებაში; ამიტომ, დარჩენილი 24 000 (36 000 - 12 000) დოლარი, მიეკუთვნება შენობას.

გარე მოძველება, შეფასებული შემოსავლებში დანაკარგების კაპიტალიზაციით

როდესაც ქონებას მოაქვს შემოსავალი, შემოსავლებში დანაკარგი, რომელსაც წარმოშობს გარე მოძველება, შეიძლება კაპიტალიზებული იქნას მთლიანი ქონების ღირებულებაში დანაკარგის შეფასებაში. ეს პროცედურა ხორციელდება ორ საფეხურად. პირველი, ბაზრის გაანალიზებულია შემოსავლებში დანაკარგის დასათვლელად. მეორე, შემოსავლებში დანაკარგი კაპიტალიზებულია, რათა მიღებულ იქნას დანაკარგი ღირებულებაში, რომელიც გავლენის ახდენს მთლიანად ქონებაზე. თუ მოსალოდნელია, რომ შემოსავლებში დანაკარგი მუდმივად გაგრძელდება, მისი კაპიტალიზაცია უნდა მოხდეს ან ქაუზირი

მოგების მამრავლის (GIM) გამოყენებით ჩამურ შემოსავლებში დანაკარგებთან, ან მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის (Rc) – წმინდა შემოსავლებში დანაკარგებთან. თუ არ არის მოსალოდნელი, რომ შემოსავლებში დანაკარგები იქნება მუდმივი, ის შეიძლება გამოთვლილ იქნას დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზის გამოყენებით.

მაგალითისათვის განვიხილოთ 4 000 კვადრატული მეტრის სავალო ვაჭრობის დაწესებულება ქარბ ბაზარზე. ჩვეულებრივ ბაზარზე, წმინდა ოპერაციული მოგება იქნებოდა 8.00 დოლარი კვადრატულ მეტრზე. თუმცა, როგორც კი ბაზარი გაივსო საქონლით, წმინდა ოპერაციული მოგება დაეცა 6.25 დოლარამდე კვადრატულ მეტრზე. სიჭარბე, რომელიც უნიკალურია შესაფასებელი ქონების ბაზრისათვის, გამოწვეული იყო ზედმეტი მშენებლობებით. ბაზრის მიერ მითითებული მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი არის 10%. სანამ მოსალოდნელია, რომ ნამდვილად გაგრძელდება მშენებლობების სიჭარბე, გარე მოძველება შეიძლება გამოითვალოს პირდაპირი კაპიტალიზაციის გზით. მთლიანი დანაკარგი შემოსავლებში 7 000 დოლარი [(8.00 დოლ. – 6.25 დოლ. = 1.75 დოლ.) X 4 000 კვ.მ.] კაპიტალიზებულია მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთით 10%. შედეგად მიღებული გარე მოძველება 70 000 დოლარი აღბათ მთლიანად მიეკუთვნება გაუმჭობესებებს (თუ მიწის ღირებულება არ მომხდარა ზემოქმედება).

თუ მოსალოდნელია, რომ სიჭარბე გაგრძელდება შედარებით მოკლე პერიოდისათვის, გარე მოძველება შეიძლება გამოთვლილ იქნას დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზით. დავუშვათ, რომ შემოსავლებში 7 000 დოლარის დანაკარგი გაგრძელდება მხოლოდ სამი წლის განმავლობაში, ხოლო დისკონტირების შესაბამისი განაკვეთი იქნება 13%. გარე მოძველება შეიძლება გამოთვლილ იქნას როგორც სამი წლის განმავლობაში წლიური 7 000 დოლარის მიმდინარე ღირებულება 13%-იანი დისკონტირების განაკვეთით, რაც უდრის 16 528 დოლარს. როგორც წინა მაგალითში, სადაც გამოყენებული იყო პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი, სავარაუდოა, რომ გარე მოძველების მთლიანი თანხა მიეკუთვნება გაუმჭობესებებს.

შემდგომი საკითხავი

Akerson, Charles B. 1996. *The Appraiser's Workbook* (2nd edition) Chicago: Appraisal Institute

Cappello, Steve. 1995. "Incurable What? Incurable Functional Obsolescence". *Assessment Journal* (July/August).

Derbes, Max J., Jr. 1998 "Accrued Depreciation Redefined and Reordered" *The Appraisal Journal* (April)

Ellsworth, Richard K. 2000 "Estimating Depreciation for Infrequently Transacted Assets" *The Appraisal Journal* (January)

Laronge, Joseph A. 2000 "Solving the Functional Obsolescence Calculation Question?" *The Appraisal Journal* (July)

Laronge, Joseph A., and Kerry Dean Vandell. 2001. "Solving the Functional Obsolescence Calculation Question? Part II" *The Appraisal Journal* (April)

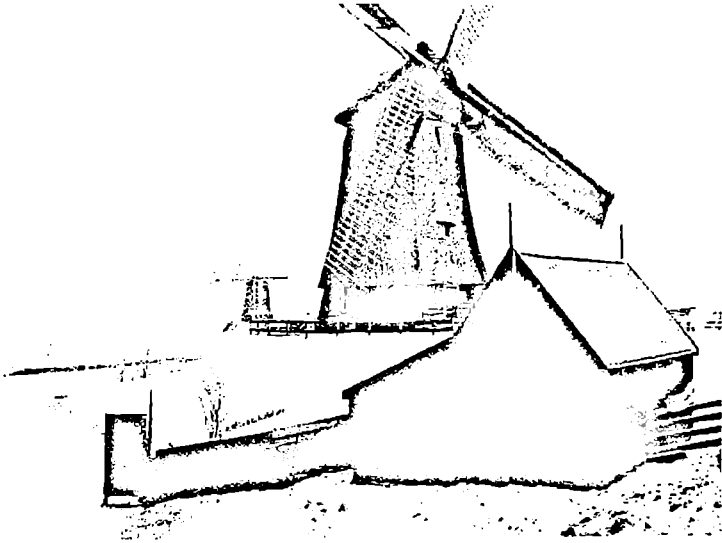
Ramssett, David E. 1998. "The Cost Approach: An Alternative View". *The Appraisal Journal* (April)

Williams, Thomas P. 1996 "Categorizing external Obsolescence" *The Appraisal Journal* (April)

Wolverton, Marvin L. 1998. "Empirical Analysis of the Breakdown Method of Estimating Physical Depreciation". *The Appraisal Journal* (April)

ნაწილი IV

პირდაპირი შედარების ანალიზი



ნაწილი IV ფოკუსირებულია პირდაპირი შედარებით მიდგომაზე, რომელსაც ხშირად თვლიან, რომ ალქმის თვალსაზრისით ყველაზე ადვილი მიდგომაა, მაგრამ ამავე დროს, დარწმუნების თვალსაზრისით შეიძლება ერთ-ერთი ყველაზე რთული გამოდგეს. განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც ბაზრიდან მონაცემის მოპოვება ძალიან ძნელია. თავი 17 “პირდაპირი შედარებით მიდგომა“, მოიცავს ფუნდამენტურ თეორიებს, რომლებიც საფუძვლად უდევს ამ მიდგომას მაშინ, როცა თავი 18 “კორექტირება და ანალიტიკური ტექნიკა პირდაპირი შედარებით მიდგომაში“, ასახავს ტექნიკას, რომელიც გამოიყენება შედარებითი გაუიდვების ანალიზისათვის და კორექტირებისათვის. თავი 19 “პირდაპირი შედარებითი მიდგომის გამოყენება“, ახდენს შედარების სხვადასხვა ელემენტებისათვის რაოდენობრივი კორექტირების გაანგარიშებას და რაოდენობრივი ანალიზის გამოყენების ილუსტრირებას.

- მნიშვნელოვანი ტერმინები**
- ეკონომიკური გამოყენების ვადა
 - გარიგება გაშლილი მკლავის მანქილზე
 - პირდაპირი შედარებითი მიდგომა
 - შედარების ელემენტები
 - შედარების ერთეულები

შესავალი

პირდაპირი შედარებით მიდგომაში, შემფასებელი ანვითარებს მოსაზრებას ღირებულების შესახებ ანალოგიური ქონებების განალიზებისა და შესაფასებელ ქონებასთან შედარების გზით. პირდაპირი შედარებითი მიდგომის მეთოდში გამოყენებული ანალიზის შედარებითი ტექნიკა ფუნდამენტურია შეფასების პროცესში. ბაზრის ჯირის, გასავლების, მიწის ღირებულების, დანახარების, ცვეთისა და სხვა ღირებულებითი პარამეტრების შეფასება შეიძლება მიღებულ იქნას შეფასების სხვა მიდგომებში მსგავსი შედარებითი ტექნიკის გამოყენებით. მსგავსად ამისა, სხვა მიდგომების გამოყენებისას გაკეთებული დასკვნები ხშირად განალიზებულია პირდაპირი შედარებით მიდგომაში შედარებითი ქონებების გაყიდვების ფასზე გასაკეთებელი კორექტირების შესაფასებლად.

პირდაპირი შედარებით მიდგომაში, საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრება ყალიბდება შესაფასებელი ქონების შედარებით ისეთ მსგავს ქონებებთან, რომლებიც უკანასკნელ პერიოდში იქნა გაყიდული, გაშნადებულია გასაყიდად, ან დადებულია მათზე ხელშეკრულება (რომელთა შესყიდვაზე მიღებულია შეკვეთა და დემონსტრაცია შეტანილია). პირდაპირი შედარებითი მიდგომის ძირითად დაშვებას წარმოადგენს ის, რომ ქონების საბაზრო ღირებულება მიზნულია შედარებითი, კონკურენტული ქონების ფასთან.

ქონებისა და გარიგებების შედარებითი ანალიზი ფოკუსირებულია ღირებულებაზე გავლენის მომხდენ მსგავსებებსა და განსხვავებებზე, რომლებიც შეიძლება შეიცავდეს შემდეგ ვარიაციებს:

- შეფასებული ქონებრივი უფლებები
- მყიდველისა და გამყიდველის მოტივაცია
- დაფინანსების პირობები
- ბაზრის მდგომარეობა გაყიდვების პერიოდისათვის
- ზომა
- განლაგება
- ფიზიკური განსაკუთრებულობანი
- ეკონომიკური მახასიათებლები, თუ ქონება შემოსავლების მომტანია

შედარების ელემენტები მოწმდება საბაზრო რეალობასთან მიმართებაში, რათა შეფასდეს რომელი ელემენტია მგრძობიარე ცვლილებების მიმართ და როგორ ახდენენ ისინი გავლენას ღირებულებაზე.

ურთიერთკავშირი შეფასების პრინციპებთან

პირდაპირი შედარებითი მიდგომის საფუძველს წარმოადგენს მოლოდინისა და ცვლილების კონცეფცია, რომელსაც ეყრდნობა მოთხოვნისა და მიწოდების, შეცვლის, ბალანსისა და გარე ფაქტორების პრინციპები. ხელმძღვანელობს რა ამ პრინციპებით, შემფასებელი ცდილობს გაითვალისწინოს შეფასების პრობლემასთან დაკავშირებული ყველა საკითხი ისე, რომ შესაბამისობაში იყოს და ასახავდეს ადგილობრივი ბაზრის მდგომარეობას.

მოთხოვნა და მიწოდება

ქონებაზე ფასი წარმოიქმნება გამყიდველსა და მყიდველს შორის წარმოებული მოლაპარაკების საფუძველზე და მათზე გავლენას ახდენს კრედიტორის ქმედება. მყიდველები ადგენენ ბაზრის მოთხოვნას, ხოლო გასაყიდად გამოტანილი ქონება ქმნის მიწოდებას. ეს გულისხმობს ბაზარს, სადაც არის ბევრი

მყიდველი და გამყიდველი, რომელთაგან ყველა მოქმედებს საკუთარი ინტერესებიდან გამომდინარე. მოთხოვნის შესაფასებლად, შემფასებლები ითვალისწინებენ ყველა კონკრეტული ტიპის ქონებაზე მომხმარებელთა რაოდენობას, მათ მსყიდველობით უნარს, აგრეთვე მათ გემოვნებას და პრიორიტეტებს. მოწოდების გასაანალიზებლად, შემფასებელი ფოკუსირებულია არსებულ გაუყვდავ ან აუთოსიტებზე ქონებაზე, აგრეთვე ქონებაზე, რომელიც მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან დადგენის პროცესშია. ამ ფაქტორების ნებისმიერი წინაცვლება შეიძლება გახდეს შესაფასებელი ქონებისა და შედარებითი ქონებების ფასების შეცვლის მიზეზი. გაყიდვების სინჭირზე გავლენას ახდენს კრედიტორიც, რადგანაც უძრავი ქონების შესყიდვათა უმეტესობა გარედან ფინანსდება. თუ საპროცენტო განაკვეთი ეცემა, ბაზრის საქმიანობა იზრდება და შესაბამისად ფასებიც მაღლა იწევს. თუ საპროცენტო განაკვეთი იზრდება, ბაზრის საქმიანობა კლებულობს და ფასებიც შესაბამისად ეცემა. თუ სასესხო კაპიტალი შეზღუდულია მაღალი საპროცენტო განაკვეთის ან შემოღებული მკაცრი ნორმების გამო, ბაზრის საქმიანობა შეიძლება მკვეთრად შემცირდეს.

შეცვლა

შეცვლის პრინციპი გულისხმობს, რომ ქონების ღირებულება უნდა დაადგინოს ფასმა, რომელიც გადახდილი იქნება ამ ქონების შემცველ მსგავს სარეგულიანობისა და სასურველობის მქონე ქონებაში დროის გონივრული ხანგაზღვიობის განმავლობაში. ეს პრინციპი გულისხმობს, რომ პირდაპირი შედარებითი მიდგომის საიმედოობა მცირდება, თუ ბაზარზე არ არსებობს შემცველი ქონება.

ბალანსი

ბაზარზე, მიწოდებისა და მოთხოვნის ძალები მიისწრაფვის გაწონასწორებისაკენ ანუ ბალანსისაკენ, მაგრამ აბსოლუტური თანაფარდობა პრაქტიკულად არასოდეს მიიღწევა. მოსახლეობის გადაადგილების, შემსყიდველუნარიანობის, მომხმარებლის გემოვნებისა და პრიორიტეტების გამო, მოთხოვნა დღივად იცვლება დროთა განვლობაში. ახალი შენობების მშენებლობა, სხვა სახით გამოყენებისათვის გადაკეთება და ძველი შენობების დაზარევა, ასევე იწვევს ცვლილებას მიწოდებაში.

ამ პრინციპის მეორე ასპექტი გულისხმობს, რომ მიწასა და გაუმჯობესებებს შორის ურთიერთკავშირი, და ქონებასა და მის გარემოს შორის ურთიერთკავშირი, ორივე წონასწორობაში უნდა იყოს ქონებასათვის, რათა ასახოს მისი ოპტიმალური საბაზრო ღირებულება. თუ, მაგალითად, ქონებას აქვს ძალიან ბევრი მიწა მის გაუმჯობესებთან შედარებით, ან მის განლაგებასთან შეუფერებელი ძალიან ძვირიანი კეთილმოწყობა, ქონებაში შეიქმნება დისბალანსი. შემფასებელი უნდა დააკვირდეს ბაზარზე და კონკრეტული ქონების ფარგლებში დისბალანსს, რადგან ამან შესაძლოა წარმოშვას ისეთი ბაზარი, სადაც შედარებითი ქონებებზე შენება სხვადასხვა ფასები.

გარე ფაქტორები

დადებითი და უარყოფითი გარეშე ძალები ზემოქმედებას ახდენენ ყველა ტიპის ქონებაზე. ქონების ღირებულებაზე შესაძლოა გავლენას ახდენდეს ეკონომიკური განვითარების პერიოდი და ეკონომიკური კრიზისი. შემფასებელი ანალიზებს შესაფასებელი ქონების ბაზრის სფეროს იმ მიზნით, რომ დაადგინოს გარეგანი ზემოქმედების ყველა მნიშვნელოვანი ფაქტორი. ყველაზე მეტად, განლაგებისათვის გაკეთებული კორექტირება ასახავს ამ გარეგან ძალებს. მსგავსი ფიზიკური მახასიათებლების მქონე ორ კონკურენტულ ქონებას შეიძლება მჭიდროდ განსხვავებული საბაზრო ღირებულება, თუ ერთერთ მათგანს აქვს ნაკლებად მიმწოდველი გარემო. ქუჩების მდგომარეობა და განათება, მოხერხებული სატრანსპორტო საშუალებები, სათანადო დაცვა პოლიციის მხრიდან, მუნიციპალური რეგულაციების გატარება და სავაჭრო ცენტრთან და საზოგადოებრივი კვების ობიექტებთან სიახლოვე იცვლება განლაგებისა და მიხედვით.

შესაბამისობა და შეზღუდვები

პირდაპირი შედარებითი მიდგომა შესაბამისია ყველა ტიპის უძრავი ქონებისათვის, როდესაც ბოლო დროისათვის მოხდენილია საკმარისი, სანდო გარიგებები იმისათვის, რათა დადგენილ იქნას ღირებულების მაჩვენებლები, ან საბაზრო ტენდენციები. ქონების იმ ტიპთათვის, რომლებსაც ყოფიან და ყიდულობენ რეგულარულად, პირდაპირი შედარებითი მიდგომა სწორად იძლევა საბაზრო ღირებულების მხარდასაჭერ მაჩვენებელს. როდესაც შესაძლებელია საჭირო რაოდენობის მონაცემების მოპოვება, ეს ღირებულების შესახებ მოსაზრების ახსნისა და მხარდაჭერის ყველაზე პირდაპირი და მარტივი გზაა.

როდესაც ბაზარი სუსტია და მხოლოდ რამდენიმე საბაზრო გარიგება ხელმისაწვდომი, პირდაპირი შედარებითი მიდგომაში გამოყენება შეიძლება შეზღუდული იქნას. მაგალითად, პირდაპირი შედარებითი მიდგომა, ჩვეულებრივ, არ გამოიყენება სპეციალური დანიშნულების ქონების მიმართ, რადგან მოცემულ ბაზარზე, ისეთზეც კი, რომელიც გეოგრაფიულად დიდია, მხოლოდ რამდენიმე მსგავსი ქონება შეიძლება იქნას გაყიდული. სპეციალური დანიშნულების ქონების შესაფასებლად, შესაძლოა დანახარებითი მიდგომა უფრო შესაფერისი და ახანდო იყოს.

პირდაპირი შედარებითი მიდგომა, ქონების შეფასებებში, ხშირად უზრუნველყოფს ძირითად მინიმუმებს იმ ქონების საბაზრო ღირებულებაზე, რომელთა შესყიდვაც, ჩვეულებრივ, არ ხდება მათი შემოსავლების შემოშტანი მახასიათებლების გამო. ამ ტიპის ქონება ექვემდებარება პირდაპირ შედარებას, რადგან მსგავსი ქონების ყიდვა და გაყიდვა ხდება იმავე ბაზარზე. ჩვეულებრივ, პირდაპირი შედარებითი მიდგომა იძლევა მფლობელის, თუ მოიწარის მიერ დაკავებული კომერციული თუ მარკეტინგული ქონების ღირებულების საუკეთესო მარჩენებელს.

პირდაპირი შედარებითი მიდგომა არის შესაბამისი, როდესაც შესაძლებელია უკანასკნელ პერიოდში მომხდარი საბაზრო გარიგებების შესახებ საკმარისი მონაცემების მოპოვება. შემოსავლების მომტანი ქონების შესახებ პირდაპირი შედარების მეშვეობით მოპოვებული ძირითადი ინფორმაცია გამოყენება შემოსავლებით და დანახარებით მიდგომებში.

შემოსავლების მომტანი ქონების მყიდველები, ჩვეულებრივ, კონცენტრირებულნი არიან ქონების ეკონომიკურ მახასიათებლებზე. დიდი, კომპლექსური, შემოსავლების მომტანი ქონების რეალიზაციის შედარებითი დეტალური ანალიზი ძნელი ჩასატარებელია, რადგან ინფორმაცია იმ ეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენს მყიდველის გადაწყვეტილების მიღებაზე, არ არსებობს საკარო ჩანაწერებში ან ვერ მოითხოვება მყიდველთა და გაყიდველთა ინტერვიუებიდან. მაგალითად, შემფასებელი შესაძლოა არ ფლობდეს საკმარის ინფორმაციას იქვე, უბანში არსებული სავაჭრო ცენტრის იჭარის შესახებ მაღაზიებისათვის, რომლებიც პოტენციურად შედარებითია მისი ობიექტისათვის. ლიზინგი და ტავითული ქონება ეს უფრო უზენაესების გაყიდვა, ვიდრე შეუზღუდავი ფორმის მფლობელობა და მოითხოვს ლიზინგის ყველა პირობის ცოდნას და იმ მეჩარეების შესწავლას, რომლებიც იკავებენ შვინობებს. ზოგიერთი გარიგება მოიცავს სხვა ფიზიკური აქტივების, ან ბიზნის ინტერესების გაყიდვას. ყველა შემთხვევაში, თუ რეალიზაცია სასარგებლოა შედარებისათვის, ის განხილული უნდა იქნას სხვადასხვა კომპონენტების მიხედვით. მაშინაც კი, თუ შესაძლებელია ღირებულების კომპონენტების განაწილება, ვასაგები უნდა იყოს, რომ მონაწილე ფაქტორების შერევის გამო, გაყიდვები, როგორც შესაფასებელი ქონების ღირებულების რეალური მარჩენებელი, შესაძლოა ნაკლებად სავიძლო იყოს.

საბაზრო პირობების ცვლილებამ შეიძლება შეამციროს ყველა იმ ძველი გაყიდვების შესაბამისობა ან კანონიერება, რომელიც ვერ ასახავს ცვლილებებს. საბაზრო ცვლილებით გამოწვეული ტენდენციები შეიძლება სასარგებლო იყოს, მაგრამ შემფასებლები ფრთხილად უნდა იყვნენ პროექტის ტენდენციების პროგნოზირებისას, რომ არ გამოარჩეთ მიმდინარე საბაზრო მხარდაჭერი მონაცემები, თუნდაც რაიმე ფორმით. ისტორიული გაყიდვები შეიძლება სასარგებლო იყოს შეფასების რეტროსპექტივისათვის და მთელი რიგი დროის პერიოდების ანალიზისათვის. თუმცა, საბაზრო პირობების ცვლილება, მათ გამოყენების ნაკლებ სიმძლავრეს ხდის მიმდინარე შეფასებებისათვის საბაზრო პირობების კორექტირების გარეშედგინების გამო. ოფიციალური ცვლილებები ქმნის შესაძლებლობათა დიდ არეალს საგადასახადო კოდექსის, ზონირების, მორატორიუმის, შენობების კოდექსის და სხვათა ჩათვლით. შემფასებელი უნდა ეთიბდეს იმ შესაძლო ცვლილებებს, რომლებიც შესაძლოა დააწვეს ბაზარს და შეეცალოს ისტორიული მონაცემების შესაბამისობა. მსგავსად ამისა, ზოგიერთი გაყიდვა შეიძლება ასახავდეს ასეთი ცვლილებების მოსალოდნელობას და შეიძლება წინსწრებით ასახავდეს ბაზრის ფაქტორ ცვლილებასთან დამოკიდებულებას. დაფინანსებაც ასევე მნიშვნელოვანია საბაზრო გაყიდვების ქცევებში. შემფასებლებმა უნდა მოიძიონ და გააანალიზონ ინფორმაცია, რომელიც შეეხება კონკრეტული ტიპის ქონების ფინანსირებას და მთლიანად ბაზარს, როგორც ანალიზის პროცესის ნაწილს.

ცალკეული გაყიდვა შეიძლება გამოდგეს ან არ გამოდგეს მთლიანი ბაზრის ინდიკატორად. მიუხედავად გაანალიზებული გაყიდვების რაოდენობისა, შემფასებელმა კარგად უნდა გაიგოს შედარებისათვის გამოყენებული თითოეული გაყიდვის არსი, რათა დოკუმენტალურად იყოს დადასტურებული ის დასკვნა, რომელსაც იმ შედარების საფუძველზე გამოიყენებს. მიდგომის შემზღუდველ ფაქტორ არის ის, რომ გაყიდვის ფასით გამოხატული ღირებულება შეიძლება ყოველთვის არ ასახავდეს გაყიდული ქონების საბაზრო ღირებულებას; შესაძლებელია მხოლოდ იმის განსაზღვრა, რომ გაყიდვის შემდგომი ურთიერთობა ქონებასთან და ბაზართან გამოკვლეული და გაკებულია, ამის საპირისპიროდ, მრავალი გაყიდვა, რომელთა ეფექტურად გამოყენებაც შეუძლებელია პირდაპირი შედარებისათვის, მთლიანობაში არის ბაზრის ნაწილი მაინც და შეიძლება გამოყენებულ იქნას ზოგადი ბაზრის

საქმიანობის აღსაქმელად, ან სხვა ანალიტიკური მიზნებისათვის. ამრიგად, ხდება ბაზრის მონაცემების კლასიფიცირება და გაზომვა მისი მნიშვნელობის, რელევანტურობისა და სანდოობის მიხედვით. პირდაპირი შედარებითი მიდგომით გამოყვანილი ღირებულების დასკვნის სანდოობის უზრუნველსაყოფად, შემფასებელმა ერთმანეთს უნდა შეადაროს მოპოვებული საბაზრო მონაცემები და სრულად გაურკვევს ქონებაზე გარიგებებში ჩართული მყიდველისა და გამყიდველის ქცევის მახასიათებლებში. სიფრთხილე უნდა იქნას გამოჩენილი, როდესაც გარიგების შესახებ მონაცემები მოწოდებულია იმ პირის მიერ, რომელიც არ არის ამ გარიგების მონაწილე. თუ შემფასებელი დაეყრდნობა ამ მონაცემებს იმის გათვალისწინების გარეშე, თუ რა მიზანი ამოძრავებდათ ოპერაციაში მონაწილე მხარეებს, შესაძლოა მიხვდეთ არასწორი დასკვნების გამოტანა. ზოგჯერ, ბროკერს უფრო სწორი ინფორმაციის მოწოდება შეუძლია, ვიდრე გამოყიდველს ან მყიდველს. მსგავსად ამისა, შეცდომები შეიძლება გაჩნდეს, თუ მოსალოდნელი შემოსავლებისა და გასავლების გრაფიცი არ არის სწორად შედგენილი, ან თუ გათვალისწინებული არ იქნა პოტენციური ცვლილებები გამოყენებაში.

სავალდებულოა, რომ შემფასებელმა დაადგინოს და გააანალიზოს შეგროვებულ მონაცემთა რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მაჩვენებლების ძლიერი და სუსტი მხარეები და პირდაპირი შედარებითი მიდგომით გაეთვალისწინოს შედარებითი ანალიზის დონე. ანალიზში გათვალისწინებული უნდა იყოს ყველა არსებითი ფაქტი და დასაზრუნავი. მონაცემთა სანდოობა, ჩატარებული ანალიზი და ღირებულების საბოლოო დასკვნა წარმოადგენს უნდა იყოს როგორც პირდაპირი შედარებითი მიდგომაში, ასევე, სადაც მოითხოვება, შეფასების შესახებ საბოლოო მოსაზრებაში.

პირდაპირი შედარებითი მიდგომა წარმოადგენს შეფასების პროცესის მნიშვნელოვან და ძირითად ნაწილს მაშინც კი, როდესაც მისი სანდოობა შეზღუდულია. მართალია, შემფასებლებს ყოველთვის არ შეუძლიათ უსუსტად დადგინონ და დათვალონ როგორ განსხვავდება ერთმანეთისაგან ქონების ღირებულებაზე მოქმედი ფაქტორები, მაგრამ მათ მაინც შეუძლიათ გამოიყენონ პირდაპირი შედარებითი მიდგომა ღირებულების სავარაუდო დიაპაზონის გამოსათვლელად იმ ღირებულების დასადასტურებლად, რომელიც გამოთვლილია რომელიმე სხვა მიდგომის გამოყენებით. უფრო მეტიც, შედარების პროცესი ხშირად იძლევა მონაცემს, რომელიც სხვა მიდგომებში გამოყენდება. მაგალითად, მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი შემოსავლებითი მიდგომისათვის, ან ცვეთის შეფასება დანახარებებითი მიდგომისათვის.

შემოსავლების მამრავლი, კაპიტალიზაციის განაკვეთი და უსუტების განაკვეთები გამოიყენება შემოსავლებითი მიდგომით შეფასებაში, მაგრამ ასეთი განაკვეთებისა და ფაქტორების გამოყოფა შესაძლებელია პირდაპირი შედარების ანალიზში მოცემული შედარებითი ქონებებიდან. შედარებითი ფასები არ კორექტირდება ერთთულზე წმინდა ოპერაციულ შემოსავლებს შორის განსხვავებების ბაზაზე, რადგან იწარას და გასაყიდ ფასს გარჩნა ტანდემში გადასვლის ტენდენცია. თუმცა, შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს, თუ რატომ იცლება ერთთულზე შემოსავალი გაყიდულ ქონებებს შორის. ამ რჩევების გასაგებად შესაძლებელია ჩატარდეს მგრძნობელობისა და ტენდენციურობის ანალიზი.

მაგალითად, შემფასებელმა უნდა გააანალიზოს შემოსავლის მომტანი ქონების გაყიდვები, რათა მიიღოს პოტენციური და რეალური ჯამური მოგების მამრავლი (GIM), მთლიანი და საწესდებო კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთები, და მთლიანი ქონებიდან შემოსავლიანობის განაკვეთიც კი. ეს ფაქტორები არ კორექტირდება რაოდენობრივად. ამის ნაცვლად, შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს მათი დიაპაზონი და შეფასებულ და შედარებით გაყიდვებს შორის ის მსგავსებები და განსხვავებები, რომელიც იწვევს მამრავლებისა და განაკვეთების ცვლილებას. შემდგომში, შემფასებელი შეარჩევს განაკვეთებს, რომელიც ყველაზე უფრო მიესადაგება შესაფასებელ ქონებას შემოსავლებით მიდგომაში გამოსაყენებლად.

პროცედურები

პირდაპირი შედარებითი მიდგომის გამოსაყენებლად, შემფასებელი მისდევს სისტემურ პროცედურებს:

1. კონკრეტული ბაზრის გამოკვლევა ინფორმაციის მონაპოვებლად ისეთ გაყიდვების გარიგებებზე, ლოსტივზე და ყიდვა-გაყიდვის შეკვეთებზე, რომელიც მოიცავს შესაფასებელი ქონების მსგავს ქონებას ისეთ მახასიათებლებში, როგორიცაა ქონების ტიპი, გაყიდვის თარიღი, ქონების ზომა,

პირდაპირი შედარებითი მიდგომის გამოსაყენებლად სისტემური პროცედურა მოიცავს შემდეგ საფურერებს:

- (1) გარიგებების მონაცემთა მოძიება
- (2) მონაცემთა სისუსტისა და გაწილი მკლავის მანძილის არსებობის გადამოწმება
- (3) შედარების შესაბამისი ერთეულების შერჩევა
- (4) იმის განსაზღვრა, თუ როგორ განსხვავდება შედარებითი ქონებები შესაფასებელი ქონებისაგან და მათი ფასების კორექტირება შედარების სხვადასხვა ელემენტებს შორის გასხვავებების გამო; და
- (5) ღირებულების მრავალი ინდიკატორის შექერება ერთადერთი ღირებულების ან ღირებულების დიაპაზონის მიღების მიზნით.

ფიზიკური მდგომარეობა, განლაგება და მიწის გამოყენების შეზღუდვები. ამოცანა მდგომარეობს შესაფასებელი ქონებასთან რაც შეიძლება მსგავსი შედარებითი გაყიდვების მაგალითების აღმოჩენაში.

- ინფორმაციის გადამოწმება იმის დასადასტურებლად, რომ მოპოვებული მონაცემები ფაქტიურად ზუსტია და გარიგებები ბაზარზე განხორციელებულია გაშლილი მკლავის მაძინლის პრინციპით. გადამოწმებამ შესაძლოა გამოავლინოს დამატებითი ინფორმაცია ბაზრის შესახებ.
- შედარების შესაფერისი ერთეულების შერჩევა (მაგალითად, ფასი ერთ ჰექტარზე, ფასი კვადრატულ მეტრზე, ფასი გრძივ მეტრზე) და ყოველი ერთეულისათვის შედარებითი ანალიზის მოხდენა. ასეთ შემთხვევაში ამოცანას წარმოადგენს შედარების იმ ერთეულის მოძებნა და იდენტიფიცირება, რომელიც სხნის ბაზრის ქცევას.
- შესაფასებელ ქონებასა და შედარებითი გაყიდვების ქონებებს შორის განსხვავებების მოძებნა შედარების ელემენტების გამოყენებით. შემდეგ, ყოველი გაყიდული ქონების ფასის დაკორექტირება, რათა ასახულ იქნას თუ როგორ განსხვავდება იგი შესაფასებელი ქონებისაგან, ან გამოირიცხოს ქონება, როგორც შედარებითი. ეს ნაბიჯი, ჩვეულებრივ, მოიცავს ყველაზე შედარებითი ქონებების გაყიდვების გამოყენებას და შემდგომ დაკორექტირებას ნებისმიერი დარჩენილი განსხვავებისათვის.
- შედარებითი ქონებების ანალიზიდან მიღებული ღირებულების სხვადასხვა მაჩვენებლების მაკორექტირებელი შექმნება ღირებულების ერთადერთი მაჩვენებლის ან ღირებულების დიაპაზონის მიღების მიზნით.

გარიგებების შესახებ მონაცემთა მოძიება

პირდაპირი შედარებითი მიდგომის პირველ საფეხურზე, შემფასებელი აგროვებს მონაცემებს იმ ქონების გაყიდვების, ხელშეკრულებების, შეთავაზებების, უარის, ვარიანტებისა და ლისტინგის შესახებ, რომელიც ითვლება შესაფასებელი ქონების კონკურენტულად და შედარებითად. ღირებულების ყველაზე სანდო მაჩვენებელს წარმოადგენს დასრულებული გარიგებებიდან მიღებული მონაცემები. დასაწყისში, შემფასებელი გულდასამით იკვლევს ფასებს, უძრავ ქონებაზე გადაკედილ უფლებებს, დაფინანსების პირობებს, შეიდეგლთა და გამყიდველთა მოტივაციას, ქონებაზე გარიგებების თარიღს, და ნებისმიერ გასაგავს, რომელიც გაწეული იყო ქონების შეძენისთანავე. შემდეგ, გათვალისწინებული უნდა იქნას დეტალები თითოეული ქონების განლაგების, ფიზიკური და ფუნქციონალური მდგომარეობის, ეკონომიკური მახასიათებლების, გამოყენებისა და ღირებულების მოძრავი კომპონენტების შესახებ. რადგან დასკვნები გამოყვანილ უნდა იქნას ბაზრიდან, შემფასებელი დიდად ეყრდნობა ინტერვიუებს, პირად კონტაქტებსა და სხვათა გამოკვლევებს.

შემფასებელთა უმეტესობა აწარმოებს მონაცემთა ფაილებს საბაზრო გარიგებების დეტალების ფარგლებში, რომელიც განახლებადია ყოველი ახალი გარიგების წარმოშობისთანავე. გაყიდვების მონაცემების პოტენციური წყარო მრავალი და ერთმანეთისაგან განსხვავებულია. პირველადი წყაროები მოიცავს შემდეგს:

- სასამართლოს ჩანაწერები
- გაყიდვების სამთავრობო ჩანაწერები საგადასახადო მიზნით
- კომერციული გზით ხელმისაწვდომი ანგარიშების ელექტრონული ვერსიები, მრავალჯერადი ლისტინგი და სარეგისტრაციო წამსახურები
- პერიოდული გამოცემები უძრავი ქონების შესახებ
- ინტერვიუები გარიგებების მონაწილე მხარეებთან, მათ დაქირავებულებთან, ადვოკატებთან, შემფასებლებთან, მრჩეველებთან, ბროკერებთან. ქონების მენეჯერებთან და კრედიტორებთან.

პირდაპირი შედარებითი მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელმა ჭერ უნდა შეკრიბოს მონაცემები კონკურენტული ქონების გაყიდვებიდან, ხელშეკრულებებიდან, შეთავაზებებიდან, უარიდან და ლისტინგიდან. ამ ინფორმაციების წყარო მოიცავს საჭარო ჩანაწერებს, მრავალჯერადი ლისტინგის სამსახურებს, სარეგისტრაციო სამსახურებს, უძრავი ქონების ბროკერებს, პერიოდულ გამოცემებს და ინტერვიუებს საბაზრო გარიგებებში ჩართულ მხარეებთან.

დაბეგრის მიზნით შეფასების მონაცემები, ზოგადად, არ უნდა გამოყენებოდეს საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბებაში. დაბეგრის მიზნით შეფასების მონაცემების შეგროვებასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელ სახელმწიფო დაწესებულებებში არსებული ბიუჯეტური და დროითი შეზღუდვები, შესაძლოა ექვს იწვევდეს ამ მონაცემების სიზუსტეში.

გაყიდვების მონაცემებისათვის შემფასებელთა კვლევის გეოგრაფიული ზღვარი დამოკიდებულია შესაფასებელი უძრავი ქონების ბუნებასა და ტიპზე და გაყიდვების შესახებ ხელმისაწვდომ ინფორმაციაზე.

ქონების ცალკეულ ტიპებს აქვთ რეგიონალური, ეროვნული და საერთაშორისო ბაზარიც კი. ბაზრის საზღვრები დგინდება იმ არეალით, რომელსაც პოტენციური მყიდველი ჩათვლის ალტერნატიული ქონებისათვის და შეფასებული ქონების სახაითისათვის. თუ მსგავსი ქონება ჩვეულებრივ შეძენილია და გაყიდულია იმავე საბაზრო არეალზე, რომელზეც შესაფასებელი ქონებია, კვლევის საზღვრები ალბათ შედარებით შეზღუდული იქნება. თუმცა, შემფასებლებმა ზოგჯერ უნდა გააფართოვონ თავიანთი კვლევის არეალი სხვა, მსგავსი ბაზრის არეალამდე. მაგალითად, შესაძლოა ბაზარზე მხოლოდ მცირედი შედარებითი მონაცემის მოპოვება მოხერხდეს პირველად აღსადგენი ქონებისათვის დაზიანებული შენობების არეალში, ან მოცემული ტიპის ერთადერთი ქონებისათვის. ასეთ სიტუაციებში, შემფასებელმა უნდა დაადგინოს სხვა არეალის შედარებითობა და შედარებითი ქონებებისა და შესაფასებელი ქონების კონკურენტულობა. მაგალითად, რეგიონალური სავაჭრო ცენტრების, დიდი საოფისე შენობების, დასასვენებელი სახლების, დიდი მრავალფუნქციური კომპლექსებისა და მსხვილი ინდუსტრიული ქონებების ღირებულების დასადგენად, შემფასებელმა უნდა მოიპოვოს მონაცემები ფართო გეოგრაფიული არეალიდან, სადაც კონკურენტული ქონებებია განთავსებული.

გარიგებების შესახებ მონაცემთა გადამოწმება

შემფასებლებმა უნდა შეამოწმონ ინფორმაცია, რათა უზრუნველყონ მათი სიზუსტე და გაითავისონ ყოველი გარიგების მიღმა მდგომი მოტივაციის არსი. ძალიან მნიშვნელოვანია მყიდველთა ფაილ-საზარისი იმის შესახებ, თუ რა იქნა შეძენილი გაყიდვის თარიღისათვის. გაყიდვები, რომელიც არ წარმოადგენს გაშლილი მკვლეის მაძიებელ გარიგებას (შეფასებაში გამოყენებული საბაზრო ღირებულების განმარტების მიხედვით), სიფრთხილით უნდა იქნას იდენტიფიცირებული და გამოყენებული. გაყიდვების მონაცემების შესამოწმებლად, შემფასებელი ადასტურებს ფაქტის სისწორეს გარიგების პინციპების შესაბამისად, თუ ეს შეძლებულია, ბროკერების, ან ნოტარიუსის აგენტების, ან კრედიტორების ჩარევით. უბნში არსებული ქონებების მფლობელებსა და დამპირავებლებსაც შეუძლიათ სასარგებლო ინფორმაციის მოწოდება. ზოგჯერ შეუძლებელია შემოსავლების მომტანი ქონების შემოსავლებზე და გასავლებზე მონაცემების მოპოვება. თუ ხელმოწევდომელია მონაცემები კონკრეტული გაყიდვის შესახებ, შესაძლოა შეუსაბამო აღმოჩნდეს ქირისა და გასავლების დადგენა "საბაზრო პარამეტრებზე დაყრდნობით", განსაკუთრებით უკვე გაქირავებული ქონებისათვის.

შედარების ერთეულების შერჩევა

მას შემდეგ, რაც შეგროვდება და შემოწმდება გაყიდვების მონაცემები, იწყება სისტემური ანალიზი. რადგან უნდა შედარდეს მსგავსი ერთეულები, ყოველი გაყიდვის ფასი უნდა დადგინდეს შედარების შესადარისი ერთეულების მიხედვით. შერჩეული შესადარისი ერთეულები დამოკიდებულია შეფასების პრობლემაზე და ქონების ბუნებაზე, როგორც ეს ნაჩვენებია 17.1 ცხრილში.

შედარების ერთეულები გამოიყენება შესაფასებელ და შედარებით ქონებებს შორის შედარების გასაძლიერებლად. გასაყიდი ფასის კონვერტაცია ზომასთან დაკავშირებული ერთეულის ფასად, ზშირად აუქმებს ზომაში არსებულ განსხვავებაზე კორექტირების საჭიროებას.

ზომაში არსებული განსხვავებები გაითვალისწინება მაკორექტირებელ შექერებაში და შერჩეული შესადარებელი ერთეული (ან ერთეულები) მნიშვნელოვან მდგრადობას იჩენენ ღირებულების მარეგულაციების მაკორექტირებელ შექერებაში. ზოგჯერ შეიძლება საჭირო გახდეს მასშტაბში ეკონომიისაგან მიღებული განსხვავებების კორექტირება. მაშინაც კი, როდესაც ყველა სხვა ქონებრივი მახასიათებელი აღმოჩნდება მსგავსი, გასაყიდი ქონება, რომელიც მნიშვნელოვნად დიდია ან მცირე შესაფასებელ ქონებასთან შედარებით, შედარება შეიძლება არ იყოს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი, რადგან უფრო დიდი ქონების ერთეულის ფასი შეიძლება შემცირდეს მასშტაბში ეკონომიით. შემფასებლები ძალიან უნდა შეეცადონ შეარჩიონ იგივე ზომის შედარებითი ობიექტები, როგორც არის შესაფასებელი ქონება ისე, რომ პროცესში არ შევიდეს მასშტაბში ეკონომია.

ცხრილი 17.1 შედარების ტიპური ერთეულები	
ქონების ტიპი ერთბინიანი საცხოვრებელი ქონება	შედარების ტიპური ერთეულები მთლიანი ქონების ფასი მთლიანი საცხოვრებელი ფართის კვადრატული მეტრის ფასი
მრავალბინიანი ქონება	თითო ბინის ფასი (თითო ოთახის ფასი, მთლიანი შენობის ფართის კვადრატული მეტრის ფასი)
საწყოები ქარხნები	მთლიანი შენობის კუბური მეტრის ფასი მთლიანი შენობის ფართის კვადრატული მეტრის ფასი მანქანა დანადგარის ერთეულის ფასი
საოფისე ქონება	მთლიანი შენობის ფართის კვადრატული მეტრის ფასი წმინდა გასაქირავებელი ფართის კვადრატული მეტრის ფასი გამოსაყენებელი ფართის კვადრატული მეტრის ფასი
სასტუმროები და მოტელები	სასტუმრო ოთახის ფასი
რესტორნები, აუდიტორიები	თეატრები და დასაქდომი ადგილის ფასი
საავადმყოფოები	მთლიანი შენობის ფართის კვადრატული მეტრის ფასი საწოლის ფასი
გოლფის კურსები	ერთი რაუნდის ფასი (წლის განმავლობაში ნათამაშევი რაუნდების ფასი) საწევროს ფასი თითო ლუზის ფასი ერთი ჰექტრის ფასი
ჩოგბურთის კორტები მობილური პარკები	სათამაშო კორტის ფასი ერთი ადგილის ქირის ფასი ღამის თვეის ფასი
სანაოსნოები (ნავი, იახტა)	ერთი ადგილის ფასი
ავტორექტორმანქანურების სადგურები	მთლიანი შენობის ფართის კვადრატული მეტრის ფასი
სასოფლო სამეურნეო ქონება	ერთი ჰექტრის ფასი საძოვრის ფასი ცხოველზე ტყის ფართის კვადრატული მეტრის ფასი

შედარებითი გაყიდვების ანალიზი და კორექტირება

იდეაში, თუ ყველა შედარებითი ქონება შესაფასებელი ქონების იდენტურია, საჭირო არ იქნება არანაირი კორექტირება. თუმცა, ეს იშვიათად ხდება, განსაკუთრებით არასაცხოვრებელი შენობების შემთხვევაში. ანალიზის ამ საფეხურზე, შემფასებელი აკორექტირებს ყველა აღმოჩენილ განსხვავებას.

მას შემდეგ რაც შეგროვდება და დადასტურდება ინფორმაცია გაყიდვების შესახებ, ის შეიძლება სხვადასხვანაირად იქნას ორგანიზებული. ერთ-ერთი მოხერხებული და გამოცდილი მეთოდია მონაცემთა დალაგება ბაზრის მონაცემთა ბაზის მიხედვით. შედარებით ქონებასა და შესაფასებელ ქონებას შორის ყველა მნიშვნელოვანი განსხვავება, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ქონების ღირებულებაზე, ითვლება შედარების ელემენტად. თითოეულ ელემენტს მინიჭებული აქვს რაღი ბაღში და მთლიანი ქონების ფასი ან შედარებითი ქონების ერთეულის ფასი დაკორექტირებულია ისე, რომ ასახოს ამ განსხვავებების ღირებულება. პროცესი არის გზა შემფასებლებისათვის, რომ მოახდინოს ყველა ტიპური მყიდველის ქცევის მოდელირება და გააანალიზოს გაყიდვების მონაცემები, რათა დაეთვალოს ღირებულებაზე ცალკეული მახასიათებლის გავლენა. (ბაზრის ბაზის მონაცემის მაგალითი და კორექტირების გასაკეთებლად გამოყენებული პროცედურები ამ ბაღზე წარმოდგენილია შემდგომ თავში).

გაყიდვის ფასი ასახავს მრავალ სხვადასხვა ფაქტორს, რომლებიც ქონების ღირებულებაზე გავლენას ახდენს ცვლადი ხარისხით. რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ტექნიკა გამოიყენება ამ ფაქტორების შედარებითი მნიშვნელობის შესაფასებლად. შემფასებლები, რაოდენობრივი კორექტირების გამოსყვანად, იყენებენ მათემატიკურ მიდგომებს. როდესაც ხელმიუწვდომელია რაოდენობრივი

კორექტირების დასაბუთებისათვის საკმარისი მონაცემი, შემფასებელი იძიებს ხარისხობრივ კავშირს საბაზრო მონაცემების პირდაპირი შედარების გზით და ბაზრის ტენდენციების ანალიზით.

კორექტირება შეიძლება მოხდეს ან მთლიანი ქონების ფასზე, ან შედარების შესაბამის ერთეულზე. ხშირად, მთლიან გასაყიდ ფასში კორექტირება ეთოდება ქონებაზე გადაცემული უფლების, დაფინანსების, გაყიდვების პირობების (მოტივაციის), გაყიდვების მონაცემისა (ბაზრის პირობების) და შესყიდვისთანავე გაწეული გასავლებისათვის. შემდეგ, დაკორექტირებული ფასი გადადის ერთეულის ფასში და კორექტირდება შედარების სხვა ელემენტებზეც, როგორცაა განლაგება და ფიზიკური მახასიათებლები.

შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტები არის ქონებისა და გარიგებების მახასიათებლები, რომლებიც ეხმარება უძრავ ქონებაში გადახდილ ფასებს შორის განსხვავებების ახსნას. შემფასებელი, მოცემული შემფასებისათვის, შედარების ელემენტებს განსაზღვრავს ბაზრის კვლევის მეშვეობით და ასაბუთებს ამ დასკვნებს საბაზრო მონაცემებით. როდესაც ზუსტადაა დადგენილი, შედარების ელემენტები აღწერენ ფაქტორებს, რომლებიც უკავშირდება კონკურენტულ ქონებაში გადახდილ ფასს.

არსებობს შედარების ათი ძირითადი ელემენტი, რომელთა გათვალისწინებაც უნდა მოხდეს პირდაპირი შედარების ანალიზში:

1. უძრავ ქონებაზე გადაცემული უფლება
2. დაფინანსების ფორმები
3. გაყიდვების პირობები
4. შესყიდვისთანავე გაწეული გასავლები
5. ბაზრის პირობები (დრო)
6. განლაგება
7. ფიზიკური მახასიათებლები, მაგალითად, ზომა, კონსტრუქციის ხარისხი, მდგომარება
8. ეკონომიკური მახასიათებლები, მაგალითად, დანახარჯების განაკვეთები, მენეჯმენტი, დამკვირვებელთა ასოციაციები
9. გამოყენება (ზონირება)
10. ღირებულების მოძარევი კომპონენტები

უმეტეს შემთხვევაში, შედარების ეს ელემენტები ფარავს ყველა მნიშვნელოვან გასათვალისწინებელ ფაქტორს, მაგრამ ზოგჯერ შეიძლება გასათვალისწინებელი იყოს დამატებითი ელემენტებიც. შედარების სხვა შესაძლო ელემენტები მოიცავს სამთავრობო აკრძალვებს, როგორცაა სერვიტუტის შენახვა ან დაცვა და წყლისა და სანაპირო უფლებები, ქონებასთან მისაღწეობა და აუთოსტრუქტურული ნაკვეთის განვითარებისათვის საჭირო ნაკვეთს გარე გაუმჭობესებები. ხშირად, შედარების ძირითადი ელემენტები იყოფა ქვეკატეგორიებად, რომლებიც სპეციფიურად ეხება გასაანალიზებელი ქონების ფაქტორს. მაგალითად, ფიზიკური მახასიათებლები შეიძლება დაიყოს ქვეკატეგორიებად: ასაკი, მდგომარეობა, ზომა, და ა.შ. (შედარების ათივე სტანდარტული ელემენტის კორექტირების შესაბამისი ტექნიკები განხილულია 18-ე თავში და ილუსტრირებულია მაგალითებით 19-ე თავში.)

გაყიდვების კორექტირების პროცესი მოითხოვს საკმარისი რაოდენობის გაყიდვებს, რომლიდანაც გამოიყვანება კორექტირება. ხშირად, შეიძლება არ იყოს საკმარისი რაოდენობის გაყიდვები იმისათვის, რომ შეიქმნას ბაზა ყველა მკორექტირებელი გაანგარიშებისათვის. შემფასებელმა უნდა აღიაროს და ახსნას შეფასების დასკვნაში, რომ დამატებითი მონაცემების არასაკმარისობამ შესაძლოა შეამციროს მოხდენილი კორექტირებების სისწორე, ან გამორიცხოს კორექტირების პროცესში რაიმე პირდაპირი გაყიდვების გამოყენების შესაძლებლობა. როდესაც არსებობს ასეთი პირობები, შემფასებელი განასხვავებს ნებისმიერ კორექტირებას რომელიც გაკეთებულია როგორც ამხსნელი, ან მსაქმლობის ფაქტორი, იმათგან, რომლებიც გამოყვანილია ბაზრის მონაცემებიდან. ასეთ სიტუაციაში, შემფასებელი, ჩვეულებრივ, ეძებენ საბაზრო გაყიდვების უფრო ფართო არეალს არაპირდაპირი საბაზრო მხარდაჭერისათვის.

მონაცემთა უფრო დიდი ბაზა იძლევა ქონებებს შორის განსხვავებული ღირებულების გამოწვევი ისეთი ფაქტორების დეტალურად შესწავლისა და უფრო კარგად აღქმის საშუალებას, როგორცაა ზონირება და განლაგება, მაგრამ მონაცემთა მცირე რაოდენობა არ არის შემფასებლის მიერ გაკეთებული დასკვნის ხარისხის, ან საიმედოობის ზუსტი მაჩვენებელი. რაც უფრო ბევრ მონაცემს ფლობს შემფასებელი, მით უფრო იზრდება მისი მასუხისმგებლობა კარგად გაიგოს და ზუსტად გამოიყენოს შეფასების ანალიზისათვის შესაფერისი სტატისტიკური ანალიზის სხვადასხვა ფორმები. თუმცა, ისეთი სტატისტიკური შედეგები, როგორცაა საშუალოშემოწმილი, არ უნდა იყოს არასწორად გაგებული, ან შეცვლელად გამოყენებული ბაზრის ქცევის სრულად აღქმისათვის.

კორექტირებათა დადგენა და ვაჭოშვა

შედარებითი ანალიზი მოიცავს ორივე, ხარისხობრივი და რაოდენობრივი ფაქტორების გათვალისწინებას. რაოდენობრივი კორექტირება კეთდება როგორც დოლარის, ასევე პროცენტულ მოცულობაში. ფაქტორები, რომელთა დათვლაც შეუძლებელია, ექვემდებარება ხარისხობრივ ანალიზს. სხვადასხვა ტექნიკა, რომელიც გამოიყენება რაოდენობრივი კორექტირებისა და ხარისხობრივი ანალიზის დროს, ნაჩვენებია 17.2 ცხრილში და შემდგომ თავებში უფრო დეტალურადაა აღწერილი.

რაოდენობრივი კორექტირების ტექნიკა მოიცავს დაწვეილებული მონაცემების ანალიზს, დაჯგუფებული მონაცემების ანალიზს, მეორადი მონაცემების ანალიზს, სტატისტიკურ ანალიზს, გრაფიკულ ანალიზს, ტენდენციების ანალიზს, დანახარჯთა ანალიზს, პირდაპირ შედარებას და შემოსავლებში განსხვავებების კაპიტალიზაციას. ხარისხობრივი ანალიზი მოიცავს ტელატიურ შედარებით ანალიზს, რეიტინგულ ანალიზს და პირად ინტერვიუებს. შედარებით ანალიზში გამოიყენება ორივე ტექნიკა, რაოდენობრივიც და ხარისხობრივიც.

ცხრილი 17.2	
რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ანალიზში გამოყენებული ტექნიკა	
ხარისხობრივი ანალიზი	<ul style="list-style-type: none"> დაწვეილებული მონაცემების ანალიზი (იგივე ან მსგავსი ქონების გაყიდვა და გადაყიდვა) დაჯგუფებული მონაცემების ანალიზი მეორადი მონაცემების ანალიზი სტატისტიკური ანალიზი გრაფიკული ანალიზი ტენდენციების ანალიზი დანახარჯთა ანალიზი პირდაპირი შედარება შემოსავლებში განსხვავებების კაპიტალიზაცია
ხარისხობრივი ნალიზი	<ul style="list-style-type: none"> რელატიური შედარების ანალიზი რეიტინგული ანალიზი პირადი ინტერვიუები

ღირებულების მაჩვენებელთა მაკორექტირებელი შეჩერება პირდაპირი შედარებითი მიდგომისას

ღირებულების შეჩერება არის უკანასკნელი ფაზა ნებისმიერი ანალიზისა, რომელშიც ბაზრის მონაცემიდან გამოყვანილი იქნა ღირებულების ორი ან მეტი მაჩვენებელი. მაკორექტირებელ შეჩერებაში, შემფასებელი აჯამებს და ხელახლა ამოწმებს მონაცემებსა და ანალიზებს, რომლებიც გადაიზარდა ღირებულების თითოეულ მაჩვენებელში. ღირებულების ეს მაჩვენებლები შემდეგ ქმნიან ღირებულების დიაპაზონს, ან ღირებულების ერთადერთ მაჩვენებელს, რომელიც ცნობილია როგორც შეფასების წერტილი. მნიშვნელოვანია, რომ შემფასებელმა გაითვალისწინოს თითოეული გამოყვანილი ღირებულების მაჩვენებლის სისუსტე და სიძლიერე, შეგროვილი საბაზრო მონაცემების საიმედოობისა და შესაფერისობის შემოწმებით და ანალიტიკური ტექნიკის გამოყენებით. ასევე კარგი პრაქტიკაა შედარების იმ ძირითადი ელემენტების ხელახალი გადასინჯვა, რომელთა მიმართაც არანაირი კორექტირება არ ჩატარებულა და არც არანაირი ახსნა გაკეთებულა იმის შესახებ, თუ რატომ არ დაჭირვებია ამ ელემენტებს კორექტირება, ან როგორ ხდებოდა მათი ბუღალტრული გატარება შედარებაში. შეფასების დასკვნაში ნათლად უნდა იყოს ახსნილი, თუ როგორ მივიდა შემფასებელი ღირებულების აღნიშნულ ციფრამდე.

პირდაპირი შედარებითი მიდგომისას, მაკორექტირებელი შეთანხმება შესაძლოა მოიცავდეს ანალიზის ორ დონეს. ანალიზის პირველი დონე მოიცავს ორი ან მეტი შედარებითი ქონების დაკორექტირებულ ფასებიდან ღირებულების მაჩვენებლების გამოყვანას, რომელიც გამოხატულია შედარების ერთად-

ერთი ერთეულის სახით. ანალიზის მეორე დონე მაშინაა საჭირო, როდესაც შემფასებელს გამოყავს ღირებულების ორი ან მეტი მაჩვენებელი, რომელიც გამოხატულია შედარებითი ქონების განსხვავებულ ერთეულებში. მაგალითად. ღირებულების მაჩვენებლები, გამოხატული ერთი კვადრატული მეტრის ფასში და საცხოვრებელი ერთეულის ფასში, უნდა შეჭერდეს ღირებულების დიაპაზონში, ან ღირებულების ერთადერთ მაჩვენებელში, პირდაპირი შედარებითი მიდგომისათვის.

ღირებულების შეჭერება ასევე საჭიროა, როდესაც ღირებულების მაჩვენებელი მიიღება შეფასების სათვის ორი ან მეტი მიდგომის გამოყენებით. ასეთ შემთხვევაში, შეფასების პროცესში, შეჭერება გადადის ღირებულების შესახებ მოსაზრებაში, რომელიც შეფასების პრობლემის განმარტებაშია მოცემული. ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრების შეჭერება აღწერილია 25-ე თავში.

შემდგომი საკითხავი

Akerson, Charles B. 1996 *The Appraiser's* (2 edition) Chicago: Appraisal Institute

Boronico, Jess S., and Donald M.Moliver. 1997. "Appraisal Reliability and the Direct Comparison Approach". *The Appraisal Journal* (October)

Crookham, James 1995. "Direct Comparison Approach; Revised " *The Appraisal Journal* (April)

Llaasen, Romain L. 1992. "Adjustments Methodology" *The Canadian Appraiser* (Winter).

- მნიშვნელოვანი ტერმინები**
- გაყიდვის დაკორექტირებული ფასი
 - შემოზღუდვა
 - შედარებითი ანალიზი
 - დოლარში კორექტირება
 - გრაფიკული ანალიზი
 - დაწვევითი მონაცემების ანალიზი
 - პროცენტული კორექტირება
 - რეიტინგული ანალიზი
 - რელიტიური შედარებითი ანალიზი
 - კორექტირების თანმიმდევრულობა
 - სტატისტიკური ანალიზი
 - ტენდენციის ანალიზი
 - ზონირება

შესავალი

შედარებითი ანალიზი ზოგადი ტერმინია, რომელიც გამოიყენება იმ პროცესის აღსანიშნად, რომელშიც ღირებულების მაჩვენებლის გამოსავანად გამოიყენება რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ტექნიკა ძირდაპირი შედარებითი მიდგომით. ტექნიკის აღნიშნული ორი ტიპი შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც ცალ-ცალკე, ასევე კომბინირებულად.

კორექტირება, რომელიც გამოყვანილია შედარებითი ანალიზით და გამოყენებულია შედარებითი ქონებების გასაყიდი ფასის მიმართ, შეიძლება გამოხატული იყოს როგორც პროცენტებში, ასევე დოლარში, ან ისე იყოს აღწერილი, რომ იძლეოდეს შედარებითი და შესაფასებელი ქონებების ყოველ ელემენტს შორის განსხვავების ნათელ სურათს. პროცესი მოიცავს შემდეგ საფეხურებს:

1. შედარების იმ ელემენტების იდენტიფიცირება, რომლებიც გავლენას ახდენენ შესაფასებელი ქონების ტიპის ღირებულებაზე.
2. ყოველ შედარებით ქონებას მიუთვნიებული ელემენტის შედარება შესაფასებელი ქონების ელემენტებთან და შემდგომ ყოველ ამ ელემენტში გასხვავებების გაზომვა. მიზანი მდგომარეობს კორექტირების სისწორის გაპარტლდებასა და დასაბუთებაში.
3. ყოველი შედარებითი ქონებისათვის წმინდა კორექტირების გამოყვანა და მისი მისადადება შედარებითი ქონების გასაყიდი ფასთან ან ერთეულზე ფასთან, რათა მიღებულ იქნას შესაფასებელი ქონების კორექტირებული გასაყიდი ან ერთეულზე ფასის დიაპაზონი.
4. დაკორექტირებული გასაყიდი ან ერთეულზე ფასის დიაპაზონის მაკორექტირებელი შეჭრება შესაფასებელ ქონებასთან ხარისხობრივი ანალიზის გამოყენებით, თუ ეს შესაძლებელია.

როდესაც გამოიყენება რაოდენობრივი კორექტირება, შემფასებელი, მესამე საფეხურზე მიღებულ ღირებულების მაჩვენებლებს სიმრავლეს განიხილავს როგორც შესაფასებელი ქონების ღირებულების შესაძლო მაჩვენებლების დიაპაზონს. ამის შემდეგ, შემფასებელი ადგენს შესაფასებელი ქონების ყველაზე შესაძლო პოზიციას მაჩვენებლების ამ დიაპაზონში და აჯალიბებს საბოლოო მოსაზრებას ღირებულებაზე. ამ შემთხვევაში, შესაფასებელ ქონებასთან მსგავსებით ყველაზე ახლოს მდგომ შედარებით ქონებებს ენიჭება ყველაზე დიდი წონა.

ხარისხობრივი ანალიზის გამოყენებისას, შემფასებელი, კორექტირებულ შედარებით ქონებებს დაყოფს ორ ჯგუფად: ისინი, რომლებიც ხარისხობრივად აღემატება შესაფასებელ ქონებას და ისინი, რომლებიც ჩამორჩება. ამ ორი ჯგუფის კორექტირებული ფასები შემოზღუდვას შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე, ღირებულებების შესაძლო დიაპაზონის მითითებით. შესაფასებელ ქონებასთან მსგავსებით ყველაზე ახლოს მდგომი შედარებითი ქონებებიდან ზოგიერთის მაღალი ღირებულების, და ზოგიერთის დაბალი ღირებულების გათვალისწინებით, შემფასებელს შეუძლია დაადგინოს შესაფასებელი ქონების ღირებულების ერთადერთი მაჩვენებელი. თუ ყველა შედარებითი ქონება ჩათვლება შესაფასებელ ქონებასთან შედარებით ხარისხობრივად აღმატებულად, ამ პირობით, მაშინ უფრო გაჭირდება ღირებულების სანდო დიაპაზონის განსაზღვრა და ხარისხობრივი ანალიზის გამოყენებით ღირებულების ერთადერთი მაჩვენებლის მიღება.

შემფასებელს, შედარების ანალიზში, შეუძლია გამოიყენოს ორივე, რაოდენობრივი კორექტირება და ხარისხობრივი ანალიზიც, მაგრამ არა ერთდროულად. ზოგადად, რაოდენობრივი კორექტირება

კეთდება მანამ, სანამ ჩატარდება ხარისხობრივი ანალიზი. სივრცითი უნდა იქნას გამოჩენილი იმის უზრუნველსაყოფად, რომ მათემატიკური კორექტირება ასახავდეს ბაზრის მონაწილეთა რეაქციას. როდესაც ანგარიში კეთდება ანალიტიკურ პროცესზე, შემფასებელმა უნდა უზრუნველყოფოს, რომ შეფასების დასკვნის წყიბობისას მითხველი არ დაიბნეს. შეფასების დასკვნები, რომლებიც მოიცავენ ხარისხობრივ ანალიზს, ხშირად მოიხვევებ უფრო ინტენსიურ მსჯელობას იმის გასარკვევად, თუ რას ეყრდნობოდა შემფასებელი, განსაკუთრებით მაშინ, თუ მხოლოდ ხარისხობრივი ანალიზი იქნება გამოყენებული.

შედარების ელემენტები

ნებისმიერ შედარებით ანალიზში პირველი ნაბიჯი იქნება იმის დადგენა, თუ შედარების რომელი ელემენტები ახდენენ გავლენას ქონების ღირებულებაზე. შედარების ყველა ძირითადი ელემენტი უნდა იყოს განაწილებული იმის დასადგენად, საჭიროა თუ არა კორექტირება. თუ ხელმისაწვდომია საკმარისი ინფორმაციის მიღება, შესაძლებელი ხდება რაოდენობრივი კორექტირების გაკეთება. თუ არის საკმარისი დასაბუთება რაოდენობრივი კორექტირების ჩასატარებლად, მაშინ ელემენტზე ჩატარდება ხარისხობრივი ანალიზი.

ყოველი შედარებითი ქონების ფასზე განსხვავებების კორექტირება კეთდება ისე, რომ ქონება გახდეს შესაფასებელი ქონების ეკვივალენტური ბაზარზე, ღირებულების შესახებ მოსაზრების დადგენის თარიღზე დაყრდნობით. შედარების ელემენტებში განსხვავებისათვის კორექტირება შეიძლება გაკეთდეს მთლიანი ქონების ფასზე, ერთეულზე ფასზე, ან ორივეზე. მაგრამ გამოყენებული ერთეულზე ფასზე რეგულარულად უნდა იყოს გამოყენებული შედარებითი ქონებისათვის. შედარების თითოეულ ელემენტზე მოხდენილი კორექტირების სიდიდე დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად განსხვავდება შედარებითი ქონების ეს მახასიათებელი შესაფასებელი ქონებისაგან. შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს შედარების ყველა შესაფერისი ელემენტი და მოერიდოს იგივე განსხვავების ერთხელ მეტად დაკორექტირებას.

უძრავ ქონებაზე უფლების გადაცემა

როდესაც იყიდება უფლება უძრავ ქონებაზე, ეს შეიძლება იყოს ხელშეკრულების ერთადერთი საგანი, ან ხელშეკრულება შეიცავდეს სხვა უფლებებსაც, ნაკლებ, ვიდრე უძრავ ქონებაზე ყველა უფლება მოიცავს, ან შესაძლოა სულაც სხვა ქონებას, ან მრავალ ქონებას. სანამ შედარებითი ქონების გასაყიდ ფასს გამოიყენებდეს პირდაპირი შედარების ანალიზში, შემფასებელი ჭერ უნდა დააწმუნდეს, რომ შედარებითი ქონების გასაყიდ ფასი მიეკუთვნება ქონებაზე უფლებას, რომელიც მსგავსია იმისა, რასაც თითონ აფასებს. ამის გასაკეთებლად დაჭირდება ერთი ან მეტი კორექტირება ფასზე მანამ, სანამ ფიზიკურ უძრავ ქონებაში კონკრეტული განსხვავებები შედარდება.

მაგალითად, უძრავ ქონებაზე უფლებაზე უარის თქმის აქტით გადაცემული უფლებები შეიძლება მოიცავდეს ან არა, შეუზღუდავი ფორმის უფლებების მატება, ამრიგად, შემფასებელმა უნდა დაადაგინოს, რომ შეიძლება და გამოყიდვით გარიგებას თვალში შეუზღუდავი ფორმის გარიგების ეკვივალენტურად, ან უნდა ეძებოს სხვა დამადასტურებელი მტკიცებულება გარიგების გამოყენებამდე. შესაძლებელია, რომ გარიგება საერთოდ არ იყოს გამოყენებული პირდაპირი შედარების მიზნით, რადგან არ არსებობს არავითარი ხელმისაწვდომი კორექტირება უფლებებში განსხვავებებისათვის.

ზოგიერთი ხელშეკრულება ითვალისწინებს უძრავი ქონების უფლების გაყიდვას, მაგრამ თან ამიტებს სახელშეკრულებო შეზღუდვებს ან შეზღუდვის სხვა ფორმებს შეიძლება და/ან ქონების მომავალ მომხმარებელზე. შეზღუდვების ასეთმა გამოყენებამ შესაძლოა ასევე შეამციროს გარიგების, როგორც ზოგადი საბაზრო მარჩენილის, გამოყენების მანძი, და აქციოს გარიგება პირდაპირი შედარებისათვის გამოყენებლად, რადგან უფლებები უფრო ნაკლებია, ვიდრე მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმა.

შემოსავლების მომტანი უძრავი ქონება ხშირად წარმოადგენს ლიზინგის ობიექტს. განმარტების მიხედვით, ქონება, რომელიც წარმოადგენს ერთი ან რამდენიმე გაქირავების სუბიექტს, აღარ ითვლება მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ქონებად. ამრიგად, თუ გაქირავებულ ქონების გაყიდვა უნდა იქნას გამოყენებული როგორც გაყიდვითი შედარებითი მაგალითი მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ქონების შეფასებისას სხვა ქონებასთან შესადარებლად, გაყიდვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უფლებებში განსხვავებისათვის შესაძლებელია გონივრული და დასაბუთებული საბაზრო კორექტირების მოხდენა.

შემფასებელმა სივრცითი უნდა გამოიჩინოს ნებისმიერი იმ გარიგების ანალიზის დროს, რომელიც მოიცავს ქონებაზე მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმაზე მეტ ან ნაკლებ უფლებებს, და შეფასებულ ქონებებს შორის შედარების მოხდენისას. მაგალითად, შედარებითი ქონების ფასი დანაწილებული უნდა იყოს სხვადასხვა გადაცემულ უფლებებს შორის. ეს შეიძლება მოიცავდეს სხვა უძრავ ქონებას, მოძრავ ქონებას, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უფლებებს, დამატებით ცალკეულ ქმედების

შესრულებაზე, შეუსრულებლობაზე, სპეციალურ დაფინანსებებს, ბიზნეს ინტერესებს, ან ღირებულების სხვა საგნებს. როდესაც გაყიდვის ფასი დაწყვილდება უძრავი ქონების უფლებებთან, ეს უნდა გაირჩეს ან როგორც შეუზღუდავი ფორმა, ან შეუზღუდავი ფორმაზე ნაკლები უფლებები.

დაფინანსების პირობები

ერთი ქონების გარიგების ფასი შეიძლება განსხვავდებოდეს მეორე, მსავალი ქონების ფასისაგან – დაფინანსების ფორმებს შორის განსხვავებების გამო. მაგალითად, შედარებითი ქონების მყიდველი შეიძლება არსებულ გირაოს თვლიდეს სასურველ საპროცენტო განაკვეთად. მეორეს მხრივ, განსავითარებელი ან გამყიდველი შეიძლება შეთანხმებული იყოს ყიდვაზე, როდესაც კრედიტორს უხდის ნაღდ ფულს ისე, რომ გირაო საბაზროზე ქვედა საპროცენტო განაკვეთით იყოს შეთავაზებული. ორივე შემთხვევაში, მყიდველებმა ალბათ გადაიხადეს უფრო მაღალი ფასი ქონებაში, რომ მოეპოვებინათ საბაზროზე დაბალი ფინანსირება. ამის საპირისპიროდ, საბაზრო ფასზე მაღალი საპროცენტო განაკვეთი ხშირად იწვევს უფრო დაბალ გასაყიდ ფასს.

სხვა, არა საბაზრო ფინანსირების შეთანხმებები მოიცავს განვადებით გაყიდვების ხელშეკრულებებს, სადაც მყიდველი პერიოდულად უხდის გამყიდველს დადგენილ თანხას და ოციციკლურ უფლებას რეზერვაციას მხოლოდ მაშინ, როდესაც კონტრაქტი სრულად შესრულდება და დაიფარება ვალეში, რომელიც დაკისრებული იყო არსებულ გირაოზე მათი დაბალი საპროცენტო განაკვეთის დასაცავად. ასეთი სესხები სთავაზობენ მსესხებლებს (მყიდველებს) საბაზროზე დაბალ საპროცენტო განაკვეთს. საბაზროზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთები ხშირად უგრძელდებათ მათ, ვისაც საბანკო ანგარიშებზე მნიშვნელოვანი თანხები აქვთ და ამიტომაც განსაკუთრებულად გადაადისუნარიანები არიან. შემფასებელმა უნდა გამოიკლიოს იქონიებს თუ არა გავლენას ეს შეთანხმებები ქონების გასაყიდ ფასზე.

დაფინანსების კორექტირება შექმნება მოიცავდეს და შეიძლება არც მოიცავდეს გაყიდვების პირობების კორექტირებას. გაყიდვების პირობების კორექტირება აღიარებს, რომ ზოგიერთი გარიგება მოხდა განსაკუთრებული წყლის ქვეშ, იმ მხარეების მონაწილეობით, რომლებიც ცუდ მდგომარეობაში არიან. როდესაც სასურველი დაფინანსება არის იმ გამყიდველის ფუნქცია, რომელიც აუცილებელად უიღებდა გაყიდვის ქონება რაც შეიძლება სწრაფად, შემფასებელმა უნდა გააკეთოს კორექტირება დაფინანსებასა და გაყიდვების პირობებს შორის არსებული განსხვავებების ეფექტების კომბინირებით. მაგალითად, ურთიერთხელსაყრელი დაფინანსება შეიძლება შეთავაზებულ იქნას გაყიდვის დროის დასაჩქარებლად, როდესაც დოკუმენტაცია უძრავ ქონებაზე მოუწესრიგებელია. ასეთ სიტუაციაში, მყიდველი უარს ამბობს ბენეფიციალური დაფინანსებისათვის პირების გადახდაზე. უნდა აღინიშნოს, რომ შესაძლებელია, რომ გამყიდველი ქონებას წარადგინს ფასდაკლების შემფასებელმა აღიაროს, რომ ზოგიერთ შემთხვევაში დაფინანსება და გაყიდვების პირობები ურთიერთკავშირშია და სიფრთხილია საჭირო ამ ფაქტორების გავლენების "ორმაგი დათვის" თავიდან ასაცილებლად, რაოდენობრივი კორექტირების მოხდენისას.

ნაღდი ფულის ეკვივალენტურობის ანალიზში, შემფასებელი იკვლევს არასაბაზრო დაფინანსებით გაყიდული შედარებითი ქონებების გაყიდვების ფასებს, რათა დაადგინოს არის თუ არა კორექტირება გამართლებული ტიპური ბაზრის პირობების ასახვისათვის, გაყიდვების თარიღისათვის.

პირველი, არასაბაზრო დაფინანსებით გაყიდვები შედარებულია სხვა გაყიდვებთან, რომელთა განხორციელებაც საბაზრო დაფინანსებით მოხდა, იმის განსაზღვრისათვის, შესაძლებელია თუ არა კორექტირების გაკეთება ნაღდი ფულის ეკვივალენტურობაზე. ბაზრის მტკიცებულება ყოველთვის არის ასეთი კორექტირების საუკეთესო მაჩვენებელი.

ნაღდი ფულის ეკვივალენტურობის ანალიზის დეტალური მათემატიკური გამოთვლების შედეგად გაკეთებული ფინანსური კორექტირება მკაცრად უნდა შემოწმდეს ბაზრის მტკიცებულებასთან მიმართებაში. ამომწურავი მათემატიკური გამოთვლები შეიძლება ამიტომაც არ ასახავდეს ბაზრის ქცევას. ნებისმიერ კორექტირებას უნდა ასაბუთებდეს ბაზრის მტკიცებულება. თუ გაანგარიშებებით ნაჩვენებია ფულადი დისკონტი არ არის აღიარებული მყიდველისა და გამყიდველის მიერ, კორექტირება არ არის გამართლებული.

საბაზრო ღირებულების ტიპური განმარტება აღიარებს ნაღდი ფულის ეკვივალენტის პირობებს, თუ ამ პირობების ანთოვლა ასახავს ბაზრას. გაყიდვების პირობებმა შეიძლება გამოამყდონ სხვა, არა-ეკონომიკური ინტერესი მყიდველის, ან გამყიდველის მხრიდან. მყიდველამყიდველის მიზნის დადასტურება წარმოადგენს ნაღდი ფულის ეკვივალენტურობის კორექტირების დამოწმების ერთ-ერთ გზას. ნაღდი ფულის ეკვივალენტურობის გამოთვლების წარმოებისას ყოველთვის უნდა გამოვიჩინოთ სიფრთხილი. საბოლოო კორექტირება ყოველთვის უნდა გაკეთდეს ბაზარზე დაყრდნობით.

ნაღდი ფულის ეკვივალენტურობის გაანგარიშებები იცვლება დაფინანსების შეთანხმებების ტიპების მიხედვით, რომელიც მოითხოვს კორექტირებას. შემფასებელმა არა ტიპური ფინანსირებისათვის კორექტირება

ტირება შეიძლება გამოთვალოს ქონების გაყიდვებისა და იგივე ქონების გადაყიდვების ანალიზით ან დაწყვილებული მონაცემების მაგალითებით, ან ფულადი სახსრების ნაკადების დისკონტირებით. (შავალიბდა, გადახდები და "ოვალური" გადასახადი) საკრავინ ხელშეკრულებით წარმოქმნილი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით. თუ გამოყენებულია დისკონტირება, შემფასებელმა არ უნდა დაუშვას, რომ შეიძლება შეინარჩუნებს ქონებას გირაოს ბოლომდე. საბაზრო მტკიცებულება ხშირად საპირისპიროს ამტკიცებს, გირაო ხშირად დისკონტირებულია მოკლე ვადისათვის, მაგრამ "ოვალური" გადასახადი მაინც უნდა იყოს ჩართული.

შემფასებელი უნდა დარწმუნდეს, რომ ნაღდი ფულის ეკვივალენტური კორექტირება ასახავს ბაზრის მგრძობილობას. აუცილებელია, რომ შემფასებელი დაელაპარაკოს მყიდველს და გამყიდველს, რათა განსაზღვროს ახდენს თუ არა გავლენას დაფინანსების პირობების ღირებულებაზე. ნაღდი ფულის ეკვივალენტურობის ანალიზში გამოყენებისათვის შესაბამისი კორექტირების შერჩევისას, შემფასებელმა უფრო მეტი ყურადღება უნდა მიაქციოს ბაზრიდან გამოყვანილ კორექტირებას, ვიდრე გამოთვლებიდან მიღებულს.

გაყიდვის პირობები

გაყიდვის პირობებისათვის გაკეთებული კორექტირება, ჩვეულებრივ, ასახავს მყიდველისა და გამყიდველის მოტივაციას. მრავალ სიტუაციაში, გაყიდვის პირობები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს გარიგების ფასზე; ისინი არ ითვალისწინებენ გაშლილი მკლავის მანძილზე გარიგებას. მაგალითად, განმავითარებელმა, შესაძლოა ნაკვეთის კომპლექტაციისათვის საჭირო ლოტში გადაიხადოს საბაზრო ღირებულებაზე მეტი, რადგან იცის, რომ უფრო დიდი ნაკვეთის სარგებლიანობის გაზრდის შედეგად მოსალოდნელია გაერთიანებული ღირებულების მატება. შესაძლოა გარიგება საბაზროზე დაბალ ფასად მოხდეს, თუ გამყიდველს ფული სასწრაფოდ ჭირდება. ქონების ფასზე ასევე შესაძლებელია გავლენას ახდენდეს გაყიდვებში მონაწილე მხარეებს შორის ფინანსური, ბიზნეს, ან ნათესაური კავშირები. კორპორატიულიად გაერთიანებულ საწარმოებს შეუძლიათ ერთმანეთზე ქონების მიყიდვა განახორციელონ არასაბაზრო ღირებულებით, მათი ბიზნეს ინტერესების სასარგებლოდ. ოქახის ერთ წევრს შეუძლია მიყიდოს ქონება მეორეს დაბალ ფასად, ან მყიდველს შეუძლია გადაიხადოს დიდი ფასი ქონებაში, რადგანაც ის ოდესღაც მისმა წინაპარმა ააშენა.

როდესაც გარიგებაში აღმოჩენილია გაყიდვების არასაბაზრო პირობები, გაყიდვა მაინც შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც შედეგებით, მაგრამ მხოლოდ დიდი სიფრთხილით. გაყიდვის პირობები დეტალურად უნდა იქნას შესწავლილი კორექტირების მოხდენამდე და პირობები ადეკვატურად უნდა იქნას განმარტებული შეფასებაში. ყველა კორექტირება დადასტურებული უნდა იყოს სათანადო მონაცემებით. თუ შეუძლებელია კორექტირების დასაბუთება, ასეთი გაყიდვის მაგალითი ალბათ უეარგისად უნდა ჩაითვალოს.

მიუხედავად იმისა, რომ გაყიდვების პირობები ხშირად აღიქმება როგორც გაშლილი მკლავის მანძილზე განხორციელებულ გარიგებაზე არ მისაკუთვნილებული გაყიდვები, ზოგიერთი გაშლილი მკლავის მანძილზე გაყიდვა შესაძლოა ასახავდეს გაყიდვების არა ტიპურ მოტივაციას ან პირობებს, რომლებიც ჩატარებულია უჩვეულო საგადასახადო მითითებებით, ან ბაზარზე შეღწევის სირთულით, ან გამორჩეული სფეროს პროცესუალური სირთულით. თუ პირდაპირი შედარებით მიდგომაში გამოყენებულია გაყიდვების ნიმუშები, რომლებიც ასახავს უჩვეულო სიტუაციებს, გაყიდვების მოტივაციის ან პირობების მიზარდ უნდა გაკეთდეს შესაბამისი (ბაზრის მტკიცებულებით კარგად დასაბუთებული) კორექტირება. კიდევ ერთხელ, გაყიდვების პირობები აუცილებლად უნდა იქნას განმარტებული შეფასების დასკვნაში.

შესყიდვისთანავე გაწეული გასავლები

გონიერი მყიდველი განიხილავს იმ გასავლებს, რომლის გაწევაც დაუყოვნებლივ მოუწევს ქონების შესყიდვისთანავე, რადგანაც ეს დანახარჯი გავლენას ახდენს იმ ფასზე, რომლის გადახდაზეც თანახმაა მყიდველი. ასეთი გასავლები მოიცავს:

- გადავადებული შეკეთების დანახარჯი
- გაუმჭობესებების ნებისმიერი ერთეულის დანგრევის, ან მოცილების დანახარჯი
- ზონირებაში ცვლილებების დანახარჯი
- დაბინძურებული გარემოს აღდგენის დანახარჯი

ეს დანახარჯები ხშირად შედის მოლაპარაკების ფასში და შეიძლება აღმოჩენილ იქნას გარიგების მონაცემების შემოწმებისას. რეღევანტური ციფრია არა ფაქტურად გაწეული დანახარჯი, არამედ დანახარჯი, რომელსაც მოელოდა მყიდველი და გამყიდველი.

საბაზრო პირობები

შედარებითი გაყიდვები, რომელიც აღიზღვები შქონდა შეფასების რეალური თარიღისათვის შესასყებელი ქონებისაგან განსხვავებულ საბაზრო პირობებში, მოითხოვს კორექტირებას ყველა იმ განსხვავებისათვის, რომელიც გავლენას ახდენს მათ ღირებულებაზე. საბაზრო პირობების მიმართ კორექტირება კვლდება, თუ ზოგადი ქონების ღირებულება გარიგების მოხდენის თარიღიდან აფასებულ იქნა ან ჩამოფასდა ინფლაციის, თუ დეფლაციის გამო, ან დროთა განმავლობაში შეიცვალა ინვესტირების რქმენა ბაზრის მიმართ.

მიუხედავად იმისა, რომ საბაზრო პირობების მიმართ კორექტირება ხშირად მოიხსენიება როგორც "დროის" კორექტირება, დრო არ არის კორექტირების მოხდენის მიზეზი. დროთა განმავლობაში ცვლადი საბაზრო პირობები მოითხოვს კორექტირებას, და არა თავისთავად დრო. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ბაზარზე ქონების ღირებულების აფასება ან ჩამოფასება კორექტირების მიზეზი, ხოლო დრო არის კორექტირების საზომი. თუ საბაზრო პირობები არ ცვლდება, არავითარი შესწორება არ არის საჭირო მიუხედავად იმისა, რომ შესაძლოა საკმაო დრო იყოს გასული.

საბაზრო პირობებში ცვლილებები შეიძლება გამოიწვიოს საგადასახადო კოდექსში ცვლილებების შეტანამ, შქონებლობაზე მორატორიუმის დადებამ და მოთხოვნა-მიწოდებაში ცვლილებებმა. ზოგჯერ, რამდენიმე ეკონომიკური ფაქტორი ერთად მუშაობს იმაზე, რომ შეიცვალოს საბაზრო პირობები. ეკონომიკური დაცემა იწვევს ყველა უძრავი ქონების ფასის დეფლაციას, მაგრამ ქონების რომელიმე კონკრეტულ ტიპზე ან ბაზრის სეგმენტზე შეიძლება იმოქმედოს სხვანაირად. მოთხოვნის დაცემა შესაძლოა უძრავი ქონების მხოლოდ ერთ კატეგორიაზე იქონიოს გავლენა. თუ ქონების კონკრეტულ ტიპზე მოთხოვნა ეცემა ინფლაციის პერიოდში, ამ პერიოდში მომხდარმა გაყიდვებმა შეიძლება ვერ მოგვეცეს მსგავსი ქონების ღირებულების საიმედო მაჩვენებელი სხვა პერიოდისათვის მანამ, სანამ არ გავცდებთ შესაბამისი კორექტირება. სხვა ტიპის უძრავი ქონების გაყიდვები, რომელსაც ადგილი იმავე პერიოდში შქონდა, შესაძლოა უკეთ ასახავდეს საბაზრო პირობების შესასყებელი კონკრეტული ქონებისათვის. დადებითი ეკონომიკის პირობებში, ძნელია უყანასკნელი პერიოდის გაყიდვების მონახვა. გაყიდვების ძველი ფაქტორი, რომლებსაც ადგილი შქონდა კრიზისამდე, დიდი სიფრთხილით უნდა იყოს გამოყენებული, რადგან შესაძლოა ისინი ვერ ასახავდნენ ეკონომიკურ კრიზისთან დაკავშირებულ პრობლემებს. რაღაც მომენტში, როდესაც არ არსებობს მიდინარე პერიოდის გაყიდვები, შეფასებულ, ბაზრის საქმიანობის მიმართულების დადგენაში შეიძლება დაეხმაროს ქირის ზემოთ ან ქვემოთ წანაცვლებს ან საიჩარო პირობების ცვლა.

შემფასებლებმა ასევე უნდა აღიარონ, რომ ქონების გაყიდვა შეიძლება გახდეს მოლაპარაკების საგანი თვეების და ზოგჯერ წლების მანძილზეც კი, სანამ მოხდება საბოლოო შესყიდვა. მყიდველი და გამყიდველი თანხმდებიან ხელშეკრულების თარიღზე, მაგრამ შეთანხმება არ სრულდება ბოლო დღემდე. (და ხშირად, შეუღლებურ პერიოდში ხდება ცვლილებების შეტანა ხელშეკრულებაში). ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან შეფასების რეალური თარიღამდე საბაზრო პირობების ცვლილებების მიმართ კორექტირების შეტანა შეიძლება უპრიანიც იყოს. ზოგჯერ, შემფასებელს შეიძლება დაავადონ მოსაზრების ჩამოყალიბება პერსპექტიულ, ან რეტროსპექტიულ ღირებულებაზე, რომელიც მოითხოვს საბაზრო პირობების ცვლილების გათვალისწინებას.

საბაზრო პირობების ცვლილებების მიმართ კორექტირება, ჩვეულებრივ, იზომება წინა ფასების პროცენტულ გამოსახულებაში. სანამ ცვლილება გრძელდება, ის ჩვეულებრივ მოიცავს ცალკეულ ინტერვალებს. თუ ქონების ფიზიკური და ეკონომიკური მახასიათებლები რჩება უცვლელი, გარკვეული დროის განმავლობაში იგივე ქონების გაყიდვების ორი ან მეტი მაგალითის ანალიზი გვიჩვენებს ფასის ცვლილების პროცენტებს. შემფასებელი ყოველთვის უნდა შეეცადოს შეამოწმოს გაყიდვების რამდენიმე მაგალითი, რათა კორექტირების სწორ ცფრებზე გავიდეს. მხოლოდ ერთი მაგალითით დასაბუთებული კორექტირება არ იქნება სანდო.

ერთი და იგივე ქონების გაყიდვები და გადაყიდვები ხშირად იძლევა დროთა განმავლობაში საბაზრო პირობების ცვლილების კარგ მაჩვენებლებს. თუმცა, თუ ხელმოწერილია მონაცემების მძლვე გადაყიდვებზე, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას იგივე ბაზარზე მსგავსი ქონების გაყიდვები. ნებისმიერ შემთხვევაში, გაყიდვის გარიგებები ძალიან ფრთხილად უნდა იქნას განხილული. ერთი და იგივე ქონების გაყიდვებისა და გადაყიდვების მონაცემების ანალიზი შეიძლება გვიჩვენებდეს, რომ ერთი ან ორივე გარიგებაში ჩართული იყო არასაბაზრო პირობები.

საბაზრო პირობების ცვლილებების წლიური განაკვეთის გამოსყვანად შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნას მარტივი წრფივი რეგრესიული ანალიზი და გაბნეული წერტილების დიაგრამები. ასეთი ანალიზის საიმედოობა დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენი საბაზრო გარიგება იქნა შესწავლილი. ერთდროულად ფასებზე შეიძლება აისახოს გრფიკზე დროთა განმავლობაში, რათა გვიჩვენოს ბაზრის მიმართულება. მსგავსად, ქირა შეიძლება დატანილ იქნას გაფანტული წერტილების დიაგრამაზე, რათა გვიჩვენოს განსხვავებები დროთა განმავლობაში.

განლაგება

ბაზრის არეალის ფარგლებში განლაგების მიმართ კორექტირება შესაძლოა საჭირო გახდეს, როდესაც შედარებითი ქონების განლაგების მახასიათებლები განსხვავებულია შესაფასებელი ქონების ანალოგიური მახასიათებლისაგან. განლაგებაში ძალიან დიდმა განსხვავებამ შესაძლოა ამოადლოს ქონება შედარებითი ქონებების სიიდან. განლაგებაში განსხვავებას ასწორებენ ჩაოდენობრივი კორექტირების გამოყენებით.

შედარებითი ქონებების უმეტესობას ერთსა და იგივე ბაზარზე აქვს მსგავსი განლაგებითი მახასიათებლები, მაგრამ გასაანალიზებელი არეალის ფარგლებში შესაძლოა არსებობდეს ვარიაციებიც. მაგალითისათვის განვიხილოთ გასხვავება ქონებებს შორის, რომელთაგან ერთს გააჩნია სასიამოვნო ხედი ან გადაჭურვებს პარკს, ხოლო მეორე ორი კვარტლის მოშორებითაა განლაგებული, მაგრამ არა აქვს ასეთი კარგი ხედი. განლაგების მიმართ კორექტირება, შესაძლოა ასევე საჭირო იყოს განსხვავება მოთხოვნაში ერთ შენობაში მრავალი საოფისე ფართისათვის, კუთხის ბინის უპირატესობა. ის ფაქტი, რომ ოკეანეზე ხედი მატებს ღირებულებას და ასე შემდეგ.

ქონების განლაგება ანალიზდება სხვა ქონების განლაგებასთან მიმართებაში. მიხედვად იმისა, რომ თანდაყოლილი ვერცერთ შენობას ვერ ექნება განმარტება კარგ ადგილას მდებარეობს თუ ცუდ ადგილას, ბაზარი მაინც არეგულირებს და თავის სახელს არქმევს, რომ ერთი განლაგება არის უკეთესი, იგივე ან ცუდი, მეორე განლაგებასთან შედარებით. იმისათვის, რომ შეფასდეს ერთი განლაგების სასურველობა სხვებთან შედარებით, შემფასებელმა უნდა გააანალიზოს სხვა ადგილას განლაგებული ფიზიკური მახასიათებლებით მსგავსი ქონებების გაყიდვები. მიუხედავად იმისა, რომ ორ ზვადასხვა უბანში განლაგებული ქონებების გაყიდვების ფასი შესაძლოა მსგავსი იყოს, ერთ უბანში ქონება შეიძლება გაიყიდოს უფრო სწრაფად, ვიდრე მეორეში.

ფიზიკური მახასიათებლები

თუ შედარებითი ქონებისა და შესაფასებელი ქონების ფიზიკური მახასიათებლები ერთმანეთისაგან ბევრი რამით განსხვავდება, თითოეულ ამ განსხვავებას შესაძლოა დაჭირდეს შედარება და კორექტირება. ფიზიკური განსხვავება მოიცავს განსხვავებას შენობის ზომაში, მშენებლობის ხარისხში, არქიტექტურულ სტილში, საშენ მასალაში, ასაკში, მდგომარეობაში, ფუნქციონალურ სარგებლობაში, ნაკეთობის ზომაში, მიმზადებლობაში და კეთილმოწყობაში. გასათვალისწინებელია აგრეთვე ნაკეთობის გარე ტერიტორიის გარემოები.

ღირებულების ნაშეტი ან დანაკლისი, რომელიც გამოწვეულია შედარებით ქონებაში რაიმე ერთეულის არსებობით ან არ არსებობით, შეიძლება არ იყოს ტოლი იმ დანახარჯისა, რომელიც მის დაყენებას ან მოცილებას დაჭირდება. მყიდველებს შეიძლება სულაც არ სურდეთ მაღალი ფასის გადახდა რომელიც მოიცავს დამატებით დანახარჯებს ამ კეთილმოწყობისათვის. საპირისპიროდ, ზოგჯერ კეთილმოწყობის დამატება ქონებას მატებს იმაზე მეტ ღირებულებას, ვიდრე მასზე დანახარჯია, ამ შემთხვევაში არ იყოს ღირებულებაზე არანაირი კორექტირება ამ ერთეულის არსებობის ან არ არსებობის გამო.

ეკონომიკური მახასიათებლები

ეკონომიკური მახასიათებლები მოიცავს ქონების ყველა ატრიბუტს, რომელიც პირდაპირ გავლენას ახდენს მის შემოსავლებზე. შედარების ეს ელემენტი, ჩვეულებრივ, გამოიყენება შემოსავლების მომტანი ქონების მიმართ. მახასიათებლები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ქონების შემოსავლებზე, მოიცავენ ოპერაციულ გადასახადებს, მენეჯმენტის ხარისხს, საჭირავნო შეთანხმებებს, ლიზინგის პირობებს, იჯარის ამოწურვის ვადებს, განახლების ვარიანტებს, ლიზინგის უზრუნველყოფას, როგორცაა გადასახადების დაფარვის პირობები. ამ მახასიათებლების გამოკვლევა მნიშვნელოვანია შედარებითი ქონებების სწორი ანალიზისათვის და საბოლოო ღირებულებაზე მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად.

შემფასებელმა ყურადღება უნდა მიაქციონ იმას, რომ უძრავი ქონების უფლებების გადაცემაში, ან ბაზრის პირობების ცვლილებებში არსებული განსხვავება არ მიაკუთვნონ სხვადასხვა ეკონომიკურ მახასიათებლებს. ასევე სიფრთხილე უნდა იქნას გამოჩენილი შედარების ერთეულების მიმართაც, როგორცაა ერთეულზე (NOI). ერთეულზე წმინდა ოპერაციული მოგება ასახავს ინტერაქტიული ეკონომიკური მახასიათებლების ნარევს, რომელთა უმეტესობა უნდა გაანალიზდეს მხოლოდ შემოსავლებითი მიდგომის მეშვეობით.

გამოყენება/ზონირება

აუცილებელია, რომ განხილულ იქნას ნებისმიერი განსხვავება პოტენციური შედარებითი გაყიდვებისა და შესავსებელი ქონების მიმდინარე გამოყენებაში ან საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაში. შემფასებელმა უნდა დაადგინოს განსხვავება და განსაზღვროს, არის თუ არა გაყიდვა შედარებისათვის შესაფერისი, და თუ ასეა, საჭიროა თუ არა რაიმე სახის კორექტირება. უმეტეს შემთხვევაში, მყიდველმა ან შესყიდვების აგენტმა უნდა დაადასტუროს საბოლოო გამოყენება, რისთვისაც შედარებითი ქონება იყო შესყიდული.

მაგალითად, კონდომინიუმად გადაკეთების მიზნით შესყიდული საცხოვრებელი კომპლექსი შესაძლოა ასახავდეს გაყიდვის ფასს ბაზრის დონეზე ზევით. ეს ქონება არ იქნება შესაბამისად შედარებითი, როგორც იმ საცხოვრებელი კომპლექსისათვის, რომლისთვისაც გამოყენებაში არანაირი ცვლილება არ არის გათვალისწინებული, ან რომლის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება ისევ საცხოვრებლად გამოყენდება.

აუთვისებელი მიწების შეფასებისას, ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ერთ-ერთი გადამწყვეტი ფაქტორია ზონირება, რადგან იგი წარმოადგენს იურიდიული ნებადართულობის დამადასტურებელს. ამრიგად, ზონირება, ან ზონირებაში ცვლილებების გონივრული განჭვრეტა, წარმოადგენს ბაზრის მონაცემების შეჩერების უმთავრეს კატეგორიას. როდესაც შესავსებელი ქონების მსგავსი ზონირების მქონე შედარებითი ქონებას გააჩნია რაიმე არასაკმაბრისობა, მაშინ შედარებისათვის შესაძლოა გამოყენებულ იქნას განსხვავებული ზონირების მქონე, მაგრამ მსგავსი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შედარებითი ქონებები. ეს ქონებები შესაძლებელია დაკორექტირებულ იქნას სარეგლაციონოაში განსხვავებულების მიხედვით, თუკი ბაზარი მიუთითებს, რომ ეს მიზანშეწონილია. მეორეს მხრივ, განსხვავება გამოყენებაში, რომელიც გამოწვეულია ზონირების ორი კლასიფიკაციის გამო, არ არის აუცილებელი რომ დაკორექტირდეს, თუკი ნაკვეთებს ერთმანეთის მსგავსი გამოყენება აქვს.

ზოგჯერ, გასაყიდ ფასებში განსხვავებები ამცირებს ერთეულების შედარებითობას, მაგალითად, მიწის ფასი კვადრატულ მეტრზე ნებადართულ სამშენებლო არეალში – შეიძლება მიეკუთვნოს ზონირების სხვა კლასიფიკაციის მოთხოვნებს. მაგალითად, მანქანის დაყენების ან ლანდშაფტების მოთხოვნების გამო, ნაკვეთის განვითარების დანახარჯები ზონირების სხვადასხვა კლასიფიკაციის ფართობებზე შესაძლოა განსხვავებული იყოს მნიშვნელოვან, თუ ნაკვეთებს გააჩნიათ ერთნაირი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება. ეს განსხვავებები გათვალისწინებული უნდა იყოს.

ღირებულების მოძრაი კომპონენტები

ღირებულების კომპონენტები მოიცავს უძრავ ქონებას, ბიზნეს ურთიერთობებს და სხვა ერთეულებს, რომლებიც არ შეადგენენ უძრავ ქონებას, მაგრამ ჩაირთვებიან ან შედარებითი ქონების გასაყიდ ფასში, ან შესაფასებელ ქონებაზე მფლობელობის ინტერესში. ეს კომპონენტები უნდა გაანალიზდეს უძრავი ქონებიდან გამოყოფილად.

მოძრავი ქონების ტიპური მაგალითებია წარმოადგენს ავეჯი, ჩაშენებული კარაბები, დანადგარები სასტუმროში, რესტორანში. ქონების შეფასებისას, სადაც უძრავი ქონების გამოყენებაში უმთავრესია ბიზნეს ოპერაციები, აუცილებელია მოძრავი ქონების კომპონენტების ღირებულების გაანალიზება. თუ შეუძლებელია მოძრავი კომპონენტების ღირებულების გამოყოფა მთლიანი ქონების ღირებულებიდან, შემფასებელმა უნდა მომდინარე ნათელი, რომ პირდაპირი შედარებითი მიდგომის გამოყენებით მიღებული ღირებულების მარჯვენელი ასახავს ორივეს. უძრავი ქონების ღირებულებასაც და ბიზნეს ოპერაციის ღირებულებასაც. ისეთი ქონება, როგორცაა სასტუმროები, გასართობი კონდომინიუმები, რომელთან ბიზნეს ოპერაციებს მიეკუთვნებული გასაყიდების მაღალი განაკვეთები ახასიათებს, შეიძლება შეიცავდნენ ბიზნეს საწარმოს ღირებულების მნიშვნელოვან კომპონენტს.

რაოდენობრივი კორექტირება

ასრებობს შედარებითი ქონების გაყიდვების ფასის რაოდენობრივი კორექტირების რამდენიმე ტექნიკა:

- მონაცემთა ანალიზის ტექნიკა (მოიცავს დაწვევით გამოყენების ანალიზს, დაჭრუხვებულ მონაცემების ანალიზსა და მეორადი მონაცემების ანალიზს)
- სტატისტიკური ანალიზი
- გრაფიკული ანალიზი
- ტენდენციების ანალიზი
- დანახარჯთა ანალიზი
- ქირაში განსხვავების კამპიტალიზაცია

მონაცემთა ანალიზის ტექნიკა

დაწყვეტილი მონაცემების ანალიზი ეფუძნება დაშვებას, რომ როდესაც ორი ქონება ყველა სხვა ასპექტით ეკვივალენტურია, შესაძლებელია გაიზომოს ერთადერთი განსხვავება, რათა მიათითოს მათ შორის ფასში განსხვავება. დაკავშირებული ტექნიკა, დაჩუვებული მონაცემების ანალიზი, მოიცავს მონაცემების დაჩუვებას ისეთი დამოუკიდებელი ცვლადის მიხედვით, როგორცაა გაყიდვების მონაცემი, და ეკვივალენტური ტიპური ღირებულების გამოთვლას. დაჩუვებული გაყიდვები შეისწავლება წყვილად, რომ დადგინდეს დაშვებები ცვლადი (მაგალითად, ქონების ფასი ჰექტარზე).

მეორადი მონაცემების ანალიზი წარმოადგენს სხვა მეთოდებით გამოყვანილი კორექტირების დასახბუთებელ მეთოდს. ტექნიკა იძლევა იმ მონაცემების გამოყენების საშუალებას, რომლებიც პირდაპირ არ მიეკუთვნება შესაფასებელ ან შედარებით ქონებას. ეს მეორადი მონაცემები აღწერენ უძრავი ქონების ზოგად ბაზარს და ჩვეულებრივ, გროვდება კვლევითი ინსტიტუტების, ან სამთავრობო სააგენტოების მიერ.

დაწყვილებული მონაცემების ანალიზი

მიუხედავად იმისა, რომ დაწყვილებული მონაცემების მეთოდით ანალიზი თეორიულად ძლიერი მეთოდია, ზოგჯერ მისი გამოყენება შეუძლებელია, რადგან მსგავსი ქონების მხოლოდ ვიწრო ნიმუშებია ხელმისაწვდომი. ეს მეთოდი განსაკუთრებით სასარგებლოა ბევრი კომერციული და სამრეწველო ქონებისათვის, და ისეთი ქონებისათვის, რომლებიც ზნორად არ იყიდება ბაზარზე. ასეთ ბაზარზე ძნელი დასათვლელია ყველა არსებულ ცვლადზე მისაკუთხებელი კორექტირება. ერთი წყვილი გაყიდვებიდან გამოყვანილი კორექტირება არ არის აუცილებელი, რომ წარმოადგენდეს ინდექსის, რადგან არ არის აუცილებელი, რომ მხოლოდ ერთი გაყიდვა ასახავდეს საბაზრო ღირებულებას.

როდესაც ხელმისაწვდომია საკმარისი მონაცემები, მეთოდი ხდება სასარგებლო და სარწმუნო, მაგრამ როდესაც მსგავსი იცვლება ბაზარზე დაყრდნობით გამოყვანილი კორექტირებით, პროცესი შეიძლება არასწორად წარმოებოდეს. თუმცა, მაშინაც კი, როდესაც შეზღუდულია ხელმისაწვდომი მონაცემები, შემფასებელმა არ უნდა უგულვებელყოს ტექნიკის გამოყენება. პირიქით, შემფასებელმა უნდა შეაფასოს მონაცემების მეშვეობით მიღებული კორექტირების თანხა და გამოიყენოს სხვა ანალიტიკური პროცედურები ან მეორადი მონაცემები იმისათვის, რომ გამოსცადოს მიღებული კორექტირების გონივრულობა.

განსაკუთრებული სიფრთხილით უნდა გაანალიზდეს დაკორექტირებული ღირებულებების წყვილები, რადგან მიღებული განსხვავება შეიძლება არ წარმოადგენდეს განმარტებულ მახასიათებლებზე მისაკუთხებელ ფაქტორს განსხვავებას. განსხვავება შეიძლება შეიცავდეს ქონების სხვა ასპექტებს და არა მხოლოდ იმ ერთ მახასიათებელს, რომლის შესწავლაც ხდება. პირველ რიგში უნდა გაანალიზდეს საწყისი მეწყვილებები (მაგალითად, გაყიდვების წყვილები, რომლებიც იდენტურია გარდა ერთი გასაზომი ელემენტისა). მაგალითად, საბაზრო პირობების კორექტირების მისაღებად შეიძლება შედარდეს ერთი და იგივე ქონების გაყიდვასა და გადაყიდვაზე მონაცემი. კორექტირებული გაყიდვების წყვილები (მაგალითად, მეორადი წყვილები) გამოყენებული უნდა იყოს მხოლოდ როგორც ანალიტიკური ილარი, როდესაც ხელმიუწვდომელია საწყისი წყვილები. როდესაც ჩართულია შედარების ერთზე მეტი ელემენტი, უნდა მოხდეს დამატებითი წყვილების შესწავლა განმარტებულ ელემენტების გამოსაყოფად და გამოსაკლებად.

სტატისტიკური ანალიზი

შედარებითი გაყიდვების კორექტირების გამოსათვლელად ზოგჯერ შესაძლებელია სტატისტიკური მეთოდის გამოყენება. ნებისმიერი სტატისტიკური ანალიზის გამოსაყენებლად შემფასებელმა უნდა შეისწავლოს (და სწორად გამოიყენოს) ფუნდამენტური სტატისტიკური კონცეფცია ისევე, როგორც მარჩეული კონკრეტული მეთოდოლოგია. სტატისტიკური ანალიზის გამოყენებისას, შემფასებელი ფრთხილად უნდა იყოს, რომ არ მიიღოს შედეგი, რომელიც მათემატიკურად კი იქნება ზუსტი, მაგრამ უაზრო, ან არასწორი იქნება კონკრეტული შემფასებისათვის.

მაგალითისათვის, შემფასებელმა შესაძლოა მოახდინოს ზომის კორექტირება სხვადასხვა ფართობის მიწებისათვის, მაგრამ არ ჰქონდეს ზომის კორექტირება ნაკეთისათვის, რომელიც ზუსტად შედარებითაა შესაფასებელი ქონებისათვის. თუ არის კონიერული მოდელი, ის შეიძლება გამოყენებულ იქნას განსხვავებული მიწის ზომების მქონე გაყიდვების ჩვეულის მიმართ, მისი სიზუსტის შესამოწმებლად, თუმცა პროცესმა შეიძლება აჩვენოს, რომ შედარებული კორექტირებები არ არის სწორი. ამ პროცესის შედეგი შეიძლება უფრო ახლოს იყოს ხარისხობრივ ანალიზთან, ვიდრე პირდაპირ რაოდენობრივ კორექტირებასთან, მაგრამ ამ გზით შეიძლება წარმოიქმნას ბაზრის მხრიდან მხარდაჭერა კორექტირებისათვის.

შემფასებლებს უნდა ესმოდეთ მონაცემთა მოგროვებასა და აღწერაში სტატისტიკურ პროცესებს შორის განსხვავება და უნდა შეძლოთ განასხვავოთ აღწერილობითი და დედუქციური სტატისტიკა. განხილვის საგნის აღქმის გარეშე, სტატისტიკური გამოთვლების ნებისმიერი გამოყენება სახიფათოა, ან ცუდი მრჩეველია. არასწორია მოცემული სტატისტიკური მოდელისათვის შეუქმავებული ერთადერთი რეგრესიული კოეფიციენტის ღირებულების არევა სხვა საბაზრო კორექტირებებთან, რომელიც მოხდენილია დაწესებულებაში გაყვადების ანალიზიდან, ან შედარების ტექნიკის სხვა საბაზრო მონაცემებიდან.

გრაფიკული ანალიზი

გრაფიკული ანალიზი წარმოადგენს სტატისტიკური ანალიზის ვარიაციას, რომელშიც შემფასებელს გამოაქვს დასკვნა მონაცემთა გრაფიკული აგების ვიზუალური ინტერპრეტაციითა და სტატისტიკური მრუდის ანალიზის გამოყენებით. დაწვრილებული მონაცემების მარტივი გრაფიკის აგებამ შეიძლება დაგვანახოს, თუ როგორ რეაგირებს ბაზარი შედარების ელემენტების ვარიაციებზე, ან შეიძლება გამოაშკარავოს ქვებაზრის ტენდენციები. მრუდის ანალიზში შეიძლება ჩაისვას სხვა ფორმული იმის დასადგენად, თუ სად წდება ყველაზე კარგად ბაზრის გასანალიზებელი მონაცემი.

ტენდენციების ანალიზი

ტენდენციების ანალიზი გამოიყენება ისეთ შემთხვევებში, როდესაც ხელმისაწვდომია საბაზრო მონაცემების დიდი მოცულობა. განსაკუთრებით სასარგებლოა მასთან, როდესაც არსებობს შედარებითი გაყიდვების შეზღუდული რაოდენობა, მაგრამ არსებობს მონაცემთა ფართო ბაზა მახასიათებლებით ნაკლებად მსგავს ქონებათა შესახებ. მას შემდეგ, რაც შემფასებელი განსაზღვრავს, თუ რომელი ელემენტები უჩვენებს ბაზრის მგარანობიარობას, შესაძლებელი ხდება მათი კორექტირების მოდელის გაანალიზება.

დანახარჯთა ანალიზი

დანახარჯთა ანალიზში, კორექტირება ფუფუნება დანახარჯთა ისეთ მაჩვენებლებს, როგორცაა შენობის ნარჩენი ღირებულება, დანახარჯი აღდგენაზე, ან სალიცენზიო მოსაკრებლები. შემფასებელი უნდა დარწმუნდეს, რომ მიღებული კორექტირება გონიერულია და ასახავს ბაზრის მოლოდინს, რადგან არ არის აუცილებელი, რომ დანახარჯები და ღირებულება სინონიმებს წარმოადგენდეს.

ქირაში განსხვავებების კაპიტალიზაცია

ქირაში განსხვავებების კაპიტალიზაცია შეიძლება გამოყენებულ იქნას კორექტირების გამოსავსევანად ისეთ შემთხვევებში, როდესაც შედარებითი ქონების შემოსავლებში დანაკარგი ასახავს ამ ქონებებში სანკრეტულ დეფიციტს. მაგალითად ლიფტის არქონა მაღალსართულიან საოფისე შენობაში, ან სავაჭრო ცენტრში მანქანების სადგომის არასაკმარისი ფართი.

კორექტირების ტიპები

რაოდენობრივი ტექნიკით გამოთვლილი კორექტირება შედარებით ქონებებსა ან შეიძლება გამოიყენონ პროცენტულ, ან დოლარის მოცულობაში. მანერა, რომლის მიხედვითაც ხდება ბაზრის მონაცემიდან კორექტირების გამოყვანა, განსაზღვრავს, როგორ არის ის გამოხატული. ჩვეულებრივ, პროცენტები ხშირად გადაიყვანება დოლარებში, რომელიც შეიძლება დამატოს, ან გამოაკლდეს შედარებითი ქონების ფასს ბაზრის მონაცემთა ბაიდან.

შედარებითი გაყიდვების ფასების მიმართ რაოდენობრივი კორექტირება შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც პროცენტულ, ასევე დოლარის მოცულობაში.

კორექტირება შეიძლება მისადაგებულ იქნას რამდენიმე გზით იქიდან გამომდინარე, თუ რა ურთიერთდამოკიდებულებაა ქონებებს შორის (მაგალითად, შესაფასებელი და შედარებითი, შედარებითი და შესაფასებელი, ან შედარებითი და შედარებითი) გამოხატული ან გამორჩეული ბაზრის მიხედვით. ეს ურთიერთდამოკიდებულება გამოხატულია ტოლობის სახით, რომელიც გამოიყვანება ქონებებს შორის არსებული განსხვავების მიმართ გასაკეთებელი კორექტირების თანხის განსაზღვრისათვის.

შემფასებელი იყენებს ლოგოკურ გაანგარიშებებს კორექტირების გასაკეთებლად, მაგრამ მათემატიკა არ უნდა აკონტროლებდეს შემფასებლის მსჯელობას. კომპიუტერისა და პროგრამული უზრუნველყოფის გამოყენებით, შემფასებელი შეუძლია ეფექტურად გამოიყენოს მათემატიკური საშუალებები, როგორცაა მრავალკერადი რეგრესიული ანალიზი, რომელიც ერთ დროს აჭრისადაც იყო იმდენ დროს მოითხოვდა. ეს ტექნიკა შეიძლება გამოყენებულ იქნას ღირებულებათა დიპანაზონის შესამცირებლად, მაგრამ საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრებისათვის გაანგარიშებები არ არის გადაამწყვეტე. შემფასებელს გააჩნია შემოქმედებითი ასპექტი შეფასებაში, როდესაც იყენებს მსჯელობას რაოდენობრივი მონაცემების ანალიზისა და ინტერპრეტაციისათვის.

დათვლა ეხმარება შემფასებელს გააანალიზოს ბაზრის მტკიცებულება და დაადგინოს, თუ რა გავლენას ახდენს ქონების ღირებულებაზე სხვადასხვა ფაქტორები. ხარისხობრივი ანალიზი შეიძლება გამოყენებულ იქნას იმ შემთხვევების დასადგენად, რომელშიც უნდა ჩაქდეს ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება და გაიზომოს ბაზრის მტკიცებულებაზე დაფუძნებული ღირებულების მარკენებლები. კარგად ორგანიზებული ბაღის მომზადება, რომელიც მოიცავს ყველა რაოდენობრივ ელემენტს და სხვა ბაღს, სადაც იქნება ყველა რეალისტური რაოდენობრივი ელემენტი, უზრუნველყოფს იმაში დარწმუნებას, რომ შედარების ყველა ელემენტი გათვალისწინებულია.

თუ ბაზრის მტკიცებულებები არადამატებელია, მაშინ ბაღების გამოყენებამ შეიძლება მცდარ გზაზე დაგვყენოს. ასეთ შემთხვევაში, შემფასებელმა ნათელი მინიშნება უნდა მოახდინოს ბაღების შეზღუდულობაზე.

პროცენტული კორექტირება

შედარებით ქონებასა და შესაფასებელ ქონებას შორის განსხვავებებში კორექტირება ხშირად გამოიხატება პროცენტულად. პროცენტული კორექტირება ხშირად გამოიყენება საბაზრო პირობებსა და განლაგებებში განსხვავების ასახვად. მაგალითად, მონაცემი შესაძლოა უჩვენებდეს, რომ საბაზრო პირობები, ბოლო წლის განმავლობაში, 5%-ით გაიზარდა მთლიანი ქონების ფასებთან მიმართებაში, ან ფასები ქონების კონკრეტული კატეგორიისათვის უკანასკნელ პერიოდში გზავდა 0.5%-ით თვეში. მსგავსად, შემფასებელს შეუძლია გააანალიზოს საბაზრო მონაცემები და დაასკვნას, რომ ქონება ერთ ადგილზე იყიდება დაახლოებით 10%-ით მაღალ ფასში, ვიდრე მსგავსი ქონება, რომელიც განთავსებულია მეორე ადგილას. ეს პროცენტები, ჩვეულებრივ, გადაიყენება დოლარის მოცულობაში, რომელიც შემდეგ ემატება ან აკლდება შედარებითი ქონების გაყიდვის ფასს. პროცენტების პირდაპირი მისაღებად უცილობა შედარებითი ქონების გაყიდვის ან ერთეულზე ფასთან. რა თქმა უნდა, თუ შედარებითი ქონება ყველა პრაქტიკული თვალსაზრისით შესაფასებელი ქონების ეკვივალენტურია, მაშინ არანაირი კორექტირება არ არის საჭირო. შესაფასებელ ქონებასა და შედარებით ქონებებს შორის ურთიერთკავშირი უნდა ჩამოყალიბდეს იმ სახით, რომელიც შეესაბამება ბაზრის მონაწილეთა შეხედულებებს.

ვალუტაში კორექტირება

კორექტირება შეიძლება აგრეთვე გამოთვლილ იქნას დოლარებში. მაგალითად, შემფასებელმა შეიძლება დაასკვნას, რომ შედარებითი ქონების გაყიდვაში ჩართული სასურველი დაფინანსების პირობები გადაიზარდა მყიდველის მიერ დამატებით 100 000 დოლარის გადახდაში. მთავარი სანდვსტითი ქონების ანალიზისას, შემფასებელს ხშირად შეუძლია დისკონტრირების გამოყენება დაფინანსების პირობებისათვის დოლარში კორექტირების გამოსახყვანად. ბევრი ფიზიკური მახასიათებლისათვის კორექტირება შეიძლება აგრეთვე შეფასდეს დოლარში, რომელიც ემატება, ან აკლდება შედარებითი ქონების გაყიდვის ფასს.

კორექტირების თანმიმდევრობა

თანმიმდევრობა, რომლის მიხედვითაც ხდება შედარებითი ქონებების კორექტირება, განისაზღვრება საბაზრო მონაცემებითა და შემფასებლის მიერ ამ მონაცემების ანალიზით. 18.1 ცხრილში წარმოდგენილი თანმიმდევრობა მოცემულია ილუსტრირების მიზნით. ეს თანმიმდევრობა ხშირად გამოსადგვია, როდესაც ხდება პროცენტული კორექტირების გამოთვლა და შეკრება სხვა პროცენტულ კორექტირებასთან კავშირში, ან დოლარში კორექტირებასთან კომბინაციაში. თუმცა, ეს არ არის მხოლოდ ერთადერთი თანმიმდევრობა, რომლის მიხედვითაც შეიძლება გაკეთდეს რაოდენობრივი კორექტირება. კორექტირება შეიძლება გამოყენებულ იქნას სხვა თანმიმდევრობითაც, თუ ბაზრის და შემფასებლის მონაცემთა ანალიზი ამას მიუთითებს. კორექტირების თანმიმდევრობის გამოყენებით, შემფასებელი იყენებს უწყვეტ კორექტირებას შედარებითი ქონების ფასის მიმართ.

როდესაც ბაზრის მონაცემებიდან გამოყვანილია პროცენტული კორექტირება, დოლარის კორექტირება შედარების თითოეული ელემენტისათვის ჩვეულებრივ გამოითვლება და მისდადგება ბაზრის მონაცემთა ბაღები შედარებითი ქონების გასაყიდ ფასს. მაგალითად, თუ შედარებითი ქონების გაყიდვის დღიდან შეფასების დღემდე საბაზრო პირობებში ცვლილება 5%-ია წელიწადში, დოლარში კორექტირების 5%-ზე დაფუძნებული ჩამოთვლილი თანხა მისდადგება შედარებითი ქონების ფასს. როდესაც დაკორექტირებულია ქონებზე უფლების გადაცემა, დაფინანსების პირობები, გაყიდვის პირობები, შექმნისთანავე დაწვეული გასაღები და საბაზრო პირობები, გაყიდვის დაკორექტირებული ფასი, ჩვეულებრივ, გადადის რელევანტურ ერთეულზე ფასში შედგომი შედარებითი ანალიზისათვის. ქონებათა უმეტესი ტიპები, ერთმნიშვნელო საცხოვრებლების გარდა, კორექტირდება ერთეულზე ფასის მიხედვით. შემდეგში კორექტირება განლაგებულ, ფიზიკურ მახასიათებლებზე, ეკონომიკურ მახასიათებლებზე, გამოყენებაზე და მოძრაი ქონების კომპონენტზე, ჩვეულებრივ, მისდადგება ერთეულზე ფასს.

18.1 ცხრილი კორექტირების თანმიმდევრობა		
შედარების ელემენტი	ბაზრიდან გამოყვანილი კორექტირება	კორექტირება ფასზე
გაყიდვის ფასი		1 000 000
ქონებაზე უფლებების გადაცემაზე კორექტირება	+5%	+5.000
კორექტირებული ფასი		105,000
დაფინანსების პირობების კორექტირება	-2%	= 2.100
დაკორექტირებული ფასი		102 900
გაყიდვების პირობების კორექტირება*	+5%	±5.145
დაკორექტირებული ფასი		108 045
შესყიდვისთანავე გაწეული გასავლების კორექტირება	=0	=0
ბაზრის პირობების კორექტირება	+5%	±5.402
დაკორექტირებული ფასი		113 447
ერთეულზე ფასი (შენობის 50 000 კვ. მეტრისათვის) კორექტირება:		2.269 კვ.მეტრზე*
განსაზღვრულზე	+3%	
ფიზიკურ მახასიათებლებზე	=5%	0.0681
ეკონომიკურ მახასიათებლებზე	=5%	0.1135
გამოყენებაზე	+2%	0.1135
მომარაგი ქონების კომპონენტებზე	+3%	0.0454
შესაფასებელი ქონების ერთეულზე ფასის მაჩვენებელი		2.236 კვ.მეტრზე**
შესაფასებელი ქონების ლირებულზე (2.2236 X 50 000)		111 180

ბაზრის მონაცემთა ბაღე

ბაზრის მონაცემთა ბაღის მარტივი ნიშუში, რომელიც ნაჩვენებია 18.2 ცხრილში, ასახავს შედარების საწყის ელემენტებს ტიპურ თანმიმდევრობაში; ცარიელი ხაზები განკუთვნილია შედარების სხვა ელემენტებისათვის. თუ შედარებითი გაყიდვები შესაფასებელი ქონების მსგავსია შედარების ელემენტის თვალსაზრისით, ამ ელემენტისათვის არანაირი კორექტირება არ არის საჭირო. მარტივი ბაღე მოიცავს დამოუკიდებელ ხაზებს ყოველი შედარებისა და კორექტირებისათვის იმის დასაზუსტებლად, რომ შესწორებები კეთდება თანმიმდევრულად.

სექცია, რომელსაც აწერია “კორექტირების მიზნით შექრებისათვის” გაკეთებულია იმისათვის, რომ დაეხმაროს შემფასებელს მოახდინოს თითოეული გაყიდვის შედარებითობის ანალიზი, რაც მიუთითებს მიღებული ცალკეული ღირებულებითი მაჩვენებლის შედარებით სანდოობაზე. ყოველი საბოლოოდ დაკორექტირებული გაყიდვის ფასი წარმოადგენს შესაფასებელი ქონების ღირებულების შესაძლო მაჩვენებელს. შედარებითი ქონებების ერთად აღებულმა დაკორექტირებულმა ფასებმა შეიძლება შეადგინოს ღირებულებათა დიაპაზონი, რომლის ფარგლებშიც ალბათ შესაფასებელი ქონების ღირებულება ჩაქდება. გაყიდვების თითოეული დაკორექტირებული ფასი შეიძლება გაანალიზებულ იქნას, რათა დაეინახოთ მთლიანი, ან აბსოლუტური კორექტირება, რომელიც გაუკეთდა შედარებითი გაყიდვების ფასს და ამ მთლიანი კორექტირებით ასახული გაყიდვების ფასის პროცენტულშია. ღირებულების ამ შეფასებით, შემფასებელს შეუძლია გაზომოს გაყიდვების შესაფასებელ ქონებასთან შედარებითობა და შეარჩიოს ღირებულების შესახებ შესაბამისი მოსაზრება იმის დაშვებით, რომ ღირებულებაზე დასკვნა უნდა იყოს მოცემული შეფასების ანგარიშში, როგორც მნიშვნელოვანი აზრი. გაყიდვა, რომელიც მოითხოვს ნაკლებად მნიშვნელოვან, ან ყველაზე დაბალ მთლიან კორექტირებას (მაგალითად აბსოლუტური კორექტირება, რომელიც ეფუძნება შესწორებების ჯამს - ნიშნის მიუხედავად), ხშირად ყველაზე შესაძარისია და ზოგადად შეიძლება მიენიჭოს დიდი წონა პირდაპირი შედარებითი მიდგომით მიღებული ღირებულების მაჩვენებლის დაკორექტირების მიზნით

შედარებითი გაყიდვების ანალიზის გაოლების მიზნით, შემფასებლები იყენებენ მონაცემთა სიმრავლესა და კორექტირების ბაღეებს

* გაყიდვების კორექტირების პირობები შეიძლება მიეხას დაფინანსების კორექტირებას იმისდა მიხედვით, თუ როგორ არის ის გამოყვანილი ბაზრიდან
 ** დამრავლებულია ოთხ მნიშვნელოვან ციფრამდე

შეჭერებისას. პირდაპირი შედარებით მიდგომის შედეგად მიღებული ღირებულების მაჩვენებლების შეჭერებისას, შემფასებელმა ასევე უნდა გაითვალისწინოს კორექტირებისათვის გამოყენებული მონაცემებისა და მეთოდების საიმედოობა.

18.2 ცხრილი					
ბაზრის მონაცემთა მარტივი ბადის ნიმუში: ბაზრის მონაცემების შედარება და კორექტირება					
ელემენტი	შესაფასებელი ქონება	გაყიდვა 1	გაყიდვა 2	გაყიდვა 3	გაყიდვა 4
გაყიდვის ფასი უძრავ ქონებაზე უფლების გადაცემის კორექტირება და კორექტირებული ფასი*	უცნობია	---	---	---	---
ფინანსირების კორექტირება	---	---	---	---	---
გაყიდვების პირობების კორექტირება და კორექტირებული ფასი**	---	---	---	---	---
საბაზრო პირობების კორექტირება და კორექტირებული ფასი***	---	---	---	---	---
გაყიდვის საბოლოოდ დაკორექტირებული ფასი სულ წმინდა კორექტირება	---	---	---	---	---
სულ წმინდა კორექტირება, გაყიდვის ფასის %	---	---	---	---	---
სულ ჭამური კორექტირება	---	---	---	---	---
სულ ჭამური კორექტირება, გაყიდვის ფასის %	---	---	---	---	---

რაოდენობრივი ანალიზი

მას შემდეგ, რაც შემფასებელი შედარებითი ქონებისათვის გამოიყენებს რაოდენობრივ კორექტირებას, ან როდესაც შეუძლებელია რაოდენობრივი კორექტირების გამოყენება, შეიძლება გამოყენებულ იქნას ხარისხობრივი ანალიზის რამდენიმე ფორმა:

- რელატიური შედარების ანალიზი
- რეიტინგული ანალიზი
- პირადი ინტერვიუები

რელატიური შედარების ანალიზი

რელატიური შედარების ანალიზი წარმოადგენს საბაზრო მონაცემებით მითითებული ურთიერთობის რესწავლას, რაოდენობრივთან დაბრუნების გარეშე. მრავალი შემფასებელი იყენებს ამ ტექნიკას, რადგან ის ასახავს უძრავი ქონების ბაზრის დაუსრულებელ თვისებას. ტექნიკის გამოსაყენებლად, შემფასებელი აანალიზებს შედარებით გაყიდვებს იმის განსაზღვრისათვის, შედარებითი ქონებების მახასიათებლები ჩამორჩება, აღემატება, თუ შესაფასებელი ქონების შესაბამისი მახასიათებლების მსგავსია. რაოდენობრივი ანალიზისაგან განსხვავებით, რელატიური შედარების ანალიზი არ არის გამოხატული დოლარში ან პროცენტებში. რელატიური შედარების ანალიზის დეტალური მაგალითი წარმოდგენილია მომდევნო თავში.

რეიტინგული ანალიზი

რეიტინგული ანალიზი წარმოადგენს რელატიური შედარებითი ანალიზის ვარიანტს. რეიტინგულ ანალიზში შედარებითი გაყიდვები დახარისხებულია აღმაავალი ან დაღმავალი თანმიმდევრობით. შემდეგ, შემფასებელი აანალიზებს ყოველ გაყიდვას, რათა განსაზღვროს შესაფასებელი ქონების რელატიური ადგილი მოცემულ სიმრავლეში. ასეთი სიმრავლეების მაგალითი მოცემულია მომდევნო

* გაყიდვის ფასის კორექტირება ქონებაზე უფლების გადაცემაზე
 ** გაყიდვის ფასის შემდგომი კორექტირება ფინანსირებისა და გაყიდვების პირობებზე
 *** გაყიდვის ფასის შემდგომი კორექტირება საბაზრო პირობებზე

თავში. რეიტინგული ანალიზი ასევე შეიძლება გამოყენებულ იქნას შედარებითი მონაცემების შედარების ცალკეულ ელემენტებში არსებული განსხვავების მიხედვით დასაწობად. ან დასახარისხებლად. მაგალითად, ზომა, კუთხის თუ ინტეგრირების მხარე, წინა ფასადი, ამოვად. შესაძლებელია ღირებულების ცალკეული ტენდენციების ჩამოყალიბება.

რაოდენობრივ ანალიზში, შედარებითი ქონებები იდენტიფიცირდება შესაფასებელ ქონებასთან შედარებით აღმატებული ან ჩამორჩენის დონის მიხედვით იმისათვის, რომ შემოსახვროს შესაფასებელი ქონების შესაძლო ღირებულების დიაპაზონი.

პირადი ინტერვიუები

პირად ინტერვიუებს შეუძლია გამოავლინოს შესაფასებელი ქონების ბაზრის მონაწილე გათვითცნობიერებულ პირთა აზრები. სასურველია, რომ ეს ინფორმაცია ჩაითვალოს მეორად მონაცემად. ის არ უნდა იყოს გამოყენებული როგორც კორექტირების შესაფასებელი, ან ღირებულების დიაპაზონის შესაჩერებელი ერთადერთი კრიტერიუმში, თუ შესაძლებელია ისეთი ალტერნატიული მეთოდის გამოყენება, რომელიც ეყრდნობა პირველად მონაცემებს.

კორექტირების მიზნით შეჭერება

პირდაპირი შედარებითი მიდგომის გამოყენებით ღირებულების მაჩვენებლის შეჭერებისას, შემფასებელი კითხულობს, წარმოადგენს თუ არა ყოველი შედარებითი ქონება ან ყოველი გამოყენებული მეთოდი შესაფასებელი ქონების ღირებულების გადამოწმებულ და საიმედო მაჩვენებელი:

- არის თუ არა შედარებითი ქონება მსგავსი ფიზიკური მაჩვენებლებისა და განლაგების მიხედვით?
- იყო თუ არა ის განვითარებული, გაქრავებული, ან გაყიდული შესაფასებელი ქონების ბაზარზე?
- არის თუ არა გარკვევის მახასიათებლები შესაფასებელი ქონებისათვის მოსალოდნელის მსგავსი?
- ჩათვლის თუ არა შესაფასებელი ქონების პოტენციური მყიდველი შედარებით ქონებებს როგორც შესაფასებელი ქონების გონივრულ ალტერნატივას?

ზოგიერთ შემთხვევაში, შემფასებელმა შეიძლება ასევე დასვას შემდეგი სახის კითხვები:

- არის თუ არა შედარებითი ქონების გასაყვები შესაფასებელი ქონების გასაყვების შესაბამისი მაჩვენებელი?
- არის თუ არა შესაფასებელ გაუმჯობესებებში ცვეთის შეფასება დასაბუთებული შედარებითი დანახარჯებისა და შედარებითი გაყიდვების შედარების მეშვეობით.

კორექტირებების შეფასება

თუ ერთი ან მეტი შედარებითი ქონება მოითხოვს ნაკლებ ჩამურ კორექტირებას ვიდრე სხვა შედარებითი, შემფასებელმა უნდა გამოიჩინოს დიდი სიზუსტე და უფრო მეტი წონა მიანიჭოს ღირებულების იმ მაჩვენებლებს, რომლებიც მოპოვებულია ამ შედარებითი ქონებებიდან. ვანსაკუთრებით იმ შემთხვევაში, თუ კორექტირების მნიშვნელოვნება დაახლოებით ერთნაირია. მიუხედავად იმისა, რომ შესაძლებელია შედარებითი ქონებაზე გაკეთებული კორექტირებების რაოდენობა ერთნაირი იყოს, შესაძლოა მთლიანი კორექტირების ჩამური თანხა დოლარში მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს. მაგალითად, შემფასებელმა უნდა გაანალიზოს ხუთი შედარებითი ქონება, რომელთაგან თითოეული მოითხოვს რამდენიმე კორექტირებას. თუმცა, ერთი შედარებითი ქონების კორექტირების ჩამური თანხა დოლარში შეიძლება გაუტოლდეს ქონების გაყიდვის ფასის 15%-ს მაშინ, როცა მთლიანი კორექტირების ჩამური თანხა დოლარში დარჩენილი ოთხი ქონებისათვის შეიძლება იყოს გაყიდვების ფასის 5%-ზე ნაკლები. თუ გაყიდვები ერთმანეთის მსგავსია, მაშინ ალბათ უფრო ნაკლები სიზუსტე დაჭირდება შედარებითი ქონებას, რომელმაც უფრო დიდი კორექტირება მოითხოვა.

ჩვეულებრივ, წმინდა კორექტირების სიდიდე არის სიზუსტის უფრო ნაკლებად სანდო მაჩვენებელი. წმინდა კორექტირება გამოითვლება დადებითი და უარყოფითი კორექტირების გაერთიანებით და დიდი თანხიდან პატარა თანხის გამოკლებით. წმინდა კორექტირების ციფრი შეიძლება მაცდური იყოს, რადგან არავის შეუძლია იმის დაშვება, რომ რაიმე უზუსტობა დადებით და უარყოფით კორექტირებაში გამოირიცხავენ ერთმანეთს. მაგალითად, თუ შედარებითი ქონება შესაფასებელ ქონებას ზოგიერთ მახასიათებელში აჭარბებს 20%-ით და 20%-ით ჩამორჩება სხვა მახასიათებელში, წმინდა კორექტირება ნულის ტოლია, მაგრამ ჩამური კორექტირება 40%-ია. შესაძლოა სხვა შედარებითი ქონებები მოითხოვდნენ რამდენიმე კორექტირებას ყველა დადებით ან ყველა უარყოფითს, რომლებიც შედგად იძლევა ნ%-იან წმინდა კორექტირებას. ეს ქონება შეიძლება შესაფასებელი ქონების ღირებულების უფრო ზუსტი მაჩვენებელი იყოს, ვიდრე დიდი დადებითი და უარყოფითი

კორექტირებების მქონე 0%-იანი წმინდა კორექტირების მქონე შედარებითი ქონება. რამდენიმე კორექტირება, რომელთაგან ყველა დადებითია ან ყველა უარყოფითია, შესაძლოა იყოს უფრო ზუსტი და წარმოქმნას უფრო ნაკლები ჯამური კორექტირება, ვიდრე დადებითი და უარყოფითი კორექტირებების კომბინაციაა.

მაშინაც კი, როდესაც ისინი დასაბუთებულია შედარებითი მონაცემებით, კორექტირების პროცესი და მითითებული ღირებულება ასახავს ადამიანურ მსჯელობას. მცირე უზუსტობა შეიძლება დაგროვდეს, როდესაც რამდენიმე კორექტირება ემატება ერთმანეთს, ან მრავლდება. ამ მიზეზით, კორექტირებული მონაცემებით მიღებული დეტალური მათემატიკური დასკვნა უფრო მეტად უნდა ასაბუთებდეს შემფასებლის მსჯელობას, ვიდრე აკონტროლებდეს მას.

შედარების ერთეულები და უძრავი ქონების ინტერესი

კორექტირების მიზნით შეჯერების პროცესის ნებისმიერ მსჯელობაში ხაზგასმული უნდა იყოს ორი ურთიერთდაკავშირებული საკითხი. პირდაპირი შედარებითი მიდგომით ღირებულების საბოლოო მარჯვენის მიღებისას, შემფასებელი დარწმუნებული უნდა იყოს, რომ ღირებულება შეესაბამება შეფასების მიზანს და ღირებულების შეფასების სხვა მიდგომების გამოყენებით მიღებულ მარჯვენებს. ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია პერსპექტიული ღირებულების შესახებ მოსაზრების დადგენის თარიღთან მიმართებაში. მაგალითად, შემფასებელმა შეიძლება შემოსავლების მომტანი ქონებისათვის ეციოს საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრება ორ სხვადასხვა დონეზე მომავალში, ვთქვათ, პროექტის დამოავრების შემდეგ, და სტაბილური ათვისების შემთხვევაში. თუქცა, შესაძლოა მხოლოდ ერთი ხელშისაწვდომი საბაზრო მონაცემი მიეკუთვნებოდეს შედარებით ქონებას სტაბილური ათვისების დროს. ჩვეულებრივ, ეს მონაცემი, შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების ანალიზისას, შესაფერისია მხოლოდ სტაბილური ათვისების წერტილისათვის. ამრიგად, შემფასებელმა, ამ მონაცემზე დაყრდნობით მიღებული ღირებულების პერსპექტიული მარჯვენებელი სხვა მიდგომებით მიღებულ ღირებულების მარჯვენებელთან უნდა შეაჯეროს სტაბილური ათვისების თარიღისათვის. ეს მონაცემი არ უნდა იყოს გამოყენებული პროექტის დასრულების თარიღისათვის ღირებულების მარჯვენების გამოსაყვანად მანამ, სანამ არ მოხდება სხვა, ნამდვილად შედარებითი გაყიდვების იდენტიფიცირება, რომელთაც შეიძლება ჰქონდეთ ათვისების მსგავსი მახასიათებლები და ლიზინგის პოტენციალი. შემფასებელი, კორექტირების მიზნით შეჯერების ნაწილის სახით, ამოწმებს, არის თუ არა ღირებულების მარჯვენებელი გამოხატული შედარების იმავე ერთეულში და ასახავს თუ არა იმავე ქონების ინტერესის შეფასებას იგივე თარიღისათვის.

შემფასებელმა ასევე უნდა გაითვალისწინოს შესაფასებელ და შედარებით ქონებებს შორის ნებისმიერი განსხვავება ქონებრივი უფლების გადაცემაში, რადგან შედარებითი გაყიდვები შესაძლოა შეიცავდეს საიჯარო გადასახადის ქონების გადაცემას. თუ პირდაპირი შედარების მიდგომაში მონაცემი სწორად არ არის გაანალიზებული, სტაბილური ათვისების მიღწევის დროისათვის შესაფასებელ ქონებაში საიჯარო გადასახადის ქონებისათვის ღირებულების მარჯვენებელი შეიძლება იყოს უფრო დაბალი, ვიდრე მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ქონებისათვის. ღირებულების ეს მარჯვენებელი არ იქნება კონკურენტული ღირებულების შესაბამის მარჯვენებელთან, რომლებიც გამოყვანილია დანახარჯებით და შემოსავლებითი მიდგომიდან შესაფასებელ ქონებაში მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ქონებისათვის, თუკი არ გაკეთებულა კორექტირება. იმის არ აღიარება, რომ ღირებულების მარჯვენებელი შეიძლება მიესადაგოს ქონებზე განსხვავებულ უფლებებს, ალბათ შედეგად მოგვეცემს ღირებულების შესახებ არასწორ დასკვნას.

შემდგომი საკითხავი

Akerson, Charles B. 1996. *The Appraiser's Workbook* (2nd edition). Chicalgo: Appraisal Insitute

Kummerow, Mx. 2000. "Thinking Statistically about Valuations". *The Appraisal Journal* (July).

Ramsland, Maxwell O., Jr. 1998. "Market Supported Adjustments Using Multiple Regression Analysis". *The Appraisal Journal* (April).

შესავალი

პირდაპირი შედარების მიდგომის საბაზისო თეორია და პროცედურები აღწერილი იყო და თან ახლდა მთელი რიგი სპეციფიკური ტექნოლოგიები 17-ე და 18-ე თავებში. პირდაპირი შედარებითი მიდგომის ყველაზე ფართოდ გავრცელებული ტექნიკა ილუსტრირებულია ამ თავში. პირდაპირი შედარების მიდგომაში შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც რაოდენობრივი, ასევე ხარისხობრივი ტექნიკა. თუ კორექტირების გამოყენება შესაძლებელია რაოდენობრივი ტექნიკის გამოყენებით, მაშინ, ზოგადად, პირველ რიგში ხდება ამ ტექნიკის გამოყენება. შედარების სპეციფიკურ ელემენტებში განსხვავებები, რომლებიც არ ემორჩილება ზუსტ მათემატიკურ კორექტირებას, შემდგომში განხილულია ხარისხობრივ ანალიზში. ეს ორი მეთოდოლოგია ერთმანეთის დანაშაბა და ხშირად კომბინირებულია გამოყენება.

კორექტირების დასადგენად და შესაფასებლად შეიძლება გამოყენებულ იქნას სხვა ტექნიკაც. შემფასებელმა უნდა განიხილოს ყველა შეხებასის ტექნიკა, რათა განსაზღვროს, თუ რომელი უფრო შესაფერისია შეფასებისათვის. ზოგადად, რაც უფრო რთულია შესაფასებელი ქონება, მით უფრო დიდია ტექნიკათა რაოდენობა, რომელიც მის შესაფასებლად გამოიყენება.

რაოდენობრივი კორექტირების ტექნიკა

უძრავ ქონებაზე უფლებების გადაცემა

გრძელვადიანი იწარით დატვირთული, ან კეთილსინდისიერ დაშპირავებელზე არსებითად სრულად გაქირავებული ქონებების შედარებისას, შეიძლება ჩითხდეს, რომ ამ გაქირავებულ ქონებას შეიძლება გააჩნდეს მნიშვნელოვანად ნაკლები რისკი, ვიდრე იმ კონკურენტულ ქონებებს, რომელთაც მყავთ მოკლევადიანი დაშპირავებლები საბაზრო ქირის განაკვეთით. ბაზრის გაფართოებისას უკუგება შეიძლება გამართლებული იყოს. უნარი, მოპოვებულ იქნას უფრო მაღალი ქირის გადასახადი და მდებარეობის მზადყოფნა, შეიძლება სასარგებლო იყოს მოკლევადიანი იწარის სტრატეგიისათვის. მეტრც, აშკარა განსხვავება საბაზრო მოზიციანში მთლიანად გაქირავებულ შენობასა და იმას შორის, რომელსაც საერთოდ ვერ მოახერხა გაქირავება. ამრიგად, შემფასებელმა ნათლად უნდა დაადგინოს: რის შეფასებას აპირებს, ნებისმიერი არსებული იწარის ეფექტი და განსხვავებები, რომლებიც შეიძლება არსებობდეს, რადგან ქონების იწარის სიტუაციები გამოყენებულია როგორც პოტენციურად შედარებითები.

განვიხილოთ მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის შეფასება საოფისე შენობით გაუმჯობესებულ მიწაზე. შედარებითი ქონება მთლიანად იყო გაქირავებული გაყიდვის თარიღისათვის, იწარა იყო გრძელვადიანი და დაშპირავებლის კრედიტუნარიანობა კარგი იყო. ამ საიწარო გადასახადის მქონე ქონების მფლობელობაზე შეუზღუდავი ფორმის მქონე შესაფასებელ ქონებასთან შედარებისათვის, შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს არის თუ არა შედარებითი ქონების სახელშეკრულები ქირა საბაზრო ქირაზე მეტი, ნაკლები ან ტოლი. თუ საოფისე ფართისათვის საბაზრო ქირა არის 25 დოლარი ცვ. მეტრზე, ხოლო საშუალო სახელშეკრულები ქირა გასაყიდი შედარებითი ქონებისათვის 24 დოლარია ცვ. მეტრზე, მაშინ განსხვავება საბაზრო და სახელშეკრულები ქირას შორის 1 დოლარია ცვ. მეტრზე.

ამოცანაში მოყვანილი გასაყიდი შედარებითი ქონება გაუმჯობესებულია 100 000 ცვ. მეტრის მქონე საოფისე შენობით. ბაზარი ვაიცივებს, რომ მთლიანი კამიანაციის მისაღებად განაკვეთი 10%-ია. აუთისებლობის განაკვეთი ბაზარზე, სადაც შესაფასებელი ქონებაა განლაგებული, 5%-ია, და მენჯ-მენტზე გონივრული გასავალი ეფექტური ჩამური შემოსავლის 4%-ია. ეკვარატულ მეტრზე საბაზრო ქირის 25 დოლარსა და სახელშეკრულები ქირის 24 დოლარს შორის ეფექტური განსხვავება შეფასებულია ამ ქირებს შორის ფაქტორული განსხვავებიდან (1 დოლარი) აუთისებელი შემოსავლის (5%) და მენჯმენტზე გასავლების (4%) გამოკლებით. შემდეგ ეს ციფრი მრავლდება გასაყიდი ქონების მთლიან ფართობზე იწარის დარჩენილი დროის განმავლობაში ქირის წლიური დანაკარგის დასადგენად.

¹ შემფასებელი დარწმუნებული უნდა იყოს, რომ ქონებების ოპერაციული გასავლები ურთიერთშედარებითია. ზოგადად, რაც უფრო მაღალი ქირას იღობს დაშპირავებელი, მით უფრო მეტ მოშახურებას უწევს ქონების შებატონებ, და ხშირად ქონებას ექნება უფრო მაღალი აუთისებლობა

$$\begin{aligned}
 1.00 - 0.05 \text{ (5\% აუთისებლობის)} &= 0.95 \\
 0.95 - 0.04 \text{ (4\% მენეჯმენტი, დამრგვალებით)} &= 0.91 \\
 0.91 \times 100\,000 \text{ კვ.მეტრი} &= 91\,000 \text{ წელიწადში}
 \end{aligned}$$

ან

$$\begin{aligned}
 1.00 \times 0.95 \text{ (100\% - 5\%)} \times 0.96 \text{ (100\% - 4\%)} &= 0.91 \text{ (დამრგვალებით)} \\
 0.91 \times 100\,000 \text{ კვ.მეტრი} &= 91\,000 \text{ წელიწადში}
 \end{aligned}$$

სხვა ვასავლები არ არის გათვალისწინებული, რადგან იჭარა წარმოადგენს წმინდა იჭარას და ვასავლები არ შეადგენს შემოსავლების პროცენტულ მაჩვენებელს.

შემდეგ ხდება წლიურ ქირაში დანაკარგის დისკონტირება იჭარის დარჩენილ პერიოდზე. ზემოთ მოყვანილ მაგალითში, იჭარის დარჩენილი დრო კიდევ 10 წელია და ბაზრის მტიციტებულება ამავრებს 15%-იან დისკონტის კოეფიციენტს. შემოსავლებში წლიური 91 000 დოლარის დანაკარგის 10 წლის მანძილზე 15%-იანი განაკვეთით დისკონტირება გვიჩვენებს 457 000 დოლარით (დამრგვალებით) მატებით კორექტირებას. ქვემოთ გამოთვლილია 10 წლის მანძილზე 91 000 დოლარის წლიური დანაკარგის მიმდინარე ღირებულება 15%-იანი განაკვეთით.

$$5.018769' \times 91\,000 = 456\,708, \text{ ანუ } 456\,7000 \text{ დოლარი}$$

გამოთვლა დაფუძნებულია იმ მოლოდინზე, რომ საბაზრო ქირასა და სახელშეკრულებო ქირას შორის 1.00 დოლარის განსხვავება უცვლელი დარჩება 10 წლის მანძილზე.

ასევე აუცილებელია უძრავ ქონებაზე უფლებებში განსხვავებების კორექტირების გამოთვლა, როდესაც ხდება მხოლოდ იჭარის საფუძველზე ფლობის ინტერესის გადაცემა. მიუხედავად იმისა, რომ ჩვეულებრივ, არ არის რეკომენდებული იჭარის საფუძველზე ფლობის ინტერესის გაყიდვის შედარება ფლობის შეუზღუდავ ფორმის ინტერესთან, პირდაპირი შედარებით ინტერესების გაყიდვის შესლუდული ხელმისაწვდომობა ზოგჯერ ამას მაინც აუცილებელს ხდის. მაგალითისათვის განვიხილოთ საოფისე შენობა, რომელიც გაყიდულია დამოუკიდებლად მისი ნაკეთისაგან, რომელიც თავის მხრივ წარმოადგენს მიწის 99 წლიანი იჭარის საგანს. 100 000 კვადრატული მეტრის შენობა, რომელიც გაქირავებულია საბაზრო ქირით, გაიყიდა 7 500 000 დოლარად, ანუ კვადრატული მეტრი 75.00 დოლარად. მთლიან ქონებაში ძირითად საშუალებად მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ღირებულების მაჩვენებლის ჩამოსაყალიბებლად, ძირითადი საშუალების (მიწა) საიჭარო გადასახადის ღირებულების მაჩვენებელი უნდა დამატოს იჭარის საფუძველზე ფლობის ძირითადი საშუალების (შენობა) ღირებულების მაჩვენებელს.

ძირითად საშუალების (მხოლოდ მიწა) საიჭარო გადასახადის ღირებულების მაჩვენებლის გაანგარიშების ერთი გზა არის ის, რომ მოხდეს მიწაზე დარიცხული ქირის კაპიტალიზაცია. დავუშვათ, რომ მიწის წლიური ქირა არის 200 000 დოლარი, რომელიც შეესაბამება მიმდინარე საბაზრო ქირას და რომ საბაზრო მტიციტებულება ამავრებს მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთს (R_L) - 8%-ს. გაანგარიშება შემდეგი სახის იქნება:

$$\begin{aligned}
 \text{მიწიდან შემოსავალი (I_L) გაყოფილი R_L-ზე} &= 200\,000/0.08 \\
 \text{საიჭარო გადასახადის ინტერესის ღირებულება} &= 2\,500\,000
 \end{aligned}$$

ჩვეულებრივ, კაპიტალიზაციის განაკვეთი მიწისათვის იქნება უფრო დაბალი, ვიდრე შენობისათვის, რადგან შენობა განიცდის ფიზიკურ დაზიანებას. ჩვენს შემთხვევაში, ქონებაზე უფლებების გადაცემისათვის 2 500 000 დოლარის მატებით კორექტირება ნაჩვენებია იქნება პირდაპირი შედარების ბადაზე.

ფინანსირების ბირობები/ნაღდი ფულის ეკვივალენტი

როდესაც ფულის ეკვივალენტში კორექტირებისათვის გამოიყენება დაწყვილებული მონაცემების ანალიზი, გაყიდვების არა ტიპური ბირობებისათვის ხშირად ხდება დისკონტირებისა და კორექტირების გაანგარიშებების კომბინირება. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ფინანსირებასა და გაყიდვების ბირობებზე კორექტირება შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ცფრით.

მაგალითისათვის განვიხილოთ სახლი, რომელიც იყიდება 125 000 დოლარად, მყიდველმა უკვე გადაიხადა 25 000 დოლარი და გაყიდველმა დააფინანსა 100 000 დოლარის გირაო 8%-ად წელიწადში, ყოველთვიური გართულებით. გირაო ამორტიზირდება 25 წელიწადში, 8 წლის შემდეგ საბოლოო დაფარვის ვადით. დისკონტირების შესაბამისი განაკვეთის განსაზღვრის მიზნით, შემფასებელი ამოწმებს ბაზარს, რომელზედაც გაყიდვები დაფინანსებულია მსგავსი საგირავნო ხელშეკრულებებით

* 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების (FV) ფაქტორი, 10 წელი, 15%-ად. მიმდინარე ღირებულების გამოთვლა აღწერილია 23-ე და 24-ე თავებში.

და აღმოაჩენს, რომ 80 000 დოლარის 8%-იანი თამასუქი გაიყიდა 65 000 დოლარად. დისკონტის განაკვეთი ამ თამასუქისათვის შემდეგნაირად გამოითვლება:

$$(80\ 000 - 65\ 000)/80\ 000 = 0.1875 \text{ ანუ } 18.75\%$$

დისკონტის განაკვეთი შეიძლება მიესადაგოს 100 000 დოლარის სესხს იმისათვის, რომ მივიღოთ გირაოს ნაღდ ფულში ნაჩვენები ეკვივალენტის ღირებულება.

100 000 - (100 000 X 0.1875)	81 250
პლუს წინასწარი გადახდა	25 000
ფინანსირებაზე დაკორექტირებული გაყიდვის ფასი	106 250

დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების მეშვეობით ფულის ეკვივალენტში კორექტირების გამოთვლა შეიძლება დასრულდეს სხვადასხვა გზებით. როდესაც გაყიდველი გირაოს აფინანსებს საბაზროზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთით, შემფასებელს შეუძლია გირაოს მიმდინარე ღირებულება შეაფასოს გირაოს ყოველთვიური გადასახადისადმი მიმდინარე ღირებულების ფაქტორის მისადაგებით გირაოს პერიოდისათვის დადგენილი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით. მაგალითად, შემფასებელს შეუძლია მოძებნოს ერთბიანი საცხოვრებლის შედარებითი გაყიდვა, რომელიც გაიყიდა 110 000 დოლარად, 25 000 დოლარის წინასწარი გადახდით და გაყიდველმა დააფინანსა გირაო 85 000 დოლარად 20 წლის ვადით 10%-იანი წლიური, ყოველთვიურად გართულებადი პროცენტით. სახლები, საბაზრო არეალში, მთლიანად იყიდება 20 წლის ვადით 13%-იანი განაკვეთით წელიწადში, ყოველთვიური გართულებით. ფულის ეკვივალენტში კორექტირების გამოთვლა მოცემულია ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში.

გირაო:	85 000 დოლარი, 20 წელი, 10% წლიური, ყოველთვიური გართულებით
თვეში გადასახდელი:	820.27 დოლარი
	820.27 დოლარი თვეში 20 წლით,
წლიური 13%-იანი საბაზრო განაკვეთი, ყოველთვიური გართულებით,	
	მიმდინარე ღირებულება 85.355132* X 820.27 = 70 014
	გირაოს მიმდინარე ღირებულება, დამრგვალებით 70 000
	პლუს წინასწარ გადახდა 25 000
	ფინანსირებაზე დაკორექტირებული გაყიდვის ფასი 95 000

გირაოს მიმდინარე ღირებულების გამოანგარიშების მეორე გზას წარმოადგენს სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის შესაბამისი ფაქტორის გაყოფა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთზე და შედეგის გირაოზე გამრავლება. ჩვენს შემთხვევაში, $0.00965/0.011715 \times 85\ 000 = 70\ 017$ დოლარი. (აუცილებელი ამ მეთოდში არის ეს მოლოდინი, რომ საბაზრო და სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთებს შორის განსხვავება უცვლელი დარჩება მთელი 20 წლის მანძილზე.)

ფულის ეკვივალენტში კორექტირების გამოთვლისას, დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადებში შესაძლოა ასევე გათვალისწინებულ იქნას მოსალოდნელი მთლიანი საბოლოო გადახდა. შემდეგი მაგალითი აერთიანებს იგივე გირაოს პირობებს, რომელიც მოცემული იყო წინა მაგალითში, გარდა იმისა, რომ დაამატებულია (მსხუბებელი) გირაოს მხოლოდ 7 წლით დებს. ქვემოთ მოყვანილ მაგალითში, გირაოს მიმდინარე ღირებულება გამოითვლება როგორც ორი კომპონენტის ჯამი:

- საგირაუნო გადახდების მიმდინარე ღირებულება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით გირაოს მოსალოდნელი ვადისათვის
- გირაოს მომავალი ბალანსის მიმდინარე ღირებულება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით

ამ უკანასკნელის მიღების ერთი გზა არის ის, რომ ჩერ სახელშეკრულებო განაკვეთით გამოთვალთ დარჩენილი 13 წლიდან 7 წლის განმავლობაში ყოველთვიური გადახდების ღირებულება და შემდეგ - ჯამური თანხის მიმდინარე ღირებულება:

* 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულებების (PV) ფაქტორი, 20 წელი, 13%. ყოველთვიური გართულებით

თვეში გადასახდელი:	820.27 დოლარი
წლიური 13%-იანი საბაზრო განაკვეთი, ყოველთვიური გართულებით,	820.27 დოლარი თვეში 7 წლით,
	მიმდინარე ღირებულება 54. 969328* X 820.27 = 45 090
	გირაოს მიმდინარე ღირებულება, დამრგვალებით 45 000
7 წელიწადში დარჩენილი საგირავნო გადასახადის ღირებულება	
თვეში 820.27 დოლარი, 13 წლით, 10%-იანი, მიმდინარე ღირებულება	
87.119542** X 820.27 = 71 462	
გირაოს ბალანსის მიმდინარე ღირებულება	
0.425061*** X 71 462 = 30 376 დამრგვალებით	+ 30 000
გირაოს მიმდინარე ღირებულება, დამრგვალებით	75 000
მლუს წინასწარ გადახდა	+ 25 000
ფინანსირებაზე დაკორექტირებული გაყიდვის ფასი	100 000

ალტერნატიულად შეიძლება გამოითვალოს 7 წლის ბოლოს დარჩენილი გირაოს ნაშთი. მიუხედავად იმისა, რომ ეს მეთოდები მოითხოვს მეტ განგაარიშებებს, ისინი მაინც სასურველია, რადგან უფრო ზუსტად ასახავენ ტიპური ფლობის პერიოდს. ნებისმიერი ტიპის განგაარიშება შეიძლება ადვილად იქნას მოხდენილი ფინანსური კალკულატორით ან კომპიუტერით.

გარიგებები, რომლებიც მოიცავენ საგირავნო დაშვებებს, შეიძლება დაკორექტირდეს ფულის ეკვივალენტში იგივე მეთოდის გამოყენებით გამყიდველის მიერ დაფინანსებულ გარიგებაზე. თუმცა, შემფასებელი დარწმუნებული უნდა იყოს, რომ არსებული სესხი დაშვებული იყო და არა გადახდილი. გირაოს სხვა, არა ტიპური პირობები მოიცავს მხოლოდ პროცენტის გადახდას, რასაც მოჰყვება გადახდები, რომლებიც მოიცავენ ძირითადი თანხის გადახდას. ამ ტიპის გირაო შეიძლება ასევე დაკორექტირდეს მისი ღირებულების ფულად ეკვივალენტში, კორექტირების ზემოთ აღნიშნული პროცედურების გამოყენებით. გადახდების (თვეში, კვარტალური, ნახევარწლიური, ან წლიური) მიმდინარე ღირებულება საბაზრო განაკვეთით, წლიდან წლამდე გამოყვანილია მიმდინარე ღირებულების ფაქტორების გამოყენებით. თუ ჩართულია "ოვალური" გადახდები, მიმდინარე ღირებულების ფაქტორები შეიძლება გამოყენებულ იქნას გირაოს გადაუხდელი ნაშთის საბაზრო ღირებულებითი წვლილის გამოსაცდელად.

გაყიდვის პირობები

თუ შედარებითი ქონებების გაყიდვების პირობებში არსებული განსხვავებების გავლენა არ არის გახილული არა ტიპურ ფინანსირებაზე კორექტირებაში, შემფასებელმა კორექტირების შეფასება შესაძლოა მოახერხოს დაწვეილებული გაყიდვების ანალიზით, ან ბაზრის მონაწილეთა გამოკითხვით. მაგალითად, უძრავი ქონების გამყიდველებმა, შესაძლოა ზოგჯერ გადაავადონ აქტივის გაყიდვიდან შეიშავაზე გადასახადი, თუ ისინი მოახდენენ გაყიდვიდან მიღებული თანხის რეინვესტირებას ჩასანაცვლებელ ქონებაში.

პირდაპირი შედარების მოხდენა გაცილებით ძნელია, როდესაც ბაზრის მონაწილეთა მოტივაციები არა ტიპურია. თუ მყიდველი დაკავშირებულია გამყიდველთან, გაყიდვის გადახდილი ფასი შეიძლება ვერ ასახავდეს ფასს, რომელიც გადახდილი იქნებოდა ღია ბაზარზე. მსგავსად ამისა, თუ გამყიდველი, საკორექტირების შიშით, ერთ სული აქვს მიიღოს თანხა გაყიდვიდან, მოხერხებულ მყიდველს არ შეეძლება ასეთი მომენტის დაჭერა და შეძლებს ქონების ძალზედ იაფად შეძენას იმასთან შედარებით, რომ ეს საჭიროელი გაეტანათ ბაზარზე გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, სადაც მრავალ პოტენციურ მყიდველს შეეძლებოდა მისი დათვალერება და მოლაპარაკებაში მონაწილეობა.

გარიგებებში ჩართული მონაწილეთა გამოკითხვამ შეიძლება მოგვცეს კორექტირების სიდიდის მარჯვნივ, მაგრამ ზოგჯერ, რისი დადგენაც შეიძლება, ეს არის მხოლოდ გაყიდვების პირობების კორექტირების მიმართულება. იმ შემთხვევაში, როდესაც გამყიდველი იძულებულია ქვეშ იმყოფება, ალბათ აუცილებელი იქნება კორექტირების მატებით გაკეთება, იმ დასაკლები ღირებულების ასახავად, რომელსაც გამყიდველი არ ამბობდა, რადგან მას სასურველ თანხას სთავაზობენ.

გარიგებებში, რომელშიც ერთმანეთთან დაკავშირებული მხარეები მონაწილეობენ, გაყიდვების პირობების მიმართულების კორექტირება შეიძლება უფრო ძნელი დასადგენი იყოს. მშობლებისათვის შეიძლება ქონებაში საბაზრო ფასზე ნაკლები იყოს მისაღები, რათა დაემზარონ თავის შევილებს შეინარ-

* 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების (PV) ფაქტორი, 84 თვე, 13%-ად. (ყოველთვიური გართულებით)
 ** 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების (PV) ფაქტორი, 156 თვე, 10%-ად. (ყოველთვიური გართულებით)
 *** 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების (PV) ფაქტორი, 7 წელი, 13%-ად. (წლიური გართულებით)

ჩუნონ მათი პირველი სახლი. ამ დროს აუცილებელი ხდება მატებითი კორექტირება, თუ ეს გაყიდვა შედარებითი ქონების მაგალითად იყო გამოყენებული. ან როდესაც ოჯახის ახალგაზრდა წევრი ქონების შესაძენად სთავაზობს საბაზროზე მაღალ ფასს, რადგან ეს ნივთი მის წინაპარს ეკუთვნოდა და სურვილი აქვს შეინარჩუნოს რელიქვიად, მაშინ საჭირო იქნება ფასის კლებით კორექტირების გაკეთება. თუ გარიგების დეტალების შემოწმება ძალიან ძნელია, გაყიდვების პირობების კორექტირება შეიძლება არ იყოს გამოყენებადი.

შესყიდვისთანავე გაწეული გადასვლები

ზოგადად, შესყიდვისთანავე გაწეული გადასვლები კორექტირება მარტივია დასათვლელად, როდესაც გარიგების მონაცემების გადამოწმება ხდება ბაზრის მონაწილეებთან. მაგალითისათვის განვიხილოთ შესაფასებელ ქონებასთან შედარებითი 150 000 კვადრატული მეტრის საწყოები, რომელიც ახლახანს გაიყიდა 850 000 დოლარად. ახალი მეპატრონე ფიქრობდა დაეზარა 65 000 დოლარი ახალი კარდენები და დასატვირთი სასწორის დამონტაჟებაში, რომელიც ბაზრის მოთხოვნებიდან მიღებული გადაწყვეტილება იყო. შედარებითი ქონების ახალ მეპატრონესთან ინტერვიუს შემდეგობით შემფასებელმა გაიგო, რომ ძველის დანგრევისა და ახლის აგების ფაქტიური დანახარჯი 105 000 დოლარია. ამ შედარებითი ქონების ღირებულების მარკენებელი იქნება უფრო 915 000 (850 000 + 65 000) დოლარი, ვიდრე 955 000 (850 000 + 105 000) დოლარი, რამდენადაც მყიდველის მიერ მოსალოდნელი 65 000 დოლარი გასაკალი გამოაკლდა ფასს, არანაირი ხარჯიც რომ არ ყოფილიყო აუცილებელი. ქონება მაინც მოითხოვდა ამას ბაზარზე. თუ განახლების ფაქტიური დანახარჯი 40 000 დოლარი იქნებოდა, მყიდველი გაიხარებდა მოსალოდნელი დანახარჯიდან 25 000 (65 000 - 40 000) დოლარის დაზოგვით, მაგრამ ეს დანაზოგი არ ისახებოდა იმ ფასში, რის გადახდაზეც მზად იყო მყიდველი, რაც უკვე დადგინილი ფაქტია.

გადავადებული შეკეთების კორექტირება შეიძლება ანალოგიურად გაკეთდეს. მაგრამ შემფასებელი უნდა დარწმუნდეს, რომ მყიდველმა იცოდა ყველა იმ დეტალის შესახებ, რომლის შეკეთებაც სასურველად აუცილებელი იყო. თუ გამყიდველს არავინ ჰკითხა ეთქვა, რომ სახურავიდან წყალი ჩამოდის და შესაკეთებელია, მყიდველი ვერ გაითვალისწინებდა იმ გადასვლებს, რომელიც ყიდვის შემდეგ უმალ მისი გასაკეთებელია და მაშინ, გაყიდვის ფასზე არ იქნებოდა საჭირო კორექტირება გადაადგებული შეკეთების ერთეულებისათვის.

სხვა პუნქტები, რომლებზეც მყიდველმა უნდა დაეგმოს შესყიდვისთანავე გასაწევი გადასვლები, მოიცავს:

- გადაფორმების დანახარჯები
- დანგრევის, ან რაიმე დეტალის მოცილების დანახარჯები
- გარემო პირობების გაუმჯობესების დანახარჯები

პირდაპირი შედარების ანალოზში, შედარებითი ქონების ახალი მეპატრონის მიერ წარმოქმნილი დანახარჯები აისახება როგორც იმ ქონების გაყიდვის ფასის დადებითი კორექტირება. თუ შესაფასებელი ქონება სრულყოფილად გამოყენების დონის მისაღწევად მოითხოვს შესყიდვისთანავე გასაწევ გადასვლებს, მაშინ შესაფასებელი ქონების ღირებულების მარკენებელს აკლდება კორექტირების თანხა.

საბაზრო პირობები

განვიხილოთ 10 000 კვადრატული მეტრის სავაჭრო ცენტრი, რომელიც გაიყიდა 5 წლის წინ 300 000 დოლარად და სულ ახლახანს გადაიყიდა 345 000 დოლარად. სავაჭრო ცენტრის ღირებულების ზრდის საშუალო წლიური მაჩვენებელი იქნება 9 000 დოლარი [(345 000 - 300 000)/5], ანუ წელიწადში 0.900 დოლარი კვადრატულ მეტრზე. იმავე საბაზრო არეალში, იმავე მახასიათებლების მქონე 12 000 კვადრატული მეტრის სავაჭრო ცენტრი გაიყიდა 323 000 დოლარად 5 წლის წინ და მეორე 12 000 კვადრატული მეტრის ქონება გასულ წელს გაიყიდა 365 000 დოლარად. ამ შედარებითი ქონებებისათვის საშუალო წლიური ცვლილება ერთეულზე არის 0.875 დოლარი ყოველ კვადრატულ მეტრზე წელიწადში. [(365 000 - 323 000)/(41/12 000) = 0.875]. საბაზრო პირობების კორექტირების შეფასების დასადასტურებლად, შეიძლება განხორციელდეს გაყიდვის მონაცემებისა და შედარებითი ქონებების დაწყვილებული გაყიდვების გამოყენებით დამატებითი გაანალიზების შედეგების შეჩერება. ამ დამატებით გამოთვლებში გამოყენებულ გარიგებებს, ყველას აქვს მსგავსი ბაზარი, ღირებულების შედარებითი მიწა-შენობისთანავე დასაკეთები და შედარებითობის სხვა ელემენტები.

აქ არის აუცილებელი, რომ ბაზარზე საშუალო გადასვლი ფასის აფასება ან ჩამოფასება ხორციელდებოდეს წრფივად. გაყიდვის ფასში ცვლილებები შეიძლება იყოს არარეგულარული, ან საფუძვლიერები, ან შეიძლება იზრდებოდეს ან მცირდებოდეს შეერთების ბაზარზე. სტატისტიკური საშუალებები, როგორცაა რეგრესიული ანალიზი და ექსტრაპოლაცია, სასარგებლოა ზუსტი მათემატიკური ურთიერთობების დადგენაში, მაგრამ ხელმისაწვდომი მონაცემებიდან წარმოშობილი ნებისმიერი სტატისტიკური მოდელი უნდა ასახავდეს ბაზრის აზროვნებას, რათა სასარგებლო იყოს კორექტირების პროცესში.

გაყიდვისა და გადაყიდვის, ან დაწვევით გაყიდვის მონაცემების დახარისხება და გრაფიკულ დაგეგმვა, არის ცვლილებების ნიმუშების განსაზღვრის მეორე გზა. თუ ხელმოწერილია გაყიდვის მონაცემები შედარებით ქონებისათვის, ბაზრის პირობების წანაცვლების სხვა მტკიცებულება შეიძლება შეიცავდეს ცვლილებებს შემდეგში:

- გაყიდვის ფასის შეფარდება დარეგისტრირებულ (ლისტინგის) ფასთან, ან სახელშეკრულება სიჭარბო განაკეთის შეფარდება შეთავაზებულ სიჭარბო განაკეთთან
- გამოტანის დრო
- დარეგისტრირებული ფასები
- ტენდენციები იჭარბაში
- გამყიდველების მიერ მიღებული შეთავაზებების რაოდენობა და მათი სიხშირე
- მიღებული შეთავაზებების პროპორცია, რომლებიც ფაქტიურად იხურება
- დაგირავებული ქონებების გამოყიდვის რაოდენობა
- ხელმისაწვდომი ქონების რაოდენობა
- ხელმისაწვდომი ინსტიტუციონალური ფინანსირების პირობები
- გამყიდველის დაფინანსების გამოყენება
- ბაზრის დემოგრაფიულ მოდელში ცვლილება
- ძველის დანგრევა და ახლის აშენება

განლაგება

განვიხილოთ სადმე შუაში განლაგებული შესაფასებელი აუთვისებელი ლოტი და სხვა ორი აუთვისებელი ლოტის გაყიდვა, რომლებიც ბევრ ასპექტში ჰგვანან შესაფასებელ ქონებას, გარდა განლაგებისა. შედარებითი A, კუთხის ლოტი ფასადით ორ ქუჩაზე, გაიყიდა 12.00 დოლარად კვადრატულ მეტრზე. შედარებითი B, შუაში განლაგებული ლოტი, რომელიც მხოლოდ ერთ ქუჩას გადაჭურებს, გაიყიდა 9.00 დოლარად კვადრატულ მეტრზე. განლაგებაზე კორექტირება შეიძლება გამოივალოს კუთხეზე განლაგებული შედარებითი ლოტისა და შუაში განლაგებული შედარებითი ლოტის ფასების შედარებით.

$$9.00 : 12.00 = 0.75$$

აქედან შეიძლება დავაცნათ, რომ შუაში განლაგებული ლოტი კუთხის ლოტის ღირებულების მხოლოდ 75%-ად ფასობს. კუთხეზე განლაგებული შედარებითი A ლოტის ღირებულებისა და შუაში განლაგებული შესაფასებელი ლოტის ღირებულების ერთ დონეზე მისადაგებისათვის, გამოყენებულ უნდა იქნას 75%-ის პროცენტული კორექტირება შედარებითი A ლოტის ერთეულზე ფასისადმი.

$$\begin{aligned} \text{შესაფასებელის ღირებულება} &= 12.00 \text{ დოლარი კვ. მეტრზე} \times 0.75 = \\ &= 9.00 \text{ დოლარი კვადრატულ მეტრზე} \end{aligned}$$

შედარებითი A ლოტის გაყიდვის ფასი დაკორექტირებულია კლებით მისი კუთხეზე განლაგებისათვის.

$$\begin{aligned} \text{შესაფასებლის ღირებულება} &= 12.00 \text{ დოლარი} - (0.25 \times 12.00 \text{ დოლარი}) \\ &= 9.00 \text{ დოლარი კვადრატულ მეტრზე} \end{aligned}$$

ფიზიკური მახასიათებლები

განვიხილოთ საცხოვრებელი კომპლექსი ერთსაწოლიანი და ორსაწოლიანი ოთახებით. თვეში საშუალო ქირა კონკურენტული საცხოვრებელი ქონებისათვის მოცემულია ქვემოთ:

შედარებითი	ერთსაწოლიანი ოთახი	ორსაწოლიანი ოთახი	ნაზარდი ქირა მეორე საწოლი ოთახის გამო
A	\$ 650	\$ 700	\$ 50
B	\$ 675	\$ 728	\$ 53
C	\$ 700	\$ 760	\$ 52
D	\$ 710	\$ 766	\$ 50
E	\$ 714	\$ 766	\$ 51
F	\$ 720	\$ 771	\$ 52

თუ შედარებითი საცხოვრებელი შენობები ძირითადად ერთნაირია, მეორე საწოლ ოთახს მიკუთვნებული ნაზარდი ქირის მაკორექტირებელი შეთანხმება შესაძლოა თვეში 51 დოლარი იყოს. აუთვისებლობაზე და მოსაკრებლებზე წლიური 5%-იანი დანაკარგების, საიჭარო მოსაკრებლების 35%-

ის ტოლი ოპერაციული გასაღებისა და საბაზრო მონაცემებიდან მიღებული მთლიანი კაპიტალიზაციის 9%-იანი განაკვეთის შემთხვევაში, მეორე საწოლი ოთახის ღირებულება გამოითვლება შემდეგნაირად:

თვეში გადასახდელი ქირა	51
ჩამური შემოსავალი წელიწადში (51 X 12)	612
მინუს 5% დანაკარგი აუთვისებლობისა და მოუკრებლობიდან	- 31
ქვეჩამი	581
მინუს ოპერაციული გასაღები (35%)	- 203
მეორე საწოლი ოთახზე მისაკუთვნიებელი წლიური შემოსავალი	378
კაპიტალიზებულია 9%-ად	4 200

ამ ანალიზზე დაყრდნობით, კორექტირება შედარებითი ქონებების გაყიდვებისადმი, შეიძლება გამოყენებულ იქნას ოთახების ასორტიმენტით, რაც განსხვავდება შესაფასებელი ქონებისაგან.

ეკონომიკური მახასიათებლები

დაწყვილებული მონაცემების ანალიზმა შეიძლება უზრუნველყოს კორექტირების ერთადერთი სარწმუნო საბუთი მის შემოსავლებზე გავლენის მომხდენი ქონებას მიკუთვნიებული ისეთი განსხვავებებისათვის, როგორცაა ოპერაციული გასაღები, მენეჯმენტის ხარისხი, შერეული მფლობელობა, ქირაზე ფასდათმობა და სხვა მახასიათებლები. ზოგიერთი ამ მახასიათებელთაგანი შეიძლება უკვე ასახული იყოს განლაგებულ კორექტირებაში. მაგალითად, მუნიციპალური დაწესებულების საწყობს ქონებაზე გადასახადის დაბალი განაკვეთის გამო შეიძლება ჰქონდეს უფრო მაღალი ღირებულება, ვიდრე იქვე მეზობლად არსებულ შედარებით საწყობს, რომელსაც აქვს უფრო მაღალი საგადასახადო განაკვეთი, მაგრამ ღირებულებაში არსებული განსხვავება რომელიც ეკუთვნის საგადასახადო განაკვეთს, ალბათ უკვე ასახული იქნება განლაგებაზე კორექტირებაში.

ზოგიერთი შემფასებელი, ეკონომიკურ მახასიათებლებში განსხვავებების გაანგარიშებისათვის ანალიზებს წმინდა ოპერაციულ შემოსავალს ერთეულზე, მაგრამ ტექნიკა არ გამოიყენება ფართოდ, რადგან ის ძირითადად იმეორებს პირდაპირი კაპიტალიზაციის დროს გამოყენებულ ტექნიკას. (იხილეთ 22-ე თავი). ამრიგად, შედარებითი მერყეობა სამი მიდგომიდან ორში და ძნელი იქნება ამ შეცდომების იდენტიფიცირება ღირებულების მარკენებლების საბოლოო შეკრებაში.

გამოყენება / ზონირება

იმისათვის, რომ ქონება ჩაითვალოს შედარებითად, განსახილველი ქონების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება უნდა იყოს შესაფასებელი ქონების ანალოგიური. მიუხედავად იმისა, რომ შეუძლებელი იქნება სხვა მხრივ შედარებითი ნაკეთების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებაში განსხვავებების კორექტირების დასაბუთება, გამოყენების ინტენსივობაში განსხვავებების კორექტირების დასაბუთო თვალად შეიძლება გამოყენებულ იქნას ზონირების მეშვეობით მიღებული საბაზრო მონაცემი. მაგალითისათვის განვიხილოთ 100 000 კვადრატული მეტრის საოფისე შენობა 3.0 მეტრატ ნაკვეთზე, სადაც მიმდინარე ზონირება ნებას იძლევა მაქსიმუმ 0.50-ის ტოლ სამშენებლო სივრცის განაკვეთზე (FSR). არსებული გაუმჯობესებები წინ უსწრებდა ზონირებაში ცვლილებას და ითვლება თურთიულად გაუმართლებელ გამოყენებად. ზონირების წესი ტოლი ზომის მქონე გაუმჯობესებებს ნებას რთავს მშენებლობის დაწყებაზე, თუ არსებული გაუმჯობესებები დაინგრევა. შედარებითი ქონებების უმეტესობა მოქცეულია ტერიტორიაზე, სადაც სამშენებლო სივრცის მაქსიმალური განაკვეთი 1.0-ის ტოლია.

რადიკალური კორექტირება ძნელი გამოსათვლელი იქნება თუ გამოყენებულ დაწყვილებულ მონაცემთა ანალიზს, მაგრამ თუ შესაძლებელია ზონირებასა და გაყიდვის ფასებს შორის მყარი ურთიერთ-კავშირის დადგენა, მაშინ შედარებითი გაყიდვები მაინც უნდა გაანალიზდეს. ქვემოთ მოცემული უქანასკნელი პერიოდის გაყიდვები შესაფასებელ საბაზრო არეალში უკვე დაკორექტირებულია შედარების სხვა ელემენტებისათვის.

გაყიდვა	ზომა (ჰექტარში)	ზომა (კვ. მეტრში)	გაყიდვის ფასი	მაქსიმალური FSR
A	0.77	33.541	\$738 000	1.0
B	0.95	41.382	\$450 000	0.5
C	1.40	60.984	\$690 000	0.5
D	2.30	100.188	\$2 100 000	1.0
E	3.23	140.699	\$2 810 000	1.0

ფასი კვადრატულ მეტრზე აღმაავალი თანმიმდევრობით არის:

გაყიდვა	მიწის კვადრატული მეტრის ფასი
B	\$ 10.87
C	\$ 11.31
E	\$ 19.97
D	\$ 20.96
A	\$ 22.00

მიწის კვადრატული მეტრის გაყიდვის ფასი ფართო დიაპაზონისაა, მაგრამ ზონირების მაჩვენებელი ნებადართული სამშენებლო არეალის კვადრატული მეტრის ფასი ვიწრო დიაპაზონში იმყოფება, და გვთავაზობს უფრო ძლიერ ურთიერთკავშირს:

გაყიდვა	ნებადართული სამშენებლო არეალის კვადრატული მეტრის ფასი, ანუ (\$/FSR)
E	\$ 19.97
D	\$ 20.96
B	\$ 21.74
A	\$ 22.00
C	\$ 22.62

ნებადართული სამშენებლო არეალის კვადრატული მეტრის ფასის მაჩვენებელი შესაძლოა კორექტირების მიზნით შეეწიერდეს 21.50 დოლარად კვ. მეტრზე. ნებადართული შენობის ფართობი 0.76-ის ტოლი FSR-ს გამოყენებით, შესაფასებელი ნაკვეთის ღირებულება შესაძლებელია შეფასდეს კვადრატულ მეტრზე 16.34 (21.50 X 0.76) დოლარად, ანუ 30 000 X 16.34 დოლარად.

ღირებულების მოძრავი კომპონენტები

შესაფასებელი ქონების ან გასაყიდი ქონებების კომპონენტები, რომლებიც არ წარმოადგენენ ძირითად საშუალებებს, გათვალისწინებულ უნდა იქნას ამ ქონებების შედარებისას. უძრავი და მოძრავი ერთეულები ურთიერთ განცალკევებულნი უნდა იქნას. ზოგჯერ, მოძრავი კომპონენტი შესაძლოა ჩართულ იქნას საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბებაში, მაგალითად ავეჯი, ჩაშენებები, ან დანადგარები სასტუმროში. სხვა დროს, მოძრავი კომპონენტები შეიძლება ამოღებულ იქნას, მაგალითად, რეგიონალური სავაჭრო ცენტრის ბიზნეს საწარმოს ღირებულების კომპონენტი.

მრავალჯერადი კორექტირებისათვის გასათვალისწინებელი მომენტები

როდესაც შემფასებლის მიერ გამოიყენება მრავალი კორექტირება და როდესაც მათი ინდივიდუალური და კრებისითი თანხები არსებითია, შემფასებელმა უნდა დასვას კითხვა: "არის კი შედარებითი ქონება მართლაც შედარებითი?" რაც უფრო დიდია კოლექტიური კორექტირების რაოდენობა, მით უფრო დიდია შანსი შემფასებლის მხრიდან, რომ ნაკლები წონა მაინჯოს მოცემულ შედარებით ქონებას, ან შემფასებელმა შეიძლება დაადგინოს, რომ ის არ არის სათანადოდ მზად შედარებისათვის გამოსყენებულად. როდესაც ითვლება, რომ გასაყიდი ქონება მოგვეცემს მნიშვნელოვან საბაზრო მტკიცებულებას, მაგრამ რაოდენობრივი კორექტირებისათვის ნაკლები საშუალებებია, ამ შემთხვევაში შემფასებელი უნდა დაუბრუნდეს პირდაპირი შედარების სხვა მთავარ ტექნიკას, ხარისხობრივ ანალიზს.

ხარისხობრივი ანალიზის ტექნიკა

შესაფასებელი ქონება არის მრავალ დამჭირავებელიანი 5 წლის ასაკის საოფისე შენობა 36 000 კვადრატული მეტრის ჯამური სამშენებლო ფართობი (GBA) და 31 800 კვადრატული მეტრის გასაქირავებელი ფართობი (GBA-ს 88%-ს). მისი ათვისების განაკვეთი არის 90%, რაც სტაბილურად ითვლება შესაფასებელ

ბაზარზე. ინდივიდუალური დამჭირავებლების მიერ დაკავებული ფართი მერყეობს 2 500 კვადრატული მეტრიდან 7 000 კვადრატული მეტრის ფარგლებში. შენობა არის საშუალო ხარისხის კონსტრუქცია და იმყოფება საშუალო მდგომარეობაში. გასაქირავებელი ფართის შეფარდება ჯამურ სამშენებლო ფართთან არის დაბალი შესაფასებელი ბაზრის საშუალო განაკვეთთან შედარებით, რომელიც დაახლოებით 93%-ია. ნაკვეთი სათანადოდ არის ლანდშაფტურებული. ღია ცის ქვეშ სადგომი ადეკვატურია და შეესაბამება ზონირების კოდექსს. განლაგება, რომელიც ასევე შეიძლება ჩაითვალოს საშუალოდ, წარმოადგენს შუალედურ მდებარეობას, რომელთანაც მისადგომი მთავარი არტერიული ტრასიდანაა.

მიმდინარე საბაზისო ქირის დიპაზონი მერყეობს 12 დოლარიდან 13 დოლარამდე გასაქირავებელი ფართის კვადრატულ მეტრზე. მთლიანი შენობის საშუალო ქირა აღწევს 12.60 დოლარს კვადრატულ მეტრზე და დამჭირავებელთა დონე კარგია. ტელეფონით სარგებლობის გარდა, შეპარტონე იხდის ყველა გასავალს ნავის გატანისა და ელექტროენერჯის საფასურის ჩათვლით. ოპერატიული გასავლები ბაზრისათვის დამახასიათებელი სახისაა. დამჭირავებლებს აქვთ 3-4 წლიანი ხელშეკრულებები. მათ შეუძლიათ სურვილისამებრ კიდევ განახლონ ვადა 3 წლით, ქირაზე იმ დროისათვის არსებული საბაზრო ფასებით. ყველა იქნა ასაკით 18 თვეზე ნაკლებია და ქირა და პირობები მიმდინარე საბაზრო სტანდარტებში ჯდება. შეიქარების მოზიციას შესაფასებელ ქონებაში არ გააჩნია რაიმე პრივილეგია. ქონებაში საიჭარო გადასახადის პროცენტიც წარმოადგენს შეფასების ინტერესს.

ანალიზში გამოყენებულია ხუთი შედარებითი გაყიდვა. ყველა მათგანი არის საშუალო, მრავალ დამჭირავებლიანი საოფისე ქონება, რომლებიც განლაგებულია შესაფასებელ საბაზრო არეალში და ყველა დაფინანსდა საბაზრო განაკვეთით, რომელიც შესაბამისობაშია სესხი-ღირებულება განაკვეთთან. ყოველი გარიგება შეიცავდა საიჭარო გადასახადს ქონების გაყიდვას. შედარების ამ ანალიზში გამოყენებულ ერთეულს წარმოადგენს ფასი გასაქირავებელი ფართის კვადრატულ მეტრზე. ქვემოთ აღწერილია 5 შედარებითი ქონება (გაყიდვის თარიღის მდგომარეობით) და შეჯამებულია 19.1 ცხრილში.

19.1 ცხრილი						
საბაზრო მონაცემების ბაღე რელატიური შედარებითი ანალიზისათვის						
შედარების კოდმენტი	შესაფასებელი	გაყიდვა A	გაყიდვა B	გაყიდვა C	გაყიდვა D	გაყიდვა E
გაყიდვის ფასი	-	2 930 000	2 120 000	2 450 000	2 160 000	2 470 000
გასაქ. ფართის კვ.მ-ის ფასი	-	77.93	71.38	76.09	80.90	73.08
ქონების ინტერესი	საიჭარო გადასახადი	საიჭარო გადასახადი	საიჭარო გადასახადი	საიჭარო გადასახადი	საიჭარო გადასახადი	საიჭარო გადასახადი
ასაკი	5 წელი	6 წელი	4 წელი	5 წელი	6 წელი	4 წელი
GBA-ს კვ. მეტრი	36,000	40,000	32,000	35,000	30,000	38,000
გასაქირ. ფართ. კვ. მეტრი	31,800	37,600	29,700	32,000	26,700	33,800
გასაქ.ფართის განაკვეთი	88%	94%	93%	92%	89%	89%
ათვისების განაკვეთი	90%	87%	85%	90%	95%	90%
შენობის ხარისხი და მდგომ.	საშუალო	საშუალო	საშუალო	საშუალო	საშუალო	საშუალო
ავტოსადგომის ფართის შეფარდება გასაქირავებელ ფართთან	კარგი	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი	ნაკლები	მსგავსი
გასაქირავებელი ფართის კვ. მეტრის საშუალო ქირა	12.60	12.80	11.80	12.60	13.00	12.30
განლაგება	საშუალო	უკეთესი	უარესი	მსგავსი	უკეთესი	უარესი
გასავლების განაკვეთი	ბაზრის	მსგავსი	მსგავსი	მაღალი	მსგავსი	მსგავსი
მთლიანი შედარებითობა	ნორმა	-	უკეთესი	უარესი	უკეთესი	უარესი

- გაყიდვა A გაიყიდა 5 თვის წინ 2 930 000 დოლარად. არის ექვსი წლის, საშუალო მდგომარეობაში. შენობა მოიცავს 40 000 კვადრატულ მეტრ ჯამურ სამშენებლო ფართს და 37 600 კვადრატულ მეტრ გასაქირავებელ ფართს (GBA-ს 94%). გასაქირავებელი ფართის კვადრატული მეტრის მითითებული ფასი 77.93 დოლარია. გასაქირავებელი ფართის კვადრატული მეტრის საშუალო ჯირა 12.80 დოლარია. მფლობელი იხდის ყველა გასაჯვარს და ათვისება არის 87%. ჭირა, იჭარის პირობები და გასავლები საბაზროს დონეზეა. ნაკვეთი განლაგებულია მთავარი საარტერიო გზატკეცილისა და თავშესაყარი ქუჩის გადაკვეთაზე. მანქანის გასაჩრებელი ადგილი შესაფერისია. მანქანის გასაჩრებელი ადგილის განაკვეთი გასაქირავებელი ფართთან დაახლოებით იგეგვა, რაც შესაფასებელი ქონებისათვის.
- გაყიდვა B გაიყიდა 4 თვის წინ 2 120 000 დოლარად. შენობა ოთხი წლისა და მოიცავს 32 000 კვადრატულ მეტრ GBA-ს და 29 700 კვადრატულ მეტრ გასაქირავებელ ფართს (GBA-ს 93%). მისი ერთეულზე ფასი გამოთვლილია 71.38 დოლარის დონეზე გასაქირავებელი ფართის კვადრატულ მეტრზე. ნაკვეთის გაუმჯობესებები საშუალო დონეზეა. მანქანის გასაჩრებელი ადგილის განაკვეთი გასაქირავებელ ფართთან არის იგივე, რაც შესაფასებელი ქონებისათვის. ქონება საშუალო მდგომარეობაშია. მეპატრონე დამკირავებლებს უწევს სრულ მომსახურებას. ათვისება 85%-ია. საშუალო საბაზო ჯირა 11.80 დოლარია გასაქირავებელი ფართის კვადრატულ მეტრზე, რომელიც ოდნავ დაბლაა საბაზრო დონესთან შედარებით. იჭარის ხანგრძლივობა და ქონების გასავლები, თვლები, რომ აკმაყოფილებენ ბაზრის დონეს. ქონება განლაგებულია შიდა ნაკვეთზე და მისადგომი აქვს მთავარ თავშესაყარ ქუჩასთან. მანქანის გასაჩრებელი ადგილი შესაფერისია.
- გაყიდვა C გაიყიდა ცხრა თვის წინ 2 450 000 დოლარად. შენობა იკავებს მთლიანი სამშენებლო ფართობის 35 000 კვადრატულ მეტრს და გასაქირავებელი ფართის 32 000 კვადრატულ მეტრს (GBA-ს 92%) მისი ერთეულზე ფასია 76.09 დოლარი გასაქირავებელი ფართის კვადრატულ მეტრზე. გაუმჯობესებები აიგო 5 წლის წინ და საშუალო მდგომარეობაშია. ჯირა საშუალოდ აღწევს 12.60 დოლარს გასაქირავებელი ფართის კვადრატულ მეტრზე. ყველა მომსახურება ასრულებს მეპატრონე. შენობის ათვისება 90%-ია. იჭარის ყველა ვადა და პირობა შესაბამეა საბაზროს. შენობის მთლიანი გასავლები ტიპური ბაზრისათვის დამახასიათებელზე ოდნავ მაღალია, რადგან ორი მდგომარი, რომელთაც მთლიანი ფართის 15% აქვთ დაკავებული, იყენებს ზედმეტ ელემენტორენებას; ისინი არ იხდიან დამატებით ქირას დამატებით გასავლებს კომპენსირებისათვის. ქონება განლაგებულია შიდა ნაკვეთზე, რომელსაც გააჩნია მისასვლელი მთავარი საარტერიო გზატკეცილით. ქონებას აქვს შესაფასებელი ქონების მსგავსი მანქანის გასაჩრებელი ადგილის განაკვეთი.
- გაყიდვა D გაიყიდა ორი თვის წინ 2 160 000 დოლარად. შენობა ექვსი წლისა და საშუალო მდგომარეობაშია. მოიცავს მთლიანი სამშენებლო ფართობის 30 000 კვადრატულ მეტრს და გასაქირავებელი ფართის 26 700 კვადრატულ მეტრს (GBA-ს 89%). ერთეულზე ფასი 80.90 დოლარია გასაქირავებელი ფართის კვადრატულ მეტრზე. ჯირა აღწევს 13.00 დოლარს გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე. იჭარის ვადა და შენობის გასავლები საბაზრო დონეზეა. ათვისების დონე 95%-ია. ნაკვეთი მოთავსებულია ორი მთავარი არტერიული ქუჩის გადაკვეთაზე უბანში, რომელიც ხასიათდება იმაზე მჭიდროდ დასახლებული ზონით, ვიდრე შესაფასებელი ქონება.
- გაყიდვა E გაიყიდა 6 თვის წინ 2 470 000 დოლარად. შენობა აგებულია ოთხი წლის წინ და არის საშუალო მდგომარეობაში. მოიცავს მთლიანი სამშენებლო ფართობის 38 000 კვადრატულ მეტრს და გასაქირავებელი ფართის 33 800 კვადრატულ მეტრს (GBA-ს 89%). მისი ერთეულზე ფასია 73.08 დოლარი გასაქირავებელი ფართის კვადრატულ მეტრზე. განლაგებულია შიდა ნაკვეთზე, მისასვლელით მთავარი თავშესაყარი ქუჩიდან. შენობის ათვისებაა 90%. ჯირა საშუალოდ 12.30 დოლარია გასაქირავებელი ფართის კვადრატულ მეტრზე. მთელ მომსახურებას ასრულებს მეპატრონე. ჯირა, იჭარის პირობები და გასავლები საბაზრო დონეზეა. ქონებას აქვს ადეკვატური მანქანის გასაჩრებელი და მისი განაკვეთი შესაფასებელი ქონების მსგავსია.

რადენობრივი ანალიზი აღიარებს უძრავი ქონების ბაზრის არაფექტიურობას და სირთულეს კორექტირების მათემატიკური სიზუსტით გამოხატვისას. ამიტომ მთავარია, რომ შემფასებელმა ხათლად ასახოს ლოგიკა, თუ როგორ მივიდა იმ შეფასებამდე, რათა შეფასების დასკვნის წამოეხვეწე-ლისათვის ადგილი მისახვედრი იყოს მათი გამოყენების გზა.

შემფასებელი ანალოზებს საბაზრო მონაცემებს და ადგენს, რომ ყველა საოფისე შენობის გაყიდვა მოიცავდა საიჭარო გადასახადის ინტერესის გადაცემას. ამრიგად, არ არის საჭირო რაიმე კორექტირება ქონებაზე უფლებების გადაცემისათვის. (B გაყიდვისათვის საბაზრო დონის ქვემოთ გადახდილი ჭირა განხილული იქნება შემდგომში). ყველა გაყიდვაზე გარეგანად მოხდა საბაზრო დაფინანსებით, ასე რომ, არც შედარების ამ ელემენტისათვის არის საჭირო რაიმე კორექტირება. რადგანაც ყველა გარიგება შესრულებული იყო გაშლილი მკლავის მანძილის პრინციპიდან გამომდინარე, გაყიდვების პირობებსაც აქ პირდება კორექტირება. გამოყენებული შედარებითი ქონებები იყო ბოლო პერიოდის გარიგებები, ყველა ხდებოდა შეფასების დღიდან ცხრა თვის განმავლობაში. შირის დონეზე და მისი ათვისების დონეზე არ ყოფილა რაიმე მნიშვნელოვანი ცვლილება. ამიტომ საბაზრო პირობებისათვის არ მოითხოვება რაიმე კორექტირება. ქვემოთ აღწერილია განსხვავებული ელემენტების ჩელატიური შედარების ანალოზი.

- გაყიდვა A-ს აქვს დადგენილი ერთეულზე ფასი 77.93 დოლარი გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე. მისი განლაგება მთავარი საარქიტეო გზატკეცილისა და თავშესაყარი ქუჩის გადაკვეთაზე, აღმატება შესაფასებელი ქონების განლაგებას. შენობას აქვს გასაქირავებელი ფართის საშუალო განაკვეთი, მაგრამ ის უფრო ეფექტური შენობაა, ვიდრე შესაფასებელი ქონება. შენობის ათვისების განაკვეთი გაყიდვა A-სთვის არის ოდნავ დაბალი, ვიდრე შესაფასებელი ქონების, და დაბალი, ვიდრე ბაზრის მიერ ტიპურად მოთხოვნილი განაკვეთი სტაბილური ათვისებისათვის. მოკლედ, გაყიდვა A-ს ბევრი კუთვნილება არის უფრო უკეთეს მდგომარეობაში ვიდრე უარესში, და უკეთესობის ეს ფაქტორები ითვლება უფრო მნიშვნელოვანად. ეს გაყიდვა გვიჩვენებს შესაფასებელი ქონებისათვის ერთეულზე ღირებულებას ნაკლებს, ვიდრე 77.93 დოლარია გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე.
- გაყიდვა B-ს აქვს დადგენილი ერთეულზე ფასი 71.38 დოლარი გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე. ეფექტური საიჭარო ჭირა არის უფრო დაბალი, ვიდრე საბაზრო ჭირა. ამ ქონების განლაგება მთავარ შესაყარ გზაზე არის მინუსი იმ შესაფასებელ ქონებასთან შედარებით, რომელიც მთავარ საარქიტეო გზატკეცილზე მდებარეობს. გაყიდვა B-ს აქვს გასაქირავებელი ფართის უკეთესი განაკვეთი, რაც იმის მარჯვენებელია, რომ ქონება მოიტანს უფრო მეტ წმინდა შემოსავალს. ათვისების განაკვეთი შედარებითი ქონებისათვის არის სტაბილური ათვისებისათვის საბაზრო განაკვეთზე დაბალი. მთლიანად, გაყიდვა B-ს ბევრი კუთვნილება არის უფრო უარეს მდგომარეობაში ვიდრე უკეთესში, და უარესობის ეს ფაქტორები ითვლება უფრო მნიშვნელოვანად. ეს კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება ჩაითვალოს, რომ გასაქირავებელი ფართის განაკვეთებში განსხვავება მინიმალურ გავლენას ახდენს ღირებულებაზე. ამიტომ, გაყიდვა B-ს ანალოზი გვიჩვენებს, რომ შესაფასებელ ქონებას ერთეულზე ღირებულება უნდა მჭიმდეს უფრო დიდი, ვიდრე 71.38 დოლარია გასაქირავებელი ფართის კვადრატულ მეტრზე.
- გაყიდვა C-ს აქვს დადგენილი ერთეულზე ფასი 76.09 დოლარი გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე. შედარებითი ქონების განლაგება არის შესაფასებელი ქონების მსგავსი, მაგრამ შედარებით აქვს გასაქირავებელი ფართის უკეთესი განაკვეთი. გასავლებს განაკვეთი ტიპურზე ოდნავ მაღალია, რომელიც შედეგად იძლევა დაბალ წმინდა შემოსავლებს. რადგანაც გასაქირავებელი ფართის უფრო მაღალ განაკვეთს, ჩვეულებრივ, უფრო დიდი ეფექტი აქვს ღირებულებაზე, ვიდრე გასავლების უფრო მაღალ განაკვეთს, გაყიდვა C არის უკეთესი შესაფასებელ ქონებასთან შედარებით, და შესაფასებელი ქონების ღირებულება უნდა იყოს 76.09 დოლარზე ნაკლები გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე.
- გაყიდვა D გვიჩვენებს ერთეულზე ფასს 80.90 დოლარი გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე. რადგანაც ის განლაგებულია ორი მთავარი არქიტეო ქუჩის გადაკვეთაზე, ქონებას მნიშვნელოვანად უკეთესი განლაგება აქვს, ვიდრე შესაფასებელ ქონებას. მანქანის გასაჩერებელი შესაფასებელი უფრო მჭიმდებულია. გაყიდვა D-ს აქვს ათვისების უფრო კარგი განაკვეთი, ვიდრე სტაბილური ათვისების განაკვეთია, რომელიც დამახასიათებელია ბაზრისათვის ამ ტიპის ქონებაზე. უკეთესი განლაგება და უფრო მაღალი ათვისება გადაწონის მანქანის გაჩერების შესწავლად უფრო მჭიმდებულია. მთლიანობაში, ეს ქონება უკეთესია შესაფასებელთან შედარებით, და შესაფასებელი ღირებულება შესაფასებელი ქონებისათვის იქნება უფრო ცოტა, ვიდრე 80.90 დოლარია გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე.
- გაყიდვა E-ს აქვს დადგენილი ერთეულზე ფასი 73.08 დოლარი გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე. ქონების განლაგება მთავარ შესაყარ ქუჩაზე არის ნაკლებ შესაფასებელ ქონებასთან შედარებით. ქონება შესაფასებელი ქონების მსგავსია შედარების ყველა სხვა ასპექტში. რადგანაც გაყიდვა E-ს აქვს უარესი განლაგება, შესაფასებელი ქონების ფასი უნდა იყოს უფრო მაღალი, ვიდრე 73.08 დოლარია გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე.

ღირებულების ერთი მარჯვენების მისაღებად, შედარებითი გაყიდვებიდან გამოყვანილი ღირებულებების მარჯვენები ექნება ბუთი გაყიდვის შესაფასებელ ქონებასთან მსგავსების მიხედვით.

19.2 ცხრილი. შესაფასებელი ქონების შემოსაზღვრა		
გაყიდვა	ფასი ერთ კვადრატულ მეტრზე	მთლიანი შედარებითობა
D	80.90	უკეთესი
E	77.93	უკეთესი
C	76.09	უკეთესი
შესაფასებელი	-	-
E	73.08	უარესი
B	71.38	უარესი

გაყიდვებს A, C და D-ს აქვთ ერთეულზე ღირებულება უფრო დიდი, ვიდრე შესაფასებელ ქონებას. გაყიდვებს B და E-ს აქვთ უფრო ნაკლები ერთეულზე ღირებულება, ვიდრე შესაფასებელ ქონებას. პირველ ჩვუფში ყველაზე დაბალი ღირებულების მაჩვენებელი არის 76.09. დოლარი გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე C გაყიდვისათვის. მეორე ჩვუფში ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი იყო 73.08 დოლარი გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე E გაყიდვისათვის. ამიტომ, შესაფასებელი ქონების ღირებულება შემოსაზღვრულია 73.08-სა და 76.09-ს შორის გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე. გაყიდვა E არის შესაფასებელ ქონებასთან ყველაზე უფრო მსგავსი და ამიტომ შეიძლება მიენიჭოს ყველაზე დიდი წონა. ღირებულების მითითებულ დიაპაზონზე და E-ზე მინიჭებულ წონაზე დაყრდნობით, შეიძლება დადგინდეს იქნას ღირებულების ერთი მაჩვენებელი - 74.00 დოლარი გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე.

შესაფასებელი ქონების მთლიანი ღირებულების მაჩვენებელი შეიძლება გამოითვალოს ზემოთ მიღებული ღირებულების - 74.00 დოლარის გამრავლებით გასაქირავებელი ფართის 31 800 კვადრატულ მეტრზე, რაც მოკცემს ღირებულების მაჩვენებელს 2 353 200 დოლარს, რომელიც შეიძლება დამრგვალდეს 2 350 000 დოლარამდე.

რელატიური შედარების ანალიზში, საიმედო შედეგები შეიძლება მოპოვებულ იქნას ქონების შემოსაზღვრით იმ შედარებითი ქონებებით, რომლებიც მასზე უკეთესები ან უარესები არიან. თუ შედარებითი ქონებებიდან ყველა უკეთესია, ან ყველა უარესია, ხდება მხოლოდ ყველაზე დაბალი, ან ყველაზე მაღალი ზღვარის დადგენა და შეუძლებელია შესაფასებელი ქონების შესაძლო ღირებულების დიაპაზონის დადგენა. ასეთ შემთხვევაში, ერთადერთი დასკვნა, რაც შეიძლება შემფასებელმა გამოიტანოს შესაფასებელი ქონების შესახებ, არის ის, რომ ან მისი ღირებულება უფრო მეტია, ვიდრე საუკეთესო შედარებითის მაჩვენებელი (თუ ყველა შედარებითი ქონების ხარისხობრივი ფაქტორი უფრო დაბალია), ან ნაკლებია, ვიდრე ყველაზე უარესი შედარებითის მაჩვენებელი (თუ ყველა იმ შედარებითი ქონების ხარისხობრივი ფაქტორი უკეთესია). შემფასებელმა ყურადღებით უნდა გამოიკვლიოს ბაზარი, რათა მიიღოს და გაანალიზოს სკამარისი სარწმუნო მონაცემი შესაფასებელი ქონების ღირებულების გარკვეულ ჩარჩოებში მოსაქცევად (შემოსაზღვრად). თუ ხელმისაწვდომი შედარებითი გაყიდვები ვერ შემოსაზღვრავს შესაფასებელი ქონების ღირებულებას, შემფასებელმა უნდა მოიფიქროს ახალი ანალიტიკური ტექნიკის გამოყენება ამ საზღვრების დასადგენად. შედარებითთან რაოდენობრივი კორექტირება ხშირად ემსახურება ამ მიზანს. მაგალითი, რომელიც ახდენს რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ანალიზის კომბინირებული გამოყენების ილუსტრირებას, მოცემული იქნება მოვლანებით, ამავე თავში.

ხარისხობრივი ანალიზით მიღებული ღირებულების მაჩვენებელი, ხშირად მოითხოვს მეტ თხრობით ახსნას შეფასების დასკვნაში, ვიდრე მაჩვენებელი, რომელიც მიღებულია რაოდენობრივი კორექტირებით. ნებისმიერი ტექნიკის გამოყენებით, შემფასებელმა უნდა უზრუნველყოს, რომ მისი ქმედების მოტივი ნათლად და ადეკვატურად იყოს ახსნილი. მოთხოვნილი თხრობითი ახსნის სიდიდე დამოკიდებულია შეფასებული ქონების სირთულეზე. რაც უფრო რთულია ქონება, მით უფრო მეტი ფაქტორია გასათვალისწინებელი.

შედარებითი ანალიზი

ყოველდღიურ საშემფასებლო პრაქტიკაში, ხელმსაწვდომმა საბაზრო მონაცემმა, შეიძლება საშუალება მისცეს შეფასებელს მოახდინოს რაოდენობრივი კორექტირება შედარების ზოგიერთი ელემენტისათვის და ხარისხობრივად გაანალიზოს ფაქტორები, რომელთა დათვალაც შეუძლებელია. როდესაც ეს საშუალებები ერთდებ, ისინი თანმიმდევრულად უნდა იყოს გამოყენებული შედარების ყოველი ელემენტისათვის. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, შემფასებელი არ უნდა მოიქცეს ისე, რომ მოახდინოს რაოდენობრივი კორექტირება საბაზრო პირობების ცვლილებაზე ზოგიერთი შედარებითი ქონებისათვის და შეასრულოს საბაზრო პირობების ხარისხობრივი ანალიზი სხვებისათვის. პირველად უნდა მოხდეს რაოდენობრივი კორექტირება. ხარისხობრივი ანალიზი გამოიყენება შემდგომში, კორექტი-

რებული გაყიდვის ან ერთეულზე ფასისათვის. რაოდენობრივი კორექტირებისა და ხარისხობრივი ანალიზის ქვემოთ მოყვანილი კომბინირებული გამოყენება იძლევა დაწვევილებული მონაცემებისა და რელატური შედარების ანალიზის გამოყენების საშუალებას.

საწყობის შედარებითი ანალიზი

შესაფასებელი ქონება არის 15 წლის საწყობი, რომელიც მოიცავს 25 000 კვადრატული მეტრის მთლიან სამშენებლო ფართს და 2 500 კვადრატული მეტრის დამთავრებულ საოფისე ფართს. ჭერის სიმაღლე 6 მეტრია. კონსტრუქციის ხარისხი არის კარგი და შენობის მდგომარეობა საშუალო.

ანალიზის დროს გამოყენებული იყო ქვემოთ აღწერილი ხუთი შედარებითი გაყიდვის მაგალითი.

- გაყიდვა A მოხდა ერთი წლის წინ 622 000 დოლარად. გამყიდველმა უზრუნველყო უპირატესი დაფინანსება და ამიტომაც შეიძველმა გადაიხადა 63 000 დოლარით მეტი, ვიდრე ნაღდი ფულით რომ გადაეხადა. ქონება 28 000 კვადრატული მეტრის საწყობია 6 მეტრის სიმაღლით და 2 225 კვადრატული მეტრის დამთავრებული საოფისე ფართით. გაყიდვის თარღისათვის ის იყო 14 წლის. კონსტრუქციის ხარისხი კარგია. მაგრამ გაყიდვის დროს მას აღმოაჩნდა საკმარის დადავებული შეკეთების სამუშაოები ჩასატარებელი. შეიძველმა ქონების შესაკეთებლად დაითვალა 35 000 დოლარის გასაჯვები.
- გაყიდვა B გაყიდა 6 თვის წინ 530 000 დოლარად ნაღდ ფულზე. ეს არის 27 000 კვადრატული მეტრის საწყობი 6 მეტრი ჭერის სიმაღლით და 2 200 კვადრატული მეტრის დამთავრებული საოფისე ფართით. ის იყო 13 წლის. კონსტრუქციის ხარისხი და მდგომარეობა საშუალოა.
- გაყიდვა C არის 495 000 დოლარად განხორციელებული მიმდინარე გაყიდვა. შეიძველმა არსებული ხესხი მიიღო ბაზრის განაკვეთზე უფრო დაბალი განაკვეთით. ეს სასურველი დაფინანსება გადაიხარდა 9 000 დოლარში, რომელიც ზედმეტად იქნა გადახდილი შეიძველის მიერ, ვიდრე ის გადაიხდიდა ამ შემთხვევაში, თუკი საბაზრო პირობებით შეიძენდა ქონებას. ამ 22 000 კვადრატული მეტრის საწყობს აქვს 5.8 მეტრი ჭერის სიმაღლე და 3 000 კვადრატული მეტრის დამთავრებული საოფისე ფართი. ქონება 13 წლისაა. კონსტრუქციის ხარისხი არის კარგი და მისი მდგომარეობა საშუალო. საწყობი არის გრძელვადიანი იჯარის საგანი საბაზროზე დაბალი განაკვეთით, ასე რომ, მისი შესყიდვის ფასი საბაზრო ფასზე 25 000 დოლარით ნაკლები დადგინდა.
- გაყიდვა D განხორციელდა სამი თვის წინ 554 000 დოლარად. არის 25 000 კვადრატული მეტრის საწყობი 5.8 მეტრი ჭერის სიმაღლით და 2 500 კვადრატული მეტრის დამთავრებული საოფისე ფართით. არის 16 წლის. კონსტრუქციის ხარისხი არის კარგი და მდგომარეობა საშუალოა. საბაზრო ანალიზი უჩვენებს, რომ ამ ქონების საუკეთესო მდგომარეობაში ყოფნამ 10 000 დოლარი დაუმატა მის გასაყიდ ფასს.
- დაყიდვა E არის მიმდინარე გაყიდვა გამყიდველზე ნაღდი ფულით 626 000 დოლარის გადახდით. არის 26 000 კვადრატული მეტრის საწყობი 6.3 მეტრი ჭერის სიმაღლით და 2 100 კვადრატული მეტრის დამთავრებული საოფისე ფართით. არის 16 წლის. კონსტრუქციის ხარისხი არის კარგი და მდგომარეობა საშუალო. ქონება არის გრძელვადიანი იჯარის საგანი საბაზროზე მაღალი განაკვეთით. შესაბამისად, საწყობის შესყიდვის ფასი დადგინდა იყო საბაზრო ფასზე 80 000 დოლარით ზემოთ.

რაოდენობრივი კორექტირება

რაოდენობრივი კორექტირების პროცედურა აღწერილია ქვემოთ და შეკამებულია 19.3 ცხრილში.

ქონებაზე უფლებების გადაცემა

გაყიდვები C და E იყო გრძელვადიანი იჯარის გაყიდვის ობიექტები, ორივეს ესაქიროება ქონებაზე უფლებების გადაცემაზე კორექტირება. გაყიდვა C მოითხოვს 25 000 დოლარის მატებით კორექტირებას, რადგან ის გაქირავებულია საბაზროზე დაბალი დონის ხელშეკრულებით. გაყიდვა E მოითხოვს 80 000 დოლარის კლებით კორექტირებას, რადგან ის გაქირავებულია საიჯარო ხელშეკრულებით, რომელიც საბაზრო დონეს აღემატება.

ფინანსირება

გაყიდვები A და C მოითხოვენ კორექტირებას ფინანსირების პირობებზე. გაყიდვა A-ს გამყიდველმა მოახდინა უპირატესი დაფინანსება, რამაც წარმოშვა ის, რომ შეიძველმა გადაიხადა 63 000 დოლარით მეტი, ვიდრე გადაიხდიდა იმ შემთხვევაში, თუკი ოქრაცია ნაღდ ფულზე განხორციელებებოდა, ამიტომ, გაყიდვა A-ში უნდა მოხდეს 63 000 დოლარით შემცირებული კორექტირება. გაყიდვა C-ს გამყიდველმა

მიიღო საბაზრო პირობებზე დაბალი სესხი. მან გადაიხდა 9 000 დოლარით მეტი იმ ფასზე, რასაც გადაიხდიდა ბაზრის პირობებით რომ ეყიდა, აქ გაყიდვა C-ს დაჭირდება 9 000 დოლარის კლებადი კორექტირება.

გაყიდვის პირობები

რადგან ყველა შედარებითი გაყიდვა იყო გარიგება გაშლილი მკლავის მანძილის პრინციპზე, გაყიდვების პირობებისათვის არ არის საჭირო არანაირი კორექტირება.

საბაზრო პირობები

გაყიდვები მოიცავდა 12 თვიან პერიოდს. ქონება ამ ბაზარზე განიცდიდა წლიური აფასების 4%-ს. A, B და D გაყიდვებს ესაჭიროება კორექტირება მატებით (აწევით) საბაზრო პირობებში ცვლილებების გამო.

გაუმჯობესებების მდგომარეობა

გაყიდვა A-ში მიწის იყო ის, რომ მას ესაჭიროებოდა უამრავი გადავადებული შეკეთების ჩატარება. გაყიდვის თარიღისათვის, მყიდველი მოელოდა, რომ დაეხარჯა 35 000 დოლარი შენობის საშუალო დონემდე მისაყვანად. შესაფასებელი ქონება საშუალო მდგომარეობაშია. ამიტომ გაყიდვა A კორექტირდება 35 000 დოლარის მატებით, რათა იგი ჩადგეს საშუალო მდგომარეობაში მყოფი ობიექტების რიცხვში. გაყიდვა D-ს არ ესაჭიროებოდა გადავადებული შეკეთება და თანაც იყო ბრწყინვალე მდგომარეობაში. ამიტომ, ამ შემთხვევაში მოგვიწევს კორექტირება 10 000 დოლარის კლებით, რათა ესეც იმ ობიექტებს გავუთანბროთ, რომელთა მდგომარეობაც საშუალოა.

19.3 ცხრილი რაოდენობრივი კორექტირება						
	შესაფასებელი	გაყიდვა A	გაყიდვა B	გაყიდვა C	გაყიდვა D	გაყიდვა E
ფასი		622 000	530 000	495 000	554 000	626 000
ფართი კვ. მეტრში	25 000	28 000	27 000	22 000	25 000	26 000
პერის სიმაღლე	6 მეტრი	6 მეტრი	6 მეტრი	5.8 მეტრი	5.8 მეტრი	6.3 მეტრი
ასაკი	15 წელი	14 წელი	13 წელი	13 წელი	16 წელი	16 წელი
კონსტრუქციის ხარისხი	კარგი	კარგი	საშუალო	კარგი	კარგი	კარგი
საოფისე ფართი	2 500	2 250	2 200	3 000	2 500	2 100
ქონებაზე უფლებები	შეუზღუდავი	შეუზღუდავი	შეუზღუდავი	საიწარო გადასახადი	შეუზღუდავი	საიწარო გადასახადი
კორექტირება		0	0	+25,000	0	- 80 000
კორექტირებული ფასი		622 000	530,000	520 000	554 000	546 000
ფინანსირების პირობები	ნაღდი ფული	გირაო	ნაღდი ფული	სესხ. ვარ.	ნაღდი ფული	ნაღდი ფული
კორექტირება		- 63 000	0.00	- 9 000	0.00	0.00
კორექტირებული ფასი		559 000	530 000	511 000	554 000	546 000
გაყიდვების პირობები	გაშლილი მკლავის მანძილი	გაშლილი მკლავის მანძილი	გაშლილი მკლავის მანძილი	გაშლილი მკლავის მანძილი	გაშლილი მკლავის მანძილი	გაშლილი მკლავის მანძილი
საბაზრო პირობები	მიმდინარე	ერთი წელი	6 თვე	მიმდინარე	3 თვე	მიმდინარე
კორექტირება		X 1.04	X 1.02	0.00	X 1.01	0.00
კორექტირებული ფასი		581 360	540 600	511 000	559 540	546 000
გადავადებული შეკეთება	საშუალო	მეტობით	საშუალო	საშუალო	არანაირი	საშუალო
კორექტირება		+ 35 000	0.00	0.00	- 10 000	0.00
კორექტირებული ფასი		616 360	540 600	511 000	549 540	546 000
კორექტირებული ფასი კვადრატულ მეტრზე		22.01	20.02	23.23	21.98	21.00

კორექტირებული ფასი ერთეულზე

ყველა ცნობილი რაოდენობრივი კორექტირების გამოყენების შემდეგ, შედარებითი გაყიდვები გვიჩვენებს ღირებულების დიაპაზონს 20.02 დოლარიდან 23.23 დოლარამდე კვადრატულ მეტრზე.

ხარისხობრივი ანალიზი

რაოდენობრივი კორექტირების ამოწურვის შემდეგ, გაყიდვები უნდა განალიზდეს იმის დასადგენად, ამაგრებს თუ არა საბაზრო მაჩვენებლები ხარისხობრივ კორექტირებას. მონაცემთა ქვემოთ მოყვანილი დიაპაზონი გვიჩვენებს შედარებით ქონებებს შორის ღირებულებების ტენდენციას საოფისე და სამშენებლო ფართების პროცენტული შეფარდებისათვის. საოფისე ფართის მაღალი პროცენტის მქონე ქონებას ერთეულზე საშუალო ფასი მქონდა უფრო მაღალი, ვიდრე საოფისე ფართის დაბალი პროცენტის მქონე ქონებას. საოფისე ფართის მოცულობაზე რაოდენობრივი კორექტირება გამაგრებული იქნება შედარებითი გაყიდვებით.

საოფისე ფართის პროცენტული შეფარდება სამშენებლო ფართთან			
გაყიდვა	8%	10%	14%
A	\$22.01		
B	\$20.02		
C			\$23.23
D		\$21.98	
E	\$21.00		
საშუალო	\$21.01	\$21.98	\$23.23
შესაფასებელი კორექტირება	უარესი	10% მსგავსი	უკეთესი

ეს ანალიზი ადასტურებს, რომ შედარებითი გაყიდვების ერთეულზე ფასებზე გარკვეული ხარისხით გავლენას ახდენს შედარების სხვა ელემენტები. თითოეული ელემენტისათვის გაეთვლება მონაცემთა მსგავსი დიაპაზონი. თუ მონაცემი არ გამოხატავს აშკარა ტენდენციას ელემენტისათვის, მაშინ კორექტირება საჭირო არ იქნება. ყურადღება უნდა მიექცეს, რომ არ მოხდეს კორექტირების გამოკრება. მაგალითში მოყვანილი მონაცემთა დიაპაზონი იგივეა ზომისათვის და საოფისე ფართის სამშენებლო ფართთან პროცენტული შეფარდებისათვის. უნდა გადაწყდეს რომელი კორექტირება უფრო მნიშვნელოვანია. მონაცემების ფარგლებში, ორივეს გამოყენება იქნება დუბლირება და ანალიზიც დაინარჩუნა. დადგინოლია, რომ საოფისე ფართის განაკვეთი უფრო რეაგირებდა ბაზარზე, ვიდრე ზომა, ზომას არანაირი კორექტირება არ გაუკეთდება. მაგალითად, მოცემულ მონაცემთა ფარგლებში, არანაირი კორექტირება არ არის დასაბუთებული ასაკისათვის. მონაცემთა დიაპაზონი კორექტირების ელემენტისათვის მონაცემთა ფარგლებში ამაგრებს კორექტირებებს, რომლებიც შეჩაბებულია 19.4 ცხრილში.

19.4 ცხრილი					
ხარისხობრივი კორექტირების შეცემების გრაფიკი					
	გაყიდვა A	გაყიდვა B	გაყიდვა C	გაყიდვა D	გაყიდვა E
კორექტირებული ფასი კვადრატულ მეტრზე	22.01	20.02	23.23	21.98	21.00
მუდმივი ხარისხი	მსგავსი	უარესი	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
ასაკი	უკეთესი	უარესი	უკეთესი	უარესი	უარესი
ჭერის სიმაღლე	მსგავსი	მსგავსი	უკეთესი	უკეთესი	მსგავსი
საოფისე ფართის %	უარესი	უარესი	უკეთესი	მსგავსი	უარესი
მთლიანი კორექტირება	მსგავსი	უარესი	უკეთესი	მსგავსი	უარესი
გაყიდვა	უარესი		მსგავსი		უკეთესი
A			22.01		
B	20.02				
C			21.98		
D					
E	21.00				23.23

შედარებითი გაყიდვების ღირებულების დიაპაზონი შევიწროვდა ძალზედ მსგავს გაყიდვებამდე, რომლებიც მიუთითებენ ღირებულებებს 21.98-დან 22.01 დოლარამდე კვადრატულ მეტრზე. თუ ღირებულების საზღვრები უფრო ფართო იქნებოდა, მაგალითად, თუ A და D გაყიდვების ერთეულზე კორექტირებული ფასი იმერყევებდა 19.00-დან 23.00 დოლარამდე, შემფასებელს დაჭირდებოდა შემდგომი ანალიზი იმის დასადგენად, თუ მონიშნულ საზღვრებში შესაფასებელი ქონება რომელ გაყიდვასთან უფრო ახლოს არის მსგავსებით – ზედა თუ ქვედა მონაცემებთან. ასევე, უარესი ან უკეთესი გაყიდვების ერთეულზე კორექტირებული ფასის დიაპაზონმა შეიძლება ნაწილობრივ დაფაროს დიაპაზონი, რომელიც დადგენილია სხვადასხვა მთლიანი შედარებითობით. მაგალითად, თუ გაყიდვა D-ს ჰქონდა ერთეულზე დაკორექტირებული ფასი 20.50 დოლარი ერთ კვადრატულ მეტრზე, რაც ნაკლებია ვიდრე ერთეულზე ფასი "უარესი" შედარებითი გაყიდვა E-სათვის. ასეთ სიტუაციაში, შემფასებელმა უნდა მიმართოს მიზეზებს, თუ რატომ მოხდა გადაფარვა და დახვეწოს ღირებულების დადგენილი საზღვრები. უარესი, მსგავსი და უკეთესი შედარებითი გაყიდვების დიაპაზონის შედარება შეიძლება დაეხმაროს შემფასებელს დაადგინოს სტატისტიკური გადახრები. მაგალითად, დაკვირვებები, რომლებიც უკიდურესია და ხშირად ააშკარავენს შეცდომას. გადახრებს შეიძლება ჰქონდეს არაორდინალური ეფექტი სტატისტიკურ მოდელზე, თუ ტიპური დიაპაზონიდან მისი გადახრის მიზეზების ახსნა შეუძლებელია.

შემდგომი საკითხავი

Akerson, Charles B. 1996. *The Appraiser's Workbook* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute

McConnell, Brian E. 1993. "Time of Sale Adjustments" *The Canadian Appraiser*, Volume 37, Book 1, p 15r).

ნაწილი V

შემოსავლების კაპიტალიზაციის ანალიზი



ტექსტის მეხუთე თავი ეხება მრავალფეროვან ტექნიკას, რომელსაც შემფასებლები იყენებენ შემოსავლების ნაკადების ღირებულების მაჩვენებლად კაპიტალიზირებისათვის. თავი 20 "შემოსავლებითი მიდგომა", ეხება შემოსავლებითი მიდგომის საფუძვლებს და ხსნის უამრავ ტერმინს, რომლებიც გამოიყენება მფლობელობიდან ქირის, განაკვეთების, მამრავლებისა და მომავალი სარგებლის აღსაწერად. თავი 21 "შემოსავლებისა და გასავლების ანალიზი", იკვლევს შემოსავლების სხვადასხვა ფორმებს, რომელიც ქონებას შეუძლია წარმოშვას, გასავლებს, რომლებიც უნდა იქნას გათვალისწინებული ქონების წარმატებული გამოყენებისას და ამ მონაცემების გამოყენებით აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგებების შედგენას. თავი 22 "პირდაპირი კაპიტალიზაცია", იხილავს კაპიტალიზაციის უმარტივეს ფორმას, იყენებს რა მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთს და ერთი წლის შემოსავალს ქონების ღირებულების გამოსათვლელად.

თავი 23 "შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია - თეორია და ძირითადი გამოყენება", განიხილავს შემოსავლების ისეთ ნაკადებს, რომელიც ფლობის პერიოდში რჩება უცვლელი ან იცვლება სხვადასხვა გზით, რაც ართულებს კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებას და ქონების ღირებულების ანალიზს. თავი 24 "დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზი და სპეციალური მოთხოვნები შემოსავლების კაპიტალიზაციაში", აღწერს შეფასების ანალიზის, დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზის, აგრეთვე შემოსავლების ნაკადების ანალიზისათვის სხვა სრულყოფილი ტექნიკის ძლიერ და მზარდ საყოველთაო ფორმებს.

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- საბაზისო ქირა
- სახელშეკრულებო ქირა
- დისკონტის განაკვეთი
- რეალური ჩამური შემოსავალი (EGI)
- რეალური ქირა
- საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (RE)
- საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები
- ნამეტი ქირა
- მუდმივი გასაველები
- ერთიანი განაკვეთის იქარა
- შემოსავლების განაკვეთი
- ინდექსირებული იქარა
- საინვესტიციო ღირებულება
- იქარა
- საბაზრო რენტა (ქირა)
- წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI, ან IO)
- ოპერაციული გასაველები
- ნამეტი ქირა
- მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი (RO)
- მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი (Yo)
- პროცენტული რენტა
- მოტენციური ჩამური შემოსავალი (PGI)
- აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგება
- ჩანაცვლების დაშვება
- კაპიტალის ბრუნვალობა
- უკუგება კაპიტალზე
- გადაფასვლი იქარა
- რევერსია
- რისკის განაკვეთი
- უსაფრთხოების განაკვეთი
- საფუხურბრივად მზარდი ან კლებადი ქირა
- ფულის დროითი ღირებულება
- ცვლადი გასაველები
- შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y)

შესავალი

შემოსავლების მომტანი უძრავი ქონების შესყიდვა, ჩვეულებრივ, ხდება როგორც ინვესტირება, და ინვესტორის თვალსაზრისით, შემოსავლების მიღების შესაძლებლობაა ის უმნიშვნელოვანესი ელემენტი, რომელიც გავლენას ახდენს ქონების ღირებულებაზე. ძირითადი საინვესტიციო დაშვებაა ის, რომ რისკის თანაბარ პირობებში რაც მეტი შემოსავლების მომტანია შენობა, მით მეტია მისი ღირებულება. შემოსავლების მომტანი უძრავი ქონების შემსყიდველი ინვესტორი ძირითადად ყიდის ახლანდელ დოლარს, მომავალი დოლარების მიღების მოლოდინში. ღირებულების შემოსავლებითი მიდგომა მოიცავს მეთოდებს, ტექნიკებსა და მათემატიკურ პროცედურებს, რომლებსაც შემფასებელი იყენებს ქონების მიერ შემოსავლების მიღების შესაძლებლობის გასაანალიზებლად (მაკალითად, ჩვეულებრივ, შემოსავლებისა და რევერსიის სახით მიღებული ფულადი სარგებელი) და ამ სარგებლის მიმდინარე ღირებულების მაჩვენებლად გარდასაქმნელად.

დანახარჯებისა და გაყიდვების მონაცემთა ანალიზი სწორად შემოსავლებითი მიდგომის არსებითი ნაწილია, ხოლო კაპიტალიზაციის ტექნიკა სწორად გამოიყენება დანახარჯებითი და პირდაპირი შედარებითი მიდგომების გამოყენებისას. კაპიტალიზაციის ტექნიკები, ჩვეულებრივ, გამოიყენება გაყიდვების მონაცემების გასაანალიზებლად და კორექტირებისათვის პირდაპირი შედარების მიდგომაში; დანახარჯებით მიდგომაში, მოქმედება სწორად იზომება შემოსავლებში შეფასებული დანახარჯების კაპიტალიზაციით. აქ შემოსავლებითი მიდგომა აღწერილია როგორც სისტემური შეფასების პროცესის ნაწილი, მაგრამ მიდგომაში გამოყენებული სხვადასხვა მეთოდი, ტექნიკა და პროცედურა არის გაოსაყენებელი ზოგადი მონის ანალიტიკური იარაღი.

შემოსავლებით მიდგომაში, შემფასებელი ანალიზებს ქონების უნარს – წარმოშვას მომავალში შემოსავლები, და ახდენს შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიმდინარე ღირებულების მაჩვენებლად. ამ მიდგომაში ფუნდამენტურია მოლოდინის პრინციპი. ტექნიკა და პროცედურები ამ მიდგომიდან გამოიყენება შედარებითი გაყიდვების მონაცემების გასაანალიზებლად და მოქმედების გასაზომად დანახარჯებით მიდგომაში.

ამ თავში მოცემულია შემოსავლებით მიდგომის ფართო მიმოხილვა და განხილულია მის უკან მდგარი ლოგოტიკის საფუძვლები და მეთოდები. 21-დან 24-მდე თავები აგრძელებს ამ მსჯელობებს მომავლის სარგებლის პროგნოზირებისა და კაპიტალიზაციისათვის გამოყენებული სპეციფიკური მეთოდების, ტექნიკებისა და პროცედურების შესახებ დეტალური ახსნებით.

შეფასების პრინციპების ურთიერთკავშირი

მოლოდინი და ცვლილებები

მოლოდინი ფუნდამენტურია შემოსავლებით მიდგომაში. შემოსავლების კაპიტალიზაციის ყველა მეთოდი, ტექნიკა და პროცედურა ცდილობს გაითვალისწინოს მოსალოდნელი მომავალი სარგებელი და შეაფასოს მათი მიმდინარე ღირებულება. ეს შეიძლება მოიცავდეს როგორც მოსალოდნელი მომავალი შემოსავლების პროგნოზირებას, ასევე კაპიტალიზაციის განაკვეთის შეფასებას, რომელიც ზუსტად ასახავს შემოსავლებში ცვლილების მოსალოდნელ ნიმუშს დროთა განმავლობაში.

მიდგომა ასევე უნდა განხილავდეს, თუ რა გავლენას ახდენს ცვლილება შემოსავლების მომტან ქონებაზე. ღირებულების ზუსტი მარკენებლის შემუშავებისათვის, შემფასებელმა ფრთხილად უნდა განიხილოს და განვეტიროს ინვესტორის მოლოდინი შემოსავლების დონეებში ცვლილებების, შემოსავლების უზრუნველმყოფი გასავლებისა და ქონების ღირებულების შესაძლო ზრდის ან შემცირების შესახებ. უძრავ ქონებაში ინვესტიციიდან მოსალოდნელი შემოსავალი შეიძლება განსხვავდებოდეს ინვესტორის ტიპის მიხედვით. უძრავი ქონების განგრძობითი სეკიურირიზაცია და გლობალიზაცია ბაზარზე იზიდავს ახალ მონაწილეებს. შემოსავლების ნაკადები, რომელსაც მოელიან უძრავ ქონებაში ინვესტიციის ტრასტები (REITs) და საპენსიო ფონდები, განსხვავდება წმინდა შემოსავლებისაგან, რომლებზეც არიან ფოკუსირებულნი უფრო ტრადიციული ინვესტორები.¹

კაპიტალიზაციის პროცესი უნდა ასახავდეს შესაძლებლობას, რომ ფაქტიური მომავალი შემოსავალი, გასავალი და ქონების ღირებულება შეიძლება განსხვავდებოდეს მათგან, რომელსაც შეფასების თარიღისათვის მიეღოდა ინვესტორი. რაც უფრო დიდი გაურკვევლობა ახლავს ცვალებადობის მომავალ დონეს, მით უფრო რისკულია ინვესტიცია. ინვესტორები რისკის დიდი დონის მქონე ინვესტიციებიდან უუფლებს უფრო მაღალი განაკვეთის მიღებას გეგმავენ. ეს ასახული უნდა იქნას ბაზრის კვლევაში მოპოვებული დისკონტისა და კაპიტალიზაციის განაკვეთების მხარდაჭერისას.

მიწოდება და მოთხოვნა

შემოსავლებით მიდგომაში, მიწოდებისა და მოთხოვნის პრინციპები და მათთან დაკავშირებული კონკურენტების კონცეფცია განსაკუთრებით სასარგებლოა მომავალი სარგებლის პროგნოზირებისათვის და უუფლებს განაკვეთის შეფასებისათვის. ორივე, შემოსავლები და უუფლების განაკვეთი, განსაზღვრულია ბაზარზე. მოტელის, სავაჭრო ცენტრის, საოფისე შენობის, საცხოვრებელი სახლის, ან შემოსავლების მომტანი სხვა ნებისმიერი ქონების მფლობელის მიერ გადახდევინებული ქირა, ჩვეულებრივ, არც ისე ძალიან განსხვავდება იმისგან, რომელსაც ახდევინებენ კონკურენტული ქონების მფლობელები.

თუ რაიმე კონკრეტული ადგილის მიმართ მოთხოვნა აღემატება არსებულ მიწოდებას, შესაძლოა შევსდეს შედეგად შედეგის ქირის გაზრდა. შესაძლოა დაეცეს აუთვისებლობის განაკვეთი და განამავთარებლები შეიძლება მიხვდნენ, რომ ახლის აშენება უფრო მომგებიანია. ქონების ღირებულება შეიძლება გაიზარდოს მანამ, სანამ მიწოდება არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას. მეორეს მხრივ, თუ მოთხოვნა ადგილის მიმართ იმაზე ნაკლებია ვიდრე მიწოდებაა, მაშინ ქირის ფასმა შეიძლება იკლოს და აუთვიცებლობის განაკვეთი გაიზარდება. ამიტომ, უუფლების განაკვეთებისა და პროგნოზირებული მომავალი შემოსავლების შეფასებისათვის, შეფასებელი ითვალისწინებს მოთხოვნას (ორივეს, მიმდინარეს და მოსალოდნელს) ქონების კონკრეტულ ტიპზე და მის კავშირს მიწოდებასთან.

გამოყენებადობა და შეზღუდვები

შემოსავლებით მიდგომის გამოყენებით შეიძლება შეფასდეს შემოსავლების მომტანი ნებისმიერი ქონება. როდესაც შემოსავლების მომტანი ქონების ღირებულებაზე მოსაზრების ჩამოსაყალიბებლად გამოიყენება შეფასების ერთზე მეტი მიდგომა, ღირებულების მარკენებლობის კორექტირების მიზნით შეთანხმებისა შეიძლება შემოსავლებით მიდგომით წარმოშობილი ღირებულების მარკენებელს მიენიჭოს უფრო დიდი მნიშვნელობა, ვიდრე სხვა მიდგომებით მიღებულ მარკენებლებს.

¹ იმაზე მსჯელობისათვის, თუ როგორ ანალიზებენ საპენსიო ფონდების შენეებები და სხვა ინსტიტუციონალური ინვესტორები ქონების შემოსავლებსა და ფულად სახსრების ნაკადებს, იხილეთ ნ-ე თავი უძრავი ქონების ბაზრების სეკიურირიზაცია.

შესასებელი ინტერესი

შემოსავლების მომტანი უძრავი ქონება, ჩვეულებრივ, ქირავდება, რაც წარმოშობს მოიჯარის ინტერესს (საიჯარო გადასახადი) და მეიჯარის ინტერესს (ფლობა იჯარის საფუძველზე). არსებობს აგრეთვე მიზრიდული სიტუაციები, რომლებიც მოიცავს ნაწილობრივ გაქირავებულ შენობებს. საბელშეიფო კანონი ხშირად მოითხოვს შემფასებლისაგან შეფასოს გაქირავებული ქონება, როგორც მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ქონება და არა როგორც საიჯარო გადასახადის ქონება. (მაგალითად, საუკეთესო ფლობისათვის და ქონების ღირებულების გადასახადისათვის).

როდესაც შეფასების დაკლები მოიცავს გაქირავებულ ქონებაში მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის შეფასებას (სამთავრობო რეგულაციების, ან შემკეთის სურვილის გამო), უფლებების სრული ძაქვის შეფასება შეიძლება მოთხოვნიდეს, ან არ მოთხოვნიდეს ცალკეული ნაწილების შეფასებას. იჯარის საფუძველზე ფლობის ქონების ღირებულება შეიძლება იყოს დადებითი, ნულური, ან უარყოფითი, საბაზრო ქირისა და სახელმეკრულებო ქირის ურთიერთობიდან გამომდინარე, როგორც ეს მე-7 თავშია ახსნილი, და საბაზრო ქირასა და სახელმეკრულებო ქირას განსხვავება შეიძლება კაპიტალიზებულ იქნას შესაბამისი განაკვეთით. რათა წარმოიქმნას იჯარის საფუძველზე ფლობის ქონების ღირებულების მაჩვენებელი, თუ არის ასეთი, საიჯარო გადასახადის ქონების ღირებულების გათვალისწინების გარეშე.

მიუხედავად იმისა, რომ, საიჯარო გადასახადისა და იჯარის საფუძველზე ფლობის საბაზრო ღირებულებები, როგორც ხშირად ამბობენ, ორ (ან მეტი) ინტერესს შუა განლაგებული, ყოველი ინტერესი შესაბამისად უნდა იქნას შეფასებული თავის ღირსების მიხედვით. შედეგები შემდეგ შეიძლება შედარდეს ვალდებულებებით დაუტვირთავი შეუზღუდავი ფლობის ინტერესის შეფასებასთან. ეს შედარება განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, როდესაც სახელმეკრულებო საბეჭდები ან ზარალი არსებითია.

არ არის აუცილებელი შემფასებლებმა დაასკვნან, რომ საიჯარო გადასახადისა და იჯარის საფუძველზე ფლობის ღირებულებები კრებადია და ყოველთვის უდრის მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ღირებულებას. შესაძლებელია, რომ ორივე, მეიჯარეც და მოიჯარეც, იჯარის პირობების გამო, ცუდ მდგომარეობაში აღმოჩნდნენ. აგრეთვე, შეიძლება იყოს აშკარა უპირატესობა ერთი მხარის მერხვთან შედარებით, როდესაც სხვა იჯარებს ვადარბთ. თუმცა, უპირატესობის ფაქტი შეიძლება გადაიზარდოს პრობლემებში, რაც გადაწონის სარგებელს და საბოლოო ჯამში გადაიქცევა მზარისათვის ნაკლოვანებად.

ყველა ხელშეკრულების მსგავსად, უძრავი ქონების იჯარა დამოკიდებულია ხელშეკრულების მოწაწილე ორივე მხარის ფაქტურ ქმედებაზე. სუსტი მდგომარეობის საუკეთესო სურვილებით, შეიძლება მაინც დიდ რისკთან იყოს დაკავშირებული. ორივე შეიძლება ვრცელდებოდეს ფინანსურად შეიძლება მძიმეების მიმართაც, რომელიც გაბრაზებულია და სურს უგულვებელყოფს საიჯარო ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობები, ან სურს დაარღვიოს საიჯარო ხელშეკრულება და აღძრას სარჩელი სასამართლოში. თუ დამქირავებელი ჩაშლის, ან არ ვაგაგრძელებს იჯარას, ამით ქონების ღირებულება არ იცვლება, მაგრამ საიჯარო გადასახადის ღირებულება შეიძლება სერიოზულად დაზარალდეს.

რადგანაც საიჯარო გადასახადი ან იჯარის საფუძველზე ფლობა სახელმეკრულებო უფლებებზეა დაფუძნებული, შემფასებელს დაქირავება სპეციალური მოზაზდება და გამოცდილება იმ განსხვავების დასაქერად, რომელიც წარმოდგენილია ხელშეკრულებაში ბაზრისათვის არატიპური ელემენტების სახით. აუცილებელია მხარეობის და საიჯარო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული რისკის აღქმაც. იჯარა უძრავ ქონებაზე უფლებების საბაზრო ღირებულებას არასდეს ზრდის მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ქონებამდე. ღირებულების ნებისმიერი პოტენციური ზრდა მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ზევით, მიეკუთვნება კონკრეტულ საიჯარო ხელშეკრულებას და მიუხედავად იმისა, რომ უფლებები შეიძლება იურიდიულად "მოძრაობდეს" მიწისთან ერთად", ის შესაძლოა იყოს უფრო ხელშეკრულების შემადგენელი ნაწილი, ვიდრე ძირითად საშუალებებზე უფლებების. ამის საპირისპიროდ, ხელშეკრულების უარყოფითი, ზიანის მოტანა ფაქტორები შეიძლება წარმოიხდეს სიტუაციაში, სადაც საიჯარო ხელშეკრულების ორივე, ან ერთერთი მხარის და მათი შესაბამისი ღირებულების მდგომარეობა მცირდება.

შემოსავლების კაპიტალიზაცია შეიძლება გამოყენებულ იქნას ინვესტორის მოტივაციის მოდელირებისათვის. მაგალითად, ინვესტორები მცირე შემოსავლიან საცხოვრებელ ქონებას ალბათ შეიძენენ რეალური ჯამებით შემოსავლების მამრავლებზე დაყრდნობით (EGIMs). ამრიგად, შემფასებელს შეუძლია შესაფასებელი ქონების ღირებულების შესახებ მოსახრების ჩამოყალიბება EGIMs გამოყენებით. ანალოგიურად, მრავალი დამქირავებლის მქონე დიდ საოფისე შენობებში, ინვესტორები შეიძლება მომავალი ფულადი სახსრების ნაკადებს გეგმავდნენ თითოეული იჯარის ანალიზით, იჯარის განახლებისა და ფლობის ბოლოსათვის ქონების მოსალოდნელი გაყიდვის გათვალისწინებით. ამრიგად, შემფასებელს შეუძლია მსგავსი დისკორპორებული ფულადი სახსრების ნაკადის ანალიზის წარმართვით მოახდინოს ამ პროცესის მოდელირება შესაფასებელი ქონებისათვის.

შემოსავლების კაპიტალიზაციის ტექნიკა ყოველთვის არ ეყრდნობა შედარებით გაყიდვებს, მაგრამ ბაზრის მხარდაჭერის ზოგიერთი შესაბამისი ფორმა მაინც საჭიროა. შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია მოითხოვს შემოსავლიანობის შესაბამისი განაკვეთის შერჩევას ან შემუშავებას. შემოსავლიანობის განაკვეთმა უნდა ასახოს თუ რა უკუგებას მოელოდნენ ინვესტორები შედარებითი გაყიდვებიდან, ისევე როგორც მსგავსი რისკის მქონე უძრავი ქონების სხვა, ალტერნატიული ინვესტიციებიდან, რომლებიც აშუაშად ხელმისაწვდომია ბაზარზე.

განმარტებები

შემოსავლებითი მიდგომა იყენებს უფრო მეტად სპეციალიზირებულ ტერმინოლოგიას, ვიდრე შეფასების ნებისმიერი სხვა მიდგომა და ზოგჯერ სხვადასხვა ტერმინის მნიშვნელობები ერთმანეთს ემთხვევა. 20.1 ცხრილი გვიჩვენებს მიდგომაში გამოყენებულ სხვადასხვა განაკვეთებსა და შესაფასებელი ძირითადი საშუალებების ინტერესს შორის ურთიერთობას. 20.2 ცხრილი წარმოადგენს შემოსავლების კაპიტალიზაციაში ჩვეულებრივ გამოყენებული სინონიმური ტერმინებისა და სიმბოლოების ჩამონათვალს.

20.1 ცხრილი განაკვეთები, კოეფიციენტები და მათ შორის ურთიერთკავშირი				
ქონების ინტერესი	წმინდა შემოსავალი ან ფულადი ნაკადი	მოსალოდნელი რევერსია	კაპიტალიზაციის განაკვეთი	შემოსავლიანობის განაკვეთი
მთლიანი ქონება (V ₀)	წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI ან I ₀)	ამონაგები ხელახალი გაყიდვიდან (RP), ქონების რევერსია	მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R ₀)	რისკის განაკვეთი, დისკონტის განაკვეთი (Y ₀)
ვალი, გირაოს სესხი (V _M)	ვალის მომსახურება, (I _M) თვეში – DS, წლიურად – ADS	საბალანსო, ოვალური, ნარჩენი ღირებულება	გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _M)	გირაოს შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y _M), საპროცენტო განაკვეთი
საკუთარი კაპიტალი (V _E)	საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები (I _E)	კაპიტალის რევერსია (ER)	საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _E)	საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y _E)
მიწის ნაკვეთი (V _L)	წმინდა ოპერაციული მოგება მიწიდან (NOI _L ან I _L)	მიწის რევერსია (LR)	მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _L)	მიწის შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y _L)
შენობა, გაუმჯობესებები (V _B)	წმინდა ოპერაციული მოგება შენობიდან (NOI _B ან I _B)	შენობის რევერსია (BR)	შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _B)	შენობის შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y _B)
საიჭარო გადასახადი	გაშქირავებლის წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI _I ან I _I)	ქონების რევერსია (PR) ან ამონაგები ხელახალი გაყიდვიდან	საიჭარო გადასახადის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _I)	საიჭარო გადასახადიდან შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y _I)
ფლობა იჭარის საფუძველზე	დამქირავებლის წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI _I ან I _I)	არავითარი ამონაგები ხელახალი გაყიდვიდან	იჭარის საფუძველზე ფლობის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _I)	იჭარის საფუძველზე ფლობის შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y _I)

20.2 ცხრილი

შემოსავლებით მიდგომაში გამოყენებული ტერმინები და სინონიმები

კატეგორია	უპირატესი ტერმინი	სინონიმი/სიმბოლო
იჭარა	ერთიანი განაკვეთის იჭარა ცვლადი განაკვეთის იჭარა საფესურებრივად მზარდი ან კლებადი ქირა გადაფასებული იჭარა იჭარა ქირის წლიური ზრდით პროცენტული იჭარა	თანაბარი გადახდის იჭარა ინდექსირებული იჭარა საფესურებრივი განაკვეთის იჭარა
რენტა (ქირა)	სახელშეკრულებო ქირა საბაზრო ქირა პრო ფორმის ქირა რეალური ქირა ნამეტი ქირა დეფიციტური ქირა პროცენტული ქირა დამატებითი ქირა	ეკონომიკური რენტა
მომავალი სარგებელი	პოტენციური ჩამური შემოსავალი რეალური ჩამური შემოსავალი წმინდა ოპერაციული მოგება საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები რევერსია	PGI EGI NOI ან Ii შემოსავალი კაპიტალზე I _E რევერსიული სარგებელი, ხელახალი გაყიდვის ლირებულგება, ქონების რევერსია
ოპერაციული გასავლები	მუდმივი გასავლები ცვლადი გასავლები ჩანაცვლების დაშვება	ჩანაცვლების რეზერვი
უკუგების განაკვეთები	მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი საბოლოო კაპიტალიზაციის განაკვეთი მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთი შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთი დისკონტის განაკვეთი უსაფრთხოების განაკვეთი უკუგების შიდა განაკვეთი მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი	Ro ფულადი ნაკადების განაკვეთი, ფული-ფულზე უკუგება, საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობების განაკვეთი, R _E ნარჩენი კაპიტალიზაციის განაკვეთი, R _n R _L R _B რისკის განაკვეთი ურისკო განაკვეთი, შედარებით ურისკო განაკვეთი IRR ქონების შემოსავლიანობის განაკვეთი, Y _o Y _E გირაოს მუდმივა, წლიური სესხის მუდმივა, R _M
შემოსავლების მამრავლები	პოტენციური ჩამური შემოსავლის მამრავლი რეალური ჩამური შემოსავლის მამრავლი	PGIM EGIM

საბაზრო ღირებულება და ინვესტიციების ღირებულება

საბაზრო ღირებულებასა და საინვესტიციო ღირებულებას შორის მნიშვნელოვანი დაყოფა: მიხედვით. საინვესტიციო ღირებულება წარმოადგენს კონკრეტული ინვესტორის მიერ ცალკე უბო ქონების გამოყენების ღირებულებას. საინვესტიციო ღირებულება შეიძლება დაემთხვეს საბაზრო ღირებულებას (ახსნილია მე-2 თავში), თუ კლიენტის ინვესტირების კრიტერიუმები: ბაზარზე არსებული ინვესტორების კრიტერიუმების ტიპურია. ასეთ შემთხვევაში, ღირებულები შესაბამისი მოსაზრება შეიძლება იყოს ერთი და იგივე ციფრი, მაგრამ ღირებულებების ორი ტიპი: და მათი კონვერცია არ არის ურთიერთანაცვლებადი.

საბაზრო ღირებულება არის ობიექტური, პირად ინტერესს მოკლებული და მიუყრდობელი; საინვესტიციო ღირებულება ეფუძნება სუბიექტურ, პირად პარამეტრებს. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომით საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავებისას, შემფასებელი დარწმუნებული უნდა იყოს, რომ ყველა გამოყენებული მონაცემი და პროგნოზი ბაზარზე ორიენტირებულია და ახახავს იმ ტიპური ინვესტორების მოტივაციას, ვინც ისურვებდა შეეძინა: ქონება შეფასების თარიღისათვის. კერძო ინვესტორს შეიძლება მქონდეს სურვილი, თუ საჭირო: გადაიხადოს საბაზრო ღირებულებისაგან განსხვავებული ფასი, რათა შეისყიდოს ქონება, რომელიც აკმაყოფილებს მხოლოდ ამ ინვესტორისათვის აუცილებელ სხვა საინვესტიციო მიზნებს

იჭარა

სხვადასხვა საიჭარო ინტერესებიდან შემოსავალი ზოგადად გამოყვანილია იჭარაზე უფლებების გადაცემისა და მართვის მეშვეობით. იჭარა არის წერილობითი² დოკუმენტი, სადაც მიწის, ან ნაგებობების გამოყენებისა და ათვისების უფლება მფლობელიდან გადადის სხვაზე, გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, უკან დაბრუნებით, კონკრეტული ქირის ფასად. შემფასებელი შემოსავლებითი მიდგომის გამოყენებას იწყებს ყველა არსებული და შემოთავაზებული იჭარის შესწავლით, რომლებსაც მისადაგებს შესაფასებელ ქონებას. იჭარის ეს მაგალითები იძლევა ინფორმაციას იჭარის საბაზო ქირაზე, რაიმე სხვა შემოსავალზე და ქონების მფლობელსა და დამქირავებელს შორის გასავლების განაწილებაზე.

მიუხედავად იმისა, რომ იჭარა შეიძლება ისე იქნას ჩამოყალიბებული, რომ ნებისმიერ სიტუაციას მოეზღოს, იჭარის² უმეტესობა მაინც ექცევა მრავალ ფართო კლასიფიკაციიდან ერთერთში:

- ერთიანი განაკვეთის იჭარა
- ცვლადი განაკვეთის იჭარა
- საფეხურებრივად მზარდი ან კლებადი ქირის იჭარა
- გადაფასებული იჭარა
- იჭარა ქირის წლიური ზრდით
- პროცენტული იჭარა

იჭარა შეიძლება ეფუძნებოდეს შეთანხმებას ჩამური ქირის ბაზაზე, სადაც მოიჭარე იხდის უმეტეს, ან უმრავლეს ქონების ყველა ობიექტივულ გასავალს, ან წმინდა ქირის ბაზაზე, სადაც დამქირავებელი იხდის ყველა გასავალს. როდესაც იჭარა ეფუძნება შეთანხმებას მოდიფიცირებული ჩამური ქირის ბაზაზე, იჭარის პირობები ექცევა ამ ექსტრემუმებს შორის და აზუსტებს გასავლების დაყოფას მოიჭარესა და მეიჭარეს შორის.

იჭარის ტიპები მოიცავს ჩამური ქირის იჭარას, წმინდა ქირის იჭარას, ერთიანი განაკვეთის იჭარას, ცვლადი განაკვეთის იჭარას, საფეხურებრივად მზარდ ან კლებად იჭარას, გადაფასებულ იჭარას, იჭარას ქირის წლიური ზრდით და პროცენტულ იჭარას.

ერთიანი განაკვეთის იჭარა

ერთიანი განაკვეთის იჭარა განსაზღვრავს ქირის დონეს, რომელიც გრძელდება იჭარის არსებობის განმავლობაში. სტაბილური ეკონომიკის პირობებში, ამ ტიპის იჭარა ტიპური და მისაღებია. იჭარის ეს ტიპი ასევე გავრცელებულია წმინდა ქირის სიტუაციებში, სადაც გასავლებში ცვლილება დამქირავებლების პასუხისმგებლობის ქვეშ იმყოფება. თუმცა, ცვლილებადი ეკონომიკის პირობებში, უპირატესია იჭარა, რომლებიც უფრო კარგად პასუხობენ ბაზრის მერყევ პირობებს. როდესაც

² კანონმდებლობათა უმეტესობა მოითხოვს, რომ ყველა საიჭარო ხელშეკრულება, გარდა მოკლე ვადიანისა, ან ყოველთვიური განახლებისა, წარმოადგინოს იყოს წერილობით ფორმაში.

იჭარის სხვა ტიპები გამოყოფილია ბუღალტრული აღრიცხვის პრაქტიკაში, მაგალითად, კაპიტალური ანუ ფინანსური იჭარა და ოპერაციული ანუ მომსახურების იჭარა. ესეთი სახის იჭარაში ხშირად ჩართულია აღქურცილობა.

ინფლაციის პერიოდში გამოიყენება ერთიანი განაკვეთის იქარა, (მაგალითად, საცხოვრებელი ფართის იქარა), ცდილობენ, რომ ის იყოს მოკლევადიანი. ზოგიერთი დავალება შემფასებლისაგან მოითხოვს, რომ საბაზრო ქირის შეფასება გამოსახულ იქნას "ერთიან" ბაზაზე. ეს მოითხოვს ფლობის პერიოდში საბაზრო ქირის ნებისმიერი ზრდის პროგნოზირებას და ქირიდან დაგროვილი მთლიანი შემოსავლების კონვერტაციას წლიური დონის ეკვივალენტში.

ჩამოთვლილი, მოდიფიცირებული ჩამოთვლილი, წმინდა, გაორმაგებული წმინდა და გასამაგებული წმინდა იქარები

ტერმინები: ჩამოთვლილი იქარა, მოდიფიცირებული ჩამოთვლილი იქარა, წმინდა იქარა, ერთმაგი წმინდა იქარა, ორმაგი წმინდა იქარა და სამმაგი წმინდა იქარა ყოველთვის არ ნიშნავს ერთსა და იგივეს სხვადასხვა ბაზარზე. თითოეული ტიპის ქირაში ჩართული გასავლები იცვლება ბაზრიდან ბაზარამდე. ზოგადად, შესაძლოა ჩამოყალიბდეს შემდეგი განსხვავებები:

- ჩამოთვლილი იქარა - დამქირავებელი იხდის ქირას და ქონების მფლობელი ისტუმრებს გასავლებს
- მოდიფიცირებული ჩამოთვლილი იქარა (ზოგჯერ ნახევრად ჩამოთვლილი იქარა) - დამქირავებელი და მფლობელი იყოფენ გასავლებს
- ერთჯერადი წმინდა იქარა - დამქირავებელი იხდის კომუნალური მომსახურებისა და საგადასახადო ან დაზღვევის ფულს და ქონების მფლობელი სტრუქტურული შეცვლებისა და ქონების მოვლის ხარჯებს, ასევე ქონების გადასახადს ან დაზღვევას
- ორმაგი წმინდა იქარა - დამქირავებელი იხდის კომუნალური მომსახურების, საგადასახადოს, და დაზღვევას, ხოლო ქონების მფლობელი იხდის სტრუქტურული შეცვლებისა და ქონების მოვლის ხარჯებს.
- სამმაგი წმინდა იქარა - დამქირავებელი იხდის კომუნალური მომსახურების, საგადასახადოს, დაზღვევის, და მოვლის ხარჯებს, და ქონების მფლობელი იხდის მხოლოდ სტრუქტურული შეცვლების ხარჯებს.

ზოგჯერ, უძრავი ქონების სპეციალისტები მიმართავენ აბსოლუტურად წმინდა იქარას (ან მარტივად, წმინდა იქარას, განსაზღვრების გარეშე ტერმინთან "წმინდა"), სადაც ქონების მფლობელი არაფერს იხდის ქონების მოვლისათვის.

ვინ იხდის შემდეგ გადასახადებს:					
იქარის ტიპი	კომუნალური	ქონების გადასახადი	დაზღვევა	ქონების მოვლა	სტრუქტურის შეცვლება
ჩამოთვლილი	მფლობელი	მფლობელი	მფლობელი	მფლობელი	მფლობელი
მოდიფიცირებული მთლიანი	გასავლებში დამქირავებლისა და მფლობელის წილი				
ერთჯერადი წმინდა	დამქირავებელი	დამქირავებელი ან მფლობელი იხდის ერთს ან მეორეს	მფლობელი	მფლობელი	მფლობელი
ორმაგი წმინდა	დამქირავებელი	დამქირავებელი	დამქირავებელი	მფლობელი	მფლობელი
სამმაგი წმინდა	დამქირავებელი	დამქირავებელი	დამქირავებელი	დამქირავებელი	მფლობელი
აბსოლუტური	დამქირავებელი	დამქირავებელი	დამქირავებელი	დამქირავებელი	დამქირავებელი

ბაზრის დაკვირვების საფუძველზე შემოსავლებისა და გასავლების ანალიზისას, შემფასებელმა უნდა გაიგოს, თუ როგორ გამოიყენება ეს ტერმინები ბაზარზე და კლიენტისათვის გასაგებ ენაზე დაწეროს ეს ინფორმაცია შეფასების დსკვაში. უფრო მეტიც, შემფასებელმა თანმიმდევრულად უნდა აღრიცხოს იგივე გასავლები რომელიმე კონკრეტული ტიპის იქარით დაგროვილი შემოსავლების ანალიზში. მაგალითად, 5 შედარებით საოფისე ქონებაზე ხელმისაწვდომი საბაზრო მონაცემები შეფასებით საბაზრო ქირას ასაბუთებს დიაპაზონში 27.50 დოლარიდან 31.00 დოლარამდე კვადრატულ მეტრზე, ყველა კოტირებულია წმინდა ქირის ბაზაზე. ოთხი ქონების ქირა მეტრებს 27.50 დოლარიდან 29.00 დოლარამდე მონაკვეთში კვადრატულ მეტრზე და დამქირავებლები ამ შენობებში იხდიან ყველა გასავლებს. მეხუთე შედარებით ქონების მფლობელი, სადაც წმინდა ქირა კოტირებულია 31.00 დოლარად კვადრატულ მეტრზე, ფაქტურად იხდის დაზღვევისათვის - ანუ ეს მფლობელი წმინდა ქირას სხვაგვარად განსაზღვრავს. ვიდრე სხვა ქონების მფლობელები. შესაბამისად, მეხუთე ქონების წმინდა ქირა, რომელიც ეკვივალენტური იქნება ერთჯერადი წმინდა ქირისა სხვა შენობაში, შესაძენვედ მაღალია.

ცვლადი განაკვეთის იქარა

ცვლადი განაკვეთის იქარა საკმაოდ გავრცელებულია, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც მფლობელი მოიხდის პერიოდულ ცვლილებას ქირაში. ზოგჯერ, იქარის ეს ტიპი შეიძლება ადგენდეს პერიოდულ პროცენტულ ცვლილებას; სხვა დროს ცვლილება შეიძლება მიმდებარე იყოს რაიმე სპეციფიკურ ინდექსთან, როგორცაა ეროვნული გამოცხადებული ინდექსი, როგორცაა სამომხმარებლო ფასის ინდექსი. (ხშირად ამ ტიპის იქარას ეწოდება ინდექსირებული იქარა). სხვა დროს, იქარა შეიძლება ადგენდეს, რომ განაკვეთის ცვლილება იქნება უფრო მაღალი ან უფრო დაბალი – პერიოდული პროცენტულობასთან ან ინდექსირებასთან შედარებით. ეს განსაკუთრებით გავრცელებულია ჩამურ და მოდიფიცირებულ ჩამურ იქარებში, სადაც მფლობელს ესაჭიროება პერიოდული შემოსავლების კორექტირება გასავლების ზრდის გადასაფარად.

საფეხურებრივად მზარდი ან კლებადი ქირის იქარა

საფეხურებრივად მზარდი ან კლებადი ქირის იქარა ქირავნობის პერიოდში წარმოშობს ცალკეულ ცვლილებას ქირის რაოდენობაში ერთხელ, ან მეტჯერ. მზარდი ქირის იქარა, რომელიც ნებას იძლევა ადრეულ წლებში გადახდოლი იქნას დაბალი ქირა, შეიძლება ხელსაყრელი იყოს დამქირავებლისათვის, რომელიც ახალ ადგილას აჯალიბებს ბიზნესს. იქარის ამ ტიპის გამოყენება შეიძლება ასევე იმისათვის, რომ დადგინდეს დამქირავებლის გასავლები ქონებაზე, რომელიც უკვე ამორტიზირებულია იქარის ადრეულ წლებში. გრძელვადიანი იქარა მიწაზე შეიძლება მოიცავდეს რეზერვებს ქირის გაზრდისათვის, რათა ასახულ იქნას ქონების ღირებულების მოსალოდნელი ზრდა და დაცულ იქნას ქონების მფლობელების ინვესტიციის შემსყიდველუნარიანობა. რამდენადაც ჩვეულებრივ მოსალოდნელია ქონების ღირებულების ზრდა, დამქირავებლები მოელიან შესაბამისად მაღალი ქირის გადახდას.

კლებადი ქირის იქარა ნაკლებად მიღებულია, ვიდრე მზარდი. ზოგადად, იქარის ეს სახეობა გამოიყენება კონკრეტულ ქონებასთან დაკავშირებული უჩვეულო მდგომარეობის ასახვად, როგორცაა დამქირავებლის მხრიდან მომავალში მოთხოვნის სავარაუდო კლება, ან გრძელვადიანი იქარის ადრეულ წლებში შიდა გაუმჯობესებების ამოღება. კლებადი ქირის იქარა ასევე შეიძლება გამოყენებულ იქნას როდესაც თავდაპირველი დამქირავებლის მიერ განხორციელებული გაუმჯობესებები ამოღებულია ძირველი იქარის პერიოდში ქონების მფლობელის მიერ და როდესაც მეორე იქარის პერიოდი ხასიათდება შემოსავლების უფრო დაბალი დონით.

იქარა ქირის წლიური ზრდით

იქარის ერთ-ერთი ყველაზე მისაღები ტიპი არც ერთიანი განაკვეთის იქარაა, არც ცვლადი ან საფეხურებრივი, რომელიც იცვლება ინდექსის, ან პროცენტების საფუძველზე, ან იქარის პერიოდში ზრდის გრაფიკის მიხედვით. ეს უფრო არის იქარის ტიპი, რომელიც იზრდება წლიურად საიქარო ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული დოლარის მოცულობით.

გადაფასებადი იქარა

გადაფასებადი იქარა მოითხოვს პერიოდული ქირის კორექტირებას, გავრცელებული საბაზრო პირობების მიხედვით გადაფასებულ საბაზრო ქირაზე დაყრდნობით. მიუხედავად იმისა, რომ გადაფასებადი იქარა მისწრაფებს, რომ იყოს გრძელვადიანი, ზოგიერთი არის მოკლევადიანი, შერჩეული განახლებადი ქირით, რომელიც ეგრდობა საბაზრო ქირის გადაფასებას. როდესაც იქარის მონაწილე მხარეები ვერ თანხმდებიან ღირებულებაზე ან ქირაზე, გადაფასება შეიძლება დათქმული იყოს საიქარო ხელშეკრულებაში შეფასების გზით, ან არბიტრაჟის მეშვეობით.

პროცენტული იქარა

პროცენტულ იქარაში, ზოგიერთი, ან ყველა გადახდილი ქირა ეფუძნება დამქირავებლის მიერ მიღწეული საქმიანობის, მწარმოებლურობის ან გამოყენების მოცულობის დადგენილ პროცენტულობას. პროცენტული იქარა შეიძლება იყოს მოკლევადიანი ან გრძელვადიანი და ძალიან ხშირად გამოიყენება საცალო ქონებისათვის. წრფივ პროცენტულ იქარას შეიძლება არ ჰქონდეს მინიმალური ქირა, მაგრამ უმეტესობა იყოფა როგორც გარანტირებული მინიმალური ქირა და საშუალო ქირა, რომელიც განიხილება მომდევნო ნაწილში.

იქარის პირობები

იქარა შეიძლება ასევე დაყოფილ იქნას მათი ათვისების მიხედვით:

- თვიდან-თვემდე
- მოკლევადიანი (ხუთი წელი, ან ნაკლები)
- გრძელვადიანი (ხუთ წელზე მეტი)

იქარის ვადა შეიძლება არსებითი იყოს ინვესტორის რისკისა და ქონებასთან დაკავშირებული ალტერნატიული შესაძლებლობების დასადგენად.

ქირა (რენტა)

ინვესტირებული ქონებიდან შემოსავალი ძირითადად შედგება ქირისაგან. ქირის სხვადასხვა ტიპი გავლენას ახდენს ქონებიდან შემოსავლის ხარისხზე. ქირიდან შემოსავლის გასაანალიზებლად, შემფასებელი იყენებს რამდენიმე კატეგორიას:

- საბაზრო ქირა
- სახელშეკრულებო ქირა
- რეალური ქირა
- ნამეტო ქირა
- დეფიციტური ქირა
- პროცენტული ქირა
- დამატებითი ქირა

გაანალიზებული ქირის ძირითად კატეგორიებში შედის საბაზრო ქირა, სახელშეკრულებო ქირა, რეალური ქირა, ნამეტო ქირა, დეფიციტური ქირა, პროცენტული ქირა და დამატებითი ქირა

საბაზრო ქირა

საბაზრო ქირა არის გაქირავებიდან შემოსავალი, რომელსაც უნდა ველოდეთ ქონებიდან ღია ბაზარზე. ის ნაკარნახებია მიმდინარე ქირით, რომელსაც შეფასების თარიღისათვის იხდიან ან იხოვერვ განავლების მსგავსი მსგავსი დაყოფების მქონე შედარებით ფართებისათვის. საბაზრო ქირას ზოგჯერ ეკონომიკურ ქირასაც უწოდებენ.

შემოსავლებით ანალიზში, აუთვისებელი, ან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ფართის ქირა, ჩვეულებრივ, ფასდება საბაზრო ქირის დონეზე და გამოიყოფა სახელშეკრულებო ქირისაგან. მფლობელის მიერ შეუზღუდავი ფორმის შეფასებისას, მთლიანი გასაქირავებელი ფართი ფასდება საბაზრო ქირის დონეზე. რომელიმე კონკრეტულ იქარას მიკუთვნებული ნებისმიერი იქარა უგულებელყოფილია შემოსავლებით ანალიზში. საიქარო გადასახადის ანალიზში, ნებისმიერი არსებული იქარით დადგენილი მიმდინარე სახელშეკრულებო ქირა გამოიყენება გაქირავებული ფართისათვის, ხოლო შემოსავალი აუთვისებელი ფართისათვის შეფასებულია საბაზრო ქირის მიხედვით. საბაზრო ქირის დადგენისას და გასაყვების შეფასებისას, შემფასებელი უნდა დარწმუნდეს, რომ ქონების მმართველობა კომპეტენტურია.

საბაზრო მონაცემები, ჩვეულებრივ, ადასტურებს საბაზრო ქირის დიაპაზონს. მაგალითად, თუ ბაზარი სამრეწველო ფართისათვის ჩამურ ქირაზე დაყრდნობით იძლევა ქირის დიაპაზონს 4.00 დოლარიდან 5.00 დოლარამდე ჩამური სამშენებლო ფართის კვადრატულ მეტრზე, ხოლო შესასყებელი ქონების ჩამური სამშენებლო ფართის ერთი კვადრატული მეტრი გაქირავებულია 3.00 დოლარად, შემფასებელს შეუძლია დაასკვნას, რომ ფაქტობრივი ქირა არის საბაზრო დონის ქვემოთ. თუმცა, თუკი ფაქტობრივი ქირა იქნებოდა 3.90 დოლარი, 4.50 დოლარი ან 5.05 დოლარი, გონივრული იქნებოდა დასკვნა, რომ ეს ქირები შესაბამისობაშია საბაზრო ქირასთან. თუ საბაზრო ქირა ეყრდნობა ჩამური ქირის ბაზას, ხოლო შესასყებელი ქონება გაქირავებულია წმინდა ქირის ბაზაზე, შესაძლოა გაჩენილდეს საბაზრო და სახელშეკრულებო ქირის შედარება.

სახელშეკრულებო ქირა და საბაზრო ქირა ტექნიკურად არ არის ერთი და იგივე, მაგრამ შესაძლებელია, რომ დროთა განმავლობაში მათ დაახლოებით ერთი და იმავე დონის შემოსავლები მოიტანონ. ასეთ შემთხვევაში, ქონების საიქარო გადასახადის ღირებულება და შეუზღუდავი ფორმის ღირებულება დაახლოებით ერთნაირი იქნება.

სახელშეკრულებო ქირა

სახელშეკრულებო ქირა არის ფაქტობრივი ქირის შემოსავალი, რომელიც აღნიშნულია საიქარო ხელშეკრულებაში. ეს არის ქირა, რომელზეც შეთანხმებულია არაიან მფლობელი და დამკირავებელი და საბაზრო ქირასთან შედარებით შეიძლება იყოს მაღალი, დაბალი, ან ტოლი. ასევე მნიშვნელოვანია

მოხდეს იმ ქონებების ქირებს შორის შედარება, რომელთაც აქვთ გასავლების მსგავსი დაუფა, მსგავსი საიჯარო პირობებზე, მსგავსი მიწა-შენობა, ან მიწა-მანქანების სადგომი კოეფიციენტები, ან დასრულებული ფართობის მსგავსი დონეები.

რეალური ქირა

ბაზრებზე, სადაც დათმობები იღებს თავისუფალი ქირის, დამჭირავებლის მიერ ჭარბი გაუმჭობესებების ან არატპური შეღავათების ფორმას, გაანგარიშებულ უნდა იქნას კემპარიტად რეალური ქირა. რეალური ქირა (ან ფაქტობრივი ათვისების დანახარჯი) არის ანალიტიკური საშუალება, რომელიც გამოყენებულია როგორც საერთო მარკეტინგული სხვადასხვა პირობების შეიქმნის შესადარებლად და საბაზრო ქირის შეფასების მოსახდენად. რეალური ქირა შეიძლება იქნას დადგენილი, როგორც საიჯარო ხელშეკრულებაში მოლაპარაკებული მთლიანი საბაზისო ან მინიმალური ქირა იჯარის გარკვეული პერიოდისათვის, მინუს საჭირავნო დათმობა. მაგალითად, თავისუფალი ქირა, ჭარბი გაუმჭობესება დამჭირავებლის მხრიდან, მოძრავი შეღავათები, იჯარის გამოყვანა, ფულადი დათმობების ანაირი ხებები, და სხვა საიჯარო წახალისებები.

რეალური ქირა შეიძლება შეფასდეს არსებული იჯარის ქირიდან შემოსავლებზე დაყრდნობით სახელ-შეკრულებო განაკვეთით, ან იჯარის ქირიდან შემოსავლებზე დაყრდნობით საბაზრო განაკვეთით. რეალური ქირის გამოთვლისას შეიძლება უნდა დაუშვას, რომ შესაძლებელია შეფასების დღისათვის მოხდეს ქირაზე დათმობა, შეღავათი ან პერსპექტიული მეიჯარის მოხიზლვა რაიმე სხვა სარგებლით, რაც მას უბიძგებს, რომ შევიდეს გაიგებაში.

ქირაზე დათმობის დროის შერჩევამ, შეიძლება რეალური ქირის ანალიზი სადავო გახადოს. მაგალითად, სათვის განვიხილოთ 10 000 კვადრატული მეტრის ფართის სამრეწველო ქონება 5 წლიან იჯარით 4 000 დოლარი თვეში, ოთხ თვიანი დათმობით ქირაზე (პირველი ორი თვე პირველ ორ წელიწადს), და შეფასების დღე იჯარის მესამე წლის დასაწყისში. იჯარის პირველ ორ წელიწადს დათმობები არ წარმოადგენს მესამე წელს დაგროვილი შემოსავლების ანალიზის საგანს და ფაქტობრივი და რეალური ქირა ერთნაირი იქნება შეფასების თარიღისათვის.

რეალური ქირა შეიძლება გამოითვლოს როგორც ქირის დათმობების საშუალო წლიური წმინდა ქირა, ან როგორც წლიური ქირა, რომელიც წარმოშობს იგივე მიმდინარე ღირებულებას, რასაც ფაქტობრივი ქირის დათმობების წლიური წმინდა ქირა. თუმცა ეს ორი მეთოდი განხილულია ტოლფასოვნად, ისინი მაინც არ იძლევიან მსგავს შედეგებს. პირველი მეთოდი არის საშუალო არითმეტიკული მაშინ, როდესაც მეორე არის დისკონტირების პროცედურა, სადაც ქირის დათმობები დაანგარიშდება იმ წლებში, როდესაც მათ ფაქტობრივად აქვს ადგილი.

რეალური ქირის გამოთვლის მარტივი მაგალითის სახით განვიხილოთ იჯარა 10 000 კვადრატული მეტრის მიწის სამრეწველო შენობაში, სადაც ქირა დადგენილია თვეში 4 000 დოლარი (ანუ წელიწადში 48 000 დოლარი) 5 წლის ვადით მთელი იჯარის პერიოდში ერთი დონის შემოსავლით. როდესაც მიდიოდა იჯარაზე მოლაპარაკება, დამჭირავებელი, დათმობის სახით, გათავისუფლდა ყოველი წლის პირველი თვის ქირის გადახდისაგან. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირაა 4.80 დოლარი კვადრატულ მეტრზე, თუმცა, რეალური ქირა მხოლოდ 4.40 დოლარია კვადრატულ მეტრზე:

$$4\ 000\ \text{დოლარი თვეში} \times 11\ \text{თვეზე} = 44\ 000\ \text{დოლარი წელიწადში}$$

$$44\ 000\ \text{დოლარი}/10\ 000\ \text{კვადრატული მეტრი} = 4.40\ \text{დოლარი კვადრატულ მეტრზე}$$

არის არჩევანი როგორ მოვექცეთ დამჭირავებლის მიერ გაუმჭობესებაზე გაწეულ დანახარჯებს. ზოგიერთა პრაქტიკოსი აკლავს დამჭირავებლის მიერ გაუმჭობესებებზე ყველა დანახარჯს მაშინ, როცა სხვები აკლებენ მხოლოდ ფაქტობრივი დამჭირავებლის მიერ საბაზრო სტანდარტებს ზემოთ არსებულ ჭარბ გაუმჭობესებებზე დანახარჯებს.

ნამეტი ქირა

ნამეტი ქირა არის რაოდენობა, რითაც ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული ქირა აჭარბებს საბაზრო ქირას შეფასების თარიღისათვის. ნამეტი ქირა წარმოიშობა ან დამჭირავებლისათვის სასურველი საიჯარო ხელშეკრულებით და შეიძლება ასახავდეს საუკეთესო მენეჯმენტს, ან იჯარით, რომელზეც მოლაპარაკება მიმდინარეობდა უფრო მკაცრი ქირის ბაზარზე. შეიძლება მოსალოდნელი იყოს, რომ ნამეტი ქირის გადახდა გაგრძელდება დარჩენილი იჯარის ბოლომდე (თუ მოსალოდნელია, რომ სახელ-შეკრულებით ქირასა და საბაზრო ქირას შორის ურთიერთკავშირი იგივე დარჩება იჯარის განმავლობაში). მაგრამ, ნამეტი ქირის მიღებასთან დაკავშირებული მაღალი რისკის გამო, იგი ხშირად გამოითვლება ცალკე და კაპიტალიზებული ან დისკონტირებულია უფრო მაღალი განაკვეთით. რადგანაც ნამეტი ქირა წარმოშობილია უფრო საიჯარო ხელშეკრულების შედეგად, ვიდრე განსახილველი უძრავი ქონებიდან შეფასების დღისათვის პოტენციური შემოსავლების შედეგად, საიჯარო პრემიით წარმო-

შობილი ნაზრდი ღირებულება შეიძლება გადაიზარდოს საიჭარო გადასახადის ღირებულებაში. რომელიც აქარბებს შეუზღუდავი ფლობის ღირებულებას. ასეთი სიტუაცია ცნობილია როგორც უარყოფითი ფლობა იჭარის საფუძველზე.

ნამეტი ქირის არსებობა ავტომატურად არ ნიშნავს, რომ წარმოდგენილია დამატებითი მოძრავი ქონების ღირებულება. მცირე დამჭირავებლებს შეიძლება არ გაუმართლოთ იჭარის უარყოფითი მხარეების გამო. უფრო დიდი რისკი შეიძლება სახეზე იყოს დიდი, ფინანსურად შეძლებული კომპანიისათვისაც, რომელსაც შეუძლია დაარღვიოს იჭარა.

დფვიციტური ქირა

დფვიციტური ქირა არის მოცულობა, რომლითაც საბაზრო ქირა აღემატება სახელშეკრულებო ქირას შეფასების თარიღისათვის. იგი წარმოშობილია იჭარით, რომელიც სასურველია დამჭირავებლისათვის და შეიძლება ასახავდეს არაინფორმირებულ მხარეებს, ნაკლოვან მენეჯმენტს, ან იჭარას, რომელიც სრულდება უფრო სუსტი ქირის ბაზარზე. მსგავსად, როდესაც საიჭარო გადასახადის ღირებულება უფრო ნაკლებია ვიდრე შეუზღუდავი ფლობის ღირებულება, გადასახადები შეიძლება დაეფუძნოს უფრო მაღალ შეუზღუდავი ფლობის ღირებულებას. საიჭარო გადასახადის ღირებულება, რომელიც ნაკლებია ვიდრე შეუზღუდავი ფლობის ღირებულება, შედეგად გვაძლევს დადებით ფლობას იჭარის საფუძველზე დამჭირავებლის პოზიციიდან. როდესაც არის ფინანსურად ძლიერი დამჭირავებლის დადებითი ინტერესი იჭარის საფუძველზე ფლობაში, დამჭირავებლის რისკი სავარაუდოდ უფრო ნაკლებია. ამან შეიძლება შეამციროს კაპიტალიზაციის განაკვეთი, რაც შესაფერისია საიჭარო გადასახადის პოზიციისათვის.

პროცენტული ქირა

პროცენტული ქირა არის შემოსავალი ქირიდან, რომელიც მიიღება საიჭარო ხელშეკრულების მუხლების შესაბამისად პროცენტებში. პროცენტული ქირა ტიპურად იწარმოება საცალო ვაჭრობით დაკავებული დამჭირავებლებისაგან და ეფუძნება მათ მიერ გაყიდვებიდან მიღებული შემოსავლების დადგენილ პროცენტებს. ჩვეულებრივ, ეს იხდება ყოველი წლის ბოლოს და უფრო მწილია შესაჯაროვებლად, ვიდრე რეგულარულად გადახდილი ქირის სხვა ფორმა. ამიტომ, პროცენტული ქირა მოიცავს უფრო მეტ რისკს, ვიდრე ქირის სხვა ფორმები და შეიძლება კაპიტალიზირებული ან დისკონტირებული იქნას ცალკე, ან სხვა განაკვეთით.

სფეროში ახალი კონსერვაციის წარმოშობა, ან ძირითადი დამჭირავებლის დაშორება სავაჭრო ცენტრიდან, შეიძლება ამცირებდეს ან აქრობდეს მოსალოდნელ პროცენტულ ქირას. ასევე, როგორც ნამეტი იჭარისას, პროცენტული, რომელიც ქმნის პროცენტულ ქირას, შეიძლება არ გავრცელდეს იჭარის პერიოდის ბოლომდე. უფრო მეტიც, მაღაზიების გაყიდვებიდან შემოსავლების გაანგარიშებაზე შეიძლება გავლენა მოახდინოს გარიგებებმა, რომლებიც მოიცავენ "ვირტუალურ", ან ინტერნეტის კომპონენტებს

ზედმეტი ქირა

ზედმეტი ქირა არის პროცენტული ქირა, რომელიც გადახდილია გარანტირებული ინვინმალური ქირის. ან საბაზისო ქირის ზევით. როგორც უკვე იყო აღნიშნული, გაყიდვების დონე, რომელზეც პროცენტის მუხლი ეყრდნობა, ცალკეა გამოყოფილი იჭარაში და ეწოდება გარდატეხის წერტილს. ბუნებრივი გარდატეხის წერტილი არის გაყიდვების დონე, რომელზედაც პროცენტული ქირა ზუსტად უტოლდება საბაზისო ქირას.

გარდატეხის წერტილი პროცენტულ იჭარაში არ არის აუცილებელი იყოს ბუნებრივი გარდატეხის წერტილი. მაგალითად, თუ წლიური საბაზისო ქირა იჭარით დადგენილი იყო 400 000 დოლარის დონეზე და იჭარაში საცალო გაყიდვების პროცენტო დადგენილი იყო 20%, მაშინ ბუნებრივი გარდატეხის წერტილი იქნება 2 000 000 დოლარის გაყიდვების მოცულობა. ანუ $2\ 000\ 000\ \text{დოლარი} \times 0.20 = 400\ 000\ \text{დოლარი}$. იჭარაში შეიძლება გარდატეხის წერტილი დადგენილი იყოს 2 250 000 დოლარის გაყიდვების დონეზე; ასეთ შემთხვევაში, დამჭირავებელი გადაიხდის საბაზისო ქირას 400 000 დოლარის სანამ აქტურად ჩაერთვება პროცენტის მუხლი და საპროცენტო ქირა გადახტება $450\ 000\ (2\ 250\ 000 \times 0.20 = 450\ 000)$ დოლარზე. გარდატეხის წერტილი შეიძლება ბუნებრივი გარდატეხის წერტილის ქვემოთაც დადგინდეს - ვთქვათ, 1 750 000 დოლარის გაყიდვების მოცულობაზე - მაგრამ ფაქტური გადახდილი ქირა, ჩვეულებრივ, იქნება უფრო მაღალი, ვიდრე საბაზისო ან პროცენტული ქირა.

დამატებითი ქირა არ უნდა იყოს არეული ნამეტი ქირაში. დამატებითი ქირა არის სახელშეკრულებო ქირა; ის შეიძლება იყოს საბაზრო ქირა, ნაწილობრივ საბაზრო და ნაწილობრივ ნამეტი ქირა, ან მხოლოდ ნამეტი ქირა.

მომავალი სარგებელი

შემოსავლების მომტანი უძრავ ქონებაში სპეციფიკური უფლებების ფლობით მიღებული სარგებელი მოიცავს უფლებას მიღებულ იქნას უძრავ ქონებას მიკუთვნებული ყველა ფულადი სახსრების ნაკადი მისი ფლობის ან შესწავლის პერიოდში (ანუ მფლობელობის პერიოდში) პლუს ნებისმიერი ამონაგები ქონების განკარგვიდან ინვესტიციის დასრულებისას.

შემოსავლებით მიდგომაში განხილულია მომავალი სარგებლის გაზომვის უმარავი საშუალება. ზოგადად გამოყენებულ საშუალებებს მიეკუთვნება:

- პოტენციური ჩამური შემოსავალი
- რეალური ჩამური შემოსავალი
- წმინდა ოპერაციული მოგება
- საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები
- სარგებელი რევერსიიდან

შემოსავლების განხილულ სარგებლის ჩამური მოგება (PGI), რეალური ჩამური მოგება (EGI) წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI), საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები და რევერსიის გადასაყიდი ღირებულება	კაპიტალიზაციის ანალიზში უნდა იქნას ქონებიდან მომავალი შემდეგი კომპონენტები: პოტენციური მოგება (PGI), რეალური მოგება (EGI) წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI), საკუთარ კაპიტალზე შემოსულობები და რევერსიის გადასაყიდი ღირებულება
---	---

პოტენციური ჩამური მოგება

პოტენციური ჩამური მოგება (PGI) წარმოადგენს მთლიან პოტენციურ შემოსავალს, რომელიც მიეკუთვნება უძრავ ქონებას სრული ათვისებისას, სანამ გამოაკლდება ოპერაციული გასავლები. ის შეიძლება გულისსმობდეს ქირიდან შემოსავლების დონეს რომელიც დომინირებს შეფასების თარიღისათვის. ან მოსალოდნელია საქმიანობის პირველ სრულ თვეში ან წელიწადში, ან პერიოდულ შემოსავალს, რომელსაც მოელიან ფლობის პერიოდში.

წმინდა ოპერაციული მოგება

წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI ან I₀) არის ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი წმინდა შემოსავალი, რომელიც რჩება მას შემდეგ, რაც რეალურ ჩამურ მოგებას გამოაკლდება ყველა ოპერაციული გასავალი. ჩვეულებრივ, წმინდა ოპერაციული მოგება ნაჩვენებია როგორც წლიური თანხა. შემოსავლების კაპიტალიზაციის ზოგიერთ გაანგარიშებაში, ერთი წლის წმინდა ოპერაციული მოგება შეიძლება ასახავდეს მუდმივი შემოსავლების მდგრად ნაკადს, რაც მოსალოდნელია, რომ გაგრძელდება წლების განმავლობაში. სხვა გაანგარიშებებში, შემოსავლები შესაძლოა წარმოადგენდეს შემოსავლების საწყის დონეს, რომელიც მოსალოდნელია, რომ წლების განმავლობაში შეიცვალოს დადგენილი მოდელით. და მაინც, სხვა გაანგარიშებები შესაძლოა მოითხოვდეს, რომ წმინდა ოპერაციული მოგება შეფასებული იყოს ანალიზის ყოველი წლისათვის.

საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები

საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები (I_E) არის წმინდა ოპერაციული მოგების ნაწილი, რომელიც რჩება მას შემდეგ, რაც გადაიხდება ვალის მომსახურება. წმინდა ოპერაციული მოგების მსგავსად, ერთი წლის განმავლობაში საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები შეიძლება წარმოადგენდეს მუდმივი შემოსავლების მტკიცე ნაკადს, ცვლადი შემოსავლების ნაკადის საწყის დონეს, ან საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავალს ანალიზის კონკრეტული წლისათვის.

რევერსია

რევერსია არის ერთჯერადი სარგებელი, რომელსაც დებულობს ინვესტორი ინვესტიციის დამთავრებისას, ან შუალედური ანალიზის პერიოდში ინვესტიციის მოქმედების განმავლობაში (განსაკუთრებით შეფასებისათვის). რევერსიიდან სარგებელი შეიძლება გამოითვალოს გირაოს ნაშთის გამოკლება მამედ ან მის შემდეგ, მაგალითად, მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ან საიჭარო გადასახადის ქონებისათვის რევერსიიდან სარგებელი წარმოადგენს წმინდა შემოსულობებს, რომელიც მოსალოდნელია ინვესტიციის ფლობის პერიოდის ბოლოსათვის ქონების გადაყიდვის შედეგად. 20.3 ცხრილი გვიჩვენებს შემოსავლების მომტან ქონებაში ინვესტირების რამდენიმე შესაძლო პოზიციას და ახდენს თითოეული ინტერესთან დაკავშირებული შემოსავლების ნაკადებისა და რევერსიის იდენტიფიცირებას.

20.3 ცხრილი	
შემოსავლების მომჩან ჭონებაში სხვადასხვა ინტერესებთან დაკავშირებული შემოსავლებისა და რევერსის ჩამი	
მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმა შემოსავალი რევერსია	წმინდა ოპერაციული მოგება საბაზრო ქირაზე დაფუძნებით (NOI ან I ₀) წმინდა შემოსულობები განკარგვიდან (V _M)
გირაო (კრედიტორის პოზიცია) შემოსავალი რევერსია	საგირაენო სესხის მომსახურება (I _M) ნაშთი, თუ გადახდილია ვადის დადგომამდე, ან ოვალური გადახდა, ვადის დადგომის დროს; არაფერი თუ სესხს სრულად არის ამორტიზირებული (V _M)
საკუთარი კაპიტალი შემოსავლები რევერსია	ფულადი სახსრების ნაკალი (I _E) ან ფულადი შემოსულობები საკუთარი კაპიტალიდან წმინდა შემოსულობები კაპიტალის განკარგვიდან (V _E)
საიქარო გადასახადი შემოსავლები რევერსია	წმინდა ოპერაციული მოგება სახელშეკრულებო ქირაზე დაფუძნებით ქონების რევერსია ან წმინდა შემოსულობები საიქარო გადასახადის ქონების განკარგვიდან
ფლობა იქარის საფუძველზე შემოსავლები რევერსია	ქირის უპირატესობა, როდესაც სახელშეკრულებო ქირა საბაზრო ქირაზე ნაკლებია; ქირის ნაკლი, როდესაც სახელშეკრულებო ქირა საბაზრო ქირაზე მეტია; არაფერი, თუ ფლობა იქარის ბოლომდე განხორციელებული, ან წმინდა შემოსულობები იქარის საფუძველზე ფლობილი ქონების გადაყიდვიდან

რევერსიიდან სარგებელი ხშირად ფასდება როგორც მოსალოდნელი დოლარის თანხა, ან როგორც ღირებულებაში რელატიური ცვლილება ფლობის სავარაუდო პერიოდში. რევერსიის დოლარში შეფასება შეიძლება დაეფუძნოს დამქირავებლის არჩევანს შეიძინოს ქონება იქარის ბოლოს. ალტერნატიულად, ფლობის ბოლოსათვის რევერსიის ღირებულება შეიძლება შეფასდეს კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით იმ შემოსავალთან, რომელსაც მყიდველი მოვლის გადაყიდვისას (ან მოსალოდნელი გადაყიდვისას). რევერსიის სარგებელი შეიძლება მოითხოვდეს ან არ მოითხოვდეს დამოუკიდებელ დაზოგვას, ანალიზის მიზნებიდან და კაპიტალიზაციის გამოყენებული მეთოდიდან გამომდინარე.

ოპერაციული გასავლები

შემოსავლებით მიდგომაში, ქონების საქმიანობის წლიური გასავლების ამოწურავი ანალიზი არსებითია იმის გასაგებად, ღირებულების მაჩვენებელი გამოყვანილია შეფასებითი წმინდა ოპერაციული მოგებიდან, თუ საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობებიდან. ოპერაციული გასავლები არის პერიოდული გასავლები, რომელიც აუცილებელია უძრავი ქონების მოსაველად და შემოსავლების მიღების გასაგრძელებლად.

ოპერაციული ანგარიშგება, რომელიც შეესაბამება ოპერაციული გასავლების ამ განმარტებას, გამოიყენება შეფასების მიზნებისათვის; ეს აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგება შეიძლება განსხვავდებოდეს იმ ანგარიშგებებისაგან, რომლებიც მომზადებულია მფლობელისათვის, ან ბუღალტრისათვის, რადგან ეს ხშირად მოიცავს არა ფულად გასავლებს, როგორცაა ცვეთა, ან საპროცენტო გასავლები. ოპერაციული ანგარიშგება იძლევა ღირებულ ფაქტორულ მონაცემებს და შეიძლება გამოყენებულ იქნას ოპერაციული გასავლების ტენდენციების დასადგენად.

ოპერაციული გასავლები მოიცავს სამ კატეგორიას:

1. მუდმივ გასავლებს
2. ცვლად გასავლებს
3. ჩანაცვლების დაშვებას

ეს კლასიფიკაცია უკვე დიდი ხანია რაც გამოიყენება, მაგრამ შემფასებელმა უნდა გამოიყენოს სხვა მოქმედი სისტემები და სხვადასხვა ტიპის ქონებას შეიძლება დაჰქირდეს სხვადასხვა ფორმატი.

მუდმივი გასაყვლები

მუდმივი გასაყვლები ეს არის ოპერაციული გასაყვლები, რომლებიც ზოგადად არ იცვლება ათვისებასთან ერთად და უნდა იქნას გადახდილი იმისდა მიუხედავად, ქონება აუთვისებელია თუ ათვისებული. უძრავი ქონების გადასახადები და შენობის დაზღვევის გასაყვლები ტიპურად ითვლება მუდმივ გასაყვლებად. მიუხედავად იმისა, რომ ეს გასაყვლები იშვიათად რჩება მუდმივი, ისინი ზოგადად არ მერყეობს ფართოდ წლიდან წლამდე, არ იცვლება ათვისების დონის საბაზუხოდ და არ არის მენეჯმენტის კონტროლის საგანი. ამიტომ, შემფასებელს შეუძლია ჩვეულებრივ დაადგინოს ტენდენცია და გარკვეული სიზუსტით შეაფასოს გასაყვლების ეს პუნქტები.

ცვლადი გასაყვლები

ცვლადი გასაყვლები არის ოპერაციული გასაყვლები, რომლებიც ზოგადად იცვლება ათვისების დონის, ან გაწეული მომსახურების ხანგრძლივობის მიხედვით, თუმცა, ცვლადი გასაყვლების უმეტესობას მაინც აქვს მინიმალური მუდმივი კომპონენტი, ათვისების დონის მიუხედავად. ამ ტიპის სპეციფიკური გასაყვლები შესაძლოა დღეად განსხვავებულდნენ წლიდან წლამდე, მაგრამ ქონებების მსგავსი ტიპები ხშირად ასახავს ჯამურ შემოსავლებთან მიმართებაში ცვლადი გასაყვლების გონივრულად თანმიმდევრულ მოდელებს. გამომდინარე იქიდან, რომ ცალკე მდგომარეობაში ცვლადი გასაყვლების და ინდუსტრიული ქონების დამჭირებულებებს მცირე მომსახურებას უწევენ, ამ ქონებებს, ჩვეულებრივ, გააჩნიათ ბევრად უფრო დაბალი გასაყვლების განაკვეთი ჯამურ შემოსავლებთან, ვიდრე საცხოვრებელ სახლებს და საოფისე შენობებს.

ჩანაცვლების დაშვება

ჩანაცვლების დაშვება იძლევა საშუალებას მოხდეს პერიოდული ჩანაცვლება შენობის იმ კომპონენტებისა, რომლებიც ცვდება უფრო სწრაფად, ვიდრე თვით შენობა და შეცვლილ უნდა იქნას პერიოდულად, შენობის სასარგებლო გამოყენების ვადაში.

უკუგების განაკვეთები

შემოსავლებითი მდგომარეობის გამოყენებაში, შემფასებელი უშვებს, რომ ინვესტორი საბოლოო ჯამში მიიღოს, რომ მთლიანი უკუგება ტოლია, ან უფრო დიდი იყოს, ვიდრე ინვესტირებული თანხა. ამიტომ, ინვესტორის მოსალოდნელი უკუგება შედგება ორი კომპონენტისაგან:

- ინვესტირებული თანხის სრული ამოგება, ანუ კაპიტალის უკუგება
- ჯილდო რისკის გაწევისათვის, ნუ უკუგება ინვესტირებულ კაპიტალზე

რადგანაც უძრავი ქონებიდან უკუგებას შეიძლება ჰქონდეს სხვადასხვა ფორმა, უკუგების შრავალი განაკვეთი ან საზომი გამოიყენება კაპიტალიზაციაში. უკუგების ყველა საზომი შეიძლება დაიყოს კატეგორიებად ან როგორც შემოსავლიანობის განაკვეთი, როგორცაა მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R₀), ან სასაფრთხის კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R_E), ან დისკონტის განაკვეთი, როგორცაა რეალური სარკონტო განაკვეთი (სასესხო კაპიტალზე უკუგების განაკვეთი), შემოსავლიანობის განაკვეთი (განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება მომავალი გადახდების მიმდინარე ღირებულებად კონვერტაციისათვის, Y₀), ან უკუგების შიდა განაკვეთი.

ინვესტორის მთლიანი მოსალოდნელი უკუგება მოიცავს კაპიტალის უკუგებას (კაპიტალის ხელახლა დაბრუნებას) და კაპიტალზე უკუგებას (კომპენსაცია კაპიტალის უკან დაბრუნებამდე გამოყენებისათვის). უკუგების განაკვეთები შეიძლება იყოს შემოსავლების განაკვეთები (წლიური შემოსავლის განაყოფი ღირებულებასთან, რომელიც გამოიყენება შემოსავლების ღირებულებაში გადასაყვანად), ან შემოსავლიანობის განაკვეთები (კაპიტალზე უკუგების განაკვეთები).

ტერმინი დისკონტის განაკვეთი აღწერს ნებისმიერ განაკვეთს, რომელიც გამოიყენება მომავალი ფულადი სასარგებლის ნაკადების მიმდინარე ღირებულებად კონვერტირებისათვის. რადგანაც ინვესტირებითი მოვლიან, რომ მათი მთლიანი უკუგება გადააჭარბებს ინვესტირებულ თანხას, პერსპექტიული სარგებლის მიმდინარე ღირებულებად უფრო დაბალია, ვიდრე ამ მოსალოდნელი სარგებლის მომავალი ღირებულება – ესაა "დისკონტი". შემოსავლიანობის განაკვეთი, დისკონტის განაკვეთის კონკრეტული ტიპი, არის კაპიტალზე უკუგების განაკვეთი. ის გულისხმობს ყველა მოსალოდნელ სარგებელს ქონებიდან, რევერსის ჩათვლით.

გარკვეული მდგომარეობის გამო, შემოსავლიანობის განაკვეთი ქონებისათვის შეიძლება რიცხობრივად შესაბამისი შემოსავლის განაკვეთის ტოლი იყოს; მიუხედავად ამისა, განაკვეთები და მათი კონცეფციები არ არის ერთი და იგივე და არც ურთიერთჩანაცვლებადი. შემოსავლის განაკვეთი არის

ერთი წლის შემოსავლის შეზღვევა ღირებულებასთან.⁴ შემოსავლიანობის განაკვეთი მისადაგება მიმღს რიგ ინდივიდუალურ შემოსავლებს, თითოეული მათგანის მიმდინარე ღირებულების მოსაპოვებლად და გამოითვლება იგივენაირად, როგორც უკუუბეების შიდა განაკვეთი.

შემოსავლებით მიდგომაში, ორივე, შემოსავლის განაკვეთიც და შემოსავლიანობის განაკვეთიც, შეიძლება გამოყენებულ იქნას და მისადაგოს უძრავ ქონებაზე უფლებების ნებისმიერ კომპონენტს, ან ფიზიკურ უძრავ ქონებას. მაგალითად, შემფასებელს შეუძლია მთლიანი ქონებიდან შემოსავალი გააანალიზოს მიწიდან, ან შენობიდან შემოსავლების თვალსაზრისით, ანდა გირაოდან ან ქონებაში საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლების თვალსაზრისით. მსგავსად, შემფასებელმა შესაძლოა ეძიოს მთლიანი ინვესტირებიდან შემოსავლიანობა, ან ცალკეულად გააანალიზოს შემოსავლიანობა მიწიდან და შენობიდან, ან საგირავნო და კაპიტალის პროცენტიდან. და ბოლოს, შემფასებელს შეიძლება უნდოდეს გაიგოს ვალდებულებებით დაუტვირთავი შემოსავლიანობის, საიჭარო გადასახადის ან იქარის საფუძველზე ფლობის ინტერესების ღირებულება. (ამ გამოყენებების პრაქტიკული მაგალითები და გასათვალისწინებელი სიმბოლოები, ფორმულები და პროცედურები წარმოდგენილია 21-დან 23-მდე თავებში.)

კაპიტალის უკუგება და უკუგება კაპიტალზე

აზრი, რომ ინვესტორი მოელის ინვესტირებულ კაპიტალის სრულ ამოღებას – კლუს გადახდა კაპიტალის გამოყენებაზე – გაბატონებულია უძრავი ქონების ბაზარზე ისევე, როგორც ხდება სხვა ბაზარებზე. ტერმინი კაპიტალის უკუგება ასახავს ინვესტირებულ კაპიტალის დაბრუნებას; ტერმინი უკუგება კაპიტალზე ეხება დამატებით თანხას, რომელიც მიღებულია, როგორც კომპენსაცია ინვესტორის კაპიტალის გამოყენების გამო, სანამ მოხდება მისი დაბრუნება. ინვესტორებს აწუხებთ ორივე ტიპის უკუგება. კაპიტალზე უკუგების განაკვეთი, შემოსავლიანობის განაკვეთის ან მიღებული ან მოსალოდნელი საპროცენტი განაკვეთის ანალოგიურია.

ტიპური მაგალითია გირაოს გაცხის გამოთვლა, სადაც რაღაცის და რაღაცაზე უკუგება განხილულია დროის განმავლობაში საგირავნო გადახდის დონეში.

უძრავ ქონებაში ინვესტიციებში, კაპიტალის ამოგება მრავალი გზითაა შესაძლებელი.⁵ ინვესტირებული კაპიტალის ამოგება შესაძლებელია წლიური შემოსავლებით, ან შეიძლება მთლიანად ან ნაწილობრივ იქნას ამოგებული ქონების განკარგვით ინვესტიციის დამთავრებისას. ის შეიძლება ამოგებულ იქნას ორივეს კომბინაციით. თუ ქონების ღირებულება არ იცვლება საწყისი ინვესტიციის განხორციელებისა და ქონების გაყიდვის პერიოდებს შორის, ინვესტორს შეუძლია ქონებაში ჩადებული მთლიანი საწყისი ინვესტიცია ამოიღოს ქონების გადაყიდვის გზით ფლობის პერიოდის ბოლოს. ამრიგად, როდესაც საწყისი ღირებულება გადაყიდვის ღირებულების ეკვივალენტურია, წლიური შემოსავალი შეიძლება მთლიანად ამოღებული იქნას კაპიტალზე უკუგებას. თუ შემოსავლები ინარჩუნებს ერთ დონეს (ანუ მუდმივია), შემოსავლის აღნიშნული განაკვეთი (ე.ი. მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი) გაუტოლდება კაპიტალზე უკუგებას.

შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციისას, კაპიტალის უკუგებასა და კაპიტალზე უკუგებას შორის განსხვავება უფრო ნათელია. ფულადი სახსრების ნაკადებისათვის შეფასებული შემოსავლიანობის განაკვეთი აღგენს კაპიტალზე უკუგებას. მეორეს მხრივ, პირდაპირი კაპიტალიზაცია იყენებს შემოსავლის განაკვეთებს, როგორცაა მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი, რომელმაც აშკარად უნდა აღიაროს ორივე, კაპიტალის და კაპიტალზე უკუგება. როდესაც შესასვლელი ქონებიდან შემოსავლების მიმართ გამოიყენება კაპიტალიზაციის განაკვეთი, დადგენილი ღირებულება უნდა წარმოადგენდეს ფასს, რომელიც ნებას დაართავს ინვესტორს ინვესტირებულ კაპიტალზე მიიღოს უკუგების საბაზრო განაკვეთი, კაპიტალის ამოგების გარდა. ამრიგად, ქონების ღირებულებისადმი შეფასებული და გამოყენებული კაპიტალიზაციის განაკვეთი ერთ განაგარიშებაში უნდა ასახავდეს, ან გულისხმოდეს უკუგების საბაზრო დონეს საწყის ინვესტიციაზე და საწყისი ინვესტიციისა.

შემოსავლის განაკვეთები

შემოსავლის განაკვეთი გამოხატავს ურთიერთკავშირს ქონებიდან ერთი წლის შემოსავალსა და შესაბამის კაპიტალის ღირებულებას შორის.

⁴ განაკვეთი სწორად გამოითვლება პირველი წლის შემოსავლით, თუმცა შეიძლება წინა წლის შემოსავლებიც იყოს გამოყენებული. იშვიათად, მრავალი წლის შემოსავლების ვასაშუალებითაც შეიძლება შემოსავლების საყენებელი ციფრის გამოყენება.

⁵ ტერმინი ამოგება მოიხსნის იმ დროიდან, როდესაც ინვესტირება უკლებლად, რომ ქონების ღირებულება შეიძლება მხოლოდ შემცირდეს ფიზიკური და ფუნქციონალური მიზეზებით გამოწვეული ცვეთის შედეგად. დღეს შემფასებლები იყენებენ ამ ტერმინს, როდესაც შემოსავლების რაიმე რეზერვირება უნდა მოახდინოს ინვესტირებულ კაპიტალზე დახარჯების საკომპენსაციოდ.

მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი

მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R₀) წარმოადგენს მთლიანი ქონებისათვის შემოსავლის განაკვეთს, რომელიც ასახავს ურთიერთკავშირს ერთი წლის წმინდა ოპერაციულ მოგებასა და მთლიანი ქონების ფასს ან ღირებულებას შორის. იგი გამოიყენება, რათა გარდაქმნას წმინდა ოპერაციული მოგება მთლიანი ქონების ღირებულების მაჩვენებლად. მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი არ არის კაპიტალზე უკუგების განაკვეთი, ან ინვესტირების ქცევის სრული საზომი. ის შეიძლება იყოს ინვესტირებულ კაპიტალზე მოსალოდნელ შემოსავლიანობაზე უფრო მეტი, ნაკლები, ან ტოლი, რაც დამოკიდებულია შემოსავლებისა და ღირებულების პროგნოზირებულ ცვლილებებზე.

საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი

საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R_E) წარმოადგენს შემოსავლის განაკვეთს, რომელიც ასახავს ურთიერთობას კაპიტალიდან მოსალოდნელ ფულადი სახსრების წლიურ ნაკადებსა და კაპიტალში ინვესტიციას შორის. შესაფასებელი ქონებიდან სავალო მოსახურების შემდგომი ფულადი სახსრების ნაკადების საკუთარი კაპიტალის ღირებულებაში კაპიტალიზაციისათვის გამოყენებისას, საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი უძრავი ქონების ბაზარზე ხშირად მოიხსენიება როგორც ფულადი სახსრების ნაკადების განაკვეთი, ფული ფულზე უკუგება, ან საკუთარი კაპიტალიდან ფულადი შემოსულობების განაკვეთი. მთლიანი კაპიტალიზაციის მსგავსად, საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი არ არის კაპიტალზე უკუგების განაკვეთი; ის შეიძლება იყოს საკუთარი კაპიტალიდან მოსალოდნელი შემოსავლიანობის განაკვეთის ტოლი, მეტი ან ნაკლები, გამომდინარე შემოსავლებში, ღირებულებაში და სესხის ამორტიზაციაში მოსალოდნელი ცვლილებიდან.

დისკონტის განაკვეთები

განსაზღვრული უძრავი ქონების კონკრეტულ პოზიციას, ან ინტერესს მიკუთვნებული ფულადი სახსრების ნაკადების დისკონტირებისათვის გამოიყენება დისკონტის სხვადასხვა ტიპის განაკვეთი. დისკონტის განაკვეთი შეიძლება შემუშავდეს, ან არ შემუშავდეს ისევე, როგორც უკუგების შიდა განაკვეთი და შეიძლება არ იყოს აუცილებელი, რომ განიხილავდეს ქონებიდან ყველა მოსალოდნელ სარგებელს.

შემოსავლიანობის განაკვეთი

შემოსავლიანობის განაკვეთი წარმოადგენს კაპიტალზე უკუგების განაკვეთს. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც რთული წლიური პროცენტული განაკვეთი. შემოსავლიანობის განაკვეთი გულისხმობს ქონებიდან ყველა მოსალოდნელ სარგებელს (ორივეს, დადებითს და უარყოფითს, დროის განმავლობაში), ინვესტიციის დამთავრების შემდეგ განკარგვიდან ამონაგების ჩათვლით. თუკი ასეთს ადგილი ექნება. ტერმინი პროცენტული განაკვეთი ჩვეულებრივ ეხება შემოსავლიანობის განაკვეთს სასესხო კაპიტალისათვის, და არა საკუთარი კაპიტალისათვის.

უკუგების შიდა განაკვეთი

უკუგების შიდა განაკვეთი (IRR) წარმოადგენს შემოსავლიანობის განაკვეთს, რომელიც გამოუმუშავდება ოცნებული კაპიტალური ინვესტიციისათვის საკუთრების ფლობის პერიოდში. უკუგების შიდა განაკვეთი ინვესტიციისათვის არის შემოსავლიანობის განაკვეთი, რომელიც ინვესტიციებიდან მომავალი სარგებლის მიმდინარე ღირებულებას უტოლებს საწყის ინვესტირებულ კაპიტალს. უკუგების შიდა განაკვეთი მიეკუთვნება ყველა მოსალოდნელ სარგებელს, ინვესტიციის დასრულების შემდგომი განკარგვიდან წმინდა ამონაგების ჩათვლით. ის შეიძლება გამოყენებულ იქნას ნებისმიერ კაპიტალზე უკუგების გასაზომად, მოგების დაბეჭდავამდე, ან მის შემდეგ.

მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი

მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y₀), ან ქონებიდან შემოსავლიანობის განაკვეთი, არის უკუგების განაკვეთი მთლიან ინვესტირებულ კაპიტალზე. იგი ითვალისწინებს ყველა ცვლილებას შემოსავლებში როგორც ინვესტიციების ფლობის პერიოდში, ასევე ფლობის პერიოდის ბოლოსათვის რევერსიდიდან. თუმცა, ის არ ითვალისწინებს სასესხო დაფინანსების ეფექტს. მეტიც, ის გამოითვლება ისე, თითქმის ქონება შექნილი იყო სასესხო კაპიტალის გარეშე.

მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი შეიძლება განვიხილოთ როგორც კომბინირებული შემოსავლიანობა სასესხო და საწინდებო კაპიტალიდან. ის გამოითვლება იგივენაირად, როგორც გამოითვლება უკუგების შიდა განაკვეთი.

საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთი

საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y_E) წარმოადგენს საკუთარ კაპიტალზე უკუგების განაკვეთს. ის შეიძლება განსხვავდებოდეს სასესხო კაპიტალზე უკუგების განაკვეთიდან.

რომელიც ჩვეულებრივ მიეკუთვნება გირაოს რეალურ საპროცენტო განაკვეთს. საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთი წარმოადგენს საკუთარი კაპიტალის ინვესტირება უკუგების შიდა განაკვეთს; მასზე გავლენას ახდენს გირაოს სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ფინანსური ბერკეტის მოცულობა.

განაკვეთების შეფასება

იქნება ეს შემოსავლის თუ შემოსავლიანობის განაკვეთი, შემოსავლების ქონების ღირებულებაში კონვერტაციამ უნდა წარმოადგინოს ბაზრის მიერ მითითებული უკუგების წლიური განაკვეთი. რომელიც აუცილებელია ინვესტირებულ კაპიტალის მოსაზიდად. ბეჯი ფაქტორი ახდენს გავლენას ამ განაკვეთზე:

- მოსალოდნელი რისკის ხარისხი
- ბაზრის მოლოდინი მომავალი ინფლაციის მიმართ
- ბაზრის მოლოდინი საბაზრო ჭირაში მომავალი ცვლილებების მიმართ (ე.ი. მატება ან კლება)
- ალტერნატიული ინვესტიციების უკუგების მომავალი განაკვეთები
- შედარებითი ქონებების მიერ წარსულში გამოშუაგებული უკუგების განაკვეთები
- სესხის დაფინანსების ხელმისაწვდომობა
- გავრცელებული საგადასახადო კანონი

იმ გავებით, რომ შემოსავლებით მიდგომაში გამოყენებული უკუგების განაკვეთები წარმოადგენს მომავალ და არა ისტორიულ განაკვეთებს, განსაკუთრებით შინაშენლოგანია ბაზრის მოლოდინი რისკზე და მსყიდველობით უნარაიანობაში ცვლილებაზე. ზოგადად, მთლიანი კაპიტალიზაციის მაღალი განაკვეთები დაკავშირებულია ნაკლებად სასურველ ქონებასთან, ხოლო მთლიანი კაპიტალიზაციის დაბალი განაკვეთები – უფრო მეტად მიმზიდველ ქონებასთან.

უკუგების ცალკეული განაკვეთის შესაფერისობის დასაბუთება ბაზრის მტკიცებულებით შეუძლებელია, მაგრამ შეფასებული განაკვეთი შესაბამისობაში უნდა იყოს ხელმისაწვდომ მონაცემებთან. განაკვეთის შეფასება მოითხოვს შემფასებლის მსჭელობას და გავრცელებული საბაზრო ურთიერთობებისა და ეკონომიკური მაჩვენებლების ცოდნას.

ანალოგიურად, ინვესტირები ელიან მიიღონ უკუგება კაპიტალზე, რომელიც წარმოადგენს გაცნობიერებული რისკის შესაბამისად კორექტირებული ფულის დროით ღირებულებას. ფულის დროით ღირებულება საფუძვლად უდევს ინვესტიციაზე დარიცხულ პროცენტს. ინვესტირებულ კაპიტალზე უკუგების მინიმალურ განაკვეთს, ზოგჯერ უწოდებენ უსაფრთხო, ურისკო, ან შედარებით ნაკლებ სარისკო განაკვეთს. მაგალითად, გავრცელებული განაკვეთი გარანტირებულ სახელმწიფო ფასიან ქვალადებზე, თეორიულად, კაპიტალზე მთლიანი უკუგების განაკვეთსა და უსაფრთხო განაკვეთს შორის განსხვავება შეიძლება ჩაითვალოს პროცენტად, რომელსაც იღებს ინვესტორი რისკის, ინვესტირებული კაპიტალის არალოკიდურობისა და სხვა საინვესტიციო მოსაზრებების საკომპენსაციოდ.

ინვესტიციაზე უკუგების განაკვეთი ახდენს უსაფრთხო განაკვეთისა და კრემის კომბინირებას, რომ მისცეს კომპენსაცია ინვესტორს რისკისათვის და ინვესტირებული კაპიტალის არა ლიკიდურობისათვის. კაპიტალზე უკუგების განაკვეთი შეიძლება შეარწმუნელი იყოს მოსალოდნელი ინფლაციასთან და უნდა ასახავდეს მსგავსი რისკის მქონე ალტერნატიულ ინვესტიციების შორის კაპიტალისათვის კონკურენციას.

დისკონტის განაკვეთი ასახავს შემოსავალსა და ბაზრის მიერ ამ შემოსავალზე მიკუთვნებულ ღირებულებას შორის ურთიერთკავშირს. დისკონტის განაკვეთი გათვალისწინებული ფინანსური და ეკონომიკური კონცეფციები რთულია და საუკუნეზე მეტია რაც ანალიზის საგანს წარმოადგენს. მიუხედავად იმისა, რომ დისკონტის განაკვეთის ფარგლებში შეიძლება დადგენილ იქნას ოთხი მთავარი კომპონენტი – უსაფრთხო განაკვეთი, პლუს არალოკიდურობის გათვალისწინება, მენეჯმენტი და სხვადასხვა რისკები – დისკონტის განაკვეთი, რომელიც აგებულია ამ კომპონენტების შეკრებით. შეიძლება არასწორი და არაზუსტი იყოს. ინვესტიციების კონცეფციების ნაკრები შეიძლება სასარებლო იყოს ამ კომპონენტების გაგებისათვის, განსაკუთრებით ზღვრული რისკების დაფერენციკების განხილვაში, მაგრამ ინვესტიციის მეთოდოლოგიების ნაკრები არ უნდა იყოს წარმოდგენილი, როგორც დისკონტის საბაზრო განაკვეთის შემშუაგებელი.

რისკი

მომავალი სარგებლის მიღების მოლოდინი ქმნის ღირებულებას, მაგრამ შემადლებლობა იმისა, რომ არ მიიღონ, ან დაკარგონ მომავალი სარგებელი, ამცირებს ღირებულებას და ქმნის რისკს. მაღალი რისკის გაწვევზე მოთხოვნილია მაღლა დაიჭიდოს. უძრავი ქონების ინვესტირებისას, რისკი არის შანსი ფინანსური ზარალის გაჩენისა და გაურკვეველობა დაგეგმილი მომავალი სარგებლის რეალიზებაში.

ინვესტორთა უმეტესი ნაწილი ცდილობს თავი აარიდოს ზედმეტ რისკს; ისინი გაურკვეველობას ამკობინებენ გარკვეულობას და ელიან ჩილდოს გაქუეული რისკისათვის. შემფასებელმა უნდა ახსნას ინვესტირების მიდგომა ბაზრის მტკიცებულების ანალიზისას, მომავალი სარგებლის პროგნოზირებისას, და კაპიტალიზაციის პროცედურების გამოყენებისას. შემფასებელი უნდა აღწერდეს, რომ კაპიტალიზაციის პროცესში გამოყენებული შემოსავლის ან შემოსავლიანობის განაკვეთი შესაბამისობაშია ბაზრის მტკიცებულებასთან და ასახავს მოსალოდნელი სარგებლის მიღებასთან დაკავშირებული რისკის დონეს.

ინფლაცია

შემფასებლები უნდა გრძნობდნენ რეალური ღირებულების აფასებასა და ჩამოფასებას შორის არსებულ განსხვავებას. ჩამოფასება (ინფლაცია) არის ზრდა ფულისა და კრედიტის მოცულობაში, ფასების ზოგადი დონის აწევა და შემსყიდველობითი უნარის საბოლოო გაჭირვება. რეალური ღირებულების აფასება წარმოიშობა მოთხოვნის გადაჭარბებით მიწოდებაზე, რაც ზრდის ქონების ღირებულებას ინფლაციის ტიპური დონის ზევით.

ინფლაციის მოსალოდნელი რაოდენობა გავლენას ახდენს მომავალი სარგებლის პროგნოზზე და შესაბამისი შემოსავლების, ან შემოსავლიანობის განაკვეთების შეფასებაზე. თუ მოსალოდნელია ინფლაცია, ინვესტირებულ კაპიტალზე უკუფასების სასურველი ნომინალური განაკვეთი ალბათ გაიზარდება, რათა მოახდინოს დაკარგული შემსყიდველობითი უნარის კომპენსირება. შემდეგ, მოთხოვნილი ნომინალური განაკვეთი გაიზარდება, რათა გადახუროს მოსალოდნელი ინფლაცია. ინვესტირების უმეტესობა ცდილობს დაიცვას უკუფასების რეალური განაკვეთი დროთა განმავლობაში.

განსხვავება უნდა მოხდეს მოსალოდნელ ინფლაციასა და მოულოდნელ ინფლაციას შორის. მოსალოდნელი ინფლაცია ეკუთვნის ფასების დონის ცვლილებას, რომელიც მოსალოდნელია იმ დროისათვის, როცა ითვლება ინვესტიცია, ან როდესაც ფასდება ქონება. თუმცა, ფაქტობრივ ინფლაცია შეიძლება განსხვავდებოდეს მოსალოდნელისაგან იმ დროისათვის, როდესაც გაკეთდა ინვესტირება. იქიდან გამომდინარე, თუ როგორ პასუხობს ინვესტიცია ფასების დონეში ფაქტობრივ ცვლილებას, მისი ღირებულება შეიძლება მერყეობდეს დროში სხვადასხვა განაკვეთებით, ვიდრე თავიდან იყო მოსალოდნელი. თუ ინვესტიციაზე უკუგება არ იზრდება მოულოდნელი ინფლაციით, ინვესტირების რეალური უკუფასების განაკვეთი იქნება იმაზე ნაკლები, ვიდრე თავიდან იყო პროგნოზირებული.

პროცედურა

შემოსავლებითი მიდგომა მხარს უჭერს ორ ძირითად მეთოდოლოგიას: პირდაპირი კაპიტალიზაცია, რომელიც იყენებს წლების მიხედვით შემოსავლების ურთიერთკავშირს ღირებულების დასადგენად, და შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია, რომელიც დროთა განმავლობაში შემოსული ფულადი სახსრების საკაღვებო რიგს განიხილავს რევერსის რაიმე ღირებულებასთან და გადაყიდვიდან შემოსულ ამონაგებთან ერთად.

ორივე მეთოდი, პირველ ნაბიჯად მოითხოვს შესაფასებელი ქონების ისტორიული შემოსავლებისა და გასავლების ამომწურავად შესწავლას. ეს შესწავლა მიზნობრივად არის მიმართული ქონების ტიპური შემოსავლებისა და გასავლების ანალიზთან. შესაფასებელი ქონებისათვის დგება ალდენილი ოპერაციული ანგარიშგება. ეს ანგარიშგება უნდა ასახავდეს შეფასების მიზანს, განსაკუთრებით შესაფასებელ ქონებასთან ინტერესის მიმართ. საიქარო გადასახადის ღირებულება ასახავს მიმდინარე იჯარებს და მათთან დაკავშირებული გასავლების სტრუქტურას მაშინ, როდესაც მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ღირებულება იწყება საბაზო შემოსავლებიდან, საბაზრო ქირის გამოყენებით.

შემოსავლების კაპიტალიზაციის ორი მეთოდი არის პირდაპირი კაპიტალიზაცია, სადაც ღირებულების მაჩვენებლის მისაღწევად ერთი წლის შემოსავალი იყოფა შემოსავლის განაკვეთზე, ან მრავლდება შემოსავლის ფაქტორზე, და შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია, სადაც მომავალი სარგებელი ღირებულების მაჩვენებელში კონვერტირებულია შემოსავლიანობის შესაბამისი განაკვეთით დისკონტირების გზით (DCF ანალიზი), ან მთლიანი განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს შემოსავლების ნიშვშის ღირებულების ცვლილებას და შემოსავლიანობის განაკვეთს.

შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია მოითხოვს ქონების ფლობის დადგენილ პერიოდის, ჩვეულებრივ ხუთიდან ათ წლამდე, განმავლობაში შესაძლო შემოსავლებისა და გასავლების გათვალისწინებას. როდესაც ეს მეთოდი გამოიყენება, შემფასებელმა უნდა გააკეთოს დროთა განმავლობაში შემოსავლებისა და გასავლების პროგნოზი ქონების შესაძლო რევერსიის ან გადაყიდვის ღირებულებასთან ერთად. მეორეს მხრივ, პირდაპირი კაპიტალიზაცია მოითხოვს ფულადი სახსრების ერთწლიანი ნაკადების შეფასებას (შეფასების თარიღი პლუს მომავალი 12 თვე), რომ გამოიყენოს მთლიანი განაკვეთი ღირებულების შეფასებასთან მისასადაგებლად. ეს მეთოდი თავიდანვე ეყრდნობა შემოსავლების მსგავსი მახასიათებლების – მომავალში მოსალოდნელის ჩათვლით – მსგავსი ქონებების გაყიდვებს.

მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს შემოსავლების კაპიტალიზაციის შემფასებლისათვის ხელმისაწვდომი სხვადასხვა ტექნიკა, ზოგიერთი ნაბიჯი მაინც ძირითადია შემოსავლებითი მიდგომის გამოყენებისას. სანამ კაპიტალიზაციის რაიმე ტექნიკა იქნება გამოყენებული, შემფასებელი უნდა ჩამოყვეს პოტენციური ჩამური შემოსავლებიდან წმინდა ოპერაციულ მოგებაზე. ამის გასაკეთებლად შემფასებელმა უნდა გააკეთოს შემდეგი:

1. გამოიკლიოს შემოსავლებისა და გასავლების შესახებ მონაცემები შესაფასებელი ქონებისა და შედარებითი ქონებებისათვის
2. შეაფასოს ქონებიდან პოტენციური ჩამური მოგება ქირიდან მიღებული შემოსავლებსა და სხვა ნებისმიერი პოტენციური შემოსავლების დაჩამებით.
3. შეაფასოს აუთვისებლობიდან და მოუყრებლობიდან დანაკარგები
4. გამოაკლოს აუთვისებლობიდან და მოუყრებლობიდან დანაკარგები მთლიან პოტენციურ ჩამურ შემოსავლებს, რათა მიიღოს შესაფასებელი ქონების რეალური ჩამური შემოსავალი
5. შეაფასოს მთლიანი ოპერაციული გასავლები შესაფასებელი ქონებისათვის მუდმივი გასავლების, ცვლადი გასავლებისა და ჩანაცვლების დაშვების დამატებით, (სადაც შესაძლებელია).
6. გამოაკლოს მთლიანი ოპერაციული გასავლების შეფასება რეალური ჩამური შემოსავლების შეფასებიდან, რათა მიიღოს წმინდა ოპერაციული მოგება
7. მიუსადაგოს კაპიტალიზაციის ერთ-ერთი, პირდაპირი, ან შემოსავლიანობის ტექნიკა ამ მონაცემებს, რათა მიიღოს ღირებულების შეფასება შემოსავლებითი მიდგომის გზით.

პირდაპირი კაპიტალიზაცია, შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია და დისკონტირება

პირდაპირი კაპიტალიზაცია იყენებს ერთი წლის შემოსავლებსა და ბაზრიდან გამოყვანილ ფაქტორს, ან მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთს. პროცესი, თავიდან ძალიან მარტივი ჩანს. პრაქტიკოსს ესაუბრაობა შეაფასოს მხოლოდ შემოსავალი და ფაქტორი, ან მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი. ამ ანალიზში, ყველაზე მნიშვნელოვანი გასათვალისწინებელია დროთა განმავლობაში მოსალოდნელი მსგავსი შემოსავლებისა და გასავლების მქონე გაყიდვების შერჩევა. ამის საწინააღმდეგოდ, შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის გამოყენება პრაქტიკოსისაგან მოითხოვს გააკეთოს ფლობის პერიოდში შემოსავლების, გასავლებისა და აუთვისებლობისა და დანახარჯების დონეში ცვლილების უსუსტი პროგნოზი. ასევე შეფასებულ უნდა იქნას ქონების წმინდა გასაყიდი ფასიც ფლობის პერიოდის ბოლოსათვის. შემოსავლიანობის დადგენილი განაკვეთი შემდეგ გამოიყენება მოსალოდნელი ეკონომიკური სარგებლობის ახლანდელი ღირებულებაში გარკვეულწილად. შემოსავლიანობის განაკვეთი გამოყვანილი უნდა იყოს მსგავსი მახასიათებლების მქონე ქონებებიდან.

პრაქტიკოსებმა, რომლებიც გამოიყენებენ პირდაპირ კაპიტალიზაციას, უნდა აღიარონ, რომ მამინ, როცა მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი მისადაგებელია ქონების მხოლოდ ერთ მახასიათებელთან (ი.ე. ერთი წლის წმინდა ოპერაციული მოგება), მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი გამოყენებულა და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ის თვლის ყველა სხვა მახასიათებელს. მაგალითისათვის დავუშვათ, რომ შედარებითი გაყიდვების ქონებების ფლობის განმავლობაში მოსალოდნელია წმინდა ქირის წლიური 3%-იანი ზრდა, ხოლო შესაფასებელი ქონებისათვის მოსალოდნელია წმინდა ქირის წლიური 2%-იანი ზრდა ფლობის პერიოდში. გაყიდვების ქონებების მთლიანი კაპიტალიზაციის 10%-იანი განაკვეთის გამოყენება შესაფასებელი ქონების შემოსავლებისადმი, იქნებოდა მიდგომის არასწორი გამოყენება და შესაფასებელი ქონების ღირებულების არასწორი დადგენა.

შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციაში პრაქტიკოსმა უნდა ჩამოაყალიბოს ფლობის განმავლობაში წმინდა მოგებაში, ფულადი სახსრების ნაკადებში და ქონების ღირებულებაში ცვლილების შესახებ კონკრეტული დასკვნები. ეს დასკვნები ტრადიციულად მომავალი შემოსავლებისა და ქონების რევერსიის პროგნოზებში. შეფასების დასკვნის წამოთხვეული შეძლებს პროგნოზის მიმოხილვას და მომავალი შემოსავლებისა და ქონების ღირებულების თითოეული კომპონენტის შემოწმებას.

შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციაში ასევე განხილულ უნდა იქნას ინვესტირებულ კაპიტალზე და კაპიტალიდან უკუგების ცალკეული საინვესტიციო მიზნები. ქონებიდან პროგნოზირებული შემოსავლები და რევერსია მიმდინარე ღირებულებაში კაპიტალიზებულია პროცედურაში ინვესტორის მოსალოდნელი შემოსავლიანობის განაკვეთის გამოყენებით. შემოსავლიანობის განაკვეთი შეიძლება გამოითვალოს ფორმულებითა და ფაქტორებით, რომლებიც მოპოვებულია ფინანსური ცხრილებიდან, ან გამოთვლილია და მისადაგებული ფინანსური კალკულატორებით, ან პერსონალური კომპიუტერებით. ფულადი სახსრების ნაკადების დისკონტირებისას ასევე შესაძლოა გამოყენებულ იქნას სხვადასხვა პროგრამული უზრუნველყოფის პროგრამა.

ორივე, პირდაპირი კაპიტალიზაცია და შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია არის ბაზრის მონაცემებიდან გამოყვანილი და როდესაც სწორად არის გამოყენებული, თითოეული უნდა გადაიზარდოს შესაფასებელი ქონების ღირებულების მსგავს მარჩენებლებში. შემოსავლებითი მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელი არ უნდა შემოიზღუდოს კაპიტალიზაციის ერთი მეთოდით, ადეკვატური ინფორმაციითა და სწორი გამოყენებით, პირდაპირი და შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის მეთოდებმა უნდა წარმოშვან ღირებულების მსგავსი მარჩენებლები. თუ წარმოიშობა განსხვავება, შემფასებელმა უნდა შეამოწმოს, გამოიყენება თუ არა სხვადასხვა ტექნიკა სწორად და თანმიმდევრულად.

შემდგომი საკითხავი

- Akerson, Charles B. 1996. *The Appraiser Workbook* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute
- Akerson Charles B. 2000. *Capitalization Theory and Techniques: Study Guide* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute.
- American Institute of Real Estate Appraisers. 1989. *Forecasting: Market Determinants Affecting cash Flows and Reversions*. Research Series Report 4. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.
- American Institute of Real Estate Appraisers. 1985. *Readings in the Income Approach to Real Property Valuation, Volume ii*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.
- Burton, James H. 1982. *Evolution of the Income Approach*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.
- Fisher, Clifford E., Jr. 1995. *Rates and Ratios Used in the Income Approach*. Chicago: Appraisal Institute.

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- კაპიტალური დანახარჯები
- განგრძობადი ათვისების დაშვება
- ზრდის დაშვება
- ვალდებულებაზე თავის არიდების დაშვება
- ექსკლუზიური გამოყენების დაშვება
- გასაველების ზედა ზღვარი
- გასაველების ქვედა ზღვარი
- მუდმივი გასაველები
- იქარაზე საკომისიო გადასახადი
- წმინდა მოგების განაკვეთი (NIR)
- ოპერაციული გასაველების განაკვეთი (OER)
- ოპერაციული გასაველები
- ჩანაცვლების დაშვება
- ქირაზე დათმობა
- დამჭირავებლის გაუმჯობესებები (TI)
- დანაკარგები აუთვისებლობისა და მოუკრებლობის გამო
- ცვლადი გასაველები

შესავალი

კაპიტალიზაციის რომელიმე პროცედურის გამოყენებისას, უნდა მოხდეს მოსალოდნელი შემოსავლების საიმედო შეფასება. მიუხედავად იმისა, რომ კაპიტალიზაციის ზოგიერთი პროცედურა ეფუძნება შემოსავლების ფაქტორულ დონეს შეფასების მომენტში, საბოლოოდ ყველა ერთად უნდა ჩაითვალოს მომავალი შემოსავლების პროგნოზად. შემფასებელმა მომავალი სურათი უნდა გაითვალისწინოს როგორც შემოსავლებისა და გასაველების შეფასებაში, ასევე კაპიტალიზაციის შესაბამისი მეთოდის შერჩევაში. მომავალი შემოსავლების განხილვაში წარუმატებლობა შეეწინააღმდეგება მოლოდინის პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ ღირებულება წარმოადგენს მომავალი სარგებლის მიმდინარე ფასეულობას.

ისტორიული შემოსავალი და მიმდინარე შემოსავალი არსებითაა, მაგრამ საბოლოო მიზანი არის მომავალი შემოსავლები. ქონებიდან შემოსავლების მიღების ისტორია მნიშვნელოვანია მხოლოდ იმ კუთხით, რომ მყიდველი მას ღებულობს როგორც მომავლის მაჩვენებელს. მიმდინარე შემოსავლები კარგი სასტატუსო წერტილია, მაგრამ კაპიტალიზაციის პროცესისათვის ყველაზე მნიშვნელოვანია შემოსავლების ცვლილებების მიმართულება და მოსალოდნელი მოდელი. პირდაპირ კაპიტალიზაციაში, პირველი წლის შემოსავლების ოთხი ტიპი შეიძლება გარდაიქმნას ღირებულების შეფასებად ქონებაზე სხვადასხვა ინტერესებისათვის:

პირდაპირი კაპიტალიზაციის მიდგომაში, შეიძლება გაანალიზდეს შემოსავლების ოთხი ნაკადი: პოტენციური ჩამური შემოსავალი (PGI) რეალური ჩამური შემოსავალი (EGI), წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI ან I_o) და საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობა

- პოტენციური ჩამური შემოსავალი (PGI)
- რეალური ჩამური შემოსავალი (EGI)
- წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI ან I_o)
- საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები (IE)

შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციაში, ქონებაზე განსხვავებული ინტერესების ღირებულების შეფასებისათვის, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ფულადი სახსრების სხვადასხვა ნაკადები და რვეერსის შესაბამისი ღირებულება.

- წმინდა ოპერაციული მოგება და ქონების რვეერსია მისი ფლობის პერიოდის ბოლოსათვის – მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის ღირებულებისათვის
- საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები და კაპიტალის რვეერსია მისი ფლობის პერიოდის ბოლოსათვის – მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის ღირებულებისათვის
- ფულადი სახსრების ნაკადები დამჭირავებლის გაუმჯობესებების გათვალისწინებით და იქარაზე საკომისიო გადასახადი და ქონების რვეერსია შესწავლის პერიოდის ბოლოსათვის.

პირდაპირი ან შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის გამოყენებისას, მნიშვნელოვანია შემოსავლების საიმედო პროგნოზირება. მნიშვნელოვანი ღირებულებითი განსხვავება შეიძლება წარმოიქმნას, როდესაც განსხვავებული შემოსავლების ღირებულებად გარდაქმნისათვის გამოყენებულია მთლიანი კაპიტალიზაციის ერთი და იგივე განაკვეთი, ან პოტენციური ჩამური შემოსავლების მაპრავლი. თუ, მაგალითად, პოტენციური ჩამური შემოსავლების მაპრავლი 5.0. გამოყენებულია 50 000 დოლარად და 55 000 დოლარად შეფასებული პოტენციური ჩამური მოგებებისადმი, მიღებული იქნება 300 000 დოლარის და 330 000 დოლარის ღირებულებები. პოტენციურ ჩამურ შემოსავლებში 5 000 დოლარის განსხვავება წარმოშობს 30 000 დოლარის განსხვავებას ღირებულებაში. ანალოგიურად, როდესაც მთლიანი კაპიტალიზაციის 10%-იანი განაკვეთი გამოყენებული 35 000 დოლარად და 40 000 დოლარად შეფასებული წმინდა ოპერაციული მოგებისადმი, წარმოიქმნება 350 000 დოლარისა და 400 000 დოლარის ღირებულება. ამ მაგალითში, წმინდა ოპერაციულ მოგებაში 5 000 დოლარის განსხვავება წარმოშობს 50 000 დოლარის განსხვავებას ღირებულებაში. ამრიგად, შემოსავლების პროგნოზი წარმოადგენს შემოსავლების კაპიტალიზაციის მგრძობიარე და გადამწყვეტ ნაწილს.

შემფასებელს შეუძლია შეაფასოს შემოსავლები ერთი წლისათვის, ან მთელი რიგი წლებისათვის, ხელმისაწვდომი მონაცემებისა და კაპიტალიზაციის მეთოდების გამოყენებით. ანალიზი შეიძლება დაეფუძნოს შემდეგს:

- შემოსავლების ფაქტიური დონე შეფასების მომენტისათვის
- შემოსავლების პროგნოზი ინვესტიციის პირველი წლისათვის
- შემოსავლების პროგნოზი ფლობის დადგენილი პერიოდის განმავლობაში
- სტაბილური, საშუალო წლიური შემოსავალი ფლობის დადგენილი პერიოდის განმავლობაში.

თუ საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრება ჩამოყალიბებულია, შემოსავლების პროგნოზი უნდა ასახავდეს ბაზრის მონაწილეთა აზრებს. ინვესტიციის ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბების დავალებაში, შემფასებელმა შემოსავლების პროგნოზი შეიძლება დაფუძნოს სპეციფიკურ მფლობელობაზე ან ინვესტორის მიენქმეტიტის მოთხოვნაზე.

თუ ფასდება ნაწილობრივ ინტერესში (მაგალითად, კაპიტალის ინტერესი საიჭარო გადასახადის ან მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ქონებაში) ინვესტიცია, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას საკუთარი კაპიტალიდან ფულადი შემოსულობები. ასეთ შემთხვევაში, კაპიტალზე შემოსავალი განისაზღვრება წლიური საგირავნო ვალის მომსახურების გამოკლებით წმინდა ოპერაციული მოგებიდან, საკუთარი კაპიტალიდან ფულადი შემოსულობების გამოსათვლელად. ზოგჯერ, ვალის მომსახურება დაფუნდებულია არსებული გირაოზე და თანხა დადგენილია. სხვა შემთხვევაში, ვალის მომსახურება შეფასებული უნდა იქნას ტიპურ საგირავნო პირობებზე დაყრდნობით, რომელიც მიმდინარე ბაზრის საქმიანობითა და შესაფასებელი ქონების ტიპით არის გამოხატული.

21.1. ცხრილი იძლევა სხვადასხვა ტიპის ქონებისათვის შემოსავლებისა და გასავლების შესაფასებლად საჭირო გამოსაკვლევი ძირითადი ელემენტების ჩამონათვალს. სპეციფიკური სტრუქტურის პუნქტები, რომლებიც ჩართულია შემოსავლების წარმოქმნაში და გასავლების განაწილებაში, შეიძლება განსხვავებული იყოს ქონების სხვადასხვა ტიპებისათვის.

საბაზრო ქირის შეფასება და კორექტირება

საბაზრო ქირის დონის კვლევა იწყება შესაფასებელი ქონებიდან. ფინანსური ანგარიშგებებისა და იჯარის შესწავლით და შერჩეულ დამჭირავებლებთან ინტერვიუებით, ქონების ინსპექტირებისას, შემფასებელს შეუძლია გადაამოწმოს შესაფასებელი ქონების მიმდინარე ქირის გრაფიკი. შემდგომი შემოწმება შეიძლება აუცილებელი იყოს, თუ მფლობელის ან მენეჯერის ინფორმაცია საეჭვოა. მიმდინარე ქირების ჩამი შეიძლება შედარდეს წინა ჩამებს გასული რამდენიმე წლის ოპერაციული ანგარიშგებების გამოყენებით. ქირის უწყისი, პროცენტული იჯარის ან ზრდის დაშვების პირობებით გადახდილი ქირის ჩათვლით, უნდა შემოწმდეს შენობის ყველა მდგმურისათვის. შესაფასებელი ქონებისათვის არსებული ქირის გრაფიკის ანალიზის შემდეგ, შემფასებელი ყველა ქირას ამცირებს ერთეულ ბაზამდე შედარებისათვის. ქონების ფარგლებში ყველა განსხვავება ქირაში, აღწერილია და ახსნილი. შემდეგ, ქირის მონაცემები ბაზარზე არსებული შედარებითი ფართისათვის შეკრებილია ისე, რომ შესაძლებელი გახდეს ეკვივალენტური საბაზრო ქირის შეფასება, თუ საჭიროა, და შედარების ერთეულამდე შეძობა.

21.1. ცხრილი	
ქონების ძირითადი ტიპების მახასიათებელი შემოსავლები და გასაჯლები	
საძირწველი შენობები იქარა და შემოსავალი გასაჯლები	საშუალოვადიანიდან გრძელვადიანამდე წმინდა იქარა; სახელშეკრულებო ქიარა დამქირავებელი იხდის ოპერაციული გასაჯლების უმეტესობას, ზოგჯერ ქონების გადასახადის, დაზღვევისა და ექსტერიერის მოვლის შესაბამისად; მესაკუთრე იხდის მენეჯ-მენტის ფასს; დამქირავებლის გაუმჯობესებებზე შეღავათს ზოგჯერ უზრუნველყოფს მესაკუთრე; იქარაზე საკომისიო გადასახადს აგენტებზე ან ბროკერებზე, იხდის მესაკუთრე.
საცალო ვაჭრობის ქონება მთავარი (ძირითადი) დამქირავებელი იქარა და შემოსავალი გასაჯლები	გრძელვადიანი წმინდა იქარა; საბაზო და პროცენტული (დამატებითი) ქიარა; დამქირავებელი იხდის კომუნალური მომსახურების, ინტერიერის მოვლის და საერთო ფართის მოვლის გასაჯლებს; დამქირავებლის გაუმჯობესებებზე შეღავათს უზრუნველყოფს მესაკუთრე; იქარაზე საკომისიო გადასახადს აგენტებზე ან ბროკერებზე, იხდის მესაკუთრე; დამქირავებლის გაუმჯობესებები და იქარაზე საკომისიო, ტიპურად, განიხილება როგორც სტრუქტურის ქვედა პუნქტი.
მცირე (ადგილობრივი) დამქირავებელი იქარა და შემოსავალი გასაჯლები	მოკლევადიანიდან საშუალოვადიანამდე წმინდა იქარა; საბაზო და პროცენტული (დამატებითი) ქიარა იგივე, რაც ზემოთ
მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა იქარა და შემოსავალი გასაჯლები	ერთი წელი, ან ნაკლები; მოდიფიცირებული ჩამური იქარა; სახელშეკრულებო ქიარა. დამქირავებელი იხდის კომუნალური მომსახურების საკუთარ გასაჯლებს; მესაკუთრე იხდის ქონების გადასახადს, დაზღვევის, მენეჯმენტის, მოვლის და საერთო ფართის მოვლის გასაჯლებს; ჩანაცვლების დაშვება განხილულია როგორც სტრუქტურის ზედა პუნქტი; არანაირი დამქირავებლის გაუმჯობესებებზე შეღავათი, ან იქარაზე საკომისიო
საოფისე შენობები იქარა და შემოსავალი გასაჯლები	საშუალოვადიანიდან გრძელვადიანამდე; საბაზო ქიარა შეიძლება დაკორექტირდეს მომატებით გაფართოების ბაზაზე ინდექსის შესაბამისად, ან საცალოდ მოვაჭრე დამქირავებლისათვის, როგორც გაყიდვების პროცენტი. ჩამური იქარის შემთხვევაში, მესაკუთრე იხდის მთლიან ოპერაციულ გასაჯლებს; წმინდა იქარის შემთხვევაში, დამქირავებელი იხდის ყველა გასაჯლს. დამქირავებლის გაუმჯობესებებზე შეღავათი უზრუნველყოფილია მესაკუთრის მიერ; იქარაზე საკომისიო აგენტზე ან ბროკერზე გადახდილია მესაკუთრის მიერ.
<i>შენიშვნა: აქ აღწერილი გასაჯლების განმარტება დამახასიათებელია ბევრი, მაგრამ არა ყველა ბაზრისათვის</i>	

როდესაც მოითხოვება შესაფასებელი ქონების საბაზრო ქირის შეფასება, შემფასებელი აგრევებს, აღარება და აკორექტირება მონაცემებს შედარებითი ქირების შესახებ. ყოველი იქარის მხარეები იდენტიფიცირებული უნდა იყოს იმაში დასარწმუნებლად, რომ მსარე, რომელიც პასუხისმგებელია ქირის გადახდაზე, ფაქტიურად არის იქარის მხარე, ან ინდოსამენტის მიხედვით გარანტორი. აგრეთვე მნიშვნელოვანია დადასტურება იმისა, რომ იქარა წარმოადგენს თავისუფლად მოლაპარაკებულ, გაშლილი მკლავის მანძილზე შეთანხმებულ გარიგებას. იქარა, რომელიც არ პასუხობს ამ კრიტერიუმებს, როგორცაა იქარა მფლობელი-დამქირავებელი, ან გაყიდვა-გამოსყიდვით (ფინანსური იქარა), შეიძლება არ იხლეოდეს საბაზრო ქირის სანდო მაჩვენებელს.

შედარებითი ქონებების ქირამ შეიძლება უზარუნველყოს ბაზა შესაფასებელი ქონების საბაზრო ქირის შესაფასებლად, თუ ისინი უკვე შემცირდა იმავე ერთეულის ბაზამდე, რომელიც გამოყენებული იყო შესაფასებელი ქონებისათვის. შედარებითი ქირა შეიძლება დაკორექტირდეს ისე, როგორც შედარებითი ქონების გარიგებების ფასები კორექტირდება პირდაპირი შედარების მიდგომაში. შესაფასებელი ქონებასთან დაკავშირებული უკანასკნელი პერიოდის იქარა შეიძლება იყოს საბაზრო ქირის კარგი მაჩვენებელი, მაგრამ არსებულ დამჭირავებლებთან იქარის განახლებაზე ან გადავადდებაზე მოლაპარაკება სიფრთხილით უნდა იქნას გამოყენებული. არსებულ დამჭირავებლებს შესაძლოა ჰქონდეთ სურვილი გადაიხადონ საბაზრო ქირაზე მეტი, თავიდან რომ აიცილონ გადასვლა. საბოლოოდ, ქონების მფლობელმა შეიძლება შესთავაზოს არსებულ დამჭირავებლებს უფრო დაბალი ქირა აუთვისებლობასა და ახალი დამჭირავებლების მოძიებაზე გასაწვევი გასავლების თავიდან ასაცილებლად.

ინტერესები

შესაფასებელი ინტერესი, გარკვეული დონით, განსაზღვრავს, თუ როგორ არის ქირა გაანალიზებული და შეფასებული. მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის შეფასება შემოსავლების მომტან უძრავ ქონებაში, დაფუძნებულია საბაზრო ქირაზე, რომლის წარმოქმნაც შეუძლია ქონებას. ამიტომ, ფაქტობრივ იქარის გარეშე შემთავაზებული პროექტების, გაუქირავებელი ფართის მქონე ქონებისა და მესაკუთრის მიერ ათვისებული ქონებების შეფასებისათვის, შემოსავლებით მიდგომაში გამოყენება საბაზრო ქირის შესაძლებელია.

სახელშეკრულებო ქირის დისკონტირება, ჩვეულებრივ, არ გადაიზრდება შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრებაში

საიჭარო გადასახადის ქონების შეფასებისათვის, შემფასებელი ითვალისწინებს გაქირავებულ ფართისათვის სახელშეკრულებო ქირას, რომელიც შეიძლება იყოს, ან არ იყოს საბაზრო დონეზე, და საბაზრო ქირას - ათვისებელი და მესაკუთრის მიერ ათვისებული ფართისათვის.

გაქირავებული ქონების საიჭარო გადასახადისა და გასაქირავებელი ქონების მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის საბაზრო ქირით შეფასებებს შორის განსხვავება ყოველთვის არ არის ნათელი, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც იქარას რჩება არსებობის მოკლე ვადა. შემფასებელს შეუძლია ამჟინების ასეთი ქონება შეაფასოს პირდაპირი კამიტალისაკვის ანალიზში, რომელიც რაიმე დადებითი ან უარყოფითი ქირის მიმდინარე ღირებულების კორექტირებისათვის ღირებულებების შეკრების მიზნით გამოიყენებს საბაზრო ქირას.

როდესაც გამოიყენება ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ანალიზი, არსებული იქარის ვადის ფასების შემდგომი შემოსავლების შეფასებისათვის მოითხოვება მომავალი საბაზრო ქირის შეფასება. სახელშეკრულებო ქირის დისკონტირება, ჩვეულებრივ, არ გადაიზრდება მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრებაში; ის გადაიზრდება საიჭარო გადასახადის ინტერესის, ან არსებულ იქარაში შესაფასებელ ქონებაზე მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრებაში.

იმისათვის, რომ შეფასდეს საიჭარო გადასახადის ინტერესი უკანასკნელ პერიოდში დასრულებულ, შემოსავლების მომტან ქონებაში, რომელსაც ჯერ არ მიუღწევია ათვისების სტაბილური დონისათვის, უნდა გაკეთდეს შესაბამისი ათვისების ან გაქირავების პერიოდში ათვისებლობისა და მოუკრებლობის გამო დაანაკარგების პროგნოზი. მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის ინტერესის შეფასების ახალ დამთავრებულ, 100%-ით მესაკუთრის მფლობელობაში მყოფ ქონებაში, სწორი იქნებოდა თუ პროგნოზს გამოვალვებით იმ დროს, რომელიც ესაჭიროება ბაზარს შენობის სრული ათვისებისა და გამოყენების 100%-ის მისაღწევად. (ეს ანალიზი იქარის პერიოდისათვის, რომელიც საჭიროა დამჭირავებელ ქონებაში სტაბილური დონის მისაღწევად.) შეთავაზებული ქონების შემფასებლებს ხშირად ესაჭიროებათ ღირებულების შეფასება ქონების განვითარების სხვადასხვა სტადიებზე.

- როგორც არის
- როდესაც დასრულებდა
- სტაბილიზაციისას

“როგორც არის” ღირებულება, ჩვეულებრივ, წარმოადგენს ათვისებელი მიწის მიმდინარე ღირებულებას. სხვა ორი ღირებულება არის პერსპექტიული ღირებულება კონსტრუქციის დასრულების მდგომარეობით (ღირებულება რომელიც განიხილავს გაქირავებას) და როდესაც ქონება ფაქტობრივად აღწევს სტაბილური ათვისების დონეს.

ჭირის ანალიზში განხილული შედარების ელემენტები მოიცავს შემდეგს:

გასაქირავებელ უძრავ ქონებაზე უფლებები და გაქირავების პირობები

გაქირავება, რომელიც არ ასახავს გაწლილი მკლავის მანძილზე მოლაპარაკებას, სავარაუდოდ უნდა გამოირიცხოს როგორც შედარებითი.

საბაზრო პირობები

ეკონომიკური პირობების ცვლა ისე, რომ ძველად მოლაპარაკებული იქარა შეიძლება არ ასახავდეს მიმდინარე გავრცელებულ ჭირას

განლაგება

დროისა და მანძილის კავშირი და ერთეულის სპეციფიკური განლაგება პროექტში

ფიზიკური მახასიათებლები

ზომა, სიმაღლე, ინტერიერის სრულყოფა, ფუნქციონალური დაყოფა, ნაკვეთის კეთილმოწყობა და სხვა

იქარის ხელშეკრულებაში მოლაპარაკებული გასაველებისა და სხვა საიქარო პირობების დაყოფა

გაკეთდა დათმობები? ვინ იხდის ოპერაციულ გასაველებს?

ქონების გამოყენება

საბაზრო ჭირა შესაძლოა დაკორექტირებულ იქნას შესაფასებელი ქონების გამიზნული გამოყენების, ან აწინებისათვის, როდესაც ის განსხვავდება შედარებითი ქონების ანლოგური მაჩვენებლებისაგან.

უძრავი ქონების კომპონენტები

მაგალითად, თუ ჩართულია ლიზინგის ან მენეჯმენტის კომპანია, იმ სასტუმროს შემოსავალი, რომელიც წარმოადგენს ეროვნული ქსელის ნაწილს, შეიძლება იყოს უფრო მაღალი, ვიდრე იმ სასტუმროსი, რომელიც არ არის ამ ქსელში.

შესაფასებელი ქონების საბაზრო ჭირის დადგენის დასასაბუთებლად საჭირო მონაცემთა როდენობა დამოკიდებულია შეფასების პრობლემის სირთულეზე, პარდაპირი შედარებითი ჭირების ხელში საწვდომობაზე და იმაზე, თუ რამდენად განსხვავდება შედარებითებიდან მიღებული დაკორექტირებული ჭირის მაჩვენებლების მოდელი შესაფასებელი ქონებიდან შემოსავლების მოდელისაგან. როდესაც ხელმოუწვდომელია საკმარისი, ახლოს მდგომი შედარებითი ჭირის მონაცემები, შეფასებელმა უნდა ჩართოს სხვა მონაცემები, სასურველია ისეთი, რომელთა კორექტირებაც შესაძლებელია თუ შეფასებელი კორექტირებისას იყენებს სწორ მსჯელობას, უნდა წარმოიქმნას საბაზრო ჭირის გონივრულად ნათელი ნიმუში.

შემოსავლებისა და გასაველების მონაცემები

შემოსავლებისა და გასაველების შესაბამისი მონაცემების მისაღებად, შეფასებელმა უნდა გამოიკვლიოს შემოსავლების მომტანი იგივე ტიპის კონკურენტული ქონების შედარებითი გაყიდვები და გაქირავებები იმავე ბაზარზე. ქონებაში ინვესტირებისათვის ხდება მიმდინარე და ბოლო დროის შემოსავლების მიმოხილვა და აუთოგინებლობისა და მოუკრებლობის გამო დანაკარგებისა და ტიპური ოპერაციული გასაველების შესწავლა. გამოკვეთებული და ელექტრონული ინფორმაცია ქონების ღირებულებაზე რამდენიმე დასრულებული წლისათვის, შეიძლება იძლეოდეს ჩამოფასების ან აფასების ნიმუშებს, რომელთა მისადაგებაც შესაძლებელია ქონების სხვადასხვა ტიპისათვის. ამ არეალში მფლობელებთან და დამკირავებლებთან ინტერვიუები შეიძლება იძლეოდეს იქარისა და გასაველების მონაცემებს. შეიძლება მოხდეს დაკავშირება კრედიტორებთან ხელმისაწვდომი დაფინანსების პირობებზე ინფორმაციის მოსაპოვებლად.

შეფასებელმა ცდილობენ შემოსავლების მომტანი ქონების შედარებითად გამოყენების გზით მიმოივონ ყველა მონაცემი შემოსავლებსა და გასაველებზე. ეს მონაცემები დამუშავებულია აღდგენილ ოპერაციულ ანგარიშგებაში და დახარისხებულია ქონების ტიპის მიხედვით. (აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგების შეთავაზებული ფორმატი ილუსტრირებულია უფრო მოგვიანებით, ამავე თავში.)

გასაველებზე მონაცემების მსგავსად, ძნელი მოსაპოვებელია ჭირაზე ინფორმაცია. ამიტომ, შეფასებელმა ყველაფერი უნდა გააკეთოს, რომ მიამატოს ჭირის მონაცემები ჭირების შესახებ არსებულ მონაცემთა ბაზას. გრძელვადიანი იქარა შეიძლება შეტანილი იყოს სახელმწიფო ჩანაწერებში, როგორცაა მიწის რეესტრის, ან უფლებათა გადაცემის დეპარტამენტები. სარეგისტრაციო ჩანაწერებში, ჩვეულებრივ, მითითებულია იქარაში მონაწილე მხარეები, მოცულობა და გვერდი, სადაც არის

ჩაწერილი იქარა. ზოგჯერ ეს ინფორმაცია დაფიქსირებულია გარიგებებისა და გირაოების აღრიცხვისას, მაგრამ ხშირად კლდირებულია იოლად იდენტიფიცირების მიზნით. მიწის უფლების გადაცემის ჩანაწერები შეიძლება შეიცავდნენ იქარის ასლს. ზოგიერთ ჩანაწერში დაბეჭდილია აბზაცები რეესტრში გატარებული იქარებიდან ყრძო საგამომცემლო სამსახურების მიერ. სარეკლამო განცხადებებსაც შეუძლიათ რაიმე ინფორმაციის მიწოდება ქირის შესახებ. მრავალი შემთხვევაში პერიოდულად ამოწმებს განცხადებებს ქირის შესახებ და ქირაზე ჩაწერილ ინფორმაციებს ქონების ტიპისა და ფართის მიხედვით. მოსახერხებელია მონაცემები ქირის შესახებ ჩაიწეროს ქონების გამოყენების იგივე კლასიფიკაციის ქვეშ, სადაც გაყიდვების მონაცემებია.

შემოსავლებისა და გასაყიდვების შედარებითი ქრონოლოგიურად და ქონების ტიპის მიხედვით უნდა იყოს ჩაწერილი ისე, რომ ადვილად იქნას ამოღებული და გამოყენებული მსგავსი ტიპის ქონების გასაყიდვის შესაფასებლად. ანალიზისათვის, შემოსავლებისა და გასაყიდვების ციფრი გადაყვანილი უნდა იქნას შედარების შესაფერის ერთეულში. მაგალითად, შემოსავლები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს საცხოვრებელ ბინაზე, ოთახზე, საავადმყოფოს საწოლზე, ან კვადრატულ მეტრზე ქირის სახით. დაზღვევის, გადასახადების, შეღებვის, დეკორაციისა და სხვა საჭირო მოვლის გასაყიდვები შეიძლება გამოხატული იყოს შედარების იმავე ერთეულებში, რომელიც გამოყენებულია შემოსავლებისათვის, ან ისინი შესაძლოა გამოხატულ იქნას როგორც რეალური ქამური შემოსავლების პროცენტს. შერჩეული შედარების ერთეული გამოყენებული უნდა იყოს მუდმივად მთელი ანალიზის განმავლობაში შესაფასებელი ქონებისათვის და ქირის მონაცემთა ბაზისათვის.

გასაქირავებელი ქონების მონაცემები, შეიძლება აუთოგნობის განაცვეთს გვიჩვენებდეს როგორც პოტენციური ქამური მოგების პროცენტს, ხოლო ოპერაციულ გასაყიდვებს – როგორც რეალური ქამური მოგების პროცენტს.

იქარის მონაცემები

თუ არსებობს დაწერილი საიქარო ხელშეკრულება და შემოსავლის შეფასება დაფუძნებულია იქარიდან შემოსავლების მიღების გაგრძელებაზე, შემთხვევითი ამოწმებს საიქარო პირობებს, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ქონებიდან შემოსავლების რაოდენობაზე, ხარისხსა და ხანგრძლივობაზე. შემთხვევითს შეუძლია ან წაიკითხოს იქარა, ან ენდოს კლიენტს, ან სხვა ავტორიტეტულ მხარეს, გამაყვანოს იქარასთან დაკავშირებული ყველა პირობა იქარის შექმნით ან მოკლე დასვენებით. ნებისმიერ სიტუაციაში, ინფორმაციის წყარო და შემოწმების დონე ალწერილი უნდა იყოს შემსახერხებლის დასკვნის სამუშაო ნაწილის ფარგლებში. შემთხვევითი, საბაზრო ქირის შესაფასებლად, ასევე ანალიზებს კონკურენტული ქონებების იქარას და ბაზრისათვის შესაბამისი შემოსავლების სხვა ფორმებს, კონკურენტული არეალისათვის. იქარის ტიპური მონაცემები მოიცავს შემდეგს:

- იქარის თარიღი
- გამოსაყენებელი ინფორმაცია, თუ იქარა წერილობითაა დაფიქსირებული
- გაქირავებული შენობის იურიდიული აღწერა, ან სხვა დამადასტურებელი დოკუმენტი
- მოიქარის, იგივე მფლობელის ან მესაკუთრის დასახელება
- შეიქარის, იგივე დამქირავებლის დასახელება
- იქარის პირობები
- ათვისების (დაკავების) თარიღი
- ქირის გადახდის დაწყების თარიღი
- ქირის მოკულობა, ნებისმიერი პროცენტული დაშვების, მომატების და გადახდის პირობების ჩათვლით
- ქირაზე დათმობა, ნებისმიერი ფასდაკლებისა და სარგებლის ჩათვლით
- ქონების მფლობელის ვალდებულება – გადასახადები, დაზღვევისა და მოვლის გასაყიდვები, რაზეც მფლობელია პასუხისმგებელი
- დამქირავებლის ვალდებულება – გადასახადები, დაზღვევის, მოვლის, კომუნალური მომსახურებისა და დასუფთავების გასაყიდვები, რაზეც დამქირავებელია პასუხისმგებელი
- სხვაზე გადაცემის ან ქვეიქარის უფლება – რა პირობებში მოხდება იქარის საფუძველზე ფლობის ან დამქირავებლის ინტერესის უფლებების სხვაზე გადაცემა, და ათავისუფლებს თუ არა ეს ხელშეკრულება თავდაპირველ დამქირავებელს მომავალი ვალდებულებებისაგან
- განახლების არჩევანი – გამაფრთხილებელი წერილის მიცემის თარიღის, განახლების პერიოდის, ქირისა და განახლების სხვა პირობების ჩათვლით
- გასაყიდვების ზედა და გასაყიდვების ქვედა ზღვარი, მზარდი იქარა და აღდგენილი გასაყიდვები
- შესყიდვის არჩევანი და ნებისმიერი თანმდევნი პირობა
- ვალდებულებაზე თავის არიდების დაშვება, გაუქმების დაშვება და გამოყვეების დაშვება
- მუდმივი კონტრაგენტი ათვისება

- უსაფრთხოების დეპოზიტი, წინასწარი გადახდისა და დამჭირავებლის მიერ გაუმჯობესებებზე გაწეული გასავლების ჩათვლით
- მოულოდნელი დანაკარგი, ანუ გრძელდება თუ არა იქარა ხანძრის ან სხვა უბედური შემთხვევის შემდეგაც და რის საფუძველზე
- დამჭირავებლის გაუმჯობესებები, იმის დადგენით, იქარის დამთავრების შემდეგ შეიძლება თუ არა მისი მოხსნა და წაღება ან ვის მფლობელობაში დარჩება
- არა კონკურენტული და ექსკლუზიური გამოყენების დაშვება
- ექსპრობირაცია, მფლობელისა და დამჭირავებლის უფლებების პატივისცემის გათვალისწინებით, თუ მთლიანი, ან ქონების რომელიმე ნაწილი იქნება ჩამორთმეული სახელმწიფო ორგანოების მიერ.
- გადაფასების დაშვება

განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს იქარის მონაცემებს ქირაზე, ქირის დათმობაზე, გასავლების დაყოფაზე, განახლების არჩევანზე, ზრდის დაშვებაზე, შესყიდის არჩევანზე, ვალდებულებაზე თავის არიდების დაშვებაზე და დამჭირავებლის გაუმჯობესებებზე. ტიპური საოფიცო იქარის ანალიზის ნიმუშის ფორმა მოცემულია 21.1 ნახაზზე.

ქირა

იქარის ძირითად მარჯვენებელს წარმოადგენს დამჭირავებლის მიერ ქირაში გადასახდელი თანხის მოცულობა. შემფასებელი ითვალისწინებს ქირას ყველა წყაროდან, რომელიც კი შეიძლება შეიცავდეს საბაზო ანუ მინიმალურ ქირას, სახელშეკრულებო ქირას, პროცენტულ ქირას და მზარდ ქირას. ქირიდან შემოსავლების წყაროები ნათლად უნდა იყოს დადგინო.

ქირაზე დათმობები

როდესაც უძრავი ქონების ბაზრებზე ქირები მიწოდებაა, ქონების მფლობელებს შეუძლიათ დამჭირავებლებს შესთავაზონ ისეთი დათმობები, როგორცაა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ქირის გადახდისაგან გათავისუფლება, ან დამჭირავებლის პირობების სხვა ტიპის გაუმჯობესებები. სავაჭრო ცენტრის იქარისას, საცალო ვაჭრობის მაღაზიის დამჭირავებლებს, ზოგჯერ სთავაზობენ კრედიტს მაღაზიის შიდა გაუმჯობესებებისათვის. ქირაზე ნებისმიერი დათმობა არის საბაზრო პირობების შედეგი და ქონების მფლობელსა და დამჭირავებლებს შორის შეთანხმების მიღწევის ინსტრუმენტი. ხშირ შემთხვევაში, მფლობელის მიერ დამჭირავებლისათვის მიცემული დათმობები იქარის მიღება რჩება და ის არ არის აღწერილი წერილობითი ხელშეკრულების პუნქტებში. ასეთ შემთხვევაში, შემფასებელმა მძინე უნდა გაითვალისწინოს ქირაზე დათმობები, როდესაც ის ახდენს რეალური გადახდილი ქირის გამოთვლას.

გასავლების დაყოფა მოიჭარება და მეიჭარეს შორის

საიჭარო ხელშეკრულებების უმეტესობაში გამოკვეთილია მოიჭარისა და მეიჭარის პასუხისმგებლობა, რათა კონკრეტულად იყოს მითითებული ვისი პასუხისმგებლობაა გადასახდების, დასლვევის, კომუნალური მომსახურების, გათბობის, ნავგის გატანის, რემონტის, ნაქირავები თუ საერთო ფართის გასავლებისა და სხვა ხარჯის გადახდა, რომელიც ესაკიროება დამჭირავებული ფართის მოვალასა და შენახვას. შემფასებელმა უნდა დაადგინოს ყველა გაანალიზებულ იქარაში გასავლების დაყოფა და შეადაროს შესაფასებელი ქონების ქირა და ქირის შესასებითი ღირებულება შედარებითი ფართების შესაბამის მარჯვენებლებს. შედარებით ქონებებში გასავლების დაყოფაში ნებისმიერი საჭირო კორექტირება უნდა ასახავდეს იქარის იგივე პირობებსა და გასავლების განაწილებას, რაც გააჩნია შესაფასებელ ქონებას.

განახლების არჩევანი

დამჭირავებელზე არჩევანის მიცემა – განახლოს იქარა ერთი ან მეტი დადგენილი პერიოდის მიხედვით, ხშირად შესულია იქარის ხელშეკრულებაში. ტიპური განახლების არჩევანი გულისხმობს, რომ დამჭირავებელმა წერილობით უნდა აცნოს მფლობელს იქარის განახლებაზე თავისი სურვილის შესახებ. დამჭირავებელმა ასევე უნდა მიუთითოს განახლების პერიოდის ხანგრძლივობა და გადასახდელი ქირა, ან ქირის დადგენის მეთოდი. ქირის გაგრძელების პერიოდი შეიძლება დაეყრდნოს საწყის ქირას, ან საიჭარო შეთანხმების მიღწევისას დადგენილ ღირებულებას. განახლების არჩევანი დამოკიდებულია მფლობელზე, მაგრამ ნებას მოთავს დამჭირავებლებს გადაკეთოს არჩევანი განახლების მომენტში არსებულ მდგომარეობებზე დაყრდნობით. ამრიგად, განახლების არჩევანი უფრო დამჭირავებლის სასარგებლოდ ეთმდება, ვიდრე მფლობელის.

21.1 ნახაზი
ოფისის ფართის ქირავნობის ცხრილი

შენიშვნა: _____
 მოიჭარე: _____
 მეიჭარე: _____
 ნაგებობა: ფართი _____ გასაქირავებელი ფართი _____ სასარგებლო ფართი _____ დანაკარგის ფაქტორი _____
 ვადა: დაწყება _____ ვადის ამოწურვა _____
 საბაზო ქირა: _____ CPI ზრდა კი არა
 თანდათანობით: _____
 ზრდა: _____
 უძრავი ქონების გადასახადები _____
 ოპერაციული გასაჯლები _____
 ენერჯია _____
 სამუშაო წერილი (დანახარჯები) _____
 სპეციალური პირობები – მაგალითად, გადაღებვა, და ა.შ _____

ვინ იხდის	მოიჭარე	მეიჭარე	ქვედა ზღვარი	ქვედა ზღვარი კვ.მ-ზე	ზედა ზღვარი	ზედა ზღვარი კვ.მ-ზე
მუდმივი გასაჯლები	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	-
უძრავი ქონების გადასახადი ქონების და ზღვევა (ხანძარი, ქარიშხალი, ვანდალიზმი)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	-
ცვლადი გასაჯლები						
გაქირავებულის						
ელექტონერჯიაზე						
შენიშნის ელექტრონერჯიაზე	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	-
გაქირავებულის HVAC-ზე	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	-
შენიშნის HVAC-ზე	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	-
გაქირავებულის დასუფთავება (ნაგავზე მომსახურება)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	-
საერთო ფართის დასუფთავება (ნაგავზე მომსახურება)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	-
საწვავი	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	-
შეკეთება და მოვლა	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	-
გარე	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	<input type="checkbox"/>	-
შიდა						
მენეჯმენტი						

განახლების არჩევანი: _____
 რამდენი _____ წელი თითოეული _____
 ახალი ქირა _____
 ახალი ზრდა (და საბაზო წელი) _____
 ახალი გასაქირავებელი ფართი, ან დანაკარგის ფაქტორი _____
 ახალი სამუშაო წერილი: _____
 შენობის ათვისება (ან სტატუსი), როცა ხელი მოეწერა საწყის იწარას _____
 კომენტარები _____

თუ იქარის განახლების არჩევანის პირობები ხელსაყრელია დამპირავებლისათვის, მაშინ ეს ფაქტი უნდა აღინიშნოს შეფასების დასკვნაში და შემფასებლის მსჯელობა იმ კუთხით, რომ დამპირავებელი განახორციელოს განახლების არჩევანს, გამართლებული იქნება. თუმცა, თუ განახლების არჩევანის პირობები არ არის ხელსაყრელი დამპირავებლისათვის, ეს ფაქტი მაინც უნდა იქნას აღნიშნული, და შემფასებელი დაასკვნის, რომ დამპირავებელი არ გამოიყენებს განახლების არჩევანს. ეს განსაკუთრებით ენიშნებოდა დისკონტირებული ფულადი სასარგებო ნაკადების ანალიზში და შემოსავლიანობის მანტალორიზაციის დროს, სადაც ამას შესაძლოა არაერთი გავლენა ჰქონდეს ფლობის პერიოდში შემფასებლის პროგნოზზე, ისევე როგორც დამპირავებლის გაუმჯობესებებსა და იქარაზე საკომისიო გადასახადების პროგნოზირებაზე.

გასაველების ზედა და ქვედა ზღვრის დაშვება

იქარა ხშირად მოიცავს დაშვებებს, რომლებიც საზღვრავენ ქონების მფლობელის ან დამპირავებლის მიერ გასაწევ გასაველებს. გასაველების ზედა ზღვარი უშვებს, რომ ოპერაციული გასაველები გაიწევა დამპირავებლის მიერ განსაზღვრულ დონემდე, რის ზევითაც, უკვე ქონების მფლობელი გასაწევს დამატებით გასაველებს. ზედა ზღვარი ადგენს დამპირავებლის მაქსიმალურ ვალდებულებას და იცავს დამპირავებელს მზარდი გასაველებით გამოწვეული რისკისაგან. გასაველების ქვედა ზღვრის შემთხვევაში, ქონების მფლობელი იხდის დადგენილ ოპერაციულ გასაველებს განსაზღვრულ დონემდე, რის ზემოთაც გაზრდილი ოპერაციული გასაველები იქცევა დამპირავებლის პასუხისმგებლობად. ეს უფლებას აძლევს ქონების მფლობელს გაიაროს დროთა განმავლობაში განსაზღვრული დონის ზევით ნებისმიერი ზრდა და იცავს ქონების მფლობელს გასაველების გაუთვალისწინებელი ზრდისაგან. ხშირად, იქარის პირველ წელს წარმოქმნილი გასაველების დონე განსაზღვრულია როგორც გასაველების ქვედა ზღვარი, თუმცა, ზოგჯერ გამოიყენება დადგენილი თანხა ყოველი კვადრატული მეტრისათვის.

გასაველების ქვედა ზღვრის დაშვება ხშირად ემატება ტრადიციულ ჩამურ ან ერთიანი განაკვეთის იქარას. მრავალ მდგომარეულ საოფისე შენობაში, გაზრდილი გასაველები ნაწილდება დამპირავებლებს შორის მათ მიერ ათვისებული ფართის პროპორციულად, ან რაიმე სხვა სამართლიან ბაზაზე. პროპორციული წილი შემდეგ ემატება დამპირავებლის ქირას; მფლობელი, ჩვეულებრივ, იხდის გასაველებს, რომელიც აუთვისებელ ფართზეა მიკუთვნებული. ზოგჯერ, ერთგვარი ქვედა ზღვრის პირობები გამოყენებულია ყველა გასაველის დასაზღვრად, რომ გადავიდეს დამპირავებლებზე. ალტერნატიულად, გასაველების ქვედა ზღვარი შეიძლება დაკონკრეტდეს ინდივიდუალური გასაველების პუნქტებამდე. მაგალითად, გადასახადების ქვედა ზღვრის დაშვება ითვალისწინებს, რომ ნებისმიერი გადაჯარბება გადასახადების დადგენილ ზღვარს ზემოთ, უნდა გადაეცეს დამპირავებელს.

ზრდის დაშვება

გადასახადის ზრდა ხშირად ეფუძნება ისეთი ინდექსის ცვლილებას, როგორცაა სამომხმარებლო ფასის ინდექსი (CPI) იმ მოსახლეობისათვის, სადაც არის განლაგებული ქონება. არ არის აუცილებელი, რომ ზრდის ბაზებზე გამოყენებულ იქნას გამოქვეყნებული ინდექსი. ნიუ-იორკ სითიში, მაგალითად, ხშირად გამოიყენება პორტიეს ხელფასის ზრდის ფორმულა. ყოველი ერთი ცენტის მომატება პორტიეს ხელფასის განაკვეთში – ანუ საათობრივ ანაზღაურებაში ოფისის იმ მუშევრისათვის, რომელიც არიან პორტიეს გაერთიანების წევრები – წარმოშობს ფართობის კვადრატულ მეტრზე დანახარჯთა ტვირთის ზრდას ერთი ერთზე, ან ერთი ერთხანჯვარზე. ზრდის დაშვება ეხმარება ქონების მფლობელს დაფაროს ზრდა ოპერაციულ გასაველებში, რომელიც გადადის დამპირავებლებზე პროპორციული განაკვეთით.

გასაველების ანაზღაურებადობის დაშვება

გასაველების ანაზღაურებადობის დაშვება აყალიბებს აზრს, რომ ქონების მფლობელის მიერ გაწეული ზოგი, ან ყველა ოპერაციული გასაველი, ანაზღაურებადია დამპირავებლის ჩხრიდან. ზოგიერთი ეს პუნქტი (მაგალითად, საერთო ფართის მოვლის გადასახადი) შეიძლება ჩითვალოს ოპერაციულ გასაველებად, როცა სხვები განიხილება როგორც ჩანაცვლებადი შვილები. ანაზღაურებადი გასაველები აკლდება როგორც გასაველები (ან უკვე გამოკლებულია წინა წლებში), და ანაზღაურება განიხილება როგორც შემოსავლის დამოუკიდებელი პუნქტი მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

შეძენის არჩევანი

ზოგიერთი იქარა მოიცავს დაშვებას, რომლის მიხედვითაც მეიქარეს ეძლევა არჩევანის საშუალება – შეიძინოს იქარით აღებული ქონება. ზოგიერთ შემთხვევაში, ეს არჩევანი უნდა გაკეთდეს იქარის დათავაზების დღეს, ან იქარის მიმდინარეობის რომელიმე წერტილზე. სხვა შემთხვევაში, ამ არჩევანის გაკეთება შეიძლება ნებისმიერ დროს. არჩევანის ფასი შეიძლება ფიქსირებული იყოს, ან პერიოდულად იცვლებოდეს ემპირიულ ფორმულაზე, ამორტიზირებულ საბალანსო ღირებულებაზე, ან ქონების

გადაფასებაზე დაყრდნობით, სამრეწველო და საოფისე შენობების შემთხვევაში, არჩევანის ფასი შეიძლება იყოს სამშენებლო გაუმჯობესებების ფასი, მლუს პროცენტი არჩევანის პერიოდის განმავლობაში. შესყიდვის არჩევანი შეიძლება მიეყარეს მხოლოდ ქონების შესყიდვის უფლებას აძლევდეს, ან გაუკეთდეს შეთავაზება თუ ეს შეთავაზება მესამე მხარისაგან არის გაკეცილი. ეს პირობები გამოიყენება, როგორც უფლება პირველ შემთხვევაში მიღებულ უარზე. შესყიდვის არჩევანმა შეიძლება შეზღუდოს ყიდვაგაყიდვის შანსები. ამასთანავე, თუ ქონება არ არის შეფასებული მფლობელის მიერ შეუზღუდავი ფორმით, არჩევანის ფასი, თუ დადგენილია, შეიძლება წარმოადგენდეს საჭირო გადასახადის ქონების საბაზრო ღირებულების ზღვარს.

ვალდებულებაზე თავის არიდებისა და გამოძევების დაშვება

ვალდებულებაზე თავის არიდების დაშვება ნებას რთავს დამქირავებელს გააუქმოს იქარა იმ პირობებში, რომლებიც ჩვეულებრივ არ ჩაითვლებოდა გასამართლებელ საბუთად იქარის გაუქმებისათვის. მაგალითად, ექსპროპრიაციის, ან კატასტროფის დაშვება შეიძლება ნებას რთავდეს დამქირავებელს გააუქმოს იქარა, თუ ქონების ჩამორთმევა, ან უბედური შემთხვევა აფერხებს მის საქმიანობას. კატასტროფის დაშვება ადგენს, რომ ქონების მფლობელი ნებადართულია საკმაოდ სოლიდური დრო მიეცეს იმისათვის, რომ მოახდინოს საჭირო შეკეთება და განახორციელოს საკმაოდ ფსადაკლება ქირაზე შეუზღუდურ პერიოდში. ქონების მფლობელმა უნდა შეიტანოს საჭირო ხელშეკრულებაში დანერგვის დაშვება, რათა შეინარჩუნოს ნაკვეთის გაყიდვის, ან განვითარების პერსპექტივა. ვალდებულებაზე თავის არიდების ასეთი ტიპის დაშვებებმა შეიძლება ვავლენა მოახდინოს ქირის დონეზე და საბაზრო ღირებულებაზე.

სავაჭრო ცენტრის საიჯარო ხელშეკრულებაში ჩაწერილი ვაშოძევების დაშვება ნებას აძლევს დამქირავებელს გააუქმოს გრძელვადიანი იქარა (ზუთოდან ათ წლამდე, ან მეტი) თუ გაყიდვებმა ვერ მიადწია გარკვეულ დონეს პირველი, მეორე, ან მესამე წლების შემდეგ. გამოძევების მეორე ტიპის დაშვება უფლებას აძლევს დამქირავებელს გააუქმოს იქარა, თუ ქონების მფლობელი ვერ მოახერხებს, რომ შეცვალოს წახსვლელი ძირითადი მდგომარეობის გარკვეულ პერიოდში. გამოძევების დაშვებამ შესაძლოა შექმნას რისკი და მოითხოვოს დისკონტირების კავკეთის კორექტირება.

განგრძობადი ათვისების დაშვება

მრავალ დამქირავებელს ქონება შეიძლება იყოს საგანი ისეთი იქარისა, რომელიც მოითხოვს დამქირავებელს ტერიტორიის მუდმივად ათვისებას, ერთი მდგომარის მეორეთი უწყვეტად შეცვლას. ძირითადი დამქირავებელთა გადაწყვეტილება დაცალონ იქარის პერიოდში, შეიძლება გადაედოთ სხვებსაც და გამოიწვიოს მათი წახსვლა. სავაჭრო ცენტრების შეფასებისას, ძირითადი დამქირავებლის მიერ მიმდინარე იქარის ვადის ამლწურვისას ან მანამდე წასვლის შესაძლებლობა ყურადღებით უნდა იქნას გაანალიზებული. პატარა მაღაზიები ხშირად უძლურები არიან გაგრძელონ ფუნქციონირება, თუ ძირითადი დამქირავებელი ტოვებს ცენტრს.

დამქირავებლის გაუმჯობესებები

დამქირავებლის ინტენსიური გაუმჯობესებების (IIs)-ის სამუშაოებმა შეიძლება ვავლენა იქონიოს სახელშეკრულებო ქირაზე, ან შეიძლება თავიდანვე იყოს ჩართული მოთხოვნილ ქირაში, როგორც დამქირავებლის გაუმჯობესებებზე ნებადართვა. დამქირავებლის გაუმჯობესებების გათვალისწინება ხშირად აისახება შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციაში და დისკონტირებულ ფულადი სახარების ნაკადების ანალიზში, რადგან დარაცული დანახარჩები შეიძლება ანალიზში ჩაერთოს ფლობის პერიოდის გარკვეულ ეტაპზე. IIs-ის ვავლენის უგულვებელყოფა მირდაპირ კაპიტალიზაციაში, შეიძლება შეცდომა იყოს. სტატისტიკური წმინდა ოპერაციული შემოსავლები უნდა ასახავდეს დამქირავებლის გაუმჯობესებების ქონებაზე, რომელიც შესაფერისია ბაზრისათვის. დამქირავებლის გაუმჯობესებები გამოძინარბობს ბაზრიდან, ანუ ის ეტოდება მხოლოდ მაშინ, თუ ბაზარი მოითხოვს. ასევე, დამქირავებლის გაუმჯობესებები არ მიეკუთვნება ქონების ყველა ტიპს. საცხოვრებელი ერთეულის სტანდარტული შენახვა და მოვლა, სანამ მას ახალ დამქირავებელს გადააბარებენ, ყოველთვის არ არის დამქირავებლის გაუმჯობესებები, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ დასუფთავება და მერემონტება აჭარბებს ტიპურ დონეს, რომელიც საჭიროა ქონების კონკურენტუნარბანობის შესახარბუნებლად ბაზარზე. უფრო მეტიც, ახალ შენობაში დამქირავებლის გაუმჯობესებები ხშირად კაპიტალური დანახარჩების მიეკუთვნება მაშინ, როცა IIs ხელახლა გასაქირავებელ არსებულ ადგილზე, ჩვეულებრივ, ვასავლება. როდესაც გაუმჯობესება ხდება შენობის ეკონომიკური ვარგისბანობის პერიოდში, ის მიუთითებს, თუ როგორ უნდა იქნას აღრიცხული და რა ვავლენას ახდენს წმინდა ოპერაციულ მოგებაზე (NOI). განმავითარებელი ან მფლობელი შეიძლება პასუხისმგებელი იყოს დამქირავებლის გაუმჯობესებების რაოდენ კონკრეტული დონისათვის და ეს აისახება ქირაში. ამ დონის ზემოთ დანახარჩები დამქირავებლებს ან სასუბსმგებლობის ქვეშა, ისინი არ აისახება ქირაში და ჩვეულებრივ, ამორტიზირებულია იქარის პერიოდის განმავლობაში.

არა კონკურენტული და ექსკლუზიური გამოყენების დაშვება

იქარა შეიძლება შეიცავდეს პირობებს, რომელიც უკრძალავს ორივე მხარეს ახლო მდგომი ისეთი საქმიანობის წარმოებას, რომელიც რომელიმე მხარეს უქმნის კონკურენციას. მაგალითად, დამჭირავებელი, რომელიც ჰყიდის სპორტულ საქონელს, შეიძლება თანახმა იყოს იმაზე, რომ არ გახსნას მეორე მსგავსი დაწესებულება სავაჭრო ცენტრის ახლოს. თუ საკმარისი მონაცემებია ხელმისაწვდომი, არა კონკურენტული დაშვებებიდან მიღებული დამატებითი შემოსავლების ღირებულება შეიძლება შეფასდეს და დისკონტირდეს იქარის ვადის შემდეგ. ქონების მფლობელი, რომელსაც სურს აკონტროლოს სავაჭრო ცენტრის საცალო ვაჭრობის მაღაზიები, შეუძლია იქარის ხელშეკრულებაში ჩაწეროს ექსკლუზიური გამოყენების დაშვება. ის დამჭირავებელი, რომელსაც სურს მიადლოს მონოპოლიის გარკვეულ დონეს, შეიძლება დაინტერესებული იყოს ასეთი დაშვების შეტანით.

აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგების შედგენა

ქონების შემოსავლიანობის უნარის შეფასება ნიშნავს დასკვნის მიღწევას მის მოსალოდნელ წმინდა ოპერაციულ მოგებასთან მიმართებაში. შეიქმნება, შემოსავლებისა და გასავლების შეფასებამდე, იკლავს და აანალიზებს შემდეგს:

- შესაფასებელი ქონების შემოსავლებისა და გასავლების ისტორია
- კონკურენტული ქონებების შემოსავლებისა და გასავლების ისტორია
- უკანასკნელ პერიოდში ხელმოწერილი იქარა, შეთავაზებული იქარა და მოთხოვნილი ქიარა შესაფასებელი და კონკურენტული ქონებებისათვის
- ფაქტორული აუთოსებლობის დონე შესაფასებელი და კონკურენტული ქონებებისათვის
- მენეჯმენტის გასავლები შესაფასებელი და კონკურენტული ქონებებისათვის
- ოპერაციული გასავლების შესახებ გამოქვეყნებული მონაცემები და შესაფასებელი და კონკურენტული ქონებების ოპერაციული გასავლები
- საბროწიუო ცვლილება გადასახადებში, ენერჯო მატარებლებზე დანახარებებში და სხვა ოპერაციული გასავლებში.

შემფასებელი, ამ ინფორმაციას ხშირად ტაბულის ფორმაში წარმოადგენს, რათა დაეხმარონ დასკვნის მქონეებს. შემოსავლები და გასავლები, ზოგადად მოცემულია წლიურ და თვის ანგარიშებში დოლარებში და გაანალიზებულია დოლარის ნომინალთან მიმართებაში, დოლარები და ცენტები გასაქირავებელი ფართის ერთეულზე, ან დოლარი და ცენტრი – შედარების სხვა ერთეულზე დაფუძნებით. იმის საჩვენებლად, თუ როგორ ვარიირებენ ისტორიული და პროგნოზირებული მონაცემები ოპერაციულ გასავლებში, 21.2 ცხრილი აჩვენებს ქალაქის საქმიან ნაწილში განთავსებული 60 000 კვადრატული მეტრი გასაქირავებელი ფართის მქონე საოფისე შენობის ოპერაციული გასავლების ისტორიას. 21.3 ცხრილი აჩვენებს იმავე საბაზრო არეალში განთავსებული ხუთი შედარებითი ქონების ოპერაციულ გასავლებს და საშუალებას იძლევა მარტივად შედარდეს შესაფასებელი და შედარებითი ქონებები. ასეა, რომ შესასწავლი წლისათვის, შესაფასებელი ქონების მთლიანი ოპერაციული გასავლება 14.79 დოლარი კვადრატულ მეტრზე, არსებითად უფრო მაღალია, ვიდრე შედარებითების ანალოგიური მაჩვენებლები, რომლებიც მერკიუმონ 12.65 დოლარიდან 13.92 დოლარამდე კვადრატულ მეტრზე. ჩამოთვლილი ოპერაციული გასავლების უმეტესობისათვის, შესაფასებელი ქონების ერთეულზე გასავლები ხდებდა შედარებითი ქონებებით დადგენილ დიაპაზონში, მაგრამ კვადრატულ მეტრზე ელექტრო ენერჯიაზე 4.14 დოლარი და დასუფთავების 2.28 დოლარი უფრო მაღალია, ვიდრე ხეტისმირი შედარებითისათვის. შემოსავლებისა და გასავლების ანალიზში, შემფასებელს მოუწევს გამოიკლიოს ამის გამოწვევი მიზეზები. შესაფასებელი შედარებითი ქონებისა და იქარის შესახებ მონაცემების გულდასმით შესწავლის შემდეგ, შემფასებელი დებულების წმინდა ოპერაციული მოგების შეფასებას შესაფასებელი ქონებისათვის. თუ შემფასებელი ფოკუსირებას ახდენს საკუთარ კაპიტალში ინვესტიციიდან მისაღებ სარგებელზე, მაშინ ასევე უნდა შეფასდეს საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები.

პოტენციური ჩამური შემოსავალი

შემფასებელი, ჩვეულებრივ, პოტენციურ ჩამურ შემოსავლებს აანალიზებენ წლიურ ბაზაზე. პოტენციურ ჩამურ შემოსავალში ჩაირთვება:

- იქარა ქონების მთლიან ფართობზე – მაგალითად, სახელმწიკრულებო ქიარა მიმდინარე ოქარებისათვის, საბაზრო ქიარა აუთოსებელი, ან მეპატრონის მიერ დაკავებული ფართისათვის, პროცენტული და დამატებითი ქიარა საცალო ვაჭრობის ქონებისათვის
- ქიარა ზრდის დაშვებიდან
- ანაზღაურებადი შემოსავალი
- უძრავი ქონებიდან შემოსავლების ყველა სხვა ფორმა – მაგალითად, შემოსავალი დამჭირავებელზე გაწეული მომსახურებიდან, როგორცაა ჩამოთვლილ-აომოთველი ფარი, ანტენის მიერთება, საწყობი, გარაჟის ფართი და შემოსავლები მონეტებზე მომუშავე დანადგარებიდან და მანქანის სადგომის გადასახადი.

21.2 ცხრილი								
შესაფასებელი ქონების ოპერაციული გასაყვლების ისტორია								
	წელი 1 ფაქტიური		წელი 2 ფაქტიური		წელი 3 ფაქტიური		წელი 4 ფაქტიური	
	თანხა	მ ² - ზე	თანხა	მ ² - ზე	თანხა	მ ² - ზე	თანხა	მ ² - ზე
მუდმივი გასაყვლები								
უძრავი ქონების გადასახადი	232 812	3.88	272 378	4.54	314 433	5.24	323 400	5.39
დაზღვევა	2 378	0.04	2 350	0.04	6 625	0.11	6 700	0.11
ცვლადი დანახარჩები								
დენი	200 390	3.34	216 632	3.61	211 789	3.53	248 350	4.14
ორთქლის ნაკადი	79 211	1.32	71 390	1.19	72 675	1.21	85 250	1.42
დასუფთავება	117 102	1.95	109 775	1.83	128 987	2.15	136 750	2.28
ხელფასი	8 432	0.14	10 208	0.17	11 386	0.19	12 600	0.21
რემონტი და შენახვა	17 388	0.29	30 688	0.51	38 875	0.65	52 825	0.88
წყალი და კანალიზაცია	3 010	0.05	3 030	0.05	2 412	0.04	4 800	0.08
ადმინისტრაციული ხარჯი	1 180	0.02	1 778	0.03	10 856	0.18	10 850	0.18
მენეჯმენტზე გადასახადი	4 757	0.08	4 930	0.08	5 010	0.08	5 350	0.09
სხვადასხვა	3 031	0.05	88	0.001	610	0.01	600	0.01
სულ ოპერაციული გასაყვლები	669 691	11.16	723,247	12.05	803 658	13.39	887 475	14.79

21.3 ცხრილი						
შედარებითი ქონებების ოპერაციული გასაყვლების ანალიზი						
	შესაფასებელი ქონების პროფორმა	შესაღარისებები				
		A 130 Main St	B 110 Second Ave	C 717 fourth Ave.	D 133 ThirdAve.	E Commerce Plaza
ოპერაციული წელი	2003	2002	2002	2002	2002	2002
აშენების წელი	1996	1996	1985	1978	1981	1995
გასაქირავებელი ფართი მ ²	60 000	75 000	49 411	56 411	52 000	66 000
ოპერაციული ხარჩები*						
მუდმივი გასაყვლები						
უძრავი ქონების გადასახადი	5.39	5.51	5.48	5.01	5.47	5.35
დაზღვევა	0.11	0.06	0.09	0.10	0.17	0.09
ცვლადი ხარჩები						
დენი	4.14	4.03	3.47	3.31	3.25	3.45
ორთქლის ნაკადი	1.42	1.25	1.60	1.35	1.57	1.55
დასუფთავება	2.28	1.61	1.38	1.27	1.28	1.30
ხელფასი	0.21	1.25	0.32	0.78	0.73	0.21
რემონტი და შენახვა	0.88	0.45	0.63	0.98	0.99	0.38
წყალი და კანალიზაცია	0.08	0.08	0.08	0.08	0.09	0.10
ადმინისტრაციული	0.18	0.19	0.19	0.26	0.08	0.11
მენეჯმენტზე გადასახადი	0.09	0.08	0.08	0.08	0.09	0.10
სხვადასხვა	0.01	0.02	0.01	0.02	0.02	0.01
სულ ოპერაციული გასაყვლები	14.79	13.53	13.33	13.24	13.92	12.65

რადგანაც მომსახურებიდან წარმოქმნილი შემოსავლები შეიძლება, ან არ შეიძლება მიეკუთვნოს უძრავ ქონებას, შემფასებელმა უნდა იფიქროს, რომ შეუთავსებელია ამ შემოსავლების შეტანა ქონების პოტენციურ ჯამურ შემოსავლებში. შემფასებელმა შეიძლება ეს შემოსავლები განიხილოს როგორც ბიზნესის მოგება, ან როგორც შემოსავლები მოძრავი ქონებიდან – მისი წარმოშობის წყაროდან გამომდინარე. თუ შემოსავლების ფორმა არის აუთისებლობისა და მოუკრებლობის გამო წარმოქმნილი დანაკარგები, ის უნდა იქნას შეტანილი ქონების ჯამურ შემოსავლებში (PGI) და რეალური ჯამური შემოსავლების ასახვასთვის უნდა დადგინდეს აუთისებლობისა და მოუკრებლობის შესაფერისი ტვირთი.

* ერთ ცვარბატულ ერთეულზე

დანაკარგები აუთვისებლობისა და მოუკრებლობის გამო

აუთვისებლობისა და მოუკრებლობის გამო დანაკარგები წარმოადგენს პოტენციური ჩამური შემოსავლების შემამცირებელ ანარიცხებს, რომელიც მიეკუთვნება აუთვისებლობას, მდგურების შენადობას და ქირის ან სხვა შემოსავლების გადაუხდელობას. სტრატეგის ეს ქუნქტი ითვალისწინებს ორ კომპონენტს:

- ფიზიკური აუთვისებლობა, როგორც დანაკარგები შემოსავლებში
- მოსაკრებლების დანაკარგი, გამოწვეული დათმობებით, ან დამჭირავებლების მიერ გადაუხდელობით

ყოველ წელს მოკრებილი ქირა, ჩვეულებრივ, ნაკლებია, ვიდრე წლიური პოტენციური ჩამური შემოსავლები, ამრიგად, აუთვისებლობაზე ანარიცხი, ჩვეულებრივ, ფასდება როგორც პოტენციური ჩამური შემოსავლების პროცენტი, რომელიც იცვლება ფიზიკური ქონების ტიპისა და მახასიათებლების; მისი დამჭირავებლის ხარისხის; შემოსავლების ნაკადების ტიპებისა და დონების; მიმდინარე და პროგნოზირებული საბაზრო მიწოდებისა და მოთხოვნის პირობების მიხედვით; და დამოკიდებულება ეროვნულ, რეგიონალურ და ადგილობრივ ეკონომიკურ პირობებზე.

მსგავს მდგომარეობაში მყოფ მსგავს ქონებაზე გამოქვეყნებული ცვლელა შეიძლება გვიჩვენებდეს აუთვისებლობისა და მოუკრებლობის გამო დანაკარგების შესაფერის პროცენტულ ანარიცხს. შემფასებელმა უნდა გამოიყვილოს ადგილობრივი ბაზარი, რათა დასაბუთოს აუთვისებლობის შეფასება. შემოსავლებით მდგომარეობაში, დასკვნა შესაძლოა განსხვავდებოდეს პირველადი ან მერაიდი მონაცემებით გამოყვანილი აუთვისებლობის მიმდინარე დონის მიხედვით, რადგან შეფასება ასახავს შესაფასებელ ქონებაზე ტიპურ ინვესტორთა მოლოდინს მხოლოდ ფლობის პროგნოზირებული პერიოდისათვის. აუთვისებლობისა და მოუკრებლობის გამო დანაკარგების შეფასების სხვა მეთოდი მოიცავს პოტენციური ჩამური შემოსავლის საბაზრო განაკვეთით შედარებას შესაფასებელ ქონებაზე ფაქტიურად მოკრებულ შემოსავლებთან.

რეალური ჩამური შემოსავალი

რეალური ჩამური შემოსავლები გამოითვლება როგორც პოტენციურ ჩამურ შემოსავლებს მინუს აუთვისებლობისა და მოუკრებლობის გამო დანაკარგების ანარიცხი.

ოპერაციული გასაველები

ოპერაციული გასაველები შეიძლება ჩაიწეროს ქონების მფლობელის მიერ შერჩეულ კატეგორიებში. ჩანაწერები აგრეთვე შეიძლება გაკეთდეს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტული სისტემის მიხედვით, რომელიც ჩამოყალიბებულია შესაქუთრეთა კავშირის მიერ, ან ბუღალტრული ფირმის მიერ, რომელიც ემსახურება უძრავი ქონების ამ კონკრეტულ სეგმენტს.

ზოგადად, ოპერაციული გასაველები იყოფა სამ კატეგორიად:

1. მუდმივი გასაველები
2. ცვლადი გასაველები
3. ჩანაცვლების დაშვება

მიუხედავად იმისა, რომ ოპერაციული გასაველები ორგანიზებულია, შემფასებელი მანაც ანალიზებს და აღადგენს გასაველების ანგარიშგებას, რათა მიიღოს ქონების ტიპური ოპერაციული გასაველების პროგნოზის შეფასება წლიური ნაღდი ფულის ბაზაზე.

მუდმივი გასაველები

აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგებების უმეტესობა მოიცავს უძრავი ქონების გადასახადებისა და შენობის დაზღვევის დანახარჯების სტრუქტურის ბუნქტებს. გადასახადის მონაცემები შეიძლება აღმოჩენილი იქნას სახელმწიფო ჩანაწერებში, ასევე გადასახადების მიზნით შემფასებელთა ოფისებში შეიძლება გასცენ ინფორმაციები პროგნოზირებულ ცვლილებებზე შეფასებაში. ან განაკვეთებში და მომავალ გადასახადებზე მათ შესაძლოა გავლენაზე. თუ ქონება არასწორად არის შეფასებული, უძრავი ქონების გადასახადის გასაველებს შეიძლება დაჭირდეს კორექტირება აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგებაში. თუ შესაფასებელი ქონება სხვა, მსგავს ქონებასთან შედარებით უჩვეულოდ დაბალი შეფასების სავანია, ან ჩანს, რომ გადაუხვევს იურისდიქციის გადასახადების ზოგადი ნიშნუდან. განხილული უნდა იყოს მომავალი გადასახადების ყველაზე შესაძლო რაოდენობა და ტენდენციები. ასევე შესწავლილი უნდა იქნას ყველა სხვა ცვლილება, რომელსაც ადგილი ჰქონდა წარსულში შესაფასებელი ქონების გადასახადების მიზნით შეფასებაში. თუ გადასახადების მიზნით შეფასების ციფრი დაბალია, შემფასე-

ბელს კანონის ძალით მოეთხოვება, რომ ასწიოს იგი. თუმცა, თუ ცვირი მალაღია, შემცირების მიღწევა შესაძლოა არც ისე ადვილი იყოს. უძრავი ქონების პროგნოზირებულ გადასახადებში, შემფასებელი ცდილობს გადასახადების შეფასება მოახდინოს გადასახადების წარსულ ტენდენციებზე, ახლანდელ გადასახადებზე, მუნიციპალურ მომავალ გასავლებზე და ბაზრის მონაწილეთა რწმენაზე დაყრდნობით.

შემოთავაზებული ქონებისათვის, ან ქონებისთვის, რომელიც ახლა არ ფასდება, შემფასებელს შეუძლია გაკეთოს ოპერაციული ანგარიშგების პროგნოზი ისე, რომ მასში არ შეიტანოს უძრავი ქონების გადასახადები. შედეგად მიღებული შეფასება არის წმინდა ოპერაციული მოგება უძრავი ქონების დაბეგვარამდე და უძრავი ქონების გადასახადების პირობები შეტანილია კაპიტალიზაციის განაკვეთში, რომელიც გამოიყენება ამ წმინდა მოგების ქონების ღირებულებად გარდასაქმნელად. მაგალითისათვის დავეუშვათ, რომ უძრავი ქონების გადასახადები არის საბაზრო ღირებულების ტიპური 2% და წმინდა ოპერაციული მოგება უძრავი ქონების გადასახადების შემდეგ, ალბათ ჩვეულებრივ კაპიტალიზებული იქნება 11%-ად რათა მიღებულ იქნას შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ მონახრება. ასეთ შემთხვევაში, შეიძლება მოხდეს უძრავი ქონების დაბეგვარამდე შემფასებული წმინდა ოპერაციული მოგების კაპიტალიზაცია 13%-ად (11% + 2%), რათა დადგინოთ იქნას ქონების ღირებულების მაჩვენებელი. ალტერნატიულად, შემფასებელმა შეიძლება შემოთავაზებული პროექტისათვის აიარისოს უძრავი ქონების გადასახადების შეფასება სამშენებლო დანახარჯებზე, ან უკანასკნელ პერიოდში აგებული, კონკურენტული ქონების მიერ გადახდილი გადასახადების ბაზაზე. ნებისმიერი უჩვეულო, გადაუხდელი სპეციალური შეფასება, ან სხვა საკვლევებელი, ერთჯერადი გასავლები, განხილულ უნდა იქნას როგორც ჩამური ციფრის მაკორექტირებელი ანალიზის ბოლოს, თუ ეს ის არის რასაც ბაზარი გააკეთებდა.

მფლობელის ოპერაციული გასავლების ანგარიშგება შესაძლოა უჩვენებდეს დაზღვევის პრემიების ნაღდი ფულით გადახდას. თუ პრემიები ყოველწლიურად არ გადაიხდება, ის აღდგინოთ ოპერაციულ ანგარიშგების ვი უნდა დაკორექტირდეს მიმთეზურ წლიურ გასავლად ნაღდი ფულში. ხანძარი, მფლობელის ვალდებულებების დაზღვევა, წარმოადგენს ტიპურ საგაზღვევო პუნქტებს; ქონების ტიპიდან გამომდინარე, ელევატორები, ბიოლერები, მინის ნივთები, ან სხვა პუნქტებიც შეიძლება იქნას დაზღვეული. შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს დაზღვევის თანხა, და ის თუ ნაკლებია ან ზედმეტი, უნდა დააკორექტიროს წლიური დანახარჯი.

საწარმოო მარაგის, საწარმოო ვალდებულებებისა და სხვა ბიზნეს ქონების დაზღვევა არის დამჭირავებლის ვალდებულება, და ამიტომ არ უნდა დაიბეგროს უძრავი ქონების ოპერაციიდან. როდესაც წამოიჭრება საკითხი თანდაზღვევაზე, ან დაფარვის ვადებზე, შემფასებელს შესაძლოა დაჰკრდეს პროფესიონალი დამზღვევის კონსულტაციები.

ცვლადი გასავლები

დიდი ქონებისათვის ოპერაციული ანგარიშგება ხშირად ივლის ცვლადი გასავლების ბევრ ტიპს, როგორცაა:

- მენეჯმენტის ხარჯები
- საიჯარო გადასახდელები
- კომუნალური მომსახურების – დენი, გაზი, წყალი და კანალიზაცია
- გაბთობის
- კონდიტრების
- ზოგადი ხელფასები
- დასუფთავება
- სტრუქტურის რემონტი და შენახვა
- დეკორაცია
- ტერიტორიისა და მანქანის სადგომის შენახვა
- სხვა წვრილმანი გასავლები – დაცვა, ნავის გატანა და განადგურება

მენეჯმენტის ხარჯები

მენეჯმენტის მომსახურება შეიძლება შესრულდეს ხელშეკრულებით, ან ქონების მფლობელის მიერ უზრუნველყოფით. მენეჯმენტზე გასავლები გამოხატულია რეალური ჩამური შემოსავლების პროცენტებში და ემთხვევა ამ ტიპის გადასახადის ადგილობრივ ნიმუშს ტიპური მენეჯმენტისათვის.¹

¹ ფაქტობრივი ქონების მართვა გამოყოფილი უნდა იყოს აქტივების მართვისაგან. დიდი, ინვესტიციის დონის ქონება ხშირად განხილულია პორტფელში. სადაც იხსნება როგორც ფასიანი ქვალადები, ასევე უძრავი ქონება. ამ პორტფელის მენეჯერები დაეულონება მკაცრ დადუვეტილებებს იმის შესახებ, თუ როდის შეიძინონ უძრავი ქონების აქტივი, როგორ დააფასონ და როდის გაიტანონ ბაზარზე. მიუხედავად იმისა, რომ მათი როლი განსხვავებულია, ქონების მენეჯერისა და აქტივების მენეჯერის

მრავალ დამქირავებლიანი ქონების მართვა მოითხოვს ზედამხედველობის, ბუღალტრული აღრიცხვისა და სხვა სახის მომსახურების გარკვეულ რაოდენობას. უფრო დიდ ქონებას შეიძლება ადგილზევე შექონდეს ოფისები, ან მენეჯერთა საცხოვრებელი სახლები, რის მოვლა-შენახვასაც დაქირდება შესაბამისი გასაველები. მენეჯმენტის სხვა გასაველები შესაძლოა მოიცავდეს სატელეფონო მომსახურებას, მოხელთა დახმარებას, თურთიულ ან ბუღალტრულ მომსახურებას, ბეჭდვას და გაგზავნას, რეკლამასა და განვითარებას. მენეჯმენტის გასაველები, იშვიათად, მაგარც მაინც შეიძლება ჩართულ იქნას ანაზღაურებად ოპერაციულ გასაველებში – ქონების ზოგადიერ ტიპისათვის.

ზოგიერთ ბაზარზე, სტანდარტული საცალო ვაჭრობის იჭარა შეიცავს პირობებს ადმინისტრაციული გასაველების დასაფარავად, როგორც საერთო ფართის მოვლა-შენახვზე გასაველების პროცენტს. ეს გასაველები, ტიპურად განიხილება როგორც დამქირავებლის ანაზღაურების ნიშნული, გამოყოფილია და არ არის დაკავშირებული მენეჯმენტის გადასახადთან.

იჭარაზე საკომისიო გადასახადი

იჭარაზე საკომისიოს გადახდა ხდება აგენტებზე, რომლებიც მონაწილეობენ მოლაპარაკებებში და იცავენ დამქირავებლებს. როდესაც ეს საკომისიო თანხა გადაწილდება იჭარის, ან იჭარის განახლების ვადაზე, ის შევა ოპერაციულ ანგარიშგებაში. თუ არ არის პროფნორირებული მათი არსებობა მომავალ წელს, ის არ იქნება ჩამოთვლილი ადღეწილ ოპერაციულ ანგარიშგებაში პირდაპირი კაპიტალიზაციისას. თუმცა, თავდაპირველ იჭარაზე საკომისიო, რომელიც შეიძლება საკმაოდ მაღალი იყოს ახალ მალაზითა ცენტრში, ან სხვა დიდ განვითარებულ ტერიტორიებზე, ჩვეულებრივ, განიხილება როგორც კაპიტალური ხარჯების ნაწილი პროექტის განვითარებისათვის. საწყის იჭარაზე ეს საკომისიო გადასახადები არ არის შეტანილი, როგორც უწყვეტი პერიოდული გასაველები. როდესაც დგება წმინდა მოგების ან საკუთარი კაპიტალიდან ფულადი შემოსულობების პროფნორი, საიჭარა გადასახადები შეიძლება შეიკაოდეს გადახდის წლისათვის, ან გადაწილდეს იჭარის ვადაზე. ადგილობრივი პრაქტიკის მიხედვით.

შედგენილი განაკვეთი შეიძლება ჩამოყალიბდეს იჭარაზე საკომისიო დანახარჯების ასახვის მიზნით როგორც არსებული იჭარისათვის, ასევე ახლისათვის. მაგალითად, თუ ქირის განახლების კოეფიციენტი არის 70%, იჭარაზე საკომისიო გადასახადი არსებული ქირისათვის 2.5%, ხოლო იჭარაზე საკომისიო გადასახადი ახალი ქირისათვის 6%, შედგენილი განაკვეთი შეიძლება შემდგენიარად გამოითვალოს:

$$0.70 \times 0.025 = 0.0175$$

$$0.30 \times 0.060 = 0.018$$

რთული განაკვეთი = 0.0355 (3.6% დამრგავლებით)

შემდეგ, ეს შედგენილი განაკვეთი მიესადაგება არსებულ იჭარას, როგორც კი ვადა გაუვა.

კომუნალური გადასახადები

არსებული ქონებისათვის კომუნალური გადასახადების პროფნორი, ჩვეულებრივ, ეთდება წარსული გადასახადებისა და მიმდინარე ტენდენციების ანალიზის საფუძველზე. შესაფასებელი ქონების კომუნალური მოთხოვნები შეიძლება შედარდეს ცნობილ კომუნალურ გასაველებს საზომ ერთეულზე – მაგალითად, კვადრატულ მეტრზე, ოთახზე, ბინაზე – მსგავსი ქონებისათვის, რათა შეფასებულ იქნას შესაძლო მომავალი კომუნალური გასაველები. გაქირავებულ ტერიტორიაზე მიმდინარე ოპერაციებზე დახარჯული საათები, შეიძლება არსებითი აღმოჩნდეს ანალიზისათვის. მაგალითად, კვირაში ღამეების რაოდენობა, როდესაც სავაჭრო ცენტრი ღიაა და საათების რაოდენობა, როდესაც საქმიანობა ღამეების რაოდენობა, პირდაპირ მოქმედებს ელექტრო ენერჯის მოხმარებაზე და შეიძლება გავლენა მოახდინოს მოვლა-შენახვისა და ნაგვის გატანის დანახარჯებზე. კომუნალური გადასახადების ანალიზის დროს, შემფასებელი ადგენს ადგილობრივ გარემოებებს და მიმდინარე და მოსალოდნელ მომავალ ხარჯებს მოხმარებული ენერჯის ყველა ტიპზე.

მიუხედავად იმისა, რომ ელექტროენერჯის ხარჯი გაქირავებული ფართისათვის ხშირად დამქირავებლის გასაველებია და ამიტომ არ არის შეტანილი ოპერაციული გასაველების ანგარიშგებაში, მფლობელი შესაძლოა პასუხისმგებელი იყოს საზოგადოებრივი ადგილების განათებაზე და ენერჯიაზე, როგორც საჭიროა ლიფტების ასამუშავებლად და შენობის სხვა საერთო დანადგარებისათვის. ეს გასაველები შეიძლება შევიდეს ან არ შევიდეს როგორც საერთო არეულზე გასაველების ნაწილი.

გაზი

როდესაც გაზს იყენებენ გასათბობად და ჰაერის კონდინირებისათვის, ის შეიძლება გახდეს გასაველების მთავარი პუნქტი, რომელსაც იხდის ან ქონების მფლობელი ან დამქირავებელი, და აისახება ქირაში.

ფუნქციები ზოგჯერ შესაძლოა ურთიერთ დაკავშირებული იყოს. აქტივის მენეჯმენტის გასაველები არ უნდა იყოს შესული იმ პუნქტებში, რომლებიც ჩამოთვლილია როგორც უძრავი ქონების ოპერაციული გასაველები.

წყალი

წყლის ფასი არის მთავარი გასათვალისწინებელი იმ სამეწველო ქარხნებში, სადაც წყალს მთავარ სამეწველო პროცესში მოიხმარენ და მრავალბინიან პროექტებში, სადაც საკანალიზაციო მომსახურების ხარჯი ხშირად მიბმულია წყლის რაოდენობის ხარჯვასთან. ეს ასევე მნიშვნელოვანი გასათვალისწინებელი ფაქტორია სამრეცხაოებში, რესტორნებში, ტავრებში, სასტუმროებსა და მსგავს დაწესებულებებში. ამ ქონების საიქარო ხელშეკრულებაში შეიძლება ეწეროს, რომ დამქირავებელმა უნდა გადაიხადოს ეს გასავლები. თუ ქონების მფლობელი იხდის წყლის ფულს, ეს შეტანილი უნდა იყოს გასავლების ანგარიშებაში.

კანალიზაცია

საკანალიზაციო სისტემის მქონე მუნიციპალურ დაწესებულებებში, უძრავი ქონების დამქირავებელს ან მფლობელს შეუძლია გადაიხადოს ცალკე გადასახადი ამ სისტემის გამოყენებისათვის. როდესაც პასუხისმგებელია ქონების მფლობელი, მთლიანი გასავალი შეიძლება იყოს არსებითი, განსაკუთრებით სასტუმროებისათვის, მოტელების, გამაჯანსაღებელი ცენტრების, საცხოვრებლებისა და საოფისე შენობებისათვის.

გათობა

გათობაზე დანახარჯი, ზოგადად დამქირავებლის გასავლებად ითვლება – ერთადერთი დამქირავებლის ქონებაში, სააწარმოს ან საცალო ვაჭრობის ქონებაში, ან საცხოვრებელ და საოფისე პროექტებში – ინდივიდუალური გათბობის ერთეულით. ეს არის გასავლების ძირითადი პუნქტი, რომელიც მოცემულია მთქარაციულ ანგარიშგებაში საოფისე შენობებისათვის და ცენტრალური გათბობის სისტემის მქონე საცხოვრებელი კორპუსებისათვის. მოხმარებული საწვავი შეიძლება იყოს ნახშირი, ნავთი, გაზი, ელექტრო ენერჯია, ან ორთქლი. გათბობის მომარაგება, მოვლა და მუშების ხელფასი, გასავლების ამ კატეგორიაში ჩაითვლება ბუღალტრული აღრიცხვის გარკვეული მეთოდებით. ორთქლის მოწოდებლები და გაზის კომპანიები, წლიდან წლამდე უწარმოებენ ჩანაწერებს საწვავის მოხმარებაზე და შესაბამის გრადუსობაზე. შემფასებელს შეუძლია გამოიყენოს ეს ჩანაწერები და საწვავის ხარჯის მონაცემები, რათა უქანასწელო პერიოდისათვის ქონების გათბობაზე გასავლები შეადაროს ტიპურ წელს. მოხმარებული საწვავის ხარჯში სავარაუდო ცვლილება უნდა აისახოს შემფასებლის პროგნოზში.

შაერის კონდინცირება

შაერის კონდინცირებაზე გასავლები შეიძლება დარიცხულ იქნას დენის, გაზის, წყლის, ხელფასის, რემონტის, ინდივიდუალური კატეგორიის მიხედვით, ან გათბობა და შაერის კონდინცირება, შეიძლება გაერთიანდეს გათბობის, ვენტაციისა და შაერის კონდინცირების კტეგორიაზე (HVAC). შაერის კონდინცირებაზე დანახარჯი მნიშვნელოვნად იცვლება კლიმატური პირობებისა და დამონტაჟებული სისტემების მიხედვით. საოფისე შენობათა და საცხოვრებელი სახლების უმეტესობას აქვს ცენტრალური HVAC სისტემა და ოპერაციული გასავლები შესულია მათ წლიურ ინვოიშებებში. საცალო ვაჭრობის ქონებათა უმეტესობას და ზოგიერთ საცხოვრებელ შენობას აქვს ანდვიდუალური გათბობისა და შაერის კონდინცირების დანადგარი, რომელსაც ამაშავებს დამქირავებელი. ამ დანადგარის რემონტი და მოვლა, განსაკუთრებით საცხოვრებელ სახლებში, შესაძლოა დარჩეს ქონების მფლობელის ვალდებულებაში.

საერთო სახელფასო უწყისი

საერთო ხელფასის გასავლები მოიცავს გადასახადს ყველა თანამშრომელზე, ვისი მომსახურებაც ძირითადად ქონების საქმიანობასა და მენეჯმენტისათვის, მაგრამ ვისი ხელფასიც არ არის შეტანილი გასავლების სხვა სპეციალურ კატეგორიაში. ზოგიერთ სფეროში, ადმინისტრატორის ან შვეიცარიის მომსახურების ხარჯი ეფუნდება ერთიან სახელფასო გრაფიკს; სხვა შემთხვევაში, გადასახადზე მოლაპარაკება მიიღს ადვილობრივ ტრადიციებსა და პრაქტიკაზე დაყრდნობით. თუ ადმინისტრატორი ან მენეჯერი იკავებს საცხოვრებელ ბინას, თავის მომსახურებაზე ნაწილობრივი გადახდის სახით, ამ ბინის ქირის ლიზნებულება შეიძლება განხილულ იქნას როგორც შემოსავალი, და დადგენილი თანხა გამოკლებულ იქნება როგორც გასავალი. ზოგიერთ ქონებაში, დამატებითი გასავლები წარმოიშობა დაცვის პერსონალის, პორტიესა და ლიფტის ოპერატორის ხელფასის გადასახდელად. უმუშევრობა და თანამშრომლებისათვის სოციალური უზრუნველყოფის გადასახადი შეიძლება შესული იყოს საერთო სახელფასო უწყისში, ან ჩამოთვლილი იყოს გასავლების ცალკე კატეგორიაში.

დასუფთავება

საოფისე შენობებში, დასუფთავებაზე ან ნავის გატანაზე მომსახურების დანახარჯები მნიშვნელოვან გასავლებს წარმოადგენს. ეს ჩვეულებრივ შეფასებულია დამქირავებელი ტერიტორიის ერთ კვადრატულ მეტრზე დანახარჯებთან მიმართებაში მიუხედავად იმისა, ხელფასის უწყისზე მყოფმა თანამშრომ-

ლებმა შეასრულეს ეს მომსახურება, თუ გარე კონტრაქტორმა ფირმებმა. ეს გადასახადები გაწეული მომსახურებისა და მასპინძლობის ეკვივალენტურია სასტუმროებსა და კეთილმოწყობლ პაპრატენტებში. სასტუმროებში და მოტელებში, დასუფთავების გადასახადები მიეკუთვნება საცხოვრებელ ოთახებზე და შეიძლება შეფასდეს იქნას განყოფილების ჩამური შემოსავლებისადმი პროცენტული წილის მიხედვით. დადგენილი პროცენტი ახახავს ქონების წინა გამოცდილებას და სამრეწველო სტანდარტებს. დასუფთავება შეიძლება იყოს მფლობელის ან დამქირაველის გადასახადი, რაც დამოკიდებულია ქონების ტიპსა და საიჭარო შეთანხმებებზე.

სტრუქტურის მოვლა და შეკეთება

მოვლისა და შეკეთების გადასახადები წარმოიქმნება წლის განმავლობაში, სტრუქტურისა და მისი მთავარი კომპონენტების მოსავლედად, რათა შენარჩუნებულ იქნას მათი კარგ სამუშაო მდგომარეობაში შენახვა. ამ გადასახდებმა შეიძლება მოიცავს სასუბრაჟის შეკეთება, ფანჯრის შემინვა, დეკორაცია, ფსადის შეღება და გათოების, განათებისა და სანტექნიკის დანადგარების შეკეთება. ანალოგიურად, სამშაგი წმინდა იქარის დროს, დამქირავებელი იხდის მოვლის დანახარჯებს, ხოლო მფლობელი იხდის კაპიტალური რემონტისა და სტრუქტურის მოვლა-პატრონობის დანახარჯებს. შეიძლება არსებობდეს ხელშეკრულება ლდტის მოვლაზე და შეკეთებაზე, მაგრამ მინც მფლობელს შეუძლება სასუბრაჟის, HVAC სისტემებისა და ზოგადად სტრუქტურის მოვლაზე პასუხისმგებლობა. რადგანაც ყოველი ხელშეკრულების შინაარსი განსხვავებულია, შემფასებელმა უნდა დაადგინოს ყველა ის დამატებითი ოპერაციული გადასახადი, რომელიც არ არის შეტანილი მოვლა-შენახვის ხელშეკრულებაში. მაგალითად, ხელშეკრულება, რომელიც ეხება შაჟირის კონდინცირების დანადგარს, ალბათ გავა შაჟირის კონდინცირებაზე გადასახდების კატეგორიაში.

გადაკეთება, მთავარი ნაწილის ჩანაცვლების, მოდერნიზაციისა და განახლების ჩათვლით, შეიძლება ჩათვალოს კაპიტალურ ხარჯად და ამიტომ არ ჩაირთება მოვლასა და შეკეთებაზე პერიოდულ გადასახდებში. თუ მფლობელი ახდენს გაქირავებულში ფართის გადაკეთებას, გადასახდები შეიძლება იყოს, ან არ იყოს ამორტიზირებული დამატებით ქირაში; ზოგიერთ შემთხვევაში შესაძლოა დამქირავებელმაც გადაიხადოს გადაკეთების ხარჯები.

ქონების მოვლისა და შეკეთებისათვის საჭირო მთლიან გადასახდებზე გავლენას ახდენს ის სიდიდე, რომლის მიხედვითაც შენობის კომპონენტი და დანადგარის ჩანაცვლება მოცულია ჩანაცვლების ან შეღებაში, აგრეთვე ქონების ასაკი, მდგომარეობა და ფუნქციონალური სარგებლიანობა. თუ აღდგენილ ოპერაციულ ანგარიშგებაში შესულია ინტენსიური ჩანაცვლების დაშვება, შეიძლება შემცირდეს წლიური შენახვისა და შეკეთების გადასახდები. ანალოგიურად, თუ მფლობელი აღადგენს გადაადგილებული მოვლის ერთეულებს, წლიური შენახვისა და შეკეთების გადასახდები შეიძლება შემცირდეს.

ზოგიერთი ქონებისათვის, გადასახდის ისტორიული ჩანაწერები შეიძლება მოიცავდეს ტიპურ შეკეთებასა და კაპიტალურ ხარჯსაც კი მთლიან კატეგორიაში, რომელსაც ეწოდება მოვლა და შეკეთება. თუ საქმე გვაქვს ასეთ შემთხვევასთან, საჭირო იქნება აღდგენილ ოპერაციულ ანგარიშგებაში ისტორიული მონაცემების კორექტირების ჩვენება, განსაკუთრებით მაშინ, თუ ჩართულია ცალკეული ჩანაცვლების დაშვება. ანალიზის მიზანია დროთა განმავლობაში ყველა შესაბამისი გადასახდის გათვალისწინება ჩანაცვლების დაშვებასთან ერთად, რათა უზრუნველყოფილ იქნას შენობის ძირითადი კომპონენტების შეკეთების უწყვეტი პროცესი. აგრეთვე, შეიძლება იყოს ზოგიერთი დამქირავებლის დამკვეთებისთვის კატეგორიისა და ჩანაცვლების დაშვების და /ან შეკეთების კატეგორიის შორის. იგივე მეთოდოლოგია უნდა იქნას გამოყენებული ნებისმიერი შედარებით გაუადვილებს შესახებ ინფორმაციის მიმართაც, რათა უზრუნველყოფილ იქნას შესაბამისობა სხვადასხვა განაკვეთებისა და კოეფიციენტების გამოყენებისათვის და შემდეგ მათი შესაფასებელი ქონებისადმი გამოსაყენებლად.

დეკორაცია

დეკორაციის გადასახდები შეიძლება შეიცავდეს ინტერიერის შეღებვის, შპალერის გაკვრის, ან კედლის დასუფთავების დანახარჯებს გაქირავებულ ან საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე. საიჭარო პირობები შეიძლება აკისრებდეს მფლობელს, რომ მხოლოდ ის არის პასუხისმგებელი აუთენტიკური ფართის დეკორაციაზე ანალი დამქირავებლების მოზიდვის თვალსაზრისით. დეკორაციის გადასახდები შეიძლება იცვლებოდეს ანალოგური პრაქტიკისა და ფართზე მოზონჯან-მიწოდების მიხედვით.

ტერიტორიისა და მანქანის სადგომის მოვლა

ტერიტორიისა და მანქანის სადგომის მოვლის დანახარჯები შეიძლება დიდად განსხვავდებოდეს ქონების ტიპისა და მისი ნაკვეთის ჩამური არეალის ფართის სიდიდესთან გამომდინარე. გადასახდები მოვლის აღებაზე შეიძლება არსებითი იყოს ზოგიერთ მათან რეგიონში, განსაკუთრებით ქონებისათვის თანქანის გარე სადგომითა და ტროტუარებითა და ბილიკებით. ძლიერი ზედაპირის მქონე საზოგადო ავტოსადგომები, სადაც არის დრენაჟი, განათება და მანქანების გასაჩერებელი მონიშნული აღვლები, წარმოადგენს ინტენსიური ცვეთის საგანს და ძვირი მოსავლეცაა. შესაძლებელია ამ გადასახდების

მთლიანად თუ არა ნაწილობრივ კომპენსაცია მაინც – დამჭირავებლის მიერ ამ სარგებლიანობისათვის ქირის გაზრდით. ასეთ შემთხვევაში, ორივე – დამატებული მოცუბაც და დამატებული გასავლებიც ჩართულია შემფასებლის აღდგენილ ოპერაციულ ანგარიშგებაში. ლადშფატისა და გაზონების მოვლაც ამ დამატებითი გასავლების კატეგორიაში ჩაირთვება.

დაცვა

ცალკეული ტიპის შენობას ზოგ რაიონში შეიძლება დაჭირდეს უსაფრთხოების უზრუნველყოფა, რისი დანახარჩებიც შეიცვლება იმ თანამშრომელთა რაოდენობის მიხედვით, რომლებიც საჭიროა შესვლა-გასვლის კონტროლისათვის და შიგნით საკონტროლზე თვალყურის სადგენებლად. მოვლისა და ელექტრო ენერჯის გასავლები შეიძლება ვაწეულ იქნას, თუ უსაფრთხოების უზრუნველყოფა მოიცავს ელექტრო განგაშის სისტემას, კაბელურ ტელევიზიას ან დიდი რაოდენობით განათებას.

მომარაგება

დასუფთავების მასალები, საოფისე საგნები და სხვა წვრილმანი, რომელიც არსად არ არის შეტანილი, შეიძლება ჩაერთოთ მომარაგების მუხეტში.

ნავის გატანა და უტილი ზაცია

ნავის გატანისა და ნარჩენების კონტროლზე მომსახურება ხშირად ხელშეკრულების საფუძველზე ხდება და ეს დანახარჩები შეტანილია გასავლების ანგარიშგებაში

სხვადასხვა წვრილმანი

წვრილმანი გასავლები იცვლება ქონების ტიპის მიხედვით. თუ გასავლების ეს კატეგორია წარმოადგენს რეალური ქამური შემოსავლების არსებით ნაწილს, ქვიანური იქნება გასავლების ინდივიდუალური პუნქტის ახსნა, ან მათი გადნაწილება სპეციალურ კატეგორიებზე.

ჩანაცვლების დაშვება (ანარიცხი)

ჩანაცვლების წლიური ანარიცხი ქონების თითოეულ კომპონენტზე, ჩვეულებრივ, შეფასებულია როგორც ჩანაცვლებაზე მოსალოდნელი დანახარჩი, რომელიც განაწილებულია მის სრულ სასარგებლო გამოყენების ვადაზე იმ პირობით, რომ მან არ უნდა გადააჭარბოს სტრუქტურის სრულ სასარგებლო გამოყენების ვადას. ზოგიერთი შემფასებელი იყენებს მარტივ საშუალო არითმეტიკულს მაშინ, როდესაც სხვებს ურჩევნიათ აჩვენონ ფაქტობრივი დანახარჩები და ამ ჩანაცვლების მიმდინარეობა. ახალ ლიფტებს, ან სხვა კომპონენტებს, რომლებსაც მოსალოდნელია, რომ ექნებათ სასარგებლო გამოყენების ვადა, რომელიც გაუტოლდება ან გადააჭარბებს სტრუქტურის დარჩენილ სასარგებლო გამოყენების ვადას, არ ჭირდებათ ჩანაცვლების ანარიცხები გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ჩანაცვლებული ან დამონტაჟებული ახალი დანადგარი გაზრდის სტრუქტურის დარჩენილი სასარგებლო გამოყენების ვადას. (შენობის კომპონენტების მაგალითი, რომელთაც შეიძლება დაჭირდეს ჩანაცვლების დაშვება (ანარიცხი), ჩამოთვლილია 21.4 ცხრილში.)

21.4 ცხრილი	
სამშენებლო კომპონენტები, რომელთაც ჭირდებათ ჩანაცვლების დაშვება	
<ul style="list-style-type: none"> • სახურავის საფარი • ხალიჩების დაგება • სამზარეულო, აბაზანა და სარეცხი მანქანა • კომპრესორი, ლიფტი და ბოილერი • სპეციფიკური სტრუქტურული ერთეულები და დანადგარები შეზღუდული მოსალოდნელი სასიცოცხლო ეკონომიკური ვადით • ტროტუარები • მანქანის მისადგომები • მანქანის დასაყენებელი ადგილი • გარე ფსადის შეღებვა 	

ჩანაცვლების ანარიცხში ჩასართავი ერთეულების ჩამონათვალი წარმოადგენს შეფასების მსქელობის საკითხს, რომელიც უნდა ეფუძნებოდეს ბაზრის მტკიცებულებას. თუმცა, ჩანაცვლების ანარიცხის სიდიდე და დაფარვის არე დაფუძნებულია ქონების წლიური მოვლისა და შეკეთების გასავლებზე ანარიცხებში გათვალისწინებული კონკრეტული კომპონენტისათვის. ისტორიული ოპერაციული ანგარიშგება, რომელიც მომზადებულია ნაღდი ფულის ბაზაზე, შეიძლება შეიცავდეს პერიოდული ჩანაცვლების გასავლებს მოვლისა და შეკეთების პუნქტის ქვეშ. თუ აღდგენილ ოპერაციულ ანგარიშ-

გებაში საგრძნობი უზრუნველყოფა იქნება გაკეთებული ჩანაცვლებისათვის, ეს ტიპითი შეიძლება გამოვრდეს მანამ, სანამ წლიური მოვლის შეფასებული გასაცვლები შემცირდებოდეს. უძრავი ქონების ზოგიერთ ბაზარზე, ფართი მიქირავებულია ახალ მდგმურზე მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მნიშვნელოვნად გარემონტდა ინტერიერი. თუ ეს სამუშაო გაკეთდა ქონების მეპატრონის მიერ და მოითხოვება საბაზრო ქიზამდე მილწვევა, ამ გაუმჯობესებებზე გასაცვლები შეტანილი უნდა იქნას ადგილობრივ ოპერაციულ ანგარიშგებაში, როგორც ჩანაცვლების ანარიცხის ნაწილი, ან ცალკე დამქირავებლის გაუმჯობესებების კატეგორიაში.

მთლიანმა შეფასებითმა გასაცვლებმა, რომელიც გაწეულია შეკეთების, მოვლისა და ჩანაცვლებისათვის, შეიძლება გადააჭარბოს მფლობელის უკანასკნელი წლების ოპერაციულ ანგარიშგებაში ნაჩვენებ ფაქტიურ გასაცვლებს. ეს განსაკუთრებით ჩვეულებრივი მოვლენაა, როდესაც შესაფასებელი შენობა შედარებით ახალია და მფლობელს ჯერ არ მოუგროვებია კაპიტალი ან არ გაუწევია შეკეთების ხარჯი. ტიპური წლისათვის ადგილობრივ ოპერაციული ანგარიშგების მოშაადებისას, შემფასებელი აღიარებს, რომ ჩანაცვლება ბოლოს მაინც უნდა მოხდეს და რომ ჩანაცვლების დანახარჯები გავლენას ახდენს ოპერაციულ გასაცვლებზე. ეს დანახარჯები შეიძლება ასახულ იქნას წლიური მოვლის გაზრდილ დანახარჯებში, ან დარიცხვის ბაზაზე, ჩანაცვლების წლიურ ანარიცხებში. შემფასებელმა უნდა იცოდეს არის თუ არა ჩანაცვლების ანარიცხი შესული ოპერაციულ ანგარიშგებაში, რომელიც გამოყენებულია ბაზრის კაპიტალიზაციის განაკვეთის დასადგენად შემოსავლებით მიდგომაში გამოყენებულად. მნიშვნელოვანია, რომ შედარებითი ქონების მოგება-ზარალის ანგარიშგება შესაბამისი იყოს. სხვა შემთხვევაში, საჭირო იქნება კორექტირება. შედარებითი გაყიდვების ქონებიდან მიღებული კაპიტალიზაციის განაკვეთი წონითაა მხოლოდ მაშინ, თუ ეს შესაფასებელი ქონების მიმართ გამოიყენება იმავე ბაზაზე. შედეგად, განაკვეთი, რომელიც მიღებულია იმ გაყიდვებიდან, რომლის-თვისაც შეფასებითი გასაცვლები არ ითვალისწინებს ჩანაცვლების ანარიცხს, არ უნდა იყოს მისადა-გებული შესაფასებელი ქონებიდან შემოსავლების იმ შეფასებასთან, რომელიც მოიცავს ასეთ ანარიცხს, თუ არ მოხდა ამ განსხვავებების ამსახავი კორექტირება.

მთლიანი ოპერაციული გასაცვლები

მთლიანი ოპერაციული გასაცვლები არის მუდმივი და ცვლადი გასაცვლებისა და ჩანაცვლების ანარიცხის ჯამი, რომელიც მოცემულია ოპერაციული გასაცვლების შეფასებაში.

წმინდა ოპერაციული მოგება

ჯამური რეალური შემოსავლებიდან მთლიანი ოპერაციული გასაცვლების გამოკლების შემდეგ დარჩენილ თანხას უწოდებენ წმინდა ოპერაციულ მოგებას.

დამატებითი გაანგარიშებები

მას შემდეგ, რაც შემფასებელი მიაღწევს წმინდა ოპერაციული მოგების ღირებულებას, შესაძლოა საჭირო გახდეს შემდგომი გაანგარიშებები ისეთი პუნქტების დასადგენად, როგორიცაა:

- გირაოს ვალის მომსახურება
- საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები
- გასაცვლებისა და შემოსავლების განაკვეთები

გირაოს ვალის მომსახურება

გირაოს ვალის მომსახურება წარმოადგენს გირაოზე ყველა გადასახადის წლიურ ჯამს. გირაოს ვალის მომსახურება აკლდება წმინდა ოპერაციულ მოგებას საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობების მისაღებად, რაც გამოიყენება კაპიტალიზაციის ზოგიერთ პროცედურაში. საბაზრო ღირებულების დასადგენად ვარაუდობს ფინანსირების იმ პირობებს, რომლებიც შესაბამისობაშია ბაზარზე არსებულსა. ამრგად, საბაზრო ღირებულების შეფასებაში, გირაოს ვალის მომსახურება, რომელიც უნდა გამოაკლდეს წმინდა ოპერაციულ მოგებას, უნდა ეფუძნებოდეს საბაზრო პირობებს. ზოგიერთ შემთხვევაში, შემფასებელს შეიძლება ეთხოვოს კაპიტალის ინვესტიორის პოზიციიდან ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბება – არსებულ ფინანსირებაზე დაყრდნობით. ასეთ შემთხვევაში, ვალის მომსახურება ასახავს არსებულ გირაო(ებ)ში ჩადებულ პირობებს.

საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები

საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები არის შემოსავალი, რომელიც რჩება მას შემდეგ, რაც წმინდა ოპერაციულ მოგებას გამოაკლდება ყველა გირაოს ვალის მომსახურება.

გასავლებისა და შემოსავლების განაკვეთები

მთლიანი ოპერაციული გასავლების შეფარდება რეალურ ჩამურ შემოსავლებთან, წარმოადგენს ოპერაციული გასავლების განაკვეთს (OER). ამ განაკვეთის დამატება არის წმინდა მოგების განაკვეთი (NIR), რომელიც წარმოადგენს წმინდა ოპერაციული მოგების რეალურ ჩამურ შემოსავლებთან შეფარდებას. ეს განაკვეთები მისიწარფვიან მოექცნენ ქონების სპეციფიკური კატეგორიის დაბაზონში. გამოცდილი შემფასებელი აღიარებს შესაფერის განაკვეთს, და მას შეუძლია დაადგინოს ანგარიშგებები, რომლებიც იხრებიან ტიპური ნიშუშებიდან და მოითხოვენ შემდგომ ანალიზს.

ოპერაციული გასავლების განაკვეთები და წმინდა მოგების განაკვეთები გამოიყენება შემოსავლებისა და გასავლების ისეთი ანგარიშგებების იდენტიფიცირებისათვის, რომლებიც არ არიან ტიპური, ან წინააღმდეგობაში მოდიან ტიპურ ანგარიშგებებთან

გამონაკლისები აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგებიდან ჩვეულებრივ, უძრავი ქონების მფლობელებისათვის მომზადებული ოპერაციული ანგარიშგება იძლევა კონკრეტულ წელს გაწეული ყველა გასავლის ჩამოთვალს. მფლობელის ანგარიშგება შეიძლება მოიცავდეს არაგანმეორებად მუშეტებს, რომლებიც არ უნდა იქნას ჩართული გასავლების იმ შეფასებაში, რომელიც გამოწეულია ტიპური წლიური გასავლების ასახვისათვის. ასეთი ანგარიშგება შეიძლება ასევე შეიცავდეს ბიზნესის გასავლების ან მფლობელობის სპეციფიკურ მდგომარეობასთან დაკავშირებული დანახარების მუშეტებს. აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგება გვიჩვენებს ინვესტიციიდან შესაძლო მომავალ წმინდა ოპერაციულ მოგებაზე მოსახრებას. ქონების მფლობელისათვის მომზადებულ ოპერაციულ ანგარიშგებაში ჩართული ცალკეული მუშეტები, გამოტოვებული უნდა იყოს შეფასების მიზნით მომზადებულ აღდგენილ ოპერაციულ ანგარიშგებაში. ეს მუშეტები მოიცავს შემდგომ:

- ღირებულების საბალანსო ცვეთა
- შემცირებული ანარიცხები, ან სხვა სპეციალური საგადასახადო შეღავათები
- მოგების გადასახადი
- სპეციალური კორპორაციული დანახარები
- დამატებები კაპიტალზე
- გირაოს პროცენტი
- დამჭირავების მიერ გაკეთებული გაუმჯობესებები, ან იჯარაზე საკომისიო გადასახადი

ღირებულების საბალანსო ცვეთა უძრავი ქონების ნაწილის გაუმჯობესებებისათვის ღირებულების საბალანსო ცვეთა ეფუძნება ისტორიულ დანახარებს, ან სხვა ადრე დადგენილ ციფრს, რომელსაც შესაძლოა არანაირი კავშირი არ მქონდეს მიმდინარე საბაზრო ღირებულებასთან. უფრო მეტიც, ღირებულების საბალანსო ცვეთა შეიძლება დაფუძნებული იყოს ფორმულაზე, რომელიც მიღებულია საგადასახადო მიზნებისათვის. კაპიტალზაციის მეთოდი და შერჩეული პროცედურა უზრუნველყოფს ინვესტირებული კაპიტალის ამოღებას, ამგვარად ოპერაციული გასავლების ანგარიშგებაში ცვეთის შეტანა ზედმეტი იქნება.

შემცირებული ანარიცხები, ან სხვა სპეციალური საგადასახადო შეღავათები შემცირებული ანარიცხი წარმოადგენს არიცივის პროცესს, რომელიც ნებას რთავს დაბალ გადასახადებს შემოსავლებზე, რომლებიც მიღებულია ბუნებრივი რესურსების ამოღებით ქონებიდან, რადგან დაკლებულია ნავთი, უფრო ცოტაა ქვანახშირის, ბუნებრივი გაზის, ან სხვა მინერალების მარაგი დედაქმნის წიაღში. ამოწურვის კონცეფცია აქტივების ცვეთის მსგავსია და ოპერაციულ გასავლებში ამოწურვის დაშვების (ანარიცხების) შეტანა შემცირებული იქნება იმავე მიზეზის გამო, რაც საბალანსო ცვეთისათვის.

მოგების გადასახადი მოგების გადასახადის თანხა იცვლება ქონების მფლობელობის ტიპის მიხედვით; ანუ, ქონება შესაძლოა იყოს კორპორაციის, აზნაგაობის, საზოგადოებრივი სარგებლიანობის, ან ინდივიდუალური. მფლობელის მოგების გადასახადის ვალდებულება არ არის ქონებაზე ოპერაციული გასავალი; ეს არის გასავალი მფლობელობაზე.

სპეციალური კორპორაციული დანახარები კორპორაციულ საქმიანობაზე გაწეული დანახარები ასევე გამოწეულია მფლობელობის ტიპიდან. მაგალითად, კორპორაციული ქონების მფლობელის ზშირად გადაუხდის თანხას აქციონერის მენეჯმენტის გადასახადის ფორმით. კორპორაციული გასავლები არ წარმოადგენს შეფასების მიზნებისათვის შედგენილი აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგების ნაწილს.

დამატებები კაპიტალზე კაპიტალის გაუმჯობესებებისათვის გაწეული გასავლები, ჩვეულებრივ, არ შეორდება ყოველწიურად

და ამიტომ არ უნდა იყოს შეტანილი შეფასებაში, რომელიც სახავს ტიპურ წლიურ ოპერაციულ გასავლებს. კაპიტალის გაუმჯობესებამ შეიძლება განამტკიცოს ღირებულება წმინდა ოპერაციული მოგების, ან ქონების ეკონომიკური გამოყენების ვადის ზრდის სახით, მაგრამ კაპიტალის ხარჯები არ არის პერიოდული ოპერაციული გასავლები.

კაპიტალის ხარჯების გამორიცხვა სპეციფიკურია წმინდა ოპერაციული მოგების გამოსათვლელად გამოყენებული აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგებისათვის. საშუალო წლიური მოლოდინი შეიძლება ჩართული იყოს ჩანაცვლების დაშვებაში. როდესაც ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ანალიზისათვის შეფასებულია ფულადი სახსრების ნაკადები, კაპიტალური ხარჯები შეიძლება გამოაკლდეს წმინდა ოპერაციული მოგებას იმ წელს, როდესაც ხარჯებს მოელიან და არ იქნას გათვალისწინებული საშუალო წლიურის ბაზაზე. ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, როდესაც ქონებიდან მომავალი წმინდა ოპერაციული მოგება დაფუძნებულია ვარაუდზე, რომ კაპიტალური ხარჯი გაიწევა. ამ შემთხვევაში, კაპიტალური ხარჯის აღურიცხაობა შეიძლება გადაიზარდოს ღირებულების ზედმეტად (სიჭარბით) დადგენაში.

გირაოს პროცენტი

გირაოს პროცენტი შეიძლება შეიცავდეს პერიოდულ გადახდებს, როგორცა თვის პროცენტი ან წლიური ვალის მომსახურება, და რვერსიული პროცენტი გირაოში, ანუ სესხის წაშლით გადაიხდება ვალის ამორტიზაციად, თუ მოხდება ოვალური გადახდა ვალის დადგომის დღეს. რვერსიული პროცენტი არ არის პერიოდული გასავალი და ვალის მომსახურება არ არის შეტანილი წმინდა ოპერაციული მოგების გამოთვლაში, ამრიგად, გირაოს პროცენტის არცერთი ფორმა არ არის შესული აღდგენილ ოპერაციულ ანგარიშგებაში.

ერთი წლის შემოსავლებისა და გასავლების პროგნოზის ნიმუში

შესაფასებელი ქონება, სამხრეთით მდებარე საცხოვრებელი შენობა, 3 წლის, არის 55 ბინიანი საცხოვრებელი პროექტი, წლიური მთლიანი ქირით 365 200 დოლარი 100%-იანი ათვისების შემთხვევაში.

შემოსავლებისა და გასავლების პროგნოზისათვის საჭირო დამატებითი ინფორმაცია შემდეგი სახისაა:

- მანქანების ღია სადგომის ფასი შესულია ქირაში
- დამატებითი შემოსავალი მონეტებზე მომუშავე დანადგარებიდან საშუალოდ 1 380 დოლარს შეადგენს წელიწადში, ასე, რომ სულ წლიური პოტენციური ჩამოები შემოსავალი 100%-იანი ათვისების შემთხვევაში იქნება 368 580 დოლარი.
- წლიური დანაკარგები ათვისებლობისა და მოუკრებლობის გამო, შეფასებულია 4%-ად და ადგილობრივი მენეჯმენტის მომსახურება ხელმისაწვდომია მოკრებილი ქირის 5%-ად.
- შენობის ზედამხედველი ღირებულება წლიურ ხელფასს 16 800 დოლარს, დამატებითი სარგებლის ჩათვლით.
- ვასული წლის საგადასახადო ქვითრებმა შეადგინა 17 875 დოლარი, მაგრამ პირველი წლის ბოლოსათვის მოსალოდნელი გადასახადი 18 700 დოლარია.
- მფლობელს ქონება დაზღვეული აქვს ხანძარზე 1 მილიონ დოლარად და იხდის წლიურ პრემიას 1 567 დოლარს. შემფასებელი თვლის, რომ ეს თანხა უნდა გაიზარდოს 1 200 000 დოლარამდე, ხოლო პრემია გახდება 1 880 დოლარი (1.2 X 1 567 = 1 880). დამატებითი დანახარჯი სხვა დაზღვევის დასაფარავად არის 770 დოლარი წელიწადში და წარმოადგენს ტიპურ მოთხოვნას.
- ხარჯი ტრიტიორიის მოვლაზე და თოვლის გატანაზე საშუალოდ შეადგენს 5 900 დოლარს წელიწადში.
- ნავის გატანის ხარჯი 45 დოლარია თვეში და მომარაგება შეფასებულია 325 დოლარად წელიწადში.
- დარღვეულების (ტარაკების, ვიზიტების, მწერების) კონტროლის ხარჯი არის 65 დოლარი თვეში და წვრილმანი ხარჯი პროგნოზირებულია იყოს 325 დოლარი წელიწადში. შენობის დამკვირვებლები იხდიან თავიანთი მომსახურების ხარჯებს გაზის და ელექტრო ენერჯით ჩათვლით ცალკეული ბინის გათბობისა და ჰაერის კონდინციონირებისათვის. შედარებით ქონების გასავლებსა და განაკუთრების მოსალოდნელ ცვლილებებზე დამოკიდებით, ელექტრო ენერჯია საზოგადოებრივ ადგილებში მოსალოდნელია გახდეს 2 200 დოლარი მომავალ წელს. გასავლები სხვა მომსახურებისათვის, წყლის ჩათვლით, თანდათან მიაღწევს დაახლოებით 1 000 დოლარს ყოველ წელს. ისტორიულად, მოვლისა და შეკეთების გასავლები ექცევა წელიწადში 12 000-დან 13 000 დოლარის დიაპაზონში, ზოგიერთი კაპიტალური ხარჯის ჩათვლით.
- შემფასებელი მოელის, რომ კაპიტალური ჩანაცვლება გაძლიერდება და აღდგენილ ოპერაციულ ანგარიშგებაში, მოვლასა და შეკეთებაზე ნორმალურ გასავლებზე დამატებით, ჩართული უნდა იქნას კაპიტალური ერთეულების ცალკეული ჩანაცვლების ანარიცხვა.
- გარე ფასადის ზეარება, რომელიც დღევანდელ ბაზარზე დაწდება 4 650 დოლარი, დაგეგმილია ყოველ სამ წელიწადში ერთხელ.

- ბინების უმეტესი ნაწილი გაქირავებულია ერთ წლიანი საიჯარო ხელშეკრულებით, ტიპური ხარჯებით ხელახალი დეკორაციისათვის 200 დოლარი ბინაზე ყოველ მესამე წელს.
- საზოგადო ფართი არის მინიმალური და ამ ფართის დეკორაციის შეცვლა კდება 240 დოლარი ყოველ მესამე წელს.
- ყველა ბინას აქვს ელექტრო ლუმენი, მაიცივარი, ჭურჭლის სარეცხი, ნავის საყრდელი და ნარჩენების გასანადგურებელი დანადგარი, ასე რომ, საჭიროა ჩანაცვლების ანარიცხი 1 300 დოლარო ბინაზე. ჩამოთვლილი ერთეულების ეკონომიკური გამოყენების ვადა სხვადასხვაა, მაგრამ საშუალოდ შეფასებულია 10 წლის სიდიდით.
- ხალიჩის ჩანაცვლების დანახარჯები დაახლოებით 900 დოლარია ერთეულზე და ხალიჩის საშუალო ეკონომიკური სასიცოცხლო ვადა ექვსი წელია.
- ითვლება, რომ სასურავს უნდა ჰქონდეს 20 წელი გამოყენების ვადა და ჩანაცვლების დანახარჯი 18 000 დოლარია.

ობერაციული ანგარიშგება, რომელიც ნაჩვენებია 21.5 ცხრილში, ასახავს ამ შეფასებებს. თითოეული გატარების სისუსტე მიახლოებითაა და უმეტეს შემთხვევაში შემფასებელი ამრგვალებს უახლოეს 5 დოლართან, ან 10-თან, რაც მისაღებია მოხაზვითაა ზუსტი შეფასებისათვის.

21.5 ცხრილი	
სამხრეთის ბინები: ალდგენილი ობერაციული ანგარიშგება	
შემოსავალი	
პოტენციური ჩამური წლიური შემოსავალი	
კირა	
11 ერთეული 500 დოლარად	66 000
12 ერთეული 525 დოლარად	75 600
16 ერთეული 575 დოლარად	110 400
16 ერთეული 600 დოლარად	115 200
	<u>367 200</u>
სხვა შემოსავალი	+
	<u>1 380</u>
სულ პოტენციური ჩამური შემოსავალი 100%-იანი ათვისებისას	368 580
მინუს დანაკარგი აუთვისებლობისა და მოუკრებლობის გამო (4%)	-
რეალური ჩამური შემოსავალი	14 743
	353 837
ობერაციული გასავლები	
მუდმივი	
უძრავი ქონების გადასახადი	18 700
დაზღვევა (ხანძარზე, სხვა)	2 650
<i>ქვეყაში</i>	<u>21 350</u>
ცვლადი	
მენეჯმენტი (352 512 X 0.05)	17 625
ზედამხედველი	16 800
ტერიტორიის მოვლა და თოვლისაგან გაწმენდა	5 900
ელექტრო ენერჯის გადასახადი	2 200
სხვა მომსახურებები	1 000
მოვლა და შეკეთება	12 500
ნავის გატანა (45 X 12)	540
მღრღნელებთან ბრძოლა (65 X 12)	780
მომარაგება	325
სხვა	325
<i>ქვეყაში</i>	<u>57 995</u>
ჩანაცვლების ანარიცხი	
ინტერიერის დეკორაცია*	3 750
გარე ფასადის შეღებვა (4 650/3)	1 550
სამზარეულოსა და აბაზანის დანადგარები (1 300 X 55)/10	7 150
ხალიჩის დაგება (900 X 55)/6	8 250
სახურავი (18 000/20 წელი)	900
<i>ქვეყაში (რეალური ჩამური შემოსავლების 6.1%)</i>	<u>21 600</u>
სულ ობერაციული გასავლები	-
	<u>100 945</u>
ობერაციული გასავლების განაკვეთი (100 945/353 837) = 28.53%	
სულ გასავლები ერთეულზე (100 945/55) = 1 835 დოლარი ერთეულზე	
წმინდა ობერაციული მოგება	<u>252 892</u>
წმინდა ობერაციული მოგების განაკვეთი (252 892/353 837) = 71.47%	

მრავალი წლის შემოსავლებისა და გასაველების პროგნოზის ნიმუში

21.6 ცხრილში ნაჩვენებია ანალიზი დაფუძნებულია შემოსავლებისა და გასაველების ექვსი წლის პროგნოზზე, რომელიც მიღებულია წინამდებარე მაგალითში აღწერილი საცხოვრებელი სახლიდან. პროგნოზის პირველი წლის წმინდა ოპერაციული მოგების შეფასების მისაღებად გამოყენებულია ამ თავში აღწერილი ყველა ტექნიკა. სხვა წლების შეფასებები დაფუძნებულია არსებულ საიჯარო პირობებზე და მოსალოდნელ პროგნოზზე იჯარის განახლებასთან მიმართებაში და სხვა შემოსავლებისა და ოპერაციული გასაველების მიმართ გამოყენებული განაკვეთების ზრდაზე. ქვემოთ მოყვანილია შემდეგი სახის დაშვებები:

- მოსალოდნელია ბაზრის ქირა გაიზარდოს 3%-მდე ყოველწლიურად.
- მაგალითში, სიმარტივისათვის, არის დაშვება, რომ შესწავლის პერიოდში შენარჩუნებულ იქნება ოპერაციული გასაველების უმეტესობის დონე, ზედამხედველის ხელფასის გამოკლებით. რომელიც გაიზარდება საშუალოდ 5%-ით წელიწადში და ელექტრო ენერჯიაზე დანახარჯი საერთო ფართისათვის, რომელიც მოსალოდნელია გაიზარდოს 7.5%-მდე წელიწადში. (შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ტექნიკისა და ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ანალიზის უფრო დეტალური მაგალითი მოცემულია 23-ე და 24-ე თავებში.)
- შევნიშნოთ, რომ საიჯარო საკომისიო თანხა და დამქოვებლის გაუმჯობესებები, საცხოვრებელი დანიშნის მრავალ წლიან პროგნოზში შეტანილია როგორც ცვლადი გასაველები. საიჯარო საკომისიო შეფასებულია როგორც საშუალოდ მოკრებილი ქირის 3% მაშინ, როცა დამქოვებლის არანაირი გაუმჯობესებები არ არის მოსალოდნელი შესწავლის 6 წლიან პერიოდში.

21.6 ცხრილი					
შემოსავლებისა და გასაველების ანალიზი (მრავალწლიანი პროგნოზი)					
	I წელი	II წელი	III წელი	IV წელი	V წელი
პოტენციური ჩამური შემოსავალი	367 200	378 216	389 562	401 249	413 286
სხვა შემოსავალი	1 380	1 420	1 465	1 505	1 550
დანაკარგი აუთვისებლობიდან და მოუკრებლობიდან	(14 743)	(15 129)	(15 582)	(16 050)	(16 531)
რეალური ჩამური შემოსავალი	353 837	364 507	373 445	386 704	398 305
ოპერაციული გასაველები					
მუდმივი დანახარჩები					
უძრავი ქონების გადასახადი	18 700	18 700	18 700	18 700	18 700
დაზღვევა (ხანძარზე, სხვა)	2 650	2 650	2 650	2 650	2 650
ცვლადი დანახარჩები					
საიჯარო საკომისიო	10 575	10 890	11 220	11 555	11 900
დამქოვებლის გაუმჯობესებები	0	0	0	0	0
მენეჯმენტი	17 625	18 155	18 700	19 260	19 840
ზედამხედველი	16 800	17 640	18 520	19 450	20 420
ტერიტორიის მოვლა და თოვლისაგან გაწმენდა	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900
ელექტრო ენერჯიის გადასახადი	2 200	2 365	2 540	2 735	2 940
სხვა მომსახურების	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
მოვლა და შეკეთება	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500
ნავის გატანა	540	540	540	540	540
მღრღნელებთან ბრძოლა	780	780	780	780	780
მომარაგება	325	325	325	325	325
სხვა	325	325	325	325	325
ჩანაცვლების ანარიცხი					
ინტერიერის დეკორაცია	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750
გარე ფასადის შეღებვა	1 550	1 550	1 550	1 550	1 550
სამზარეულოსა და აბაზანის დანადგარები	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150
ხალიჩის დაგება	8 250	8 250	8 250	8 250	8 250
სახურავი	900	900	900	900	900
სულ ოპერაციული გასაველები	111 520	113 370	115 300	117 315	119 420
ოპერაციული გასაველების განაკვეთი	31.52%	31.10%	30.71%	30.34%	29.98%
სულ გასაველები ერთეულზე	2 028	2 061	2 096	2 133	2 171
წმინდა ოპერაციული მოგება	242 317	251 137	260 145	269 389	278 885

შემდგომი საკითხავი

- Akerson, Charles B. 1996. *The Appraiser's Workbook* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute.
- Akerson, Charles B. 2000. *Capitalization Theory and Techniques: Study Guide* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute.
- American Institute of Real Estate Appraisers. 1989. *Forecasting: Market Determinants Affecting Cash Flows and Reversions*. Research Series Report 4. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.
- American Institute of Real Estate Appraisers. 1985. *Readings in the Income Approach to Real Property Valuation, Volume II*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers
- Fisher, Clifford E., Jr. 1995. *Rates and Ratios Used in the Income Approach*. Chicago: Appraisal Institute.
- ხარჭების და კოეფიციენტების წყაროები
- Robert Morris Associates. 1971. *Sources of Composite Financial Data-A Bibliography* (3rd edition) Philadelphia: Robert Morris Associates.
- Building Owners and Managers Association International. *Downtown and Suburb Office Building Experience Exchange Report*. Washington, DC.
- Dun and Bradstreet, Inc. *Ley Business Ratios in 125 Lines*. New York.
- National Institute of Real Estate Brokers. 1973. *Percentage Leases* (13th edition) Chicago: National Institute of Real Estate Brokers.
- Pannell Kerr Forster. *Clubs in Town and Country*. Houston.
- Urban Land Institute. 2000. *Dollars and Cents of Shopping Centers*. Washington, DC: The Ueban Land Institute.

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- ინვესტიციების ჭკუფის მეთოდი
- კაპიტალიზაციის განაკვეთი შენობისა და ნაგებობებისათვის (R_გ)
- ნაშთის ტექნიკა შენობისა და ნაგებობებისათვის
- ვალის დაფარვის კოეფიციენტი (DCR)
- ვალის მომსახურება (I_ვ)
- პირდაპირი კაპიტალიზაცია
- რეალური ჩამური შემოსავლების მამრავლი (EGIM)
- საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R_ე)
- საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობის განაკვეთი (YE)
- საკუთარი კაპიტალის განაკვეთი (E)
- ჩამური შემოსავლების მამრავლი (GIM)
- მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R_ი)
- მიწის ნაშთის ტექნიკა
- იმოთეკური დავალიანების განაკვეთი (M)
- გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R_გ)
- პოტენციური ჩამური შემოსავლების მამრავლი (PGIM)
- ნაშთის ტექნიკა
- საშუალოშეწონილი

შესავალი

პირდაპირი კაპიტალიზაცია არის მეთოდი, რომელიც გამოიყენება შემოსავლებით მიდგომაში, მოსალოდნელი ერთი წლის შემოსავლების ღირებულების მაჩვენებლად გარდასაქმნელად. გარდაქმნა ზორციელდება ერთ საფეხურად: ან შემოსავლების შეფასებით ციფრის გაყოფით შემოსავლების შესაბამის განაკვეთზე, ან მისი გამრავლებით შემოსავლების შესაბამის ფაქტორზე.

პირდაპირი კაპიტალიზაცია ფართოდ გამოიყენება, როდესაც ქონებები უკვე მუშაობს სტაბილურ ბაზარზე და არსებობს მსგავსი რისკის დონის, შემოსავლების, ვასავლების, ფიზიკური და განლაგებითი მახასიათებლებისა და მომავალი მოლოდინის მქონე შედარებითი გაყიდვების საქაო რაოდენობა. ეს მეთოდოლოგია შეიძლება ნაკლებად სასარგებლო იყოს ქონებებისათვის რომლებიც ატარებდნენ საქმიანობას საწყისი სახელშეკრულებო პირობებით, ან როდესაც მოსალოდნელია, რომ შემოსავლები და/ან ვასავლები დროთა განმავლობაში შეიცვლება არასტანდარტული მოდელით. ასეთ შემთხვევებში, შესაძლოა არ იყოს ზელმისაწვდომი მსგავსი მომავალი მოლოდინის მქონე შედარებითი ქონებები და შესაძლოა უფრო შესაფერისი იყოს შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ერთერთი ტექნიკის გამოყენება. პირდაპირი კაპიტალიზაციის უპირატესობა არის ის, რომ იგი მარტივია გამოსაყენებლად, ადვილია ასახსნელად, ხშირად გამოზატავს ბაზრის მოსაზრებებს და იძლევა ღირებულების შესახებ ძლიერ საბაზრო მტკიცებულებას, როდესაც ადვილია აქვს ადეკატურ გაყიდვებს.

პირდაპირი კაპიტალიზაცია იყოფა ორ ძირითად მეთოდოლოგიად: მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენება ღირებულების გადასაყვანად ქონებიდან მიღებულ მთლიან მოგებაში ც.ი. წმინდა ოპერაციულ მოგებად). ნაშთის ტექნიკის გამოყენება, რომელიც განიხილავს ქონებიდან შემოსავლების კომპონენტებს და გამოიყენებს საბაზრო მონაცემებიდან მიღებული კაპიტალიზაციის განაკვეთების ყოველი გაანალიზებული კომპონენტისათვის.

პირდაპირი კაპიტალიზაციის ძირითადი ფორმულები:		
$I=R \times V$	$R=I/V$	$V=I/R$
$V=I \times F$	$I=V/F$	$F=V/I$

სადაც, I არის მოგება, R არის კაპიტალიზაციის განაკვეთი, V არის ღირებულება და FF არის ფაქტორი.

პირდაპირი კაპიტალიზაცია გამოყოფილია შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციიდან, რაზეც საუბარი იწეება 23-ე და 24-ე თავებში, სადაც პირველი ცალსახად არ განიხილავს ინდივიდუალურ ფულად ნაკადებს პირველი წლის მიღმა. თუმცა შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია ზედმიწევნით ანგარიშობს პოტენციურად ცვალებადი შემოსავლების ნიმუშების გავლენას წლების მიხედვით, ცვლილებებს საწყისი ინვესტირებების ღირებულებაში და სხვა გასათვალისწინებელ რჩევებს, პირდაპირი კაპიტალიზაცია გარდაქმნის ერთადერთი წლის მოგებას ღირებულების მაჩვენებლად. როგორც პირდაპირმა კაპიტალიზაციამ, ასევე შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციამ შეიძლება სწორად წარმოშვას ღირებულების დასახბუთებელი მაჩვენებელი, როდესაც ეფუძნება რელევანტურ საბაზრო ინფორმაციას, რომელიც მიღ-

ბულია იმ შედარებითი ქონებებიდან, რომელთაც მსგავსი უნდა ჰქონდეს შემოსავლებისა და გასავლების განაკვეთები, მიწის ღირებულების შენობის ღირებულებასთან შეფარდების განაკვეთები, რისკის მახასიათებლები და შემოსავლებისა და ღირებულების მომავალი ცვლილების მოლოდინი ფლობის ტიპურ პერიოდში. ასეთ სიტუაციაში, კაპიტალიზაციის მეოთხის შერჩევა არ წარმოშობს ღირებულების განსხვავებულ მაჩვენებლებს. პირდაპირი კაპიტალიზაცია შეიძლება ეფუძნებოდეს შემოსავლების განსხვავებულ ნაკადებს და იყენებდეს შემოსავლების სხვადასხვა განაკვეთებსა და ფაქტორებს. 22.1 ცხრილი იძლევა ინფორმაციის იმ ტიპების ჩამონათვალს, რომელიც დაქირდება შემფასებელს შემოსავლებითი მიდგომის გამოსაყენებლად. ჩამონათვალი არ არის ყოვლისმომცველი.

22.1 ცხრილი შემოსავლების ნაკადები, განაკვეთები და ფაქტორები პირდაპირი კაპიტალიზაციისათვის		
<p>შემოსავლების ნაკადები</p> <ul style="list-style-type: none"> • პოტენციური ჩამური შემოსავლები • რეალური ჩამური შემოსავლები • წმინდა ოპერაციული მოგება • შემოსავლები საკუთარი კაპიტალიდან • შემოსავლები გიროდან • შემოსავლები მიწიდან • შემოსავლები შენობიდან • მფლობელის შემოსავლები საიჯარო გადასახადიდან • დამჭირავებლის შემოსავლები იჯარის საფუძველზე ფლობიდან 	<p>შემოსავლების განაკვეთები</p> <ul style="list-style-type: none"> • მთლიანი (ქონებიდან) კაპიტალიზაციის განაკვეთი, მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმა (R_a) • გიროს კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R_g) • საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის, ან საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობების განაკვეთი (R_e) • მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R_L) • შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R_b) • კაპიტალიზაციის განაკვეთი საიჯარო გადასახადის პოზიციისათვის (R_{Lr}) • კაპიტალიზაციის განაკვეთი იჯარის საფუძველზე ფლობის პოზიციისათვის (R_{Lp}) 	<p>შემოსავლების ფაქტორები</p> <ul style="list-style-type: none"> • პოტენციური ჩამური შემოსავლების მამრავლი (PGIM) • ჩამური ქირის მამრავლი (GRM) • რეალური ჩამური შემოსავლების მამრავლი (EGIM)

მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთების წარმოქმნა

ნებისმიერი ინტერესი უძრავ ქონებაში, რომელსაც გააჩნია შემოსავლების წარმოქმნის უნარი, შეიძლება შეფასდეს პირდაპირი კაპიტალიზაციით. ქონებისათვის, სადაც მხოლოდ პატრონი ცხოვრობს, ან რომელიც არ ემყარება გაქირავებას, უფრო მიღებულია მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის შეფასება. თუმცა, თუკი ქონება წარმოადგენს იჯარის ობიექტს, მაშინ მისაღები იქნებოდა საიჯარო გადასახადის ინტერესის შეფასება¹. პირდაპირი კაპიტალიზაციის ფორმულა, რომელიც მიესადაგება ამ ტიპის შეფასების დავლებებს, არის:

$$\text{ღირებულება} = \frac{\text{წმინდა ოპერაციული მოგება}}{\text{მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი}}$$

მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი შეიძლება შეფასდეს სხვადასხვა ტექნიკით; გამოყენებული ტექნიკა დამოკიდებულია ხელმისაწვდომი მონაცემების რაოდენობასა და ხარისხზე. როდესაც დასაბუთებულია შესაფერისი საბაზრო მონაცემით, მიღებული ტექნიკა მოიცავს შემდეგს:

¹ არის გარკვეული გამოწვევის საიჯარო გადასახადის ინტერესის შეფასებისათვის, როგორცაა დავლება დაყვანილებული უძრავი ქონების გადასახადთან.

- შედარებითი გაყიდვებიდან წარმომავლობა
- რეალური ჯამური შემოსავლების მამრავლიდან და წმინდა მოგების განაკვეთებიდან წარმომავლობა
- ინვესტიციების ჭვუფი – გირაოსი და საკუთარი კაპიტალის კომპონენტები
- ინვესტიციების ჭვუფი – მიწისი და შენობის კომპონენტები
- ვალის დაფარვის ფორმულა
- შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ტექნიკები, როგორცაა საერთო შემოსავლიანობა და ცვლილების ფორმულა ($RO = \text{შემოსავლიანობა} - \text{ცლილება შემოსავლებსა და ღირებულებასი}$) და ელვუდის მეთოდი

ვალის დაფარვის ფორმულა და შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ტექნიკები შეიძლება გამოყენებულ იქნას საბაზრო გაყიდვებიდან წარმოქმნილი მთლიანი განაკვეთის, ან მხარდაჭერი განაკვეთების შესაფასებლად. ესენი არ არის პირდაპირი კაპიტალიზაციის ძირითადი მეთოდები.

მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთები შესაძლოა გამოყვანილ იქნას შედარებითი ქონებებიდან, რეალური ჯამური შემოსავლების მამრავლიდან და წმინდა მოგების განაკვეთებიდან, ინვესტიციების ჭვუფიდან, ან საშუალოშეწონილი ტექნიკებიდან (გირაოსი და საკუთარი კაპიტალის კომპონენტებზე R_M და R_E -ით ან მიწის და შენობის კომპონენტზე R_L და R_S -ით დაყრდნობით), ვალის დაფარვის განაკვეთებიდან (DCFs) და შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ტექნიკებიდან.

RO-ს წარმოქმნა შედარებითი გაყიდვებიდან

კაპიტალიზაციის განაკვეთების წარმოქმნა შედარებითი გაყიდვებიდან, სასურველი ტექნიკა როდესაც ხელმისაწვდომია საკმარისი მონაცემები მსგავსი, კონკურენტული ქონების გაყიდვების შესახებ. საჭიროა მონაცემი თითოეული ქონების გაყიდვის ფასზე, შემოსავლებსა და გასაცლებზე, ფინანსირების პირობებსა და ბაზრის მდგომარეობაზე გაყიდვების მომენტისათვის. გარდა ამისა, შემფასებელი უნდა დარწმუნდეს, რომ წმინდა ოპერაციული მოგება ყოველი შედარებითი ქონებისათვის გამოთვლილია და შეფასებულია იმავე წესითა და გზით, როგორც შესაფასებელი ქონების წმინდა ოპერაციული მოგება შეფასებული; ხშირად, შედარებითი ქონებების გაყიდვების ხელმისაწვდომი ოპერაციული მონაცემები აღებულია წლიად, რომელიც დამთავრდა შეფასების დღის წინ, ასე რომ, შემფასებელს შეიძლება მოუწიოს დროში განსხვავების ასხნა (ან კორექტირება). როგორც შემოსავლების, ასევე გასაცვლების შესახებ მონაცემები (შეფასების დღისათვის, პლუს კომპავალი 12 თვე) და გასაცვლების სტრუქტურა ჩანაცვლების ანარიცხებთან მიმართებაში და სხვა კომპონენტები, შესაფასებელი ქონების ანალოგიური მაჩვენებლების მსგავსი უნდა იყოს. უფრო მეტიც, არც არა საბაზრო ფინანსირების პირობები და არც ბაზრის განსხვავებული მდგომარეობა გაეღვენას არ უნდა ახდენდეს შედარებითი ქონებების ფასებზე. თუ შეფასების ამოცანას წარმოადგენს მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის შეფასება, ვანალიზებული შედარებითი ქონებებიდან შემოსავლები უნდა იყოს საბაზრო ქირის დონეზე, ან მასთან მიახლოებული, ან აუცილებელი იქნება კორექტირების მოხდენა. თუ საიჯარო გადასახადის ღირებულება მისაღებია, შედარებითი გაჭირავებული უნდა იყოს იგივე წესით, როგორც შესაფასებელი ქონება, ან კვლავ საჭირო იქნება კორექტირება.

ყოველ შედარებით ქონებასთან დაკავშირებული რისკის მთლიანი დონე უნდა იყოს შესაფასებელი ქონების ანალოგიური მაჩვენებლის მსგავსი. რისკის გაანალიზება შესაძლებელია ქონების დამჭირავებლების კრედიტის განაკვეთის, კონკრეტული ქონებისათვის საბაზრო პირობებისა და ქონებიდან შემოსავლების ნაკლებობის სტატისტიკის კვლევით.

როდესაც ეს მოთხოვნები სრულდება, შემფასებელს შეუძლია მთლიანი განაკვეთის შეფასება თითოეული ქონების წმინდა ოპერაციული მოგების მის გასაყიდ ფასზე გაყოფით. 22.2 ცხრილში ნაჩვენებია ეს პროცედურა ოთხი შედარებითი გაყიდვიდან მიღებული მონაცემების გამოყენებით. თუ ოთხეულ გარიგება თანაბრად საიმედო და შედარებითია, შემფასებელს შეუძლია დაასკვნას, რომ შესაფასებელი ქონების მიმართ გამოყენებულ უნდა იქნას მთლიანი განაკვეთი 0.0941-დან 0.0984-მდე. საბოლოო მიღებული განაკვეთი დამოკიდებულია შემფასებლის მსჯელობაზე, თუ როგორ შეეღირება ყოველი გაყიდვა შესაფასებელი ქონებას. მაგალითად, თუ გაყიდვა A და გაყიდვა D ყველაზე შესაღირსებია, შერჩეული განაკვეთი შეიძლება იყოს დაახლოებით 9.6%.

22.2 ცხრილი. მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთების წარმოქმნა შედარებითი გაყიდვებიდან				
ფასი	გაყიდვა A	გაყიდვა B	გაყიდვა C	გაყიდვა D
წმინდა ოპერაციული მოგება	368 500	425 000	310 000	500 000
მითითებული RO	35 000	40 000	30 500	48 500
	0.0950	0.0941	0.0984	0.0970

თუ შედარებით ქონებებსა და შესაფასებელ ქონებას შორის არსებობს ისეთი განსხვავება, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს მიღებულ მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთზე. შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს ეს განსხვავებები. ასეთ შემთხვევაში, შემფასებელმა უნდა გადაწყვიტოს შესაფასებელი ქონებისათვის დადგენილი განაკვეთი უფრო მაღალი უნდა იყოს, თუ უფრო დაბალი, ვიდრე სპეციფიკური გაყიდვით ან გაყიდვების ჩვეუთ მითითებული განაკვეთი. შემფასებლის მსჯელობა აგრეთვე საჭიროა იმის დასადგენად. შესაფასებელი ქონებისათვის შერჩეული განაკვეთი უნდა იმყოფებოდეს გაყიდვებით დადგენილი დიაპაზონის ფარგლებში, თუ როგორც ცალკეული შემთხვევა, შესაძლოა მოხდეს დიაპაზონის ზევით, ან ქვევით. თუ შედარებით ქონებასა და შესაფასებელ ქონებას შორის დიდი განსხვავებაა, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთზე, შემფასებელმა უნდა ახსნას ბაზრის ქცევა, ან ქონების მახასიათებლები, რომლებიც გასათვალისწინებელია ამ განსხვავებისათვის.

როდესაც გამოიყენება შედარებითი გაყიდვებიდან წარმოქმნილი განაკვეთები, მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი მიესადაგება შესაფასებელ ქონებას მისი წარმოქმნის მანერის შესაბამისად. სხვა სიტყვებით, თუ ბაზრის მიხედვით გამოყვანილი კაპიტალიზაციის განაკვეთები ეფუძნება ქონებიდან მოსალოდნელ წმინდა ოპერაციულ მოგებას პირველი წლისათვის, ანუ გაყიდვის დღიდან მომავალ 12 თვემდე, კაპიტალიზაციის განაკვეთი შესაფასებელი ქონებისათვის უნდა მიესადაგოს მის მოსალოდნელ წმინდა ოპერაციულ მოგებას საქმიანობის პირველი წლისათვის. წმინდა მოგება, რომელიც უნდა იყოს კაპიტალიზებული, შეიძლება შეფასდეს სპეციფიკურ კატეგორიებში ჩანაცვლებაზე წლიური ანარიცხის შედეგ ან მანამდე, მაგალითად, ანარიცხი სასტუმრო ქონების ავექისათვის, ჩაშენებისა და აღჭურვილობებისათვის და ჩანაცვლების ანარიცხები საოფისე ქონებისათვის². კიდევ ერთხელ, სავალდებულოა, რომ შემფასებელმა გააანალიზოს შედარებითი გაყიდვები და წარმოქმნას მათი კაპიტალიზაციის განაკვეთები იგივე ნიადაგ, როგორც ეს ხდებოდა შესაფასებელი ქონების ანალიზისას და მისი შემოსავლების კაპიტალიზაციისას.

ქვემოთ მოყვანილი მაგალითები გვიჩვენებს, თუ რამდენად მნიშვნელოვანია განაკვეთების გამოყვანა და თანმიმდევრულად მისადაგება. პირველ მაგალითში, ჩანაცვლების ანარიცხი შესაფასებელი ქონებისათვის შეფასებულია 2 500 დოლარად. შედარებითი გაყიდვებით მითითებული მთლიანი განაკვეთი, სადაც ჩანაცვლების ანარიცხები არ არის გამოკლებული, როგორც ოპერაციული გასავლები, იყო 0.0850. მეორე მაგალითში, ჩანაცვლების ანარიცხი გამოკლებულია როგორც ოპერაციული გასავლები და მითითებული მთლიანი განაკვეთი სდება 0.0825. პირველ გაანგარიშებაში ანარიცხი არ არის ჩართული როგორც გასავლის პუნქტი შესაფასებელი ქონებისათვის, რაც რომ, წმინდა ოპერაციული მოგება არის 2 500 დოლარით მაღალი, ვიდრე მეორე გაანგარიშებაში. ამ ორი გაანგარიშებით წარმოქმნილი შეფასების დასკვნა იდენტურია.

ჩანაცვლების ანარიცხით წმინდა ოპერაციული მოგება	85 000
მთლიანი განაკვეთი	0.0850
კაპიტალიზაცია: 85 000/0.0850	1 000 000
ჩანაცვლებაზე ანარიცხის გარეშე წმინდა ოპერაციული მოგება	82 500
მთლიანი განაკვეთი	0.0825
კაპიტალიზაცია: 82 500/0.825	1 000 000

იმისდა მიუხედავად, წმინდა ოპერაციული მოგება შეფასებულია ჩანაცვლების ანარიცხებით თუ მათ გარეშე, მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი გამოითვლება წმინდა ოპერაციული მოგების შედარებითი ქონების გაყიდვის ფასზე გაყოფით. მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი იძლევა ღირებულების ზუსტ მტკიცებულებას, როდესაც დაუტოვებელია შემდეგი პირობები:

- მონაცემები მიღებულ უნდა იქნას შესაფასებელ ქონებასთან ფიზიკურად მსგავსი ქონებებიდან და მსგავსი (სასურველია კონკურენტული) ბაზრებიდან. სადაც არსებობს არსებითი განსხვავებები მოცემული შედარებითისათვის, მის მაჩვენებლებს ნაკლები წონა ენიჭებათ, ან საერთოდაც უგულებელყოფილი არიან.

² ზოგიერთ ბაზარზე, პირადობი კაპიტალიზაციაში, პრაქტიკოსები აღარ აკლემენ ჩანაცვლების ანარიცხს, როგორც სტრიქონ ზედა პუნქტს. როდესაც გასავლების ეს პუნქტი უპირობოდ ნაგულისხმევა კაპიტალიზაციის განაკვეთში, ის არ უნდა იქნას გამოკლებული შესაფასებელი ქონების წმინდა ოპერაციული მოგების შეფასებისას.

- მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოთვლის წყაროდ გამოყენებულ გაყიდულ ქონებას, უნდა გააჩნდეს ისეთი მიმდინარე (გაყიდვის თარიღისთვის) და მომავალი საბაზრო მოლოდინი – შემოსავლებისა და გასავლების მოდელისა და ღირებულების სავარაუდო ტენდენციების ჩათვლით – რომელიც შესაფასებელ ქონებაზე გავლენის მომხდენი ანალოგიური მაჩვენებლების მსგავსია.
- შემოსავლები და გასავლები შესაფასებელი ქონებისა და ყველა შედარებითი ქონებისათვის უნდა შეფასდეს ერთსა და იმავე ბაზაზე დაყრდნობით.
- შედარებითი ქონების ფასი უნდა ასახავდეს საბაზრო პირობებს, ან შესაძლებელი უნდა იყოს კორექტირება ნაღდი ფულის ეკვივალენტისათვის.
- თუ აუცილებელი იქნება შედარებით და შესაფასებელ ქონებებს შორის არსებული განსხვავების კორექტირება, ის უნდა გაკეთდეს მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოთვლის პროცესისაგან დამოუკიდებლად და უნდა ეფუძნებოდეს ბაზრის მტკიცებულებას.

Ro-ს წარმოქმნა რეალური ჯამური შემოსავლების მამრავლიდან

ზოგჯერ შეუძლებელია მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის პირდაპირ წარმოქმნა, რადგან ვერ სრულდება მკაცრი მოთხოვნები მონაცემების შესახებ, მაგრამ გარიგებებისა და ჯამური შემოსავლების შესახებ საიმედო მონაცემები შეიძლება მოპოვებულ იქნას რამდენიმე შედარებითი გაყიდვიდან. ასეთ შემთხვევაში, შეიძლება წარმოიქმნას რეალური ჯამური მოგების მამრავლი და გამოყენებულ იქნას წმინდა შემოსავლების განაკვეთთან (NIR) ერთად მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის წარმოსაქმნელად. წმინდა შემოსავლების განაკვეთი წარმოადგენს ოპერაციული გასავლების განაკვეთის (OER) დამატებას; ამრიგად, $NIR = 1 - OER$. (შემოსავლების მამრავლების წარმოქმნა განხილულია ამავე თავში, ოდნავ მოგვიანებით).

წმინდა შემოსავლების განაკვეთი წარმოადგენს წმინდა ოპერაციული მოგების რეალურ ჯამურ შემოსავლებზე განაყოფს. მიუხედავად იმისა, რომ რეალური ჯამური შემოსავლების მამრავლი შეიძლება ეფუძნებოდეს წლის ან თვის განმავლობაში შემოსავალს, ზოგადად გამოიყენება წლიური შემოსავლები, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული. თვის განმავლობაში შემოსავალი ძირითადად გამოიყენება ერთბინიანი ან მცირე ზომის მრავალბინიანი ქონებისათვის. ხშირად, შემფასებელს შეუძლია მიმოიგოს ოპერაციული გასავლების საშუალო განაკვეთი ბაზრის მასშტაბით ისევე, როგორც შედარებითი გაყიდვებით მითითებული რეალური ჯამური შემოსავლების მამრავლი. თუ შედარებითი ქონება მართლაც შედარებითია შესაფასებელი ქონებისათვის, განაკვეთის მისაღებად სწორი იქნებოდა შესაფასებელი ქონების წმინდა შემოსავლების განაკვეთისა და შედარებითი ქონების რეალური ჯამური შემოსავლების მამრავლის გამოყენება.

წმინდა შემოსავლების განაკვეთისა და რეალური ჯამური შემოსავლების მამრავლის მეშვეობით მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის მისაღები ფორმულა შემდეგი სახისაა:

$$R_0 = \frac{NIR}{EGIM}$$

ვებრუნდებით 22.2 ცხრილს, განვიხილოთ გაყიდვა A, რომელიც ამ უკანასკნელ პერიოდში 368 500 დოლარად გაიყიდა. დავუშვათ, ქონების პოტენციური ჯამური შემოსავალი 85 106 დოლარია და მისი რეალური ჯამური შემოსავალი 80 000 დოლარია. ქონების ოპერაციული გასავლების განაკვეთია 56.25%, ასე რომ, მისი ოპერაციული გასავლები 45 000 დოლარია, ხოლო წმინდა ოპერაციული მოგება 35 000 დოლარია იქნება. რეალური ჯამური შემოსავლების მამრავლი იქნება 4.6063 (368 500/80 000) და წმინდა შემოსავლების განაკვეთი არის 0.4375 (35 000./80 000). გაყიდვა A-სათვის რეალური ჯამური შემოსავლების მამრავლიდან მიღებული მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი არის:

$$R_0 = \frac{0.4375}{4.6063}$$

$$R_0 = 0.09497, \text{ ანუ } 9.5\%$$

მას შემდეგ, რაც ეს გაანგარიშება შესრულდება ყველა შედარებითი ქონებისათვის, მთლიანი კაპიტალიზაციის შეფასებული განაკვეთი კორექტირების მოხნით შეიძლება შეჩერდეს წარმოებული მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთების მაჩვენებლებიდან.

Ro-ს წარმოება ინვესტიციების ჩგუფით – გირაო და საკუთარი კაპიტალი

ვინაიდან ქონებათა უმეტესობა შეძენილია აღებულო სესხებით ან საკუთარი კაპიტალით, მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი უნდა აკმაყოფილებდეს საბაზრო უკუგების მოთხოვნებს ინვესტიციების როგორც მოზიციისათვის. კრედიტორები უნდა მიელოდეს, რომ მიიღებენ ინვესტიციის თანამდევრი რისკის შესაბამის კონკრეტულ საპროცენტო განაკვეთს, წინააღმდეგ შემთხვევაში ისინი არ გახდებიან თანხებს ხელმისაწვდომს. კრედიტორები, ზოგადად, მოითხოვენ, რომ ვალის ძირითადი თანხა გადახდეს იქნას პერიოდული ამორტიზაციის გადახდით. ანალოგიურად, საკუთარი კაპიტალის ინვესტორები უნდა მიელოდენ, რომ მიიღებენ საკუთარ კაპიტალზე ნაღდი ფულით კონკრეტულ უკუგებას, რომელიც გაწეულის რისკის შესაბამის იქნება, ან არადა ისინი სხვაგან ჩადებენ თავიანთ ფულს.

გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი (Rm) წარმოადგენს ვალის წლიური მომსახურების შეფარდებას საგირაუნო ვალის ძირითად თანხაზე, განაკვეთს, რომელიც დადგენილია გირაოს ჩადებისას, ჩვეულებრივ ემსახიან გირაოს მუდმივას. წლიური გირაოს მუდმივა ახალი ვალისათვის გამოითვლება ყოველი პერიოდული გადახდის გამრავლებით წლის განმავლობაში გადახდების რაოდენობაზე და შემდეგ ამ თანხის ვალის რაოდენობაზე გაყოფით. მიმდინარე გირაოს მუდმივა შეიძლება აგრეთვე გამოითვლოს გადაუდებელი გირაოს თანხაზე დაყრდნობით, როდესაც განხორციელებდა ვალის მომსახურების გადახდა. უნდა აღინიშნოს, რომ გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი (Rm) განსხვავდება გირაოს საპროცენტო განაკვეთისაგან (Ym). გირაოს საპროცენტო განაკვეთი, ანუ გირაოდან შემოსავლიანობის განაკვეთი არის უკუგების შიდა განაკვეთი, რომელიც საგირაუნო გადახდების მიმდინარე ღირებულებას უტოლებს ვალის ძირითად ნაშთს, ანუ განაკვეთი, რომელიც გამოყენებულია საგირაუნო გადახდის გამოსათვლელად.

გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი წარმოადგენს საპროცენტო განაკვეთის, ამორტიზაციის წილისა და ვალის ამორტიზაციის პირობების ფუნქციას. ეს არის საპროცენტო განაკვეთისა და დაფარვის ფონდის ფაქტორის ჩამო. როდესაც სესხის პირობები ცნობილია, გირაოს განაკვეთის ზედა ზღვარი შეიძლება გამოთვლილი იქნას ფინანსური კალკულაციების გამოყენებით, ან კომპიუტერული პროგრამული უზრუნველყოფის დახმარებით. (გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი ასევე შეიძლება მოძიებულ იქნას ფინანსურ ცხრილებში, მაგრამ ყოველდღიურ პრაქტიკაში, შემფასებელი, ასეთი ოპერაციის შესასრულებლად, ჩვეულებრივ, იყენებს კალკულატორს ან კომპიუტერულ პროგრამას.)

საკუთარი კაპიტალის ინვესტორი აგრეთვე ეძებს სისტემატურ ფულად უკუგებას. განაკვეთს, რომელიც გამოითვლება საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციისათვის, ეწოდება საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (Re). ეს არის საკუთარ კაპიტალზე წლიური ფულადი შემოსულობების განყოფი ინვესტირებული კაპიტალის თანხაზე. კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი შეიძლება იყოს მეტი, ან ნაკლები, ვიდრე საკუთარი კაპიტალიდან მოსალოდნელი შემოსავლიანობის განაკვეთი (Ye), რადგან ეს უკანასკნელი მხედველობაში იღებს სესხის დაფინანსების გავლენას საკუთარი კაპიტალის ინვესტორის მიერ მიღებულ მოგებაზე. შეფასების მიზნებისათვის, ქონების საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი წარმოადგენს საკუთარი კაპიტალის ინვესტირებისათვის მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შეფარდებას საკუთარ კაპიტალში საწყის ინვესტიციებზე, ჩვეულებრივ, ფლობის პერიოდის პირველი წლისათვის.

მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი უნდა აკმაყოფილებდეს როგორც კრედიტორის მიერ გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთის მოთხოვნას, ასევე საკუთარი კაპიტალის ინვესტორის მიერ საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობების მოთხოვნას. გირაო-საკუთარი კაპიტალის ანალიზისათვის, ეს შეიძლება განხილულ იქნას როგორც შედგენილი განაკვეთი, პროპორციულად შეწონილი სესხითა და საკუთარი კაპიტალით წარმოდგენილ მთლიან ინვესტირებულ ქონებაში. მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი წარმოადგენს გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთისა (Rm) და საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთის (Re) საშუალოწერიწონი სიდიდეს. იმოთხოვრები დაავალიანების განაკვეთი (M) წარმოადგენს ქონებაში ინვესტიციის სავალი ან სასესხო ნაწილს; საკუთარი კაპიტალის განაკვეთი (E) წარმოადგენს ქონებაში ინვესტიციის საკუთარი კაპიტალის ნაწილს. E-სა და M-ის ჩამო უდრის 1-ს. ე.ი. 100%-ს. ტიპური გირაოს პირობები შეიძლება მოპოვებულ იქნას საბაზრო სივრცეში კრედიტორის აქტივობის გამოკვლევის მეშვეობით. საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი წარმოიქმნება შედარებით გაყიდვებიდან, ყოველი გაყიდვისათვის საკუთარ კაპიტალზე წლიური ფულადი შემოსულობების საკუთარ კაპიტალში ინვესტიციაზე გაყოფით. შესასებელი ქონების საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობების კაპიტალიზაციისათვის გამოყენებული საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი, საბოლოოდ დამოკიდებულია შემფასებლის მსჯელობაზე, თუ როგორ ხედავენ ინდივიდუალური ინვესტირები საბაზრო ღირებულებასა და საინვესტიციო ღირებულებას შორის ურთიერთკავშირს, განსაკუთრებით ისეთ ბაზარზე, რომელზედაც გირაოს საპროცენტო განაკვეთები მკვეთრ რხევებს განიცდის. როდესაც ცნობილია გირაოსა და საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის

განაკვეთები, მთლიანი განაკვეთი შეიძლება გამოყვანილ იქნას ინვესტიციების ჩვეულის, ან საშუალო-შეწონილი ტექნიკით, შემდეგი სახის ფორმულების გამოყენებით:

$$\begin{aligned} \text{გირაოს კომპონენტი} & \quad M X R_M = \underline{\hspace{2cm}} \\ \text{საკუთარი კაპიტალის კომპონენტი} & \quad E X R_E = + \underline{\hspace{2cm}} \\ & \quad R_0 \end{aligned}$$

იმის საილუსტრაციოდ, თუ როგორ გამოითვლება მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი ჩვეუური ინვესტიციების ტექნიკით, დავეთვათ, რომ შესაფასებელი ქონება აღწერილია შემდეგი მახასიათებლებით:

ხელმისაწვდომი სესხი 75%-იანი განაკვეთი, 10.0% პროცენტი
 წელიწადში, ყოველთვიური რთული პროცენტი, 25 წლიანი ამორტიზაციის პერიოდი (ყოველთვიური გადახდა), გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R_M) 0.1090

საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი 6.5% (მიღებულია შედარებით გაყიდვებიდან)

მთლიანი განაკვეთი გამოითვლება შემდეგნაირად:

$$\begin{aligned} R_0 &= (0.75 \times 0.1090) + (0.25 \times 0.0650) \\ &= 0.0818 + 0.0163 \\ &= 0.0981 \end{aligned}$$

მიუხედავად იმისა, რომ ეს ტექნიკა შეიძლება გამოყენებულ იქნას მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოსაცხვანად, შემფასებელი ძალიან ფრთხილად უნდა იყოს, როდესაც ამას ამ მონიშნ იყენებს. ტექნიკა გამოიყენება მხოლოდ მაშინ, როდესაც საკმარისი საბაზრო მონაცემებია ხელმისაწვდომი და საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენების და როდესაც გაყიდვებისა და მყიდველების მიერ ინვესტირების ძირითად კრიტერიუმად გამოიყენება საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები. ტიპურად, სადაც საკმარისი საბაზრო მონაცემებია ხელმისაწვდომი, R₀ შეიძლება შემოსულობები. ტიპურად, სადაც საკმარისი საბაზრო მონაცემებია ხელმისაწვდომი, R₀ შეიძლება გამოთვლილ იქნას პირდაპირ, ტექნიკის სასარგებლო თვისებების შემცირებით. საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრების შესამუშავებლად კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენება გამართლებულია და დასაბუთებულია საბაზრო მონაცემებით, მაგრამ ასეთი მონაცემები ხშირად არ არის ხელმისაწვდომი. როდესაც ხელმისაწვდომი საბაზრო მონაცემები არაა საკმარისი, ან ნაკლებად საიმედოა, შეიძლება გამოყენებულ იქნას გორაო-საკუთარი კაპიტალის ტექნიკა კაპიტალიზაციის განაკვეთების გამოსაცხვანად, მაგრამ არა მათ მისაღებად. შემფასებელს შეუძლია განავითაროს ინფორმაცია ბაზრის მონაწილეობთან ინტერვიუების საშუალებით და მათი საკუთარი ჩანაწერებიდან, რაც შესაძლოა გაერთიანდეს ასეთი ტესტის ჩასატარებლად. ეს არაპირდაპირი ანალიზი არ არის საბაზრო მონაცემების სანაცვლო, მაგრამ მათ შეუძლიათ მიიყვანონ ღირებულ სიღრმესა და გაგებადმდე. გირაოს შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y_M) არ უნდა იყოს გამოყენებული გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთის (R_M) ადგილას, ვერც საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y_E) შეცვლის საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთს (R_E).

როდესაც ხდება გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოთვლა, შემფასებელი ზედმიწევნით უნდა გაერკვეს გირაოს პირობებში. მაგალითად, გირაო, სადაც პროცენტი რთულდება ყოველ ნახევარ წელიწადში და არა პროგრესულად, მოგვეცემს ოდნავ განსხვავებულ R_M-ს, ვიდრე კომერციული გირაო, რომელიც ითვალისწინებს ყოველთვიურ გართულებას.

	რთულდება ყოველთვიურად	რთულდება ნახევარწლიურად
დარიცხვის პერიოდი წელიწადში	12	2
ამორტიზაციის პერიოდი წლებში	25	25
დადგენილი წლიური განაკვეთი	10.00%	10.00%
განაკვეთი თვეში	0.00833	0.00816
რეალური წლიური განაკვეთი	0.10471	0.10250
გადახდა 1 დოლარზე თვეში	0.00909	0.00894
გირაოს მუდმივია	0.10904	0.10734

Ro-ს წარმოქმნა ინვესტიციების ჩგუფით – მიწა და შენობა

ინვესტიციის ჩგუფის ფორმულა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნას ქონების ფიზიკური კომპონენტების (მიწა ან ნაკვეთი და შენობები) მიმართ. ეს მეთოდოლოგია ძირითადად იგივეა, რაც გირაო-საკუთარი კაპიტალის ტექნიკა, იმ განსხვავებით, რომ ელემენტები ქონების ფიზიკური კომპონენტებია. ისევე, როგორც გირაო-საკუთარი კაპიტალის ანალიზში დგება შეწონილი განაკვეთები გირაოსა და საკუთარი კაპიტალის კომპონენტებისათვის, ასევე შესაძლებელია შემუშავდეს შეწონილი განაკვეთები მიწისა და შენობებისათვის, თუ შესაძლებელია დამოუკიდებლად შეფასდეს ამ კომპონენტებისათვის ზუსტი განაკვეთები და თუ შესაძლებელია დადგინდეს თითოეული კომპონენტის მიერ წარმოდგენილი წვლილი მთლიანი ქონების ღირებულებაში. ფორმულა შემდეგი სახისაა:

$$Ro = L \times X \times R_1 + B \times X \times R_B$$

სადაც, **L** = მიწის ღირებულება როგორც მთლიანი ქონების ღირებულების პროცენტი, **R₁** = მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთი, **B** = შენობის ღირებულება, როგორც მთლიანი ღირებულების პროცენტი და **R_B** = შენობების კაპიტალიზაციის განაკვეთი.

დავუშვათ, რომ მიწა წარმოადგენს ქონების ღირებულების 45%-ს და შენობა წარმოადგენს დანარჩენ 55%-ს. შედარებითი გაყოფების მონაცემების საფუძველზე დადგენილი მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთი არის 0.1025; შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთია 0.1600. მითითებული Ro გამოითვლება შემდეგნაირად:

$$\begin{aligned} Ro &= (0.45 \times 0.1025) + (0.55 \times 0.1600) \\ &= 0.0461 + 0.0880 \\ &= 0.1341 \end{aligned}$$

მიწისა და შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთები შეიძლება გამოყვანილ იქნას გაუმჯობესებული ქონების მიმართ ნაშთის ანალიზის გამოყენებით. (მიწისა და შენობის ნაშთის ტექნიკა ნაჩვენებია ამავე თავში, მოგვიანებით).

ვალის დაფარვის ფორმულა

გარდა სესხების გაცემის ტრადიციული პირობებისა, როგორცაა საპროცენტო განაკვეთი, იპოთეკური დავალიანების კოეფიციენტი, ამორტიზაციის პირობები, ვალის დადგომა და გადახდის პერიოდი, უძრავი ქონების კრედიტორები ზოგჯერ იყენებენ მსჯელობის სხვა კრიტერიუმს – ვალის დაფარვის განაკვეთს (DCV). ეს არის წმინდა ოპერაციული მოგების (NOI) განაყოფი წლიურ სავალო მომსახურებაზე (I_M), ან გადახდა, რომელიც ფარავს პროცენტს და გირაოს სესხის დარჩენილ გადასახდელ ძირითად გადასახადს:

$$DCR = \frac{NOI}{I_M}$$

ვალის დაფარვის განაკვეთი ხშირად გამოიყენება ინსტიტუციონალური კრედიტორების მიერ, რომლებიც ჩვეულებრივ არიან მეურვეები, რომლებიც მართავენ და გაასესხებენ სხვის ფულს, შეანაბრებინა და პოლიტიკის გამტარებლების ჩათვლით. მათი მეურვეობის მასუბისმგებლობის გამო, ინსტიტუციონალური კრედიტორები ნაწილობრივ მგრძობობარჩენი არიან ინვესტირებული სესხების უსაფრთხოებაზე, განსაკუთრებით ძირითადი თანხის უსაფრთხოებაზე. ისინი დაინტერესებულნი არიან უსაფრთხოებითა და მოგებით და მოწადინებულნი არიან თავიდან აირიდონ ვალდებულებების შეუსრულებლობა (დეფოლტი) და შესაძლო შეცდომები. საბოლოოდ, როდესაც ისინი ხელს აწერენ სესხებს შემოსავლების მომტან ქონებაზე, ინსტიტუციონალური კრედიტორები ცდილობენ ისე გასცენ სესხი, რომ მსესხებელმა სავარაუდოდ შეძლოს სავალ ვალდებულებების შესრულება სესხზე მაშინაც კი, თუ შენობიდან შემოსავლები კლებავს.

მთლიანი განაკვეთის შესაფასებლად, ვალის დაფარვის განაკვეთი შეიძლება გამრავლდეს გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთზე და იპოთეკური დავალიანების კოეფიციენტზე. თუმცა, მეთოდი გამოყენებული უნდა იყოს მხოლოდ მაშინ, თუ ქონება სტაბილურად ათვისებულია. ზოგჯერ კრედიტორები მიმართავენ ამ მეთოდით გამოყვანილ მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთს, როგორც შიდა კაპიტალიზაციის განაკვეთს. ფორმულა შემდეგი სახისაა:

$$Ro = DCR \times X \times R_M \times X M$$

ქონებისათვის 50 000 დოლარის წმინდა ოპერაციული მოგებითა და 43 264 დოლარის წლიური სავალ მომსახურებით, ვალის დაფარვის განაკვეთი ასე გამოითვლება:

$$DCR = \frac{50,000}{43,264} = 1.1557$$

თუ, R_m ტოლია 0.1090-ის და M უდრის 0.75, R_o გამოთვლება როგორც:
 $R_o = 1.1557 \times 0.1090 \times 0.75 = 0.0945$

ნაშთის (ნარჩენი) ტექნიკა

ნაშთის ტექნიკა ეფუძნება იმავე ძირითად დაშვებებს, რომელსაც ეყრდნობა პირდაპირი კაპიტალიზაციის განაკვეთები. თუმცა, თუკი მთლიანი განაკვეთი სრულ წმინდა ოპერაციულ მოგებას გარდაქმნის ღირებულების მარჯვენებლად, ნაშთის ტექნიკა წმინდა ოპერაციულ მოგებას სხვადასხვა კომპონენტებად ყოფს. ეს მოიცავს შემოსავლებს რომელიც მიეკუთვნება ფიზიკურ კომპონენტებს (მიწისა და შენობის ნაშთი) და ფინანსურ კომპონენტებს (გირაოსა და საკუთარი კაპიტალის ნაშთი). მოუხედავად იმისა, რომ ამ კომპონენტების შეფასება შესაძლებელია შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ტექნიკის გამოყენებით, პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდით ანალოზში მხოლოდ თითოეული კომპონენტის პირველი წლის წმინდა ოპერაციული მოგებაა შეტანილი. ნაშთის ტექნიკის გამოყენება გამართლებულია მხოლოდ მაშინ, თუ დასკვნები, რომელსაც ეს ტექნიკა ეყრდნობა, შეიძლება გახდეს გონივრული.

მოუხედავად იმისა, თუ ქონების რომელი ცნობილი და უცნობი (ნაშთი) კომპონენტი ანალიზდება, შემფასებელი იწყებს ცნობილი პუნქტების ღირებულებით და წმინდა ოპერაციული მოგებით, როგორც ეს 22.3 ცხრილშია ნაჩვენები. შემფასებელი იქცევა შემდეგნაირად:

- ცნობილი კომპონენტის ღირებულებას მიუსადაგებს კაპიტალიზაციის შესაბამის განაკვეთს იმისათვის, რომ გამოიყვანოს წლიური მოგება, რომელიც საჭიროა ამ კომპონენტში ინვესტირების მხარდასაჭერად.
- წმინდა ოპერაციული მოგებიდან აკლებს ცნობილ კომპონენტში ინვესტირების მხარდასაჭერად საჭირო წლიურ მოგებას, რათა წარმოქმნას ნარჩენი მოგება, რომელიც ხელმისაწვდომია უცნობ კომპონენტში ინვესტირების მხარდასაჭერად.
- ახდენს ნარჩენი მოგების კაპიტალიზაციას ნარჩენ კომპონენტში ინვესტირებისათვის შესაფერისი კაპიტალიზაციის განაკვეთით, რათა მიიღოს ამ კომპონენტის მიმდინარე ღირებულება.
- კრებს ცნობილი და ნარჩენი კომპონენტების ღირებულებებს, რათა მიიღოს მთლიანი ქონების ღირებულების მარჯვენებელი.

22.3 ცხრილი ცნობილი და უცნობი ცვლადები ნაშთის გაანგარიშებაში		
ნაშთის ტექნიკა	ცნობილი	უცნობი
მიწის ნაშთი	წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI) შენობის ღირებულება (V _B) შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _B) მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _L)	მიწის ან ნაკვეთის ღირებულება (V _L)
შენობის ნაშთი	წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI) მიწის ან ნაკვეთის ღირებულება (V _L) მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _L) შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _B)	შენობის ღირებულება (V _B)
გირაოს ნაშთი	წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI) საკუთარი კაპიტალის მოცულობა (V _E) საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _E) გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _M)	გირაოს მოცულობა (V _M)
საკუთარი კაპიტალის ნაშთი	წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI) გირაოს მოცულობა (V _M) გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _M) საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _E)	საკუთარი კაპიტალის მოცულობა (V _E)

ნაშთის ტექნიკა საშუალებას აძლევს შემფასებელს მოახდინოს ინვესტიციის უცნობი ღირებულების კომპონენტზე განაწილებული მოგების კაპიტალიზაცია მას შემდეგ, რაც ინვესტიციის სხვა, ცნობილი ღირებულების კომპონენტები იქნება დაკმაყოფილებული. ტექნიკა შესაძლოა გამოყენებულ იქნას ქონების ფიზიკური კომპონენტების (მიწა, შენობა), ან ქონების ფინანსური კომპონენტების (გირაო და საკუთარი კაპიტალი) მიმართ. ნაშთის ტექნიკა ეფუძნება სპეციფიკურ მოსაზრებებს. თუ ეს მოსაზრებები საფუძვლად მოკლებულია, მაშინ ნაშთის ტექნიკის გამოყენება გაუმართლებელია. შენობის ნაშთისა და გირაოს ნაშთის ტექნიკების სარგებლიანობა საკმაოდ შეზღუდულია.

1959 წელს ელვუდის ცხრილების გამოქვეყნებამდე, ფიზიკური ნაშთის ტექნიკა (მიწა და შენობა) იყო მეთოდი, რომელიც დომინირებდა უძრავი ქონების შეფასებაში. ლ.ვ. ელვუდის წვლილმა შემოსავლებით მიდგომაში შეცვალა შეფასების პრაქტიკა რამდენიმე მიმართულებით:

- ელვუდის ცხრილებამდე, შემფასებელი ზოგადად განიხილავდა ყველა საბაზრო ღირებულების კომპონენტს, რათა აეჩვენა ნაღდი ფულის ტრანსფერი მყიდველსა და გამყიდველს შორის. ყოველგვარი ფინანსური უზრუნველყოფის გარეშე, ელვუდმა აღიარა, რომ საბაზრო გარიგებათა უმეტესობა მოიცავდა გამყიდველზე გადახდილ ფულს, რომელიც მასწავლებელი დაფინანსებული იყო სესხის გარკვეული ფორმით, ან სხვა ფინანსური მოსაზრებით – მყიდველის მხრიდან. ელვუდის მოსაზრება იყო, რომ ყოველი კომპონენტი – გირაო და საკუთარი კაპიტალი – შეიძლება გაანალიზდეს დამოუკიდებლად, მოცემული ქონების კონტექსტში.
- ელვუდმა განავითარა მარტივი აღქმა, რომ ალტერნატიული მეთოდის – პირდაპირი კაპიტალიზაცია თუ შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია – შერჩევა, არ წარმოშობს განსხვავებულ შედეგებს; რამდენადაც გამოყენებული იყო მეთოდის შესაფერისი საბაზრო განაკვეთი, იგივე შედეგი წარმოიქმნებოდა.
- ელვუდმა ხაზს უსვამს, რომ მოსალოდნელი მომავალი სარგებლის ტოლი მიმდინარე ღირებულების კონცეფცია უზრუნველყოფს, რომ თუ შესაძლებელია ფულადი სახსრების ნაკადების ანგარიშგების აგება ნებისმიერი მოცემული დროისათვის, მაშინ შესაძლებელი იქნებოდა დისკონტირების რაღაც ფორმის გამოყენება კაპიტალიზაციის პროცესში. ამის აღიარება საშუალებას აძლევს შემფასებელს და ინვესტორს უფრო დეტალურად განიხილოს მოცემული ქონების მოსალოდნელი სარგებელი და თავიდან აიცილოს პირდაპირი კაპიტალიზაციის გამოყენება ერთი წლის შემოსავლების გასაანალიზებლად, რომელიც შეიძლება ნაკლებად ზუსტი იყოს. ელვუდი ამბობს: “ორი წელი უკეთესია, ვიდრე მხოლოდ ერთი”, და რომ ხუთი წლის ანალიზიც კი განხორციელებადია შემოსავლების მომტანი ქონებების უმეტესობისათვის.
- ელვუდის ცხრილებამდე, შემფასებელთა უმეტესობა ფოკუსირებას ახდენდა მიწისა და შენობის კომპონენტებზე (ან იკარის ხანგრძლივობასა და ბუნებრივი რესურსების ანალიზზე). ელვუდმა დაუმტაცა გირაოსა და საკუთარი კაპიტალის კომპონენტების განხილვა არა როგორც შემცველი, არამედ როგორც ანალიზის ახალი საზომი.
- ელვუდს არ შეუზღუდავს მისი კონცეფცია მხოლოდ საბაზრო ღირებულებამდე. პირიქით, მან უზრუნველყო ანალიტიკური ჩარჩო, რომელშიც შეიძლება გამოიყენდეს სპეციფიკური მხოლოდინი ან სპეციფიკური დაშვებები, და შედეგები გამოყენებულ იქნას საბაზრო ღირებულების შესახებ ნებისმიერი მოსაზრებისათვის, ან ქონების ფინანსური ანალიზის სხვა ასპექტებისათვის.
- ასევე, ელვუდს ძალიან ხშირად აფასებენ ახალი მოსაზრებებისათვის, რომელიც მან დაუმტაცა უძრავი ქონების შეფასების ანალიზზე; მან ნათელი მოჰფინა, ხელახლა გადაიტანა აქცენტი და შემოიტანა შეფასების ფუნდამენტური მეთოდებისა და ტექნიკის ახალი ვაგება, რომელსაც მრავალი წლის მანძილზე იყენებდნენ. ამგვარად, ახალი ტექნიკების დამატებით, მან ხელი შეუწყო ტრადიციულ პრაქტიკაში შეცდომებისა და დარღვევების დაქვევას.

პროფესიონალ შემფასებელთა პრაქტიკაში დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების კომპიუტერიზებული ანალიზის განვითარებამ, საკმაოდ შეზღუდა ნაშთის ტექნიკის გამოყენება გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმისაწვდომელია ის მონაცემები, რომლებსაც პირდაპირ უფრო მეტად სრულყოფილი ტექნიკის გამოყენება. დღეს, ნაშთის ტექნიკა გამოიყენება პირდაპირ სპეციალურ სიტუაციებში, მაგალითად, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში, როგორც ფინანსური განხორციელებლობის ტესტი. მიუხედავად ამისა, ნაშთის ანალიზი შეფასების თვორიის ფუნდამენტურ კომპონენტად რჩება, რომელსაც უნდა იცნობდეს შემფასებელი.

შენობის ნაშთის ტექნიკა

შემფასებელი, რომელიც იყენებს შენობის ნაშთის ტექნიკას, უშვებს, რომ შესაძლებელია მიწის ან ნაკვეთის ღირებულების დამოუკიდებლად შეფასება. ტექნიკა განსაკუთრებით გამოსადგემა როდესაც შესაძლებელია მიწის ღირებულებისა და მიწის ქირის შესახებ მონაცემების მოპოვება მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთის დასადგენად. შემფასებელი იყენებს მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთს მიწის ცნობილ ღირებულებასთან, რათა მიიღოს წლიური წმინდა მოგების რაოდენობა, რომელიც საჭიროა მიწის ღირებულების დასასაბუთებლად. შემდეგ ეს თანხა აკლდება წმინდა ოპერაციული მოგებას, რათა მიღებულ იქნას ნარჩენი მოგება, რომელიც ხელმისაწვდომია შენობების ინვესტიციის დასასაბუთებლად. შემფასებელი ახდენს ნარჩენი მოგების კაპიტალიზაციის შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთით, რათა მიიღოს შენობების მიმდინარე ღირებულების მაჩვენებელი. და ბოლოს, მიწის ღირებულება და შენობის ღირებულება იკრიბება, რათა მიღებულ იქნას მთლიანი ქონების ღირებულების მაჩვენებელი. შემდეგ, შესაფასებელი ქონების მიმართ გამოიყენება საბაზრო მონაცემიდან მიღებული მიწისა და შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთები.

მაგალითისთვის განვიხილოთ კატარა საწყობი, 200 000 დოლარად შეფასებული მიწის ღირებულებით. რამდენიმე შედარებით ნაკლები ვაუჩრდების ანალოგი წარმოაჩენს მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთს 9%-ს და შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთს 11%-ს. (კაპიტალიზაციის განაკვეთების გამოთვლის ტექნიკა ნარჩენებისა ამ თავში, მოგვიანებით). შესაფასებელი ქონების წმინდა ოპერაციული მოგება შემფასებელია 65 500 დოლარად. შენობის ნაშთის ტექნიკის გამოყენებით, შესაფასებელი ქონების ღირებულება გამოითვლება შემდეგნაირად:

მიწის შეფასებული ღირებულება	\$ 200 000
წმინდა ოპერაციული მოგება	\$ 67 500
მინუს მიწის მიკუთვნებული მოგება:	
მიწის ღირებულება X R _f (200 000 X 0.09)	- 18 000
ნარჩენი მოგება შენობისათვის	49 500
შენობის ღირებულება (კაპიტალიზებული: 49 500/0.11)	+ 450 000
ქონების მითითებული ღირებულება	\$ 650 000

ეს ტექნიკა მარტივია, მაგრამ მისი გამოყენება და სარგებლიანობა შეზღუდულია. დამოკიდებულია რა კონკრეტულ ბაზარზე, შენობის ნაშთის ტექნიკა შეიძლება ასახავდეს, ან არ ასახავდეს იმის, თუ როგორ განიხილავდნენ მყიდველი-ინვესტირებელი უძრავ ქონებაში ინვესტირებას. მისი გამოყენება ასევე საკმარისია, როდესაც შემოსავლების პროგნოზის უფრო ხანმოკლეა, ვიდრე გაუმჭობებულების ცალკომოციური გამოყენების დარჩენილი ვადა, ხოლო რევერსია შესაბამისად წარმოადგენს იმაზე მეტს, ვიდრე უბრალოდ ნაკვეთის ღირებულება.

როდესაც ხელმისაწვდომია საჭირო მონაცემები, შენობის ნაშთის ტექნიკა შეიძლება გამოყენებულ იქნას გაუმჭობებულ ქონების შესაფასებლად, რომელმაც განიცადა მნიშვნელოვანი ცვლილება. ფაქტორად, აღდგენის, ან ჩანაცვლების მიმდინარე დანახარჯებს მინუს გაუმჭობებულების მიმდინარე ღირებულება, იძლევა მთლიანი ცვლილის შეფასებას. გარდა ამისა, შენობის ნაშთის ტექნიკა პირდაპირ ზომავს გაუმჭობებულების ღირებულებით წელიწადი მთლიანი ქონების ღირებულებაში, ასე რომ, მას შეუძლია დაეხმაროს შემფასებელს განსაზღვროს, თუ როდის იქნება ეკონომიკურად განხორციელებადი ქონების დაზარევა ან განახლება, ან თუ მისაღებია, დაეხმაროს გაუმჭობებულების ცვლილის ბაზის დადგენაში.

მიწის ნაშთის ტექნიკა

მიწის ნაშთის ტექნიკა ასკვნის, რომ შესაძლებელია შენობის (ან შენობების) ღირებულების ცალკე შეფასება. მიწის ნაშთის გამოყენებისას, შემფასებელი ხშირად გაითვალისწინებს ახალ საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას ვთქვათ იმ შენობისა, რომელიც არ არსებობს. ამრიგად, შენობის ღირებულება, ჩვეულებრივ, ფასდება როგორც მიმდინარე დანახარჯები ახალი შენობის ასაშენებლად, რომელიც წარმოადგენს მიწის ან ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას.

შენობის ღირებულების მიმართ გამოყენება შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთით, რათა მოპოვებულ იქნას წლიური წმინდა მოგება შენობის ღირებულების დასასაბუთებლად. შემდეგ ეს თანხა აკლდება წმინდა ოპერაციული მოგებას ნარჩენი მოგების მისათითებლად, რომელიც ხელმისაწვდომია მიწაში ინვესტირების დასასაბუთებლად. ნარჩენი მოგება კაპიტალიზებულია მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთით – მიწის ღირებულების მაჩვენებლის გამოთვლას. და ბოლოს, შენობის ღირებულება ემატება მიწის ღირებულებას, რათა მიღებულ იქნას მთლიანი ქონების ღირებულების მაჩვენებელი.

შენობის ნაშთის მაგალითში აღნიშნული მონაცემის გამოყენებით, მაგრამ იმის დაშვებით, რომ შენობის ღირებულება უფროა ცნობილი ვიდრე მიწის, პრობლემა გადაწყვეტა საწინააღმდეგო მოსაზრების მეშვეობით. მიწისა და შენობის კაპიტალიზაციის საბაზრო მონაცემებიდან გამოყვანილი განაკვეთები შესაფასებელი ქონებას მიესადაგება შემდეგნაირად:

შენობის შეფასებული ღირებულება	\$ 450 000
წმინდა ოპერაციული მოგება	\$ 67 500
მინუს შენობას მიკუთვნებული მოგება:	
შენობის ღირებულება X R _შ (450 000 X 0.11)	- 49 500
ნარჩენი მოგება მიწისათვის	\$ 18 000
მიწის ღირებულება (კაპიტალიზებული: 18 000/0.09)	+ 200 000
ქონების მითითებული ღირებულება	\$ 650 000

მიწის ნაშთის ტექნიკა შემფასებელს აძლევს საშუალებას შეაფასოს მიწის ღირებულება, როდესაც ხელმოწოდებულია მონაცემები მიწის გაყიდვების შესახებ. პრაქტიკაში, ტექნიკა ხშირად გამოიყენება როგორც მიწის ან ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ტენტი მოცემული კონსტრუქციისათვის. ის შეიძლება ასევე გამოყენებული იყოს ახალი სტრუქტურების ღირებულების მარჯვენა-ღებების მისაღებად, რომლებიც ცვეთას არ განიცდიან. თუმცა, მიწის ნაშთის ტექნიკა არც ისე მისასადაგებელია, როდესაც ახალი შენობის შექმნაზე დანახარჯი არ შეესაბამება ღირებულების იმ მოცულობას, რომელსაც ასეთი შენობა მიუმატებდა ქონების ღირებულებას.

საკუთარი კაპიტალის ნაშთის ტექნიკა

საკუთარი კაპიტალის ნაშთის ტექნიკის გამოყენებისას, შემფასებელი წმინდა ოპერაციული მოგებიდან აკლებს წლიურ სავალო მომსახურებას, რათა მოიპოვოს საკუთარ კაპიტალზე ნარჩენი მოგება. შემფასებელმა, რომელიც გამოიყენებს ამ ტექნიკას, უნდა შეძლოს მოიპოვოს საგირავნო სესხის პირობები ბაზრიდან და შეაფასოს ვალის მოცულობა დოლარში. საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის საბაზრო განაკვეთის გამოსაყვანად, შემფასებელს შეუძლია გამოიყენოს შემდეგი პროცენტი:

გასაყიდი ქონების წმინდა ოპერაციული მოგება	\$ 60 000
მინუს საგირავნო ვალის მომსახურება	
375 000 დოლარი ვალი, 10% პროცენტი წლიური განაკვეთი, რთულდება ყოველთვიურად, 25 წლის ვადით	
375 000 X 0.10904)	- 40 890
ნარჩენი მოგება საკუთარი კაპიტალისათვის	\$ 19 110
საკუთარ კაპიტალში ინვესტირება	\$ 212333
საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი	
19 110 დოლარი/212 333 დოლარი	0.09. ანუ 9%

შედარებითი მახასიათებლების მქონე მსგავსი ქონებებისათვის, საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის 9%-იანი განაკვეთი შეიძლება დაიყოს საკუთარი კაპიტალიდან მოგებად, რათა მიღებულ იქნას საკუთარი კაპიტალის ღირებულების მარჯვენა-ღებელი. გირაოს თანხაზე დამატების შემდეგ, წარმოიქმნება ქონების ღირებულების მარჯვენა-ღებელი. შედეგი ოდნავ განზავებულია გირაოსათვის, რომლის პროცენტიც რთულდება ყოველ ექვს თვეში და არა პროგრესულად.

გასაყიდი ქონების წმინდა ოპერაციული მოგება	\$ 60 000
მინუს საგირავნო ვალის მომსახურება	
375 000 დოლარი ვალი, 10% პროცენტი წლიური განაკვეთი, რთულდება ყოველ ექვს თვეში, 25 წლის ვადით	
(375 000 X 0.10734)	- 40 253
ნარჩენი მოგება საკუთარი კაპიტალისათვის	\$ 19 747
საკუთარ კაპიტალში ინვესტირება	\$ 212 333
საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი	
19 747 დოლარი/212 333 დოლარი	0.093. ანუ 9.3%

კონკრეტულ გირაოში პროცენტის გართულების მოთხოვნას შეიძლება არსებითი ეფექტი ჰქონდეს საკუთარი კაპიტალისა და გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთების განსაზღვრაში.

გირაოს ნაშთის ტექნიკა

გირაოს ნაშთის ტექნიკის გამოყენებისას, ცნობილი კომპონენტია ხელმისაწვდომი საკუთარი კაპიტალის რაოდენობა, ხოლო უცნობი – გირაოს თანხა ან ღირებულება. საკუთარი კაპიტალის კომპონენტის დამაკმაყოფილებელი მაჩირო მოგება საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთით აკლდება წმინდა ოპერაციულ მოგებას, რათა მიღებულ იქნას ნარჩენი მოგება გირაოს კომპონენტზე. შემდეგ ხდება გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთით ნარჩენი გირაოს მოგების კაპიტალიზირება ღირებულებად. საკუთარ კაპიტალზე ნარჩენის კაპიტალიზაციის წინა მაგალითის შეიძლება მივედგეთ ტოლობის საწინააღმდეგო მხრიდან რომ მოვახდინოთ გირაოს ნარჩენი ტექნიკის გამოთვლის ილუსტრირება:

ხელმისაწვდომი საკუთარი კაპიტალი	\$ 212 333
წმინდა ოპერაციული მოგება	\$ 60 000
საკუთარი კაპიტალი X R _გ (212 333 დოლარი X 0.09)	- 19 110
ნარჩენი მოგება გირაოსათვის	\$ 40 890
გირაოს ღირებულება (კაპიტალიზებული: 40 890 დოლარი/0.10904) ±	375 000
ქონების მითითებული ღირებულება	\$ 587 333

როდესაც ხდება ისეთი ქონების ანალიზი, რომელსაც გააჩნია ნახევარწლიური პროცენტის გირაო ნაცვლად პროგრესულისა, გაანგარიშებები ოდნავ განსხვავებულია, მაგრამ შედეგი მაინც მსგავსია.

ხელმისაწვდომი საკუთარი კაპიტალი	\$ 212 333
წმინდა ოპერაციული მოგება	\$ 60 000
საკუთარი კაპიტალი X R _გ (212 333 დოლარი X 0.093*)	- 19 747
ნარჩენი მოგება გირაოსათვის	\$ 40 253
გირაოს ღირებულება (კაპიტალიზებული: 40 253 დოლარი/0.10734) ±	375 000
ქონების მითითებული ღირებულება (დამრგავლებული)	\$ 587 333

გირაოს ნაშთის ტექნიკა მუშაობს როგორც მათემატიკური პროცესი, მაგრამ ის არ მისდევს ბაზრის მონაწილეთა ტრადიციულ ლოგიკას. ის ყველაზე ხშირად გამოიყენება ხელმისაწვდომი გირაოს რაოდენობისა და მასთან დაკავშირებული ღირებულების მოთხოვნის დადგენისას. თუმცა, ტექნიკა უშეგბს იმას, რომ ფინანსების რაოდენობა, რომელსაც საკუთარი კაპიტალის ინვესტორი აპირებს ჩადოს ქონებაში, უკვე განსაზღვრულია და რომ ინვესტორი ქონებიდან მოითხოვს საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობების დადგენილ განაკვეთს. ეს გულისხმობს, რომ ვალის რაოდენობა დამოკიდებულია გირაოს სავალო მომსახურებისათვის ხელმისაწვდომი ფულადი ნაკადების ნაშთზე და გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთზე. კრედიტორებს საერთოდ არ სურთ გასცენ სესხი, თუკი წმინდა ოპერაციული მოგება არ აღემატება სავალო მომსახურებას გარკვეული რაოდენობის თანხით. აგრეთვე, თუ სესხი გაიცემა, კრედიტორს აქვს იურიდიული უფლება, მიიღოს შეთანხმებული სავალო მომსახურება, მაგრამ ნაღდი ფულის ნაკადის ნებმიფორი ნაშთი მიდის საკუთარი კაპიტალის ინვესტორთან. მაშინაც კი, როდესაც სესხები ბაზრის დონეზე ქვემოთაა, საკუთარი კაპიტალის ინვესტორი დებულობს მოგებას, რომელიც რჩება სახელშეკრულებო პროცენტების გადახდის შემდეგ. ამრთავდ, გირაოს ნაშთის ტექნიკა არ ასახავს ბაზრის ქცევას და არ იქნება სწორი იმ ქონების ღირებულების შესაფასებლად, რომელიც კონკრეტული გირაოს საგანს წარმოადგენს.

შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყვანა

შემფასებელმა უნდა იმოვოს დასაყრდენი ნაშთის ყოველ ტექნიკაში გამოყენებული ერთი ან მეტი განაკვეთისათვის და შემდეგ უნდა იზრუნოს უცნობ განაკვეთზე. განვიხილოთ შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთის მიღების შემდეგი მაგალითები:

მაგალითი 1

მსგავსი გამოყენების მქონე მეზობლად მდებარე ქონება ახლახანს გაიყიდა 750 000 დოლარად. მიწა შესყიდულ იქნა 230 000 დოლარად და გაუმკობესებები აგებულ იქნა გასული წლის განმავლობაში. მის დიზაინზე და სამშენებლო მასალაზე დავრდნობით, გაუმკობესებების მოსალოდნელი ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა 50 წელია. პირველი წლის წმინდა ოპერაციული მოგება 77 900 დოლარის ოდენობითაა მოსალოდნელი. განაკვეთის გამოყვანა შემდეგნაირად ხდება:

გაყიდვის ფასი	\$ 750 000
მინუს მიწის ღირებულება	- 230 000
შენობის მითითებული ღირებულება	\$ 520 000
წლიური ამოღება 50 წლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადისას	X 2%
წლიური ამოღება დოლარებში	\$ 10 400
წმინდა ოპერაციული მოგება	\$ 77 900
მინუს წლიური ამოღება	- 10 400
წლიური ინტერესის მიღებები	\$ 67 500
მიწაში და შენობაში ინვესტირების საპროცენტო განაკვეთი	67 500/750 000
	0.09, ანუ 9%
შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთი	0.09 + 0.02
	0.11, ანუ 11%

მაგალითი 2

მსგავსი ქონება იმავე რაიონში ახლახანს გაიყიდა გაყიდვა-იჯარით უკან დაბრუნების (sale-leaseback) გარიგებით. მიწის შეძენისა და მხოლოდ საკუთარი გამოყენების მიზნით შენობის აგების შემდეგ, გამყიდველმა მიიჭიდა მთლიანი დასრულებული ქონება მყიდველს, რომელმაც შემდეგ იჯარით დაუბრუნა ქონება მის თავდაპირველ პატრონს 25 წლიანი ვადით - იჯარის განახლების არჩევანით. მიწა შესყიდულ იქნა 200 000 დოლარად და 400 000 დოლარი დაქდა შენობის აშენება. მყიდველმა გადაიხადა 600 000 დოლარი ქონებაში და ისევ უკან მიაჭირავა გამყიდველს 59 000 დოლარად წელიწადში იმ პირობით, რომ დაშვირავებელი იხდის ყველა გადასახადს, დაზღვევას, სარემონტო და სხვა დანახარჯებს. ბაზარზე, მსგავსი ნაკვეთის მიწის იჯარა, ჩვეულებრივ, მოითხოვს 8.5% ქირის განაკვეთს 25 წლის ვადით. შენობას მოსალოდნელია ჰქონდეს 50 წელი ეკონომიკური გამოყენების ვადა. განაკვეთის გამოყენება სრულდება შემდეგნაირად:

მთლიანი ქირა	\$ 59 000
მინუს მიწის ქირა (200 000 X 8.5%)	-17 000
შენობის მითითებული წლიური ქირა	\$ 42 000
შენობის მინუს მითითებული წლიური ამოღება	400 000 X 2%
	- 8 000
შენობის მითითებული წლიური მოგება	\$ 34 000
მიწის წლიური ქირა	\$ 17 000
პლუს შენობის მითითებული წლიური მოგება	+ 34 000
სულ წლიური ინტერესის მიღებები	\$ 51 000
მიწაში და შენობაში ინვესტირების წლიური საპროცენტო განაკვეთი	51 000/600 000
	0.085, ანუ 8.5%

ყურადღება მივაქციოთ, რომ შემფასებელმა უნდა აღიაროს, რომ ეს პროცედურა ფაქტიურად არის იჯარის ანალიზი, და არა მხოლოდ მიწისა და შენობის ანალიზი. მაგალითად, იჯარის პირობებში ჩადებულია განახლება 25 წელიწადში. თუ არ მოხდება განახლება, მყიდველი მიიღებს დამატებით სარგებელს ქონების ღირებულების რაოდენობაში 25 წელიწადში. თუ მოხდება განახლება, მყიდველი მიიღებს დამატებით სარგებელს, რომელიც დამოკიდებული იქნება განახლების პირობებზე. ამრიგად, 8.5% წლიური საპროცენტო განაკვეთი ფაქტიურად არის უკუგება საიჯარო ხელშეკრულების პირობებიდან, და ამ მიმართებით, ალბათ ვერ მოახერხებს მიწისა და შენობის განაკვეთების სრულად შეფასებას. მიუხედავად იმისა, რომ გაანგარიშება ვერ წარმოქმნის მიწისა და ღირებულების განაკვეთებს კაპიტალიზაციის მიზნისათვის, ის შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც დამატებითი მოსაზრებები უფრო მეტად გადამწყვეტ საბაზრო მონაცემთან კავშირში.

მაგალითი 3

ახლახანს გაიყიდა ხუთი წლის ასაკის შენობა, რომელიც წარმოადგენს გაუმჭობესებების ფლობას იქარის საფუძველზე. ქონება სამეზობლოში მდებარეობს და გააჩნია შესაფასებელი ქონების მსგავსი გამოყენება. მშენებლობისას, გაუმჭობესებებს მქონდა ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა 50 წელი და არ მომზდარა არანაირი არსებითი საბაზრო ცვლილება ან შენობის გადაკეთება ბოლო ხუთი წლის მანძილზე. ბაზრის მონაცემები მიუთითებს, რომ თუ ქონებას მხოლოდ ერთი მფლობელი ჰყავდა, მას ალბათ ექნება საბაზრო ღირებულება 700 000 დოლარი. მიწისა და შენობის კომბინაციას მიესადაგება მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი 10.5%. გაუმჭობესებები გაიყიდა 485 000 დოლარად იმავე დროს, როდესაც ქონებაზე მომუშავე ბიზნესი გაიყიდა. ახალმა მფლობელმა უნდა გადაიხადოს მიწის ქირა 19 350 დოლარი. განაკვეთის დადგენა შემდგენიარად ხდება:

ქონების მითითებული ღირებულება	\$700 000
მინუს გაუმჭობესებების გასაყიდი ფასი	- 485 000
მიწის მითითებული ღირებულება	\$ 215 000
გაუმჭობესებების გასაყიდი ფასი	\$ 485 000
ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადა 45 წელი	
ამოღების განაკვეთი 1/45 =	X 0.022
წლიური ამოღება დოლარში	\$ 10 670
ქონების მითითებული ღირებულება	\$ 700 000
მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი	X 0.105
ქონების მითითებული მოგება	\$ 73 500
მინუს წლიური ამოღება დოლარში	- 10 670
წლიური პროცენტის კოეფიციენტი მიწაზე და შენობაზე	\$ 62 830
მიწისა და გაუმჭობესებების საპროცენტო განაკვეთი	
62 830/700 000	0.09, ანუ 9%
შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთი	
0.09 + 0.022	0.112, ანუ 11.2%

ჩამური შემოსავლების მამრავლი

ჩამური შემოსავლების მამრავლი (GIMs) გამოიყენება შემოსავლების მომტანი ქონების მახასიათებლების შესადარებლად. პოტენციური, ან რეალური ჩამური შემოსავლები შესაძლებელია გარდაქმნილი იქნას ღირებულების შესახებ მოსაზრებად - რელიევანტური ჩამური შემოსავლების მამრავლას გამოყენებით. კაპიტალიზაციის ეს მეთოდი მათემატიკურადაა დაკავშირებული პირდაპირ კაპიტალიზაციასთან, რადგანაც განაკვეთები მამრავლის ან ფაქტორის შებრუნებულ სიდიდებზე წარმოადგენს. ამიტომ, მისაღები იქნება წარმოშობას განხილვა და პირდაპირი კაპიტალიზაციისას მამრავლის გამოყენება.

შემოსავლების მამრავლების გამოყენებაც ასევე პირდაპირი კაპიტალიზაციის პროცედურას წარმოადგენს. შემოსავლების ან ქირის მამრავლის დადგენისას, მნიშვნელოვანია, რომ მამრავლის დასადგენად გამოყენებული ქონებადან შემოსავალი ან ქირა შედარებითაა შესაფასებელი ქონებასთან და მიღებული კონკრეტული მამრავლი გამოყენებული იქნება შემოსავლების იმავე ბაზისადმი.

საბაზრო მონაცემებიდან ჩამური შემოსავლების მამრავლის დასადგენად, ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ქონებების გაყიდვები, რომელიც გაქირავებული იყო გაყიდვის დროს. ან მიულოდნენ რომ გაქირავდებოდა უახლოეს ხანში. ქონების გასაყიდი ფასის განაყოფი მის წლიურ ჩამურ შემოსავლებთან გაყიდვის დროს, ან პროგნოზირებული მფლობელობის პირველ წელს, წარმოადგენს ჩამური შემოსავლების მამრავლს.

შემფასებლები, რომლებიც ცდილობენ დაადგინონ და გამოიყენონ ჩამური შემოსავლების მამრავლა შემფასების მიზნით, ურთხილად უნდა იყვნენ მრავალი მიზეზის გამო. პირველი, გაანალიზებული ქონება შედარებით უნდა იყოს შესაფასებელი ქონებასთან და ერთმანეთთან ფიზიკური, განლაგებითი და საინვესტიციო მახასიათებლებით. მსგავსი, ან თუნდაც იდენტური მამრავლის მქონე ქონებებს შეიძლება მქონდეს ოპერაციული გასაყიდვის საკმაოდ განსხვავებული განაკვეთები და ამიტომ, შეაძლება არ იყოს შედარებითი შეფასების მიზნებისათვის.

მეორე, ტერმინი ჩამური შემოსავლების მამრავლი გამოიყენება იმიტომ, რომ ზოგიერთი ჩამური შემოსავალი ქონებიდან ან ქონების ტიმიდან, შესაძლოა შემოდლიოდეს ქირის გარდა სხვა წყაროდან. ჩამური ქირის მამრავლი გამოიყენება მხოლოდ ქირიდან შემოსავლებისადმი.

მესამე, შემფასებელმა უნდა გამოიყენოს შემოსავლების შესავსი მონაცემი, რათა მიიღოს მამრავლი თითოეული გარიგებისათვის. მაგალითად, სრული მომსახურების ქირიდან გამოყვანილი ჩამური შემოსავლების მამრავლი არ გამოიყენება შესაფასებელი ქონების მიმართ, რომელიც გაქირავებულია წმინდა ბაზაზე. გასაყიდი ფასი შეიძლება გაყოფილ იქნას ან პოტენციურ, ან რეალურ ჩამურ შემოსავლებზე. მაგრამ მონაცემები და საზომი შესაბამისად უნდა იქნას გამოყენებული ანალიზის განმავლობაში სანდო შედეგების მისაღებად. თუმცა, შემოსავლების სხვადასხვა საზომი შეიძლება იქნას გამოყენებული ღირებულების სხვადასხვა სწავლებებისა და შეფასებისას. შემოსავლების შერჩეული საზომი ნაკარნახევია საბაზრო მონაცემების ხელმისაწვდომობითა და ანალიზის მიზნით.

ჩამური შემოსავლების სხვადასხვა მამრავლებს შორის განსხვავებების საჩვენებლად, 22.2 ცხრილში წარმოდგენილია შემდეგი სახის გაანგარიშებები გაყიდვა A-ს მონაცემების გამოყენებით. ყურადღება მივაქციოთ, რომ 22.2 ცხრილის მიხედვით მსგელობაში, პოტენციური ჩამური შემოსავლები ნავარაუდები იყო 85 106 დოლარი, ხოლო რეალური ჩამური შემოსავლები იყო 80 000 დოლარი.

$$\begin{aligned} \text{პოტენციური ჩამური შემოსავლების მამრავლი} &= \frac{\text{გაყიდვის ფასი}}{\text{პოტენციური ჩამური შემოსავლები}} \\ &= \frac{\$ 368\,500}{\$ 85\,106} = 4.33 \text{ (დამრგვალებით)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{რეალური ჩამური შემოსავლების მამრავლი} &= \frac{\text{გაყიდვის ფასი}}{\text{რეალური ჩამური შემოსავლები}} \\ &= \frac{\$ 368\,500}{\$ 85\,106} = 4.61 \text{ (დამრგვალებით)} \end{aligned}$$

მას შემდეგ, რაც ჩამური შემოსავლების მამრავლი გამოიყენება შედარებითი საბაზრო მონაცემებიდან, ის უნდა იქნას გამოყენებული იმავე ბაზის მიმართ, რომლის მიხედვითაც იქნა გამოყვანილი. სხვა სიტუაციებით, შემოსავლების მამრავლი, დაფუძნებული რეალურ ჩამურ შემოსავლებზე, შესაძლოა გამოყენებულ იქნას შესაფასებელი ქონების მხოლოდ რეალური ჩამური შემოსავლების მიმართ; შემოსავლების მამრავლი, დაფუძნებული პოტენციურ ჩამურ შემოსავლებზე, შესაძლოა გამოყენებულ იქნას შესაფასებელი ქონების მხოლოდ პოტენციური ჩამური შემოსავლების მიმართ. ასევე შედარებითი უნდა იყოს შემოსავლების მიღების დრო. თუ გაყიდვები გაანალიზებულია მომავალი წლის მოსალოდნელი შემოსავლების გამოყენებით, მიღებული მამრავლიც გამოყენებული უნდა იყოს შესაფასებელი ქონებიდან მომავალი წლის მოსალოდნელი შემოსავლებისადმი.

შემდგომი საკითხავი

Akerson, Charles B. 1996. *The Appraiser's Workbook* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute

Akerson, Charles B. 2000. *Capitalization Theory and Techniques: Study Guide* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute.

American Institute of Real Estate Appraisers. 1989. *Forecasting: Market Determinants Affecting Cash Flows and Reversions*. Research Series Report 4. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.

American Institute of Real Estate Appraisers. 1985. *Readings in the Income Capitalization Approach to Real Property Valuation, Volume II*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- ინვესტიციების ჯგუფის მეთოდი
- წინასწარ გადასახდელი ანუიტეტი
- ოგალური გადახდა
- კაპიტალიზაცია უსასრულობაში
- ფულადი სახსრების ნაკადები
- რთული პროცენტი
- კონვერსიის ფაქტორი
- დელტა (Δ)
- ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადები
- დისკონტირება
- რეალური საპროცენტო განაკვეთი (i)
- ექსპონაციური მრუდი (მულტიპლიკაციური განაკვეთით)
- შემოსავლების მოდელი
- მზარდი ან კლებადი ანუიტეტი
- თანაბარი ანუიტეტი
- ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი (I)
- ჩვეულებრივი ანუიტეტი
- ამონაგები ხელახალი გაყიდვიდან
- საკუთრების მოდელი
- საფეხურებრივად მზარდი ან კლებადი ანუიტეტი
- წრფივი (მულტიპლიკაციური თანხით)
- საბოლოო კაპიტალიზაციის განაკვეთი (F_N)
- ცვლადი ანუიტეტი
- შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია

შესავალი

შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია წარმოადგენს შეფასების შემოსავლებით მიდგომაში გამოყენებულ მეორე ფუნდამენტურ მეთოდს. ამ მეთოდის ფარგლებში, მომავალი ფულადი სახსრების ნაკადების ღირებულების შესახებ მოსაზრებაში გადასაყვანად, ხელმისაწვდომია სხვადასხვა ტექნიკის გამოყენება.

შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია გამოიყენება მომავალი სარგებლის კონვერტაციისათვის მიმდინარე ღირებულების მაჩვენებელში - შემოსავლიანობის სათანადო განაკვეთის გამოყენებით. საბაზრო ღირებულების შესაფასებლად შემოსავლიანობის სათანადო განაკვეთის შესარჩევად, შემფასებელი ანალიზებს ბაზრის მტკიცებულებას იმ შემოსავლიანობის შესახებ, რომელსაც მოელის ტიპური ინვესტორი და/ან დასაბუთებულა საბაზრო გაყიდვების მონაცემებით. როდესაც ინვესტიციის ღირებულება ცნობილია, შემოსავლიანობის გამოყენებული განაკვეთი უნდა ასახავდეს ინდივიდუალური ინვესტორის მოთხოვნას, რომელიც შეიძლება განსხვავებული იყოს ბაზარზე არსებული ტიპური ინვესტორების მოთხოვნისაგან.

შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია გამოიყენება მომავალი სარგებლის, ჩვეულებრივ, შემოსავლების პერიოდული ნაკადებისა და რევერსიის, მიმდინარე ღირებულებად გარდასაქმნელად - თითოეული მომავალი სარგებლის დისკონტირებით შემოსავლიანობის სათანადო განაკვეთის ან მთლიანი განაკვეთის გამოყენებით (შემოსავლიანობის ერთ-ერთი მეთოდის გამორიცხვით) რაც განსაკუთრებით ზუსტად ასახავს ინვესტიციიდან შემოსავლების მოდელს, ცვლილებას ღირებულებაში და შემოსავლიანობის განაკვეთს

შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციისათვის, შემფასებელი აკეთებს შემდეგს:

- არჩევს ფლობის ან შესწავლის შესაფერის პერიოდს
- გეგმავს ყველა მომავალი ფულადი სახსრების ნაკადებს, ან ნაკადების მოდელს (რევერსიის ჩათვლით)
- არჩევს შემოსავლიანობის სათანადო განაკვეთს
- ახდენს მომავალი სარგებლის კონვერტირებას მიმდინარე ღირებულებაში ყოველი წლიური მომავალი სარგებლის დისკონტირებით, ან მთლიანი განაკვეთის მიღებით, რომელიც ასახავს შემოსავლების მოდელს, ღირებულების ცვლილებას და შემოსავლიანობის განაკვეთს - შემოსავლიანობის სხვადასხვა ფორმულიდან ერთ-ერთის გამოყენებით.

შემოსავლიანობის სათანადო განაკვეთის ამსახავი კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენება, მიმდინარე ღირებულების ფაქტორების გამოყენება და დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზი, ყველა წარმოადგენს შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის პროცედურებს. მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოსავლანად შეიძლება გამოყენებულ იქნას გირაო-საკუთარი კაპიტალის ფორმულები და შემოსავლიანობის განაკვეთი, ან ღირებულების ცვლილების ფორმულები.

პირდაპირი კაპიტალიზაციის მსგავსად, შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია უნდა ასახავდეს ბაზრის ქცევას. დისკონტირების პროცედურის გამოსაყენებლად, შემფასებელი გაცნობილი უნდა იყოს შემდეგ კონცეფციებსა და ტექნიკას:

- შემოსავლების მოდულები
- კაპიტალის უკუგების კონცეფცია
- დისკონტირების პროცესის მათემატიკა
- ინვესტორის მოთხოვნები, ან მოლოდინი ანუ ფლობის პეროდი, ბაზრის მოსალოდნელი ზრდა, და ინფლაცია
- შემოსავლიანობის შერჩეული განაკვეთის შესაბამისობა

შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციაში, შემფასებელი არჩევს შესაფერის ფლობის პერიოდს, აკეთებს ყველა მომავალი ფულადი სახსრების ნაკადების, ან მათი მოდულების (რევერსიის ჩათვლით) პროგნოზს, არჩევს სათანადო შემოსავლიანობის განაკვეთს და გადააქვს მომავალი სარგებელი მიმდინარე ღირებულებაში, თითოეული მომავალი წლიური სარგებლის დისკონტირებით, ან იმ მთლიანი განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს შემოსავლების მოდულს, ღირებულების ცვლილებას და შემოსავლიანობის განაკვეთს ($Ro = Y0 - Da$) :

დისკონტირება

დისკონტირება არის ზოგადი ტერმინი, რომელიც გამოიყენება მომავალი ფულადი სახსრების ნაკადების მიმდინარე ღირებულებაში გადაყვანის პროცესის აღსაწერად. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს სამპროცენტო განაკვეთს, რომელიც გამოიყენება დისკონტირების პროცესისათვის და შეიძლება იყოს დისკონტირების განაკვეთი, ქონებიდან შემოსავლიანობის განაკვეთი, საკუთარი კაპიტალიდან შემოსავლიანობის განაკვეთი, ან ზოგიერთი სხვა დადგენილი განაკვეთი. უძრავი ქონების შეფასების პრაქტიკაში, გამოყენებული უფლებების მთლიანი ჭრუფის ყველაზე გავრცელებული მეთოდოლოგია არის ქონებიდან შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y0).

დისკონტირების პროცესში, პერიოდული შემოსავლები და საბოლოო რევერსია მიმდინარე ღირებულებად კონვერტირდება დისკონტირების გზით ეს პროცედურა ეფუძნება კონცეფციას, რომ მომავალში მისაღები სარგებელი უფრო ნაკლებად ღირებულია, ვიდრე იგივე სარგებელი დღეს რომ ყოფილიყო მიღებული. ინვესტიციაზე უკუგება კომპენსაციას უკეთებს ინვესტორს მიმდინარე სარგებლის მიღებისათვის, ანუ კაპიტალის სასწრაფო გამოყენება და მომავალი სარგებლისა და რისკის მიღება. ამ უკუგებას, ჩვეულებრივ, უწოდებენ პროცენტს კრედიტორებისათვის და შემოსავლიანობას საკუთარი კაპიტალის ინვესტორებისათვის. დისკონტირების პროცედურა მოიცავს მოლოდინს, რომ კაპიტალის უკუგება მოხდება პერიოდული შემოსავლებით, საბოლოო რევერსიით, ან ორივეს კომბინაციით.

ანუიტეტის ბუნება
 მიუხედავად იმისა, რომ სიტყვა ანუიტეტი ნიშნავს წლიურ შემოსავლებს, ის გამოიყენება პროგრამის, ან ხელშეკრულების მიმართ, რომელიც ადგენს დაკისრებული თანხის რეგულარულ გადახდას. გადახდა უნდა იყოს წლიური, მაგრამ გადახდებს შორის ინტერვალი, ჩვეულებრივ, რეგულარულია. ანუიტეტი შეიძლება იყოს თანხის, ზრდადი, ან კლებადი, მაგრამ თანხები უნდა იყოს დაეკრებილი და წინასწარ პროგნოზირებადი. აშკარაა, რომ უძრავი ქონებიდან ან ქირიდან შემოსავლებს უნდა გააჩნდეთ ანუიტეტის მახასიათებლები. ყოველთვის გირაო გადახდა აღბათ ანუიტეტის საუკეთესო მაგალითია. უძრავ ქონებაში ინვესტიციიდან მოსალოდნელი შემოსავლების მოდელი შეიძლება იყოს რეგულარული ან არარეგულარული. შემოსავლების მოდულების ფორთო სპექტრის მიმართ გამოსაყენებლად, შემუშავებულ იქნა კაპიტალიზაციის სხვადასხვა ტექნიკა.

ინვესტორი მოელის მთლიან უკუგებას, რომელმაც უნდა გადააჭარბოს ინვესტირებულ თანხას. საერაოდო სარგებლის მიმდინარე ღირებულება უნდა იყოს ნაკლები, ვიდრე მისი მოსალოდნელი მომავალი სარგებლის. მომავალი გადახდა მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირებულია იმ თანხის გამოთვლით, რომელიც თუ დღეს იქნებოდა ინვესტირებული, მისაღები განაკვეთის მქონე რთული პროცენტით გაიზარდებოდა იმ დონემდე, რომ გაუტოლდეს მომავალ გადახდას. სხვა სიტუაციებით, მომავალი სარგებლის დისკონტირება იყენებს რთული პროცენტის ზრდის შებრუნებულ სიდიდეს. მომავალი ღირებულების მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირების სტანდარტული ფორმულა შემდეგი სახისაა:

$$\text{მიმდინარე ღირებულება} = \frac{\text{მომავალი ღირებულება}}{(1+i)^n}$$

სადაც i არის პერიოდში კაპიტალზე უკუგების ინვესტორისათვის მისაღები განაკვეთი (ან დისკონტის განაკვეთი) და n არის პერიოდების რაოდენობა, რომლის განმავლობაშიც ხდება გადახდა. თუ მოსალოდნელია მომავალი გადახდების მთელი რიგი, თითოეული გადახდა დისკონტირებული იქნება სტანდარტული ფორმულით და გადახდების მიმდინარე ღირებულება იქნება ყველა მიმდინარე ღირებულების ჯამი. შემოსავლიანობის ფორმულა გამოიხატება ასე:

$$PV = \frac{CF_1}{(1+Y)} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \frac{CF_3}{(1+Y)^3} + \dots + \frac{CF_n}{(1+Y)^n}$$

სადაც PV = მიმდინარე ღირებულება; CF = ფულადი სახსრების ნაკადები განსაზღვრული პერიოდისათვის; Y = პერიოდული შემოსავლიანობის სათანადო განაკვეთი; და n = პერიოდების რაოდენობა პროგნოზში. დისკონტირების ნაჩვენები სტანდარტული პროცედურა წარმოადგენს ყველა მიმდინარე ღირებულების გამოთვლის საფუძველს.¹

განთავსებული, ან მიღებული თანხა შეიძლება იყოს ერთგვარი მთლიანი თანხა, მთელი რიგი პერიოდული ქმედებები, როგორცაა კრიიდან შემოსავლები, ან ორივეს კომბინაცია. თანხის გართულების ან დისკონტირებისას გამოიყენება ალგორითმი საპროცენტო განაკვეთი; წლიურ ბაზაზე. ეს განაკვეთი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთის იდენტურია. თუ თანხები რთულდება ან დისკონტირდება წლიურზე უფრო ხშირად, მაგალითად ყოველ ექვს თვეში, ან ყოველთვიურად, ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი იყოფა გართულების ან დისკონტირების პერიოდების რაოდენობაზე. მაგალითად, 12%-იანი ნომინალური განაკვეთი წარმოადგენს 6%-იან რეალურ განაკვეთს ექვსთვიანი კონვერსიის პერიოდისათვის, ან 1%-იან რეალურ განაკვეთს ყოველთვიური კონვერსიისათვის. ფაქტორების სტანდარტული ცხრილები ან ფინანსური კალკულატორები შეიძლება გამოყენებულ იქნას ფაქტორების გამოყენების ხელშეწყობად, მაგრამ მომხმარებელმა უნდა შეარჩოს კონვერსიის შესაბამისი სისხრივი - როგორცაა: ყოველთვიური, ყოველკვარტალური, ან წლიური.

მიმდინარე ღირებულების ყველა პრობლემაში გათვალისწინებულია შემდეგი:

- საწყისი სასტარტო დანახარჯი, ღირებულება, ან ინვესტიცია
- პერიოდული ფულადი სახსრების ნაკადები დროის განმავლობაში
- რევერსის, ანუ ხელახალი გაყიდვის ღირებულება
- შემოსავლიანობის განაკვეთი, რომელიც ფულადი სახსრების ნაკადებსა და რევერსისა უტოლებს საწყის სასტარტო ღირებულებას

რადგანაც ყოველი ინდივიდუალური ფულადი სახსრების ნაკადი ცალკეულად განიხილება, დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზი შეიძლება გამოყენებულ იქნას მიმდინარე ღირებულების პრობლემის გადასაჭრელად, როდესაც ცნობილია ოთხიდან სამი ფაქტორი მათგან.

დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზში, განისაზღვრება ფულადი სახსრების სასტარტის რაოდენობა, ცვლადობა, ტემპი და ხანგრძლივობა. ფულადი სახსრების ნაკადები მიეწერება პერიოდულ შემოსავლებს, რომელიც მიეკუთვნება უძრავ ქონებაში ინტერესს. ყოველი ნაკადი დისკონტირებულია მიმდინარე ღირებულებაზე და ყველა მიმდინარე ღირებულება ჯამდება შესაფასებელ უძრავ ქონებაში ინტერესის ღირებულების მოსაპოვებლად. ამ ინტერესის მომავალი ღირებულება, რევერსია, არის პროგნოზი შესწავლის პერიოდის - ანუ ფლობის პერიოდის ან ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადის ბოლოს და ასევე დისკონტირებულია. დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების პროცესით დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადები შეიძლება იყოს წმინდა ოპერაციული მოგება მთლიანი ქონებიდან, ან ფულადი სახსრების ნაკადი გარკვეული ინტერესებიდან, მაგალითად, ფულადი სახსრების ნაკადი საკუთარი კაპიტალიდან (საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები), ან გიაროს ვალს მომსახურების ინტერესი.

დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების პროცესით, შემფასებელს შეუძლია ცალ-ცალკე მოახდინოს შემოსავლების ყოველი გადახდისა და რევერსის დისკონტირება და შეკრიბოს მათი მიმდინარე ღირებულებები ერთად, რათა მიიღოს შესაფასებელ ქონებაში ინტერესის მიმდინარე ღირებულება. ფორმულა რევერსისა განიხილავს როგორც ფულად ნაკადს, რომლიც შეფასებაც შეიძლება შემოსავლების ნაკადიდან გამოცალკეებით. ფორმულის გამოყენება შესაძლებელია მოსახსრების ჩამოსაყალიბებლად შემდეგზე:

¹ ფორმულებისათვის, ცხრილებისათვის, და 1 დოლარის ექვსი ფუნტის სანძეში გამოყენებისათვის იხილეთ დანართი C

23.3

- ქონების მთლიანი ღირებულება (V₀)
- სესხის ღირებულება (V_M)
- საკუთარი კაპიტალის ღირებულება (V_E)
- საივარო გადასახადის ღირებულება (V_{Lf})
- იჯარის საფუძველზე ფლობის ღირებულება (V_{LH})
- უძრავ ქონებაში ნებისმიერი სხვა ინტერესის ღირებულება

პერიოდული შემოსავლების ნებისმიერი სერია, რევერსიის ჩათვლით ან მის გარეშე, შესაძლებელია შევსადეს დისკონტრებული ფულადი სახსრების ნაკადების ძირითადი ფორმულით. თანაბარი, ზრდადი ან კლებადი ანუიტიტის შესაფასებლად შეიძლება გამოყენებულ იქნას ფორმულების ფართო სპექტრი, რომლებიც ამ თავში ცოტა მოგვიანებით არის მოყვანილი.

დისკონტირების პრობლემის მათემატიკურად გადასაჭრელად უფრო ხშირად გამოიყენება ფინანსური კალკულატორები ან კომპიუტერული ცხრილები. ყოველ წინასწარ გამოთვლილ ფაქტორს გააჩნია სპეციფიკური, ჩადებულ სანივესტიციო მოლოდინი (შემოსავლების დონე და ა.შ.) რომელზედაც მიითვლება მაშინ, როდესაც გამოყენება ცხრილი, ან გამოითვლება ფაქტორი. ამიტომ, შემფასებელმა უნდა დაადგინოს შესაფასებელ ქონებას მიკუთვნიებული მოლოდინი და გამოიყენოს ფაქტორების ცხრილი, ან შემოსავლიანობის ფორმულა, რომელიც მიესადაგება ამ მოლოდინს. ამრიგად, გართულებების ან დისკონტირების პროცედურების გამოყენებისას, შემფასებელმა უნდა იცოდეს შემდეგი:

- ძირითადი ფორმულა
- როგორაა ერთმანეთთან დაკავშირებული სხვადასხვა ფაქტორები
- როგორ შეიძლება მათი გამოყენება ან კომბინირება შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის გამოსაყენებლად და ღირებულების მარჯვენის წარმოსაქმნელად

ექსტრემული ცხრილები და სტანდარტული ცხრილები და ფაქტორები სასარგებლოა შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის სხვადასხვა მარბტუმის გადასაჭრელად. თუმცა, საბოლოო ანალიზში, ღირებულების შესახებ მოსაზრება და დროის, რაოდენობისა და შემოსავლიანობის შესახებ დასკვნები ასახავს შემფასებლის მსჯელობას, რომელიც ეფუძნება შესაფასებელი ქონების შესაფერის კვლევას და რელევანტურ საბაზრო მონაცემებს.

შემოსავლიანობის განაკვეთის შეფასება დისკონტირებისათვის

შემოსავლიანობის სათანადო განაკვეთის შეფასება ძალიან მნიშვნელოვანია დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზისათვის. შესაფერისი განაკვეთის შესარჩევად, შემფასებელმა უნდა შეამოწმოს და ახსნას ბაზრის მონაწილეთა მიდგომები და მოლოდინი, მყიდველების, გამყიდველების, მრჩეველებისა და ბროკერების ჩათვლით. მიუხედავად იმისა, რომ ფაქტორული შემოსავლიანობა, ან ინვესტიციებზე უკუგების შიდა განაკვეთი ვერ გამოითვლება მანამ, სანამ ინვესტიცია არ გაიყიდება, ინვესტორმა შეიძლება მიზნად დაისახოს ინვესტიციიდან შემოსავლიანობა მფლობელობამდე ან მფლობელობის განმავლობაში. შედარებითი გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლიანობის ისტორიული განაკვეთები შეიძლება იყოს რელევანტური, მაგრამ ინვესტორის გონებაში ისინი ასახავენ წარსულ და არა მომავალ სარგებელს და შეიძლება არ იყოს მიმდინარე შემოსავლიანობის საბედლო მარჯვენებელი. ამიტომ, დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადებისათვის შემოსავლიანობის განაკვეთის შეფასება ფოკუსირებული უნდა იყოს პერსპექტიულ, ან პროგნოზირებულ შემოსავლიანობის განაკვეთზე, რომელსაც მოელის შედარებითი ინვესტიციების ტიპური მყიდველი და გამყიდველი. შემფასებელს შეუძლია შეამოწმოს ინვესტორის მოლოდინი პირდაპირ, შედარებითი გაყიდვების გარეგნულ მონაწილე მხარეების ინტერვიუებით, ან ირიბად, შედარებითი ქონებიდან მოსალოდნელი შემოსავლიანობისა და საგარეულო რევერსიის შეფასებით და შემოსავლიანობის პერპექტიული განაკვეთის გამოყენებით.

შემფასებელი ავიწროვებს შემოსავლიანობის მითითებული განაკვეთების დიაპაზონს, და არჩევს სათანადო განაკვეთს შედარებითი ქონების ფოკუსირებული, ეკონომიკური, ფინანსური და რისკის მახასიათებლების შედარებით შესაფასებელ ქონებასთან და სხვა ტიპის ინვესტიციებში კაპიტალის კონკურენციის შეფასებით. ზოგიერთ სიტუაციაში, შეიძლება იყოს მრეზი შეირჩეს შემოსავლიანობის განაკვეთი მითითებული დიაპაზონის ზევით, ან ქვევით. შემოსავლიანობის განაკვეთის საბოლოო შეფასება მოითხოვს ისეთადვე მსჯელობას, როგორსაც იყენებს შემფასებელი შედარებითი გაყიდვებიდან მითითებულ დიაპაზონში მთლიანი განაკვეთის ან საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთის შესარჩევად. შემოსავლიანობის განაკვეთის შერჩევაში, შემფასებელმა უნდა გააანალიზოს მიმდინარე კაპიტალისა და უძრავი ქონების ბაზარზე მდგომარეობა და უძრავი ქონების ინვესტორის ქმედება, აღქმა და მოლოდინი.

განსხვავებული განაკვეთები

შემოსავლიანობის განაკვეთი პირდაპირ წარმოადგენს სავარაუდო რისკის ფუნქციას. პროგნოზირებული მომავალი შემოსავლების განსხვავებულ ნაკადებს შეიძლება გააჩნდეს რისკის განსხვავებული დონეები და აქედან გამომდინარე - შემოსავლიანობის განსხვავებული განაკვეთები. იქაროს შეფასებისას, მაგალითად, საიჭარო ხელშეკრულებით დადგენილი წმინდა საიჭარო შემოსავლების სერიის დისკონტირებისათვის, შესაძლოა გამოყენებულ იქნას ერთი განაკვეთი და რევერსის დისკონტირებისათვის - განსხვავებული განაკვეთი. ერთი განაკვეთი ასახავს დამქირებლის კრედიტუნარიანობას ისევე, როგორც საიჭარო ხელშეკრულების სარგებელს, იძულებებსა და შეზღუდვებს მაშინ, როცა მეორე წარმოადგენს თავისუფალი, ღია ბაზრის პირობების საგანს. გადაწყვეტილება იმის შესახებ, ყველა სარგებელზე გამოყენებულ იქნას შემოსავლიანობის ერთგვარადი განაკვეთი, თუ განსხვავებულ სარგებლებზე გამოყენებულ იქნას განსხვავებული განაკვეთები, უნდა ეფუძნებოდეს ინვესტირების კმედებას ბაზარზე და შემოსავლიანობის განაკვეთის დასადგენად გამოყენებულ მეთოდოლოგიას. ყველა შემთხვევაში, განაკვეთი გამოყენებული უნდა იქნას იმავენაირად, როგორც იყო გამოყენილი.

შემოსავლების ნაკადების მოდულები

შესაფასებელი ქონებიდან ფულადი სახსრების ნაკადების რაოდენობის, პერიოდულობისა და ხანგრძლივობის დადგენის შემდეგ, შემფასებელმა უნდა დაადგინოს მოდელი, რომლის მიხედვითაცაა მოსალოდნელი შემოსავლების ნაკადის შემოღინება ფლობის პერიოდში. ეს მოდულები შეიძლება დაჭგუფდეს შემდეგ ძირითად კატეგორიებად:

- ცვლადი ანუიტეტი (სარაგულარული შემოსავლების მოდელი)
- თანაბარი ანუიტეტი
- ზრდადი ან კლებადი ანუიტეტი

ცვლადი ანუიტეტი: არასისტემატური ცვლილება

ცვლად ანუიტეტში, გადასახდელი თანხა შეიძლება იცვლებოდეს ყოველი პერიოდისათვის. ცვლადი ანუიტეტის შესაფასებლად, შემოსავლების ყოველი გადახდის მიმდინარე ღირებულება გამოთვლება ცალკეულად და ეს ღირებულებები ჯამდება შემოსავლების მთლიანი ნაკაის მიმდინარე ღირებულების მისაღებად. ეს პროცედურა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზს.

ქირიდან შემოსავალი ანუიტეტის მსგავსია. უძრავი ქონებიდან შემოსავლების ნაკადები შეიძლება ემთხვეოდეს ცვლადი ანუიტეტის, თანაბარი ანუიტეტის, ან რეგულარულად მზარდი ან კლებადი ანუიტეტის მოდულებს, რომლებიც ასახავენ საფეხურბრბვად მზარდი ან კლებადი ცვლილების, პერიოდის განმავლობაში წრფივი ცვლილების, ან პერიოდის განმავლობაში ექსპონაციური მრუდის ცვლილების დონეებს.

შემოსავლების ნებისმიერი ნაკადი შეიძლება შეფასდეს ისე, რომ ვითომც ის ცვლად ანუიტეტს წარმოადგენს. თანაბარი ანუიტეტი და ანუიტეტი, რომელიც იცვლება სისტემატურად, არის საგანი, ან რეგულარული მოდული შემოსავლებისა, რომელიც შეიძლება იმართოს სპეციალური ფორმულით. ეს ფორმულები შეიძლება ზოგ შემთხვევაში ბევრ დროსა და ძალისხმევას ზოგავდეს, მაგრამ შემოსავლების ნაკადების, როგორც ცვლადი ანუიტეტის, შეფასება კალკულატორით, ან კომპიუტერული პროგრამით, შეიძლება ისეთივე ადვილი იყოს და იმავე შედეგამდე მივიყვანოს.

თანაბარი ანუიტეტი

თანაბარი ანუიტეტი წარმოადგენს შემოსავლების ნაკადს, რომელშიც გადახდის ყოველი თანხა ერთნაირია; ეს არის დროის განმავლობაში შემოსავლების თანაბარი, უცვლელი ნაკადი. თანაბარი ანუიტეტში, გადახდები თანაბრადანა გაწაწილებული და დამკვიდრი გრაფიკის მიხედვით. არსებობს თანაბარი ანუიტეტის ორი ტიპი:

- ჩვეულებრივი ანუიტეტი
- წინასწარ გადასახდელი ანუიტეტი

ჩვეულებრივი ანუიტეტი

ჩვეულებრივი ანუიტეტი, რომელიც თანაბარი ანუიტეტის ყველაზე ცნობილი ტიპია, გამოირჩევა შემოსავლებით, რომელთა მიღებაც ყოველი პერიოდის ბოლოს ხდება. სტანდარტული ფიქსირებული გადასახადის საგირავნო სესხი, მრავალი კორპორატიული თუ სახელმწიფო ობლიგაცია, სადაზღვევო პოლისის შენატანები და ცალკეული საიჯარო ხელშეკრულებები ჩვეულებრივი ანუიტეტის მაგალითებია.

წინასწარ გადასახდელი ანუიტეტი

წინასწარ გადასახდელი ანუიტეტი არის თანაბარი ანუიტეტი, რომელშიც გადახდილი თანხის მიღება ხდება ყოველი პერიოდის დასაწყისში. იჯარა, რომელიც მოითხოვს გადახდას ყოველი თვის დასაწყისში, როგორც უმეტესი ბინის ქირა, წარმოშობს ანუიტეტის წინასწარ გადახდას. თანაბარი ანუიტეტი შეიძლება დისკონტირდეს ისევე, როგორც ცვლადი ანუიტეტები. თუმცა, რთული პროცენტის ცხრილები ამარტივებს გამოთვლას თანაბარი შემოსავლების მოდელისათვის, თანაც იძლევა იდენტურ შედეგს.

ზრდადი, ან კლებადი ანუიტეტი

შემოსავლების ნაკადი, რომელიც მოსალოდნელია რომ შეცვლება სისტემატურ მოდელში, წარმოადგენს ზრდად ან კლებად ანუიტეტს. შემფასებელი ხვდება სისტემატური ცვლილების სამ ძირითად მოდელს:

1. საფეხურებრივად ზრდადი ან კლებადი ანუიტეტი
2. პერიოდის განმავლობაში წრფივი (მუდმივი თანხით) ცვალებადი ანუიტეტი
3. პერიოდის განმავლობაში ექსპონანციური მრუდის (მუდმივი განაკვეთით) ცვალებადი ანუიტეტი

საფეხურებრივად მზარდი ან კლებადი ანუიტეტი

საფეხურებრივად მზარდი ან კლებადი ანუიტეტი, ჩვეულებრივ, იქმნება საიჯარო ხელშეკრულებით, რომელიც მოითხოვს თანაბარი ანუიტეტის რიგითობით აღსრულებას იჯარის მიმდინარეობის სხვადასხვა პერიოდში სხვადასხვა თანხის გადახდით. მაგალითად, იჯარა შეიძლება მოითხოვდეს 500 დოლარის გადახდას პირველი სამი წლისათვის, 750 დოლარის გადახდას შემდეგი ოთხი წლისათვის და 1 200 დოლარის გადახდას შემდგომი ექვსი წლისათვის. 13 წლიანი იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ, რჩება სამი ურთიერთმომდევნო თანაბარი ანუიტეტი – ერთი სამი წლისათვის, ერთი ოთხი წლისათვის და ერთი ექვსი წლისათვის.

პერიოდის განმავლობაში წრფივი (მუდმივი თანხით) ცვალებადი ანუიტეტი

შემოსავლების ნაკადი, რომელიც ყოველ პერიოდში იზრდება ან კლებულობს ფიქსირებული თანხით, ჩდება პერიოდის განმავლობაში წრფივი (მუდმივი თანხით) ცვალებადი ანუიტეტის მოდელში. შემოსავლების ასეთ ნაკადებს ასევე ხშირად უწოდებენ წრფივად ზრდად ან წრფივად კლებად ანუიტეტს. მაგალითად, ქონებას პირველი წლის წმინდა ოპერაციული მოგება შეიძლება შეფასებული მქონდეს 100 000 დოლარად, რაც დაეგეგმილია, რომ წელიწადში 7 000 დოლარით გაიზრდება. ამრიგად, მეორე წლის წმინდა ოპერაციული მოგება 107 000 დოლარი იქნება, მესამე წლის წმინდა ოპერაციული მოგება 114 000 დოლარი და ასე შემდეგ. ანალოგიურად, წრფივად კლებადი ანუიტეტის შემოსავლების ნაკადი წლიურად მოსალოდნელია შემცირდეს მუდმივი თანხით ყოველი პერიოდისათვის.

პერიოდის განმავლობაში ექსპონანციური მრუდის (მუდმივი განაკვეთით) ცვალებადი ანუიტეტი

პერიოდის განმავლობაში ექსპონანციური მრუდის (მუდმივი განაკვეთით) ცვალებადი ანუიტეტის მქონე შემოსავლების ნაკადს ასევე ექსპონანციურ ანუიტეტსაც უწოდებენ.

შემოსავლების ამ ტიპის ნაკადები იზრდება ან მცირდება მუდმივი განაკვეთით და ამიტომ ზრდა ან შემცირება რთულდება. მაგალითად, ქონებისათვის საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები პირველი წლისათვის შეფასებულია 100 000 დოლარად, რაც პროგნოზირებულია, რომ წელიწადში 7%-ით გაიზრდება, ყოველ საშემოსავლო წელზე ნაღდი ფულის ნაკადებს ექნება საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები მეორე წელს 107 000 დოლარის ოდენობით (100 000 X 1.07). თუმცა, მესამე წელს საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები იქნება 114 490 დოლარი (107 000 X 1.07), ხოლო მეოთხე წელს ფულადი სახსრების ნაკადი იქნება 122 504 დოლარი (114 490 X 1.07).

რევერსია

როგორც უკვე აღინიშნა, შემოსავლების მომტანი ქონება ტიპურად იძლევა ორი სახის ფინანსურ სარგებელს – პერიოდულ შემოსავლებსა და ქონების ხელახალი გაყიდვიდან მოპოვებულ მომავალ ღირებულებას, ანუ ქონებრივი ინტერესის რევერსიას ფლობის პერიოდის ბოლოსათვის. ფლობის პერიოდის ხანგრძლივობა, ჩვეულებრივ, შეიძლება დადგინდეს ქონებაზე საიქარო ვადის გავლის თარიღის დაახლოებით. ფლობის პერიოდის ხანგრძლივობა და დისკონტის განაკვეთი ინტერაქტიურია. ჩვეულებრივ, რაც უფრო გრძელია ფლობის პერიოდი, მით უფრო დიდია რისკი და უფრო მაღალია დისკონტის განაკვეთი. მომავალი ფულადი სახსრების ამ ნაკადებს ეწოდება რევერსია, რადგან ის წარმოადგენს კაპიტალიდან მოხალოდნელ უკუგებას ინვესტიციის ბოლოსათვის.

არსებობს ფლობის პერიოდის ბოლოსათვის ქონების ხელახალი გაყიდვის ანუ რევერსიის ფასის შეფასების რამდენიმე გზა. შესაძლებელია კაპიტალიზაციის განაკვეთის მისადაგება პროგნოზის ბოლო წლის შესაფერის შემოსავლიანთან, ან შემდგომ წელთან. როდესაც ხელახალი გაყიდვის ფასის დასადგენად გამოიყენება მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი, მას ეწოდება საბოლოო, გამოსული, ან ნარჩენი კაპიტალიზაციის განაკვეთი (RA). განაკვეთი განსხვავდება შესული კაპიტალიზაციის განაკვეთისაგან, ანუ მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთისაგან, რომელიც მიღებულია ქონების შესყიდვიდან პირველი წლის წმინდა ოპერაციული მოგების ქონების მიმდინარე ღირებულებაზე გაყოფით. საბოლოო, ან ნარჩენი კაპიტალიზაციის განაკვეთების პროგნოზი ზოგადად, მაკრამ არა აუცილებლად, უფრო მაღალია, ვიდრე შესული კაპიტალიზაციის განაკვეთი. საბოლოო კაპიტალიზაციის განაკვეთი უნდა ასახავდეს ქონების დარჩენილი ეკონომიკური გამოყენების ვადის შემცირებას და დიდ რისკს, რომელიც დაკავშირებულია ფლობის პერიოდის ბოლოსათვის წმინდა ოპერაციული მოგების შეფასებასთან. შემდეგ შეიძლება გამოაკლდეს გირაოს ნაშთი, რათა გამოვლილი იქნას მფლობელის წმინდა ამონაგები გაყიდვიდან, ანუ საკუთარი კაპიტალის რევერსია, თუ ჩატარებულია საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის ანალიზი.

ერთ ქონებაში შეიძლება ჩადებული იყოს ერთი, ან მეტი ქონებრივი ინტერესი, რომელთაგან ყველას აქვს თავისი პერიოდული სარგებლის ნაკადი და რევერსია. მაგალითად, ქონებას შეიძლება გაჩნდეს საკუთარ კაპიტალზე ინტერესი როგორც საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები პერიოდული სარგებელისა და საკუთარი კაპიტალის რევერსიის სახით ანუ ქონების რევერსიას მიწის გირაოს ნაშთი სესხის ვადის დადგომისას ან ქონების ხელახალი გაყიდვისას – როგორც რევერსიიდან სარგებელი. იმავე ქონებას შესაძლოა მქონდეს გირაო სავალდებულებებში როგორც პერიოდული სარგებელისა და გირაოს ნაშთის გადახდით (ეგრეთ წოდებული ოვალური გადახდა). ასევე რევერსიის ინტერესით. ერთი ქონება აგრეთვე მოიცავს ორივე შენობის და მიწის კომპონენტებს, ისეთ სიტუაციებში, სადაც ჩარეულია გრძელვადიანი მიწის იჯარა, სადაც მიწაზე შენობის ფლობის ოვალის საფუძველზე, მიწის წლიური ქირა უნდა გამოაკლდეს იჯარის საფუძველზე ფლობის მქონე ქონებას მიკუთვნებულ წმინდა ოპერაციულ მოგებას კაპიტალიზაციამდე.

შემოსავლების მომტან ქონებაში ინვესტიციებიდან მისაღები მთლიანი სარგებლის მნიშვნელოვან წილს ხშირად წარმოადგენს რევერსია. თუ ინვესტორის კაპიტალი არ არის ამოღებული ფულადი სახსრების ნაკადებისა და რევერსიიდან ამონაგების რაიმე კომბინაციით, ინვესტიციიდან უკუგების რეალური განაკვეთი ყოველთვის იქნება უარყოფითი, ან ნული. ცალკეული ინვესტიციისათვის, მთლიანი კაპიტალის ამოღება დასრულებულია რევერსიით, რომელიც მაღალ რისკს მიუთითებს; სხვა ინვესტირებული კომბინაციისთვის, ამოღების ნაწილი სრულდება რევერსიით და ნაწილც ინვესტიციიდან შემოსავლების ნაკადით. იმის განსაზღვრად, თუ ინვესტიციის რა თანხის უკუგება მოხდება რევერსიით, შემფასებელმა უნდა აღინიშნოს სამი ზოგადი სიტუაცია, რომელიც შესაძლოა რომ წარმოიქმნას საწყისი ინვესტიციიდან:

1. შეიძლება გაიზარდოს ქონების ღირებულება ფლობის პერიოდში
2. შეიძლება ქონების ღირებულება არ შეიცვალოს, ანუ ქონების ღირებულება ფლობის პერიოდის ან დარჩენილი სასარგებლო გამოყენების ვადის ბოლოსათვის შეიძლება გაუტლდეს მის ღირებულებას პერიოდის დასაწყისში
3. ქონების ღირებულება შეიძლება შემცირდეს ანალიზის პერიოდის მანძილზე

რადგან ეს შესაძლო შედეგები გავლენას ახდენენ ინვესტიციიდან პოტენციურ შემოსავლიანობაზე და მისაღები შემოსავლების თანხაზე, შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია შემფასებლისაგან მოთხოვს განსაზღვრულ იქნას ბაზრის მოლოდინი ცვლილებასთან, თუ იქნება ასეთი, რომელიც მოხდება საწყისი ინვესტიციაში, ან ქონების ღირებულებაში ფლობის პერიოდში.

როდესაც მოსალოდნელია ქონების გაყიდვა, შემფასებელი გეგმავს რევერსიის მოცულობას და ითვალისწინებს ხელახალი გაყიდვიდან მიღებულ წმინდა ამონაგებს. ტერმინი ხელახალი გაყიდვიდან

მიღებული წმინდა ამონაგები ეკუთვნის წმინდა განსხვავებას გარეგნის ფასსა და გაყიდვაზე გასავლებს შორის, რაც შეიძლება მოიცავდეს ბროკერებზე საკომისიოს, იურიდიულ გადასახადს, გადაცემაზე გადასახადებს და შესაძლო ჩარიმების ვალდებულებების წინასწარ დაფარვაზე. გარეგნის ფასი ფრთხილად უნდა იყოს გაანალიზებული იმის განსამარტავად, რომ შეკეთების დანახარჯები, კაპიტალური გაუმჯობესებები და გარემოს მოთხოვნის შესაბამისად ადაპტირებაზე დანახარჯები, თუკი ასეთი იქნება, მათანადოდაა ასახული. გარეგნის ფასი შესაძლოა დაკორექტირდეს, რათა ასახოს ორივე მხარის მიერ გაწეული არაორდინარული დანახარჯები.

შემფასებელი რევერსიის საგარეო ღირებულებას ადგენს შესაფასებელი ქონების მსგავსი ტიპის ბაზარზე ინვესტორის მოლოდინის შუქზე. შემფასებელმა შეიძლება დასცავს შემდეგი სახის კითხვები:

- ელოდებიან თუ არა ინვესტორები ცვლილებებს ამ ტიპის ქონების ღირებულებაში ამ კონკრეტულ ადგილას?
- რამდენით შეიცვლება ღირებულება და რა მიმართულებით?

შემფასებელი ანალიზებს და იკვლევს ბაზარს და მომავალი რევერსიის ღირებულებას აფასებს ინვესტორებისათვის მოსალოდნელი ცვლილებების მიმართულებების ოდენობაზე ან პროცენტულობაზე დაყრდნობით.

დისკონტირების მოდელი

ნებისმიერი ზრდადი, თანბარი, ან კლებადი შემოსავლების ნაკადების, ან ნებისმიერი არარეგულარული ნაკადის მიმდინარე ღირებულება შეიძლება გამოითვალოს დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების (DCF) ანალიზით. შეფასების ცალკეული მოდელი, ან ფორმული, დაყოფილი კატეგორიებად როგორც შემოსავლების მოდელი ან ქონების მოდელი, შემუშავებულია პროგნოზირებული სარგებლის ნიმუშების შესაბამისობაში მოყვანისათვის. როდესაც ეს მოდელი შესაბამისობაშია ქონების სპეციფიკურ მოთხოვნებთან, შეიძლება გამოყენებულ იქნას უფრო დეტალიზებული DCF ანალიზის მაგივრად და იგივე შედეგამდე მივიყვანოს.

შემოსავლების მოდელი შეიძლება გამოყენებულ იქნას მხოლოდ შემოსავლების ნაკადთან. მოსალოდნელი რევერსიის, ან შემოსავლების ნაკადში ჭერ კიდევ შეუტანელი ნებისმიერი სხვა სარგებლის მიმდინარე ღირებულება შეკრებულ უნდა იქნას ინვესტიციის მთლიანი მიმდინარე ღირებულების მისაღებად. როდესაც გამოიყენება ქონების მოდელი, შემოსავლების ნაკადი და რევერსია ფასდება ერთ ოპერაციაში. მიმდინარე ღირებულების სხვა მოდელი იყენებს დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზს, რაც ახსნილია 24-ე თავში.

შეფასების სპეციფიკური ფორმული, რომლებსაც ეწოდებათ შემოსავლებისა და ქონების მოდელი, შემუშავებულ იქნა სარგებლის სპეციფიკური ნიმუშების გადასაჭრელად და ასახნელად DCF-ს რთული გამოთვლების საჭიროების გარეშე.

შემოსავლების მოდელი

შეფასების მოდელი შეიძლება გამოყენებულ იქნას მოგების შემდეგი ნიმუშებისადმი:

- რხევადი ანუ არარეგულარული შემოსავლები
- თანბარი შემოსავლები
- პერიოდის განმავლობაში წრფივი (მუდმივი თანხით) ცვალებადი შემოსავლები
- პერიოდის განმავლობაში ექსპონაციური მრუდის (მუდმივი განაკვეთით) ცვალებადი შემოსავლები

რხევადი ანუ არარეგულარული შემოსავლები

როგორც უკვე აღინშნა, დისკონტირების პროცესი ან ფორმულა შეიძლება გამოყენებულ იქნას მიმდინარე ღირებულების ნებისმიერი პრობლემის გადასაჭრელად. შემოსავლების არაწესიერი ნაკადის მიმდინარე ღირებულება არის ჯამი დისკონტირებული სარგებლისა, რომელიც გამოუმუშავებულია მთელი რიგი ცალკეულ გადახდებით, ან რევერსით. ეს მოდელი უბრალოდ აჭამებს ყველა მიმდინარე ღირებულებულ დისკონტირების სტანდარტული ფორმულის გამოყენებით. დადგენილი წესი შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც ქონების შეფასების მოდელი, ასევე როგორც შემოსავლების შეფასების მოდელი, რადგან შესაძლებელია მისი ადაპტირება ისე, რომ მასში შევიდეს საბოლოო რევერსია როგორც ნაწილი საბოლოო ფულადი სახსრების ნაკადისა, რომელიც მოსალოდნელი იყო გასული პერიოდის ბოლოს.

თანაბარი შემოსავლები

როდესაც იქარა იძლევა შემოსავლების თანაბარ ნაკადს, ან როდესაც შემოსავლების პროგნოზირება შესაძლებელია სტაბილურ დონეზე, შესაძლოა შესაფერისი იყოს კამპიტალიზაციის ერთი ან მეტი პროცედურა - კამპიტალის ამოღებასთან მიმართებაში ინვესტორის ვარაუდზე დამოკიდებულების მიხედვით. კამპიტალიზაცია შეიძლება შესრულდეს უსასრულობაში კამპიტალიზაციის გამოყენებით.

უსასრულობაში კამპიტალიზაცია შეიძლება ჩაითვალოს ქონების შეფასების მოდელად, ან შემოსავლების შეფასების მოდელად. თუ, მაგალითად, მოსალოდნელია, რომ ქონება მოიტანს თანაბარი დონის წმინდა ოპერაციულ მოგებას დროის რაღაც დასრულებულ პერიოდში და შემდეგ ხელახლა გაიყიდება საწყისი შესყიდვის ფასად, ქონება შეიძლება შეფასდეს უსასრულობაში კამპიტალიზაციით უბრალოდ მოსალოდნელი პერიოდული შემოსავლების დისკონტირების სათანადო განაკვეთზე გაყოფით. ამ მოდელში, დისკონტირების განაკვეთი და მთლიანი კამპიტალიზაციის განაკვეთი ერთი და იგივეა, რადგან ნავარაუდებია, რომ საწყისი ინვესტიცია ამოღებული იქნება ინვესტიციის დამთავრებისას.

პერიოდის განმავლობაში წრფივი (მუდმივი თანხით) ცვალებადი შემოსავლები

როდესაც მოსალოდნელია პერიოდის განმავლობაში შემოსავლების ფიქსირებული ოდენობით ზრდა ან კლება, დროთა განმავლობაში პერიოდული შემოსავლები შეიძლება გარაფიკულად გამოხატოს როგორც სწორი ხაზი, წრფე. ამიტომ, ტერმინი წრფივი გამოიყენება ამ ტიპის შემოსავლების ნიმუშის აღსაწერად.

წრფივი შემოსავლების ნიმუშების შეფასების ფორმულა არ უნდა იყოს არეული პირდაპირ კამპიტალიზაციაში წრფივი ამოღებით. თუმცა პირდაპირი კამპიტალიზაცია წრფივი ამოღებით შეიძლება მოჩანდეს როგორც შემოსავლების კონკრეტული ნაკადის შეფასების მოდელი. პროცედურა ასევე შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ქონებისათვის, რომლისთვისაც ღირებულებაში მოსალოდნელი ცვლილება შემოსავლებში მოსალოდნელი ცვლილების პროპორციულია. ამიტომ, პირდაპირი კამპიტალიზაცია წრფივი ამოღებით და მასთან დაკავშირებული კონცეფციები განხილულია ქონების მოდელებით ამავე თავში, ოდნავ მოგვიანებით. და კვლავ, ფორმულა მიესადაგება მხოლოდ შემოსავლების ნაკადს. ხელმისაწვდომია ფორმულებზე დაფუძნებული მიმდინარე ღირებულების ფაქტორების სპეციალური ცხრილები.

პერიოდის განმავლობაში ექსპონანციური მრუდის (მუდმივი განაკვეთით) ცვალებადი შემოსავლები

მუდმივი განაკვეთის მოდელი წარმოადგენს შემოსავლების ნიმუშს, რომელიც პერიოდის განმავლობაში იზრდება ან კლებულობს ერთსა და იმავე განაკვეთით. უძრავი ქონებით შემოსავლების ნაკადები ბეჭდვით გაიზარდება ზემოთ აღნიშნული მუდმივი განაკვეთის ნიმუშის მსგავსად. თუმცა ტიპურად მოგვიანდება ბაზარზე. გრაფიკული კანანახაში, შემოსავლების ამ ტიპის ნაკადს ექსპონანციური მრუდი უფრო მოჰყვება, ვიდრე წრფივი. შემოსავლების ეს ნიმუში ზოგჯერ განიხილება როგორც ცვლილება რთული კოეფიციენტით. ექსპონანციური მრუდის ცვლილების ანალოგი ძირითადად კომპიუტერზე კეთდება.

ქონების მოდელები

როდესაც მოსალოდნელია, რომ როგორც ქონების ღირებულების, ასევე შემოსავლების ცვლილება შესაძლებელია ექვივალენტბარიოდდეს რეგულარულ ან ნავარაუდებ ნიმუშს, ქონების შეფასებისათვის შეიძლება გამოსაყენებელი იყოს შემოსავლიანობის კამპიტალიზაციის ერთერთი მოდელი. შემოსავლიანობის კამპიტალიზაციის გავრცელებული მოდელი იყენებს კამპიტალიზაციის განაკვეთს R, რომელიც ასევე გამოიყენება პირდაპირ კამპიტალიზაციაში. თუმცა, პირდაპირ კამპიტალიზაციასა და შემოსავლიანობის კამპიტალიზაციის შორის მაინც არსებობს განსხვავება. პირდაპირ კამპიტალიზაციაში R წარმოიქმნება პირდაპირ საბაზრო მონაცემიდან, კამპიტალზე უკუგების მოსალოდნელი განაკვეთისადმი ან ხანგრძლივობაზე უშუალოდ მიმართვის გარეშე; შემოსავლიანობის კამპიტალიზაციაში R კვლ განიხილება შემოსავლების ნიმუშის, კამპიტალზე უკუგების მოსალოდნელი განაკვეთისა და ამოღების დროის გათვალისწინების გარეშე. ეს არ ნიშნავს, რომ შემოსავლიანობის კამპიტალიზაციის პროცედურები არ არის ბაზარზე ორიენტირებული. პირიქით, ქონების ზოგიერთი ტიპისათვის შემოსავლიანობის კამპიტალიზაციის პროცედურები შეიძლება წარმოადგენდეს ვადაწყვეტილების მიღების ყველაზე რეალურ სიმულაციას ბაზარზე.

უძრავი ქონების ინვესტორები დიდი ვაგონის ქვეშ არიან ქონების ღირებულების მოსალოდნელი ცვლილებით. როდესაც ინვესტორი მიიღებს ქონების ღირებულების ზრდას, როგორც ინვესტიციაზე საბოლოო შემოსავლიანობის კომპონენტს, ინვესტორი ვარაუდობს, რომ მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი იქნება უფრო მაღალი, ვიდრე შემოსავლების მოსალოდნელი განაკვეთი, ანუ მთლიანი

კაპიტალიზაციის განაკვეთი. მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი არის სრულყოფილი საზომი ქმედებისა, რომელიც მოიცავს ქონების ღირებულების ზრდას. ამ ურთიერთობის ზოგადი ფორმულაა:

$$Y = R + A$$

სადაც Y არის შემოსავლიანობის განაკვეთი, R არის კაპიტალიზაციის განაკვეთი და A არის კორექტირების განაკვეთი, რომელიც ასახავს მთლიან ცვლილებას ანუ ზრდას შემოსავლებსა და ღირებულებაში.

ამრიგად, ღირებულებაში მზარდი ქონებისათვის კაპიტალიზაციის განაკვეთი ტოლია შემოსავლიანობის განაკვეთს მინუს მოსალოდნელი ზრდის კორექტირება:

$$R = Y - A$$

ანალოგიურად, ღირებულებაში კლებადი ქონებისათვის კაპიტალიზაციის განაკვეთი შეიძლება წარმოდგენილ იქნას როგორც შემოსავლიანობის განაკვეთს პლუს მოსალოდნელი დანაკარგების კორექტირება:

$$R = Y - (-A) \text{ ანუ } R = Y + A$$

რადგანაც A ხშირად გამოსახულია როგორც ქონების შემოსავალსა და ღირებულებაში მთლიანი შედარებითი ცვლილების ფუნქცია, ცვლილების აღსანიშნავად გამოიყენება ბერძნული ასო დელტა (Δ). A-ს გამოსათვლელად, ჩვეულებრივ, აუცილებელია Δ -ს გამარჯვება კონვერსიის ფაქტორზე, როგორცაა საამორტიზაციო (დაფარვის) ფონდის წლიური ფაქტორი. ან ამოღების წლიური განაკვეთი, რათა შემოსავლებსა და ღირებულებაში მთლიანი შედარებითი ცვლილება გადაყვანილ იქნას ცვლილების სათანადო პერიოდულ განაკვეთში. წლიური მაჩვენებლის ნიშნაა a. ზოგადი ფორმულა R-სთვის შეიძლება გამოხატოს როგორც:

$$R = Y - \Delta a$$

სადაც, R არის კაპიტალიზაციის განაკვეთი, Y არის შემოსავლიანობის განაკვეთი და Δ არის შესწავლის პერიოდში მთლიანი შედარებითი ცვლილება შემოსავლებსა და ღირებულებაში, ხოლო a არის წლიური მაჩვენებლის ანუ კონვერსიის ფაქტორი.

ეს ზოგადი ფორმულა კაპიტალიზაციის განაკვეთით შეიძლება ადაპტირებულ იქნას ტიპური შემოსავლებისა და ღირებულების ნიმუშებისადმი გამოსაყენებლად, როგორც მთლიანი ქონებისათვის, ასევე ქონების ნებისმიერი კომპონენტისათვის. ზოგად ფორმულაში, R, Y და Δ მიეკუთვნება მთლიან ქონებას და გამოსახება რაიმე დამატებითი მინაწერების გარეშე. თუმცა, თუ არსებობს მთლიანი ქონების მის რომელიმე კომპონენტთან გაურკვევლობის რაიმე საშიშროება, სიცხადის შეტანის მიზნით გამოყენებული უნდა იქნას დამატებითი ჩანაწერები. როგორც კი განისაზღვრება კაპიტალიზაციის სათანადო განაკვეთი, ქონების ღირებულების მაჩვენებელი შეიძლება მოპოვებულ იქნას ღირებულების ქვემოთ მოყვანილი უნივერსალური ფორმულის გამოყენებით:

$$\text{ღირებულება} = \frac{\text{შემოსავალი}}{\text{კაპიტალიზაციის განაკვეთი}} \text{ ანუ } V = \frac{I}{R}$$

თანაბარი შემოსავლები

თანაბარი შემოსავლები ღირებულებაში ცვლილების გარეშე

როდესაც მოსალოდნელია, რომ უცვლელი დარჩება როგორც შემოსავლები, ასევე ღირებულება, ქონება შეიძლება შეფასდეს უსასრულობაში კაპიტალიზაციით, რომელიც ახსნილი იყო შემოსავლების მოდელზე მსჯელობისას. ზოგადი ფორმულის მიხედვით, $R = Y - \Delta a$, როდესაც არ არსებობს რაიმე ცვლილება ღირებულებაში, კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R) გადაიქცევა შემოსავლიანობის განაკვეთად (Y) – რადგანაც Δ ნულის ტოლია.

თანაბარი შემოსავლები ღირებულებაში ცვლილებით

როდესაც n წლის მანძილზე დაგეგმილია თანაბარი შემოსავლები ღირებულებაში ცვლილებით, ზოგადი ფორმულა R-ისათვის ადაპტირებულია n წლების მანძილზე Y განაკვეთით დაფარვის ფონდის ფაქტორის შეცვლით კონვერსიის ფაქტორით (a). მაგალითისათვის განვიხილოთ კომერციული ქონება, რომელიც მომავალი 8 წლის განმავლობაში სტაბილურად მოიტანს წლიურ 25 000 დოლარის

ოდენობის წმინდა ოპერაციულ მოგებას. ამ მ წლიან პერიოდში მოსალოდნელია მთლიანი ჯონების ღირებულების 40%-ით ზრდა. შემფასებელს დაევალა შეაფასოს ჯონება 15%-იანი შემოსავლიანობით. ამ პრობლემის გადასაჭრელად გამოიყენება ფორმულა $R = Y - \Delta a$, სადაც a წარმოადგენს მ წლის მანძილზე 15%-იანი დაფარვის ფონდის ფაქტორს. ცხრილების მიხედვით, დაფარვის ფონდის ფაქტორი არის 0.072850, ამრიგად R შემდეგნაირად გამოითვლება:

$$R = 0.15 - (0.40 \times 0.072850) = 0.12086$$

$$\text{ღირებულება} = \frac{\text{წმინდა ოპერაციული მოგება (NOI)}}{\text{განაკვეთი (R)}}$$

$$\text{ღირებულება} = \frac{25\,000}{0.12086} = 206\,851 \text{ დოლარი}$$

ღირებულების დასადგენად გამოყენებული ჯონების მოდელი ასევე შეიძლება გამოყენებულ იქნას მთელი რიგი საბაზრო მონაცემებით მანიპულირებისთვის ან მათ ასახსნლად სხვა უცნობების დასადგენად. მაგალითად, ზემოთ მოცემულ პრობლემაში ცნობილია მხოლოდ წმინდა ოპერაციული მოგება და ჯონების ღირებულების ზრდის განაკვეთი. სანამ შესაძლებელი იქნება DCF ანალიზის – როგორც ამოსხნის დამტკიცების – გამოყენება, არ იქნება ადვილი DCF ანალიზის გამოყენება პრობლემის გადასაჭრელად. ეს იმიტომ, რომ ბაზრიდან ცნობილია მხოლოდ ღირებულების ზრდის განაკვეთი, ხოლო მომავალი რვერსისისა და მიმდინარე ღირებულების დოლარის რაოდენობა უცნობი და ურთიერთდაპოკიდებულია. ეს გვიჩვენებს ჯონების მოდელის უდიდეს საარგებლს, ანუ უნარს, მიღებულ იქნას გადააწყვეტილებები ღირებულების შესახებ ფართო მიმართულებებზე დაყრდნობით და უნარს, ახსნილ იქნას ბაზრის ქცევა.

წრფივი (მუდმივი თანხით) ცვლილება შემოსავლებსა და ღირებულებაში

როდესაც პერიოდის განმავლობაში მოსალოდნელია შემოსავლებისა და ღირებულების ფიქსირებული თანხით ზრდა ან კლება სტანდარტული, წრფივი ნიმუშის მიხედვით, ჯონების ღირებულების შეფასებისას შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას პირდაპირი კაპიტალიზაცია წრფივი ამოღებით. კაპიტალიზაციის განაკვეთისათვის (R) ზოგადი ფორმულა შეიძლება ადაპტირებული იყოს სტანდარტულ, წრფივ "შემოსავლები/ღირებულება" ნიმუშთან გამოსაყენებლად, წრფივი ამოღების განაკვეთის, როგორც კონტრის ფაქტორის (Z) გამოყენებით. წრფივი ამოღების განაკვეთი უბრალოდ წარმოადგენს პროგნოზირებული პერიოდის შეზღუდულ სიდიდეს. მაგალითად, თუ შემოსავლები პროგნოზირებულია 25 წელზე, წლიური წრფივი ამოღების განაკვეთი იქნება 1/25, ანუ 4%. 100% ცვეთა გვიჩვენებს, რომ პროგნოზირებული პერიოდი ჯონების ეკონომიკური გამოყენების დარჩენილი ვადის ტოლია. ეკონომიკური გამოყენების შეზღუდული დარჩენილი ვადის კონცეფცია არ მიესადაგება ღირებულებაში მზარდ ჯონებას, მაგრამ ღირებულებაში ზრდის 100% გვიჩვენებს პროგნოზირებული პერიოდის ტოლობას დროის ხანგრძლივობასთან, რომელიც საჭიროა ჯონების ღირებულების გასაორგებლად.

კლასიკური წრფივი ამოღება

წრფივი კაპიტალიზაციის პროცედურას ისტორიულად იყენებდნენ რათა შეფასებულ იქნას კლებადი აქტივები. ანუ ინვესტიციები, რომლის შემოსავლებიც ცენტრულობს, რადგან მისი აქტივების ბაზა ზიანდება. ამ კლასიკურ პროცედურას შეზღუდული გამოყენება გააჩნია მის საფუძველში მოლოდინის ჩადების გამო, მაგრამ კარგად უნდა იქნას გაგებული, რათა მოხდეს მისი სწორი გამოყენება. კლასიკური წრფივი პროცედურების საფუძველი არის მოლოდინი, რომ კაპიტალი დოლარის იმავე რაოდენობით იქნება ამოღებული ინვესტიციის ეკონომიკური გამოყენების ვადის განმავლობაში და რომ წმინდა მოგება ყოველთვის შეადგენს ფიქსირებულ თანხას, რომელიც წარმოადგენს კაპიტალზე უკუგებას მუდმივ ინვესტიციაში დარჩენილ კაპიტალზე კლებადი უკუგება. ამიტომ, მთლიანი შემოსავლები მცირდება სანამ აქტივი უფარვისი ვახდება და კაპიტალი აღდგება.

გარკვეული, რომ ღირებულება და შემოსავლები სტაბილურად შემცირდება, ხშირად შეუთავსებელია ბაზრის ქცევასთან; მიუხედავად ამისა, პროცედურას მნიშვნელოვანი გამოყენება აქვს. წრფივი ამოღება შესაბამისი პროცედურაა, როდესაც ინვესტიციაში შემოსავლებისა და ღირებულების პროგნოზი შეესაბამება პროცედურაში მოცემულ მოლოდინს. კლასიკური წრფივი ამოღება საკმაოდ ადვილი გასაგები ხდება მაშინ, როდესაც მას მიუხედავებენ ინვესტიციის კლებადი აქტივში, როგორცაა ადვილად ცვეთადი სტრუქტურა, საყრდენი ბოქმები, ან მინერალური მარაგი. პროცედურის გამოყენება

არ არის გამართლებული ინვესტიციის შესაფასებლად მიწაში ან სხვა აქტივში, რომელსაც შეუძლია მყარად შეინარჩუნოს ღირებულება განუსაზღვრელად.

მაგალითისათვის განვიხილოთ ინვესტიცია უძრავი ქონების ნაწილობრივ ინტერესში, როგორცაა ფლობა იჯარის საფუძველზე, სადაც ყველა გაუმჯობესებები უნდა ჩამოიწიროს იჯარის პერიოდში. დაეუშვათ, რომ ინვესტირებულია 50 000 დოლარი იჯარის საფუძველზე 10 წლიან ფლობაში, რომ მიიღოს კაპიტალზე შემოსავლიანობა წლიური 8%-ის ოდენობით. შემოსავლების რა ნაკადია საჭირო ინვესტიციისათვის, რომ მოხდეს ინვესტიციის სრული თანხის უკუგება წრფივ ბაზაზე 10 წლის განმავლობაში და დამატებითი, წელიწადში 8% შემოსავლიანობა დარჩეს ინვესტორს?

წლიური ამოღება რა თქმა უნდა იქნებოდა 50 000 დოლარის ერთი მეთაფი ანუ 5 000 დოლარი. ინვესტორს პირველ წელს უფლება ექნება მიიღოს უკუგება დაუბრუნებელ კაპიტალზე 50 000 დოლარის 8%-ის ოდენობით, შემორჩეულ წელს 45 000 დოლარის 8%-ის, მესამე წელს 40 000 დოლარის 8%-ის ოდენობით და ასე შემდეგ ყოველი წლისათვის (იხილეთ 23.1 ცხრილი). შემოსავლების ნაკადები იწყება პირველი წლის 9 000 დოლარიდან და ამის შემდეგ ყოველწლიურად ეტემა 400 დოლარით. მეთაფი, ანუ საბოლოო წლის ბოლოსათვის, შემოსავლების მთლიანი გადახდები იქნება 5 400 დოლარი, საიდანაც 5 000 დოლარი იქნება საბოლოო შენატანი კაპიტალის უკუგებაზე და დარჩენილი 400 დოლარი იქნება მეთაფი წლის განმავლობაში ინვესტიციაში დარჩენილ კაპიტალზე გადასახდელი პროცენტი. ამრიგად, ინვესტორი აღწევს 100% კაპიტალის ამოღებას პლუს 8%-იანი უკუგება დარჩენილ კაპიტალზე – არათანაბარი შემოსავლების დაშვებით.

23.1 ცხრილი კაპიტალის და კაპიტალზე პერიოდული მოგება					
წლის ბოლო	ინვესტირებული კაპიტალი	კაპიტალის უკუგება	უკუგება კაპიტალზე	სულ უკუგება	წინა წელს 8%-ად ინვესტირებული კაპიტალის %:
0	50 000	-	-	-	-
1	45 000	5 000	4 000	9 000	18.00
2	40 000	5 000	3 600	8 600	19.11
3	35 000	5 000	3 200	8 200	20.50
4	30 000	5 000	2 800	7 800	22.29
5	25 000	5 000	2 400	7 400	24.67
6	20 000	5 000	2 000	7 000	28.00
7	15 000	5 000	1 600	6 600	33.00
8	10 000	5 000	1 200	6 200	41.33
9	5 000	5 000	8 000	5 800	58.00
10	0	5 000	4 000	5 400	108.00

შეგინწნოთ, რომ ამოღების განაკვეთი აღწევს საწყისი ინვესტიციის 10%-ს და უბრალოდ წარმოადგენს ეკონომიკური გამოყენების ვადის შებრუნებულ სიდიდეს. ასევე ნაგარაუდებია, რომ ყველა შემოსავალი მიღებულ უნდა იქნას წლის ბოლოს და შემოსავლიანობები ყოველთვის გამოითვლება წლის ბოლოს – წლის განმავლობაში დარჩენილი კაპიტალის რაოდენობაზე. სასტარტო შემოსავლებზე დაყრდნობით, კაპიტალიზაციის განაკვეთი ამ მაგალითში იქნება 9 000/50 000, ანუ 18%. კაპიტალიზაციის 18%-იანი განაკვეთი შეიძლება ასევე გამოითვალოს ამოღების 10%-იანი განაკვეთის შემოსავლიანობის 8%-იანი განაკვეთზე დამატებით.

წრფივი კაპიტალიზაციის პროცედურა ასახავს ზოგიერთ სასარგებლო მათემატიკურ ურთიერთკავშირს:

- პირველი პერიოდის უკუგება ინვესტიციაზე = საწყისი ღირებულება X შემოსავლიანობის განაკვეთი
- პერიოდული ცვლილება ღირებულებაში = საწყისი ღირებულება X ცვლილების პერიოდული განაკვეთი
- პერიოდული ცვლილება შემოსავლებში = პერიოდული ცვლილება ღირებულებაში X შემოსავლიანობის განაკვეთი

როდესაც შემოსავლებში და ღირებულებაში კლება ასახავს ამ ურთიერთდამოკიდებულებას, ცვლილების პერიოდული განაკვეთი არის ამოღების განაკვეთი, ხოლო ამოღების განაკვეთის შებრუნებული სიდიდე ეკონომიკური გამოყენების ვადა.

გავრცობილი წრფივი კონცეფცია

წრფივი ამოღების ტრადიციული კონცეფცია შეიძლება გავრცობილ იქნას, რომ მოსცილდეს მისი ზოგიერთი თეორიული მოსაზრება და გაძლიერდეს პრაქტიკული გამოყენების უფრო ფართო დიაპაზონი. შემოსავლებში ნავარაუდები კლების მოლოდინი შეიძლება გაფართოვდეს, რათა მოიცავს ნებისმიერი ნავარაუდები ცვლილება, რაც საშუალებას აძლევს შემფასებელს განიხილოს როგორც მზარდი, ასევე კლებადი აქტივები. განპერტუა მომავალში ცვლილების ნავარაუდებმა განაკეთა ასევე შეიძლება სულ გააქროს ქონების მთლიანი ეკონომიკური გამოყენების ვადის განხილვის საჭიროება. მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს არსებითი თეორიული განსხვავება, გავრცობილი წრფივი კონცეფცია მათემატიკურად მიესადაგება კლასიკურ წრფივ ამოღებას.

ორივე, გავრცობილი და წრფივი კლასიკური კონცეფციების მიხედვით, ღირებულებასა და შემოსავლებში ცვლილება ნავარაუდებია მოხდეს წრფივ ბაზაზე. ასევე შენარჩუნებულია ძირითადი მოთხოვნები ინვესტირებულ კაპიტალზე უკუგებისა და ინვესტირებული კაპიტალის სრული ამოღებისათვის. თუმცა, გავრცობილი კონცეფცია არ მოითხოვს, რომ კაპიტალი ამოღებულ იქნას ყოველწლიური დაფარვებით ქონების ეკონომიკური გამოყენების მთლიანი ვადის განმავლობაში. უფრო მეტიც, ქონება შეიძლება ხელახლა გაიყიდოს ნავარაუდები თანხით მისი ეკონომიკური გამოყენების ვადის რაღაც მომენტში, რითიც უზრუნველყოფენ ინვესტირებული კაპიტალის ნაწილობრივ ან სრულ დაბრუნებას ხელახალი გაყიდვის დღისათვის.

წრფივი კაპიტალიზაციის განაკვეთი უბრალოდ წარმოადგენს შემოსავლიანობის განაკვეთისა და ცვლილების წრფივი განაკვეთის კომბინაციას, რაც გამოისახება ზოგად ფორმულაში $R = Y - \Delta a$, სადაც Δ არის ღირებულების შედარებითი ცვლილება Π პერიოდებში, ხოლო a არის $1/\Pi$. მაგალითისათვის განვიხილოთ ფლობა იქარის საფუძველზე, რომელიც პირველ წელს წარმოშობს 19 000 დოლარის ოდენობის LH . მოსალოდნელია, რომ შემდგომში ეს LH დაიკლებს სტანდარტული წრფივი ნიმუშით და 10 წლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ ღირებულება დაეცეს 25%-ით.

მოსალოდნელი შემოსავლების ნიმუში უნდა შეეხამებოდეს საიქარო ხელშეკრულებას. 12%-იანი შემოსავლიანობის მქონე იქარის შესასვებლად გამოყენებით ფორმულა $R_{LH} = Y_{LH} - \Delta a_{LH}$, სადაც LH ნიშნავს ფლობას იქარის საფუძველზე (leasehold).

$$R_{LH} = 0.12 - (-0.25 \times 0.1) = 0.145$$

$$\text{ღირებულება} = \frac{LH}{R}$$

$$\text{ღირებულება} = \frac{19\,000}{0.145} = 131\,034 \text{ დოლარი}$$

კლასიკური და გავრცობილი წრფივი კონცეფციები პოპულარულია, რადგანაც მარტივია და არ მოითხოვს რთული პროცენტების ცხრილების გამოყენებას. თუმცა, წრფივი კონცეფციას აქვს თეორიული და პრაქტიკული შეზღუდვები. წრფივი პირობა ვყოველთვის არ წარმოადგენს შემოსავლებისა და ღირებულების ცვლილებაზე ინვესტიორის მოლოდინის რეალისტურ ასახვას.

ექსპონანციური მრუდის (მუდმივი განაკვეთით) ცვლილებები შემოსავლებსა და ღირებულებებში.

როდესაც მოსალოდნელია, რომ მუდმივი განაკვეთით შეიცვლება როგორც შემოსავლები ასევე მოგება, კაპიტალიზაციის განაკვეთი შეიძლება განისაზღვროს ცხრილების გარეშე - ზოგადი ფორმულის გამოყენებით:

$$R = Y - \Delta a$$

სადაც Δa არის შედარებითი ცვლილება ღირებულებასა და შემოსავლებში ერთი პერიოდისათვის. ამრიგად, Δa შეიძლება ჩანაცვლდეს ცვლილების პერიოდული რთული განაკვეთით (CR). ფორმულა შემდეგ გახდება:

$$R = Y - CR$$

სადაც Y არის პერიოდში შემოსავლიანობის განაკვეთი, ხოლო CR არის პერიოდში ცვლილების განაკვეთი. მოსალოდნელი დანაკარგები განიხილება როგორც ცვლილების უარყოფითი განაკვეთი და ფორმულა შემდეგი სახის ხდება:

$$R = Y - (-CR)$$

ანუ

$$R = Y + CR$$

თუ მოსალოდნელია, რომ ორივე, შემოსავლებიც და ღირებულებაც ერთნაირი განაკვეთით შეიცვლება, სავარაუდოა, რომ კაპიტალიზაციის განაკვეთი უცვლელი დარჩება. ამიტომ, ზრდის ან კლების ეს ნიმუში ზოგჯერ განისაზღვრება როგორც “გაყინული ქუდის” (ზედა ზღვრის) განაკვეთის ნიმუში. მაგალითისათვის დაეუფვათ, რომ შემოსავლების მომტანმა ქონებამ მოსალოდნელია პირველ წელს წარმოშვას 50 000 დოლარის ოდენობის წმინდა მიმდინარე მოგება. ამის შემდეგ მოსალოდნელია, რომ ორივე, წმინდა მიმდინარე მოგება და ღირებულება წლიურად 2%-იანი მუდმივი განაკვეთით გაიზარდება. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, 2% არის მოგების ზრდის მოსალოდნელი განაკვეთი ნებისმიერი წლისათვის – წინა წელს მისაღებ მოგებასთან შედარებით; ღირებულების ზრდის განაკვეთი ნებისმიერი წლისათვის წინა წლის ღირებულებასთან შედარებით ასევე 2%-ია. 11%-იანი შემოსავლიანობის მიღების მიზნით ქონების შეფასებისათვის საჭიროა შემდეგი სახის ფორმულა:

$$Ro = Yo - CRo$$

$$Ro = 0.11 - 0.02 = 0.09$$

$$\text{ღირებულება} = \frac{50\,000}{0.09} = 555\,556 \text{ დოლარი}$$

ზემოთ მოცემული ტოლობის ელემენტები შეიძლება შემდეგი სახით გადაწავიკვლდეს:

$$Yo = Ro + CRo$$

ამიტომ, მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი ტოლია მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთს პლუს პერიოდული კორექტირება, თუ მოსალოდნელია, რომ ღირებულებაში ზრდის განაკვეთი იგივე დარჩება განვსრუტად მომავალში. ქონების მოდულები, რომლებიც დაფუძნებულია შემოსავლებისა და ღირებულების ცვლილების ექსპონანციურ ნიმუშებზე, ხშირად ასახვენ ბაზარზე ინვესტორის ნაზარეს.

შემოსავლებისა და ღირებულების რხევადი ანუ არარეგულარული ცვლილებები

როდესაც არ არის მოსალოდნელი, რომ შემოსავლები და ღირებულება მიჰყვება ცვლილების რეგულარულ ნიმუშს, ქონების მიმდინარე ღირებულება შეიძლება მოპოვებულ იქნას ყოველი პროგნოზირებული სარგებლისათვის (საბოლოო რევერსის ჩათვლით) დისკონტირების სტანდარტული ფორმულის ცალკეულად გამოყენებით. ეს ხშირად კეთდება უფრო დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზით, ვიდრე შემოსავლების ან ქონების მოდულების გამოყენებით. დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზის გამოყენების მაგალითები მოცემულია მომდევნო თავში.

შემდგომი საკითხავი

Akerson, Charles B. 1996. *The Appraiser's Workbook* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute.

Akerson, Charles B. 2000. *Capitalization Theory and Techniques: Study Guide* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute.

American Institute of Real Estate Appraisers. 1989. *Forecasting: Market Determinants Affecting Cash Flows and Reversions*. Research Series Report 4. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.

American Institute of Real Estate Appraisers. 1985. *Readings in the Income Capitalization Approach to Real Property Valuation, Volume II*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.

Fisher, Clifford E., JR. 1995. *Rates and ratios Used in the Income Capitalization Approach*. Chicago: Appraisal Institute.

Mason, James J., ed. and comp. 1981. *AIREA Financial Tables*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.

ფუტადი სახსრების დისკონტიხებული ნაჯადების ანალიზი და სჯეციადეხი გამოყენება შემოსავლების ჯაჯიტადინჯაციაში

მნიშვნელოვანი ტერიმინები

- პროგნოზირება
- უკუგების შიდა განაკვეთი (IRR)
- წმინდა მიმდინარე ღირებულება (NPV)
- უკუგების პერიოდი (PB)
- მოგებიანობის ინდექსი (PI)
- დროში შეწონილი განაკვეთი

შესავალი

ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების (DCF) ანალიზი შესაფერისია ნებისმიერი რეგულარული ან არარეგულარული შემოსავლების ნიმუშისათვის. მრავალ ბაზარზე ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ანალიზი წარმოადგენს ტექნიკას, რომელსაც უპირატესობას ანიჭებს ინვესტორი. კომპიუტერული ტექნოლოგიების გამოყენება პრაქტიკულ საშუალებად აქცევს ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ანალიზის გამოყენებას შეფასების ყოველდღიურ საქმიანობაში.

DCF ანალიზის გამოყენება

ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ანალიზი შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც მიმდინარე ღირებულების შესაფასებლად, ასევე შედარებით გაყიდვებიდან შემოსავლიანობის განაკვეთის გამოსაყვანად. ზოგადად, DCF ანალიზი გამოიყენება მიმდინარე ღირებულების გამოსაყვანად, როდესაც მოცემულია უკუგების განაკვეთი, ან უკუგების განაკვეთისათვის მოცემულია ამოცანის ფასი. შეფასების ტიპურ სამუშაოში, შემფასებელი იყენებს დეტალური ცხრილების შექმნას კომპიუტერული პროგრამების გამოყენებით. ცხრილები გვიჩვენებს პუნქტებად შემოსავლებს, ვასავლებსა და ფულადი სახსრების ნაკადებს წლიდან წლამდე, ან უფრო ხშირად თვიმდე. მფლობელობის სავარაუდო პერიოდში ან შესწავლის სხვა პერიოდში. შემდეგ, მიმდინარე ღირებულების მაჩვენებლის მიღების მიზნით, ხდება ფულადი სახსრების ნაკადების, ხელახალი გაყიდვის წმინდა ფასის ჩათვლით, დისკონტირება. ამ გზით, შემფასებელს შეუძლია გამოითვალოს ყველა ფულადი ნაკადი შესაფასებელი ქონების ინტერესს შიგნით თუ გარეთ და შეაფასოს ფულადი სახსრების ამ ნაკადების დროითობა, რათა ანალიზში სწორად იქნას აღიარებული ფულის დროითი ღირებულება.

ფულადი სახსრების ნაკადების დისკონტირებული (DCF) ანალიზი წარმოადგენს პროცედურას, რომელშიც პროგნოზირებული შემოსავლების მთელი რიგი ნაკადებისა და რევერსიისადმი გამოიყენება შემოსავლიანობის განაკვეთი იმის დასადგენად, წარმოშობს თუ არა მოთხოვნილ შემოსავლიანობას ინვესტირებული ქონება, თუ მოცემული იქნება შექმნის ცნობილი ღირებულება. თუ ცნობილია უკუგების განაკვეთი, DCF ანალიზი შეიძლება გამოყენებულ იქნას ქონების მიმდინარე ღირებულების დასადგენად. თუ ცნობილია ქონების შესყიდვის ფასი, DCF ანალიზი შეიძლება გამოყენებულ იქნას უკუგების

კრიტიკოსები აღნიშნავენ, რომ პროგნოზი, რომელიც არ არის გარანტირებული ბაზრის მტკიცებულებით, შეიძლება გადაიზარდოს დაუსაბუთებელ საბაზარო ღირებულებაში და რომ ანალიზის შედეგებზე შეიძლება მკვეთრი გავლენა იქონიოს მკვირდმა გადახვევამაც კი. სხვა კრიტიკოსები ეწინააღმდეგებიან მომავალი ზუთი თუ ათი წლის ფინანსური შედეგების პროგნოზის სიხუსტეს და სწორედ ამას თვლიან DCF ტექნიკის გამოუყენებლობის ან უნდობლობის მიზეზად. თუმცა, ეს არგუმენტი უარყოფს უმრავლეს შემთხვევებში ბაზრის რეალობას. ინვესტირებმა უნდა გააცეთონ პროგნოზები და დაეყრდნონ DCF ანალიზს, განსაკუთრებით მრავალ დამპირავებლიანი ქონების მიმართ, როგორცაა მაღალბათა ცენტრი და საოფისე შენობები.

მოლოდინის პრინციპის მიხედვით, ბაზარზე დაყრდნობით გაკეთებული პროგნოზი წარმოადგენს შეფასების არსს. ამრიგად, მას უნდა მივუდეთ იმავე გზით, როგორც ზორციელდება ყველა საბაზრო მონაცემის ამოღება, ანუ ყურადღებით გამოვიკვლიოთ და ფორხილად გადავამოწმოთ. დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზი ზუსტ შედეგებს მხოლოდ მაშინ იძლევა, თუ პროგნოზები დაფუძნებულია ზუსტ და სანდო ინფორმაციაზე. ნაცვლად იმისა, რომ შეეცადოს განპვიკრტოს ფლობის პერიოდში პიკი და დაცემა, დონე, რომლის მიღწევაც პრაქტიკულად შეუძლებელია. შემფასებელი ცდილობს ასახოს ბაზრის მოლოდინი, თუ რა შედეგი ექნება დროთა განმავლობაში შესაფასებელ ქონებას.

პროგნოზირება

პროგნოზირებისას, შემფასებელი იყენებს იმავე პროცედურას, რასაც ინვესტორი, რომელიც DCF ანალიზს იყენებდა გადაწყვეტილებების მიღებაში. პროცედურული ნაბიჯები ტიპურად მოიცავს პროგნოზირებულ შემოსავლებს, აუთისებლობას, ოპერაციულ და კაპიტალურ გასავლებს და საკუთარი კაპიტალიდან ფულად შემოსულობებს (თუ არის დამახასიათებელი) 5-დან 15 წლამდე მფლობელობის პერიოდში. ზოგიერთ საბაზარზე 10 წელი ითვლება როგორც შესწავლის საშუალო ანუ სტანდარტული პერიოდი, ან მფლობელობის ტიპური პერიოდი; სხვაგან, პროგნოზის პერიოდი შეიძლება იყოს უფრო მოკლე, ან უფრო გრძელი. როდესაც საჭიროა, სავალი მომსახურება და დაბეგვრის შემდეგ ფულადი სახსრების ნაკადებიც შეიძლება იყოს პროგნოზირებული. ასევე შეფასებულია პროგნოზის პერიოდის ბოლოს ქონების გაყიდვიდან მიღებული ნარჩენი შემოსავლები.

DCF ანალიზში განსახილველი პროგნოზის ტიპური კატეგორიები მოიცავს შემდეგს:

- საბაზრო ქირის მიმდინარე განაკვეთები და განაკვეთების მოსალოდნელი ცვლილება
- არსებული საბაზისო ქირა და სახელშეკრულებო ქირის კორექტირება
- განახლების არჩევანი
- არსებული და მოსალოდნელი გასავლების აღდგენის დებულებები
- დამჭირავებლების დენადობა
- ხელახალი გაჭირავების ვარაუდი, ახალი საიჭარო პირობების ჩათვლით, დანაკარგები აუთისებლობის გამო და ზოგჯერ ქირაზე დათმობა არსებული იჯარის ვადის გასვლისას, დამჭირავებლის იჯარის მომზადების დანახარჯები და იჯარის საკომისიო
- ოპერაციული გასავლები
- წმინდა ოპერაციული მოგება
- რევერსისა და ნებისმიერი გაყიდვის ან გარიგების ხარჯები
- დისკონტის განაკვეთები

პროგნოზები ტიპურად მოიცავენ მონაცემებს პოტენციური ჭაშური შემოსავლების, აუთისებლობისა და მოუკრებლობიდან დანაკარგების, რეალური ჭაშური შემოსავლების, ოპერაციული გასავლების, წმინდა ოპერაციული მოგების, სავალი მომსახურების (სადაც საჭიროა), ფლობის პერიოდში საკუთარი კაპიტალის ნაკადებისა და პროგნოზირებული პერიოდის ბოლოსათვის ქონების გაყიდვიდან ნარჩენი შემოსავლების შესახებ.

გამოყენება

განვიხილოთ DCF-ს ორი ანალიზი, რომელიც ეხება 10 000 კვადრატული მეტრი ფართის მქონე მაღაზიათა ცენტრს. პირველი ნიმუში იძლევა ფულადი სახსრების ნაკადების პროგნოზირებისა და ღირებულებაში დისკონტირებისათვის გამოყენებული პროცედურების მიმოხილვას. მეორე ნიმუში გვიჩვენებს, თუ როგორ უნდა იქნას გამოყვანილი შემოსავლიანობის განაკვეთი შედარებითი გაყიდვებიდან.

ფულადი სახსრების ნაკადების პროგნოზირება და ღირებულებაში დისკონტირება

შესაფასებელი ქონება წარმოადგენს საიჭარო გადასახადის საფუძველზე ფლობის მაღაზიათა ცენტრს, რომელიც შედგება 5 ერთეულისაგან, თითოეული 2 000 კვადრატული მეტრი ფართობით. DCF ანალიზისთვის მოპოვებულია შემდეგი სახის ინფორმაცია:

- წლიური საბაზრო ქირა მიმდინარე ეტაპზე არის 8.00 დოლარი კვადრატულ მეტრზე და იზრდება 4%-იანი რთული განაკვეთით წელიწადში.
- A მაღაზიის ქირა კიდევ ორი წლის განმავლობაში დარჩება 825 დოლარი თვეში. დამჭირავებელი, საიჭარო ვადის გასვლის შემდეგ, ქონებას საბაზრო ქირის ფასად გააჭირავებს.

- B მალაზია, 10 წლიანი იჯარა დარჩენილი 6 წლით. ამჟამად ქირა 1 223 დოლარია თვეში და გაიზარდა 5%-იანი განაკვეთით წელიწადში, ან სამომხმარებლო ფასის ინდექსში (CPI) ცვლილების ერთ ნახევარწერს, რაც უფრო მეტია. CPI მოსალოდნელია მომავალი 5 წლის მანძილზე წელიწადში გაიზარდოს 4%-ით.
- მალაზიები C, D და E, ახლახანს გაქირავდა 10 წლის ვადით. ეს იჯარები და ყველა ახალი იჯარა საბაზრო ქირის მიხედვითაა დადგენილი იმ პირობით, რომ შეინარჩუნონ ქირა საბაზრო განაკვეთის დონეზე მთელი პროგნოზირებული პერიოდის განმავლობაში.
- ქონების მფლობელი პასუხისმგებელია მხოლოდ უძრავი ქონების გადასახადებზე და გარე ტერიტორიის მოვლა-პატრონობაზე; დამქირავებელი პასუხისმგებელია ყველა სხვა გადასახადზე.
- მიმდინარე გადასახადები წელიწადში 7 000 დოლარია. გადასახადების მიზნით შემფასებელი განიხილავს და ხელახლა აფასებს ქონებას ყოველ სამ წელიწადში. შესაფასებელი ქონება განხილულ იქნა ერთი წლის წინ და გადასახადები მოსალოდნელია, რომ გაიზარდოს დაახლოებით 800 დოლარით ყოველი შემდგომი განხილვისას.
- საერთო გარე ტერიტორიის მოვლა, დასუფთავებისა და ლანდშაფტირების ჩათვლით, თვეში 100 დოლარია ჯდება; მოსალოდნელია, რომ ეს გადასახადები ყოველწლიურად თვეში 10 დოლარით გაიზარდება.
- შენეკმენტის გადასახადი დადგენილია მოკრეფილი ქირის 5%-ის ოდენობით.
- მოუკრებლობიდან ნომინალური დანაკარგი მოსალოდნელია წელიწადში 250 დოლარის ოდენობით.
- სახურავი უნდა შეიცვალოს მეორე წლის განმავლობაში 12 500 დოლარად, მაგრამ სხვა არანაირი გარე სამუშაოების ჩატარება არ არის მოსალოდნელი პროგნოზირებულ პერიოდში.
- ინვესტიციის მეექვსე წლის შემოსავლები პროგნოზირებულია როგორც ქონების ხელახალი გაყიდვის ფასის შეფასების პროგნოზი 5 წლიანი დაგეგმილი პერიოდის ბოლოს. ამ პროგნოზის მეექვსე წლის შემოსავლები წარმოადგენს პირველი წლის შემოსავლებს ახალი მფლობელისათვის. ქონების ხელახალი გაყიდვის წმინდა ფასი 5 წელიწადში მოსალოდნელია გახდეს 655 700 დოლარით (მეექვსე წლის NOI კამიტალიზებულია 12% მინუს 3% საბრუნავი გადასახადები)

შემფასებელს განსაზღვრული აქვს, რომ საიქარო გადასახადიდან შემოსავლიანობის 15%-იანი განაკვეთი შესაბამისია და ქონების ღირებულების შესაფასებლად იყენებს 24.1 ცხრილში მოცემულ 5 წლის ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ანალიზს.

შემოსავლიანობის განაკვეთის გამოყენება შედარებითი გაყიდვიდან

შესაფასებელი ქონების საბაზრო სივრცეში, 12 000 კვადრატული მეტრის ფართობის მქონე მალაზიის ცენტრი ოთხი დამქირავებლით გაიყიდა 453 000 დოლარად შეფასების თარიღამდე 5 წლით ადრე და შემდეგ, შეფასებამდე ცოტა ხნის წინ, ხელახლა გაიყიდა 506 000 დოლარად. 24.2 ცხრილი აჩვენებს შედარებითი ქონებისათვის ისტორიული შემოსავლებისა და გადასახადების მონაცემებს სტატისტიკის მონიტორინგში 5 წლისათვის პლუს შემდეგი 12 თვისათვის.

ფლობის პერიოდის ბოლოს, მალაზიათა ცენტრს აქვს საბოლოო კამიტალიზაციის განაკვეთი 12% (60 715 დოლარი/506 000 დოლარი), რაც შესაფასებელი ქონების კამიტალიზაციის საბოლოო განაკვეთის ეკვივალენტურია. შემოსავლიანობის განაკვეთის დადგენა მოიცავს ცდებისა და შეცდომების მათემატიკურ პროცესს, სადაც მთლიანი შემოსავლიანობის სხვადასხვა განაკვეთები მოწმდება ცნობილ გასაყიდ ფასთან და ფულადი სახსრების ნაკადებთან მიმართებაში. პრაქტიკაში, ეს გამოიყენება გამოთვლა სრულდება ფინანსური კალკულატორების ფუნქციების მიერ და კომპიუტერული ცხრილებით, და არ გამოითვლება ხელით.

24.1 ცხრილი						
მაღაზიათა ცენტრის 5 წლის DCF ანალიზი						
	წელი 1	წელი 2	წელი 3	წელი 4	წელი 5	წელი 6
შემოსავლები						
მაღაზია A	9 900	9 900	17 306	17 999	18 718	19 467
მაღაზია B	14 676	15 410	16 180	16 989	17 839	18 730
მაღაზია C	16 000	16 640	17 306	17 999	18 718	19 467
მაღაზია D	16 000	16 640	17 306	17 999	18 718	19 467
მაღაზია E	16 000	16 640	17 306	17 999	18 718	19 467
ქვეჯამი	72 576	75 230	85 404	88 985	92 711	96 598
გასავლები						
გადასახადები	7 000	7 000	7 800	7 800	7 800	8 600
შეკეთება	1 200	1 320	1 440	1 560	1 680	1 800
მენეჯმენტი	3 629	3 762	4 270	4 449	4 636	4 830
დანაკარგი	250	250	250	250	250	250
მოუკრებლობიდან ჩანაცვლება	0	12 500	0	0	0	0
ქვეჯამი	12 079	24 832	13 760	14 059	14 366	15 480
NOI	60 497	50 398	71 644	74 926	78 345	81 118

შემოსავლების ნაკადების მიმდინარე ღირებულება

ფულადი ნაკადი	1 დოლარის PV 15%-ად	მიმდინარე ღირებულება
60 497 X	0.869565 =	52 606
50 398 X	0.756144 =	38 108
71 644 X	0.657516 =	47 107
74 926 X	0.571753 =	42 839
78 345 X	0.497177 =	38 951
ქვეჯამი		219 611

ხელახალი გაყიდვის წმინდა ფასის მიმდინარე ღირებულება

(შეგვესვ წლის NOI კაპიტალიზებულია კაპიტალიზაციის საბოლოო განაკვეთით 12% მინუს გასაყიდი ფასის 3%-ის ოდენობის სარეალიზაციო გასავლები)

655 700 X	0.497177 =	325 999
საიჯარო გადასახადის მიმდინარე ღირებულების მთლიანი მარჯვენებელი		545 610

24.2 ცხრილი						
შედარებითი მაღაზიათა ცენტრის ისტორიული შემოსავლები და გასავლები						
	წელი 1	წელი 2	წელი 3	წელი 4	წელი 5	წელი 6*
შემოსავლები						
მაღაზია 1	10 000	10 400	10 816	11 249	11 699	12 165
მაღაზია 2	17 676	18 210	18 888	19 453	19 941	20 835
მაღაზია 3	13 151	13 677	14 224	14 793	15 385	16 000
მაღაზია 4	19 726	20 515	21 348	22 189	23 077	24 000
ქვეჯამი	60 553	62 802	65 276	67 684	70 102	73 000
გასავლები						
გადასახადები	6 600	6 600	6 600	7 200	7 200	7 200
შეკეთება	810	875	953	1 060	1 108	1 210
მენეჯმენტი	3 020	3 133	3 256	3 374	3 515	3 625
დანაკარგი	300	257	243	240	264	250
მოუკრებლობიდან ჩანაცვლება	0	0	5 200	0	5 200	0
ქვეჯამი	10 730	10 865	16 252	11 874	17 287	12 285
NOI	49 823	51 937	49 024	55 810	52 815	60 715

* ასალი მფლობელობის ქვეშ პირველი წლის ბიუჯეტი

შემოსავლების ნაკადების მიმდინარე ღირებულება		
ფულადი ნაკადი	1 დოლარის PV 15%-ად	მიმდინარე ღირებულება
49 823 X	0.869565 =	43 324
51 937 X	0.756144 =	39 272
49 024 X	0.657516 =	32 234
55 810 X	0.571753 =	31 910
52 815 X	0.497177 =	26 258
ქვეყაში		172 998
ხელახალი გაყიდვის ფასის მიმდინარე ღირებულება		
490 820 X	0.497177 =	244 024
საიჭარო გადასახადის მიმდინარე ღირებულების მთლიანი მაჩვენებელი		417 022
* 506 000 დოლარი მინუს გასაყიდი ფასის 3% საჩელოზაციო გასაღებები		

შემოსავლიანობის 15%-იანი განაკვეთის შერჩევა იძლევა ნაკლებ მიმდინარე ღირებულებას, ვიდრე ქონებაში დასაწყისში გადახდილი 453 000 დოლარი იყო. ღირებულების ანალიზის სპეცილისტმა უნდა სცადოს დისკონტირება ნაკლები სიდიდის მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთით, ვთქვათ 10%-ით.

შემოსავლების ნაკადების მიმდინარე ღირებულება		
ფულადი ნაკადი	1 დოლარის PV 15%-ად	მიმდინარე ღირებულება
49 823 X	0.909091 =	45 294
51 937 X	0.826446 =	42 923
49 024 X	0.751315 =	36 832
55 810 X	0.683013 =	38 119
52 815 X	0.620921 =	32 794
ქვეყაში		195 962
ხელახალი გაყიდვის ფასის მიმდინარე ღირებულება		
490 820 X	0.620921 =	304 760
საიჭარო გადასახადის მიმდინარე ღირებულების მთლიანი მაჩვენებელი		500 722

500 722 დოლარის მთლიანი მიმდინარე ღირებულების მაჩვენებელი უფრო დიდია, ვიდრე 453 000 დოლარი, ამრიგად, შემოსავლიანობის შერჩეული 10%-იანი განაკვეთი არის ძალიან დაბალი. ანალიტიკოსი გააგრძელებს შემოსავლიანობის განაკვეთის შემოწმებას 10%-სა და 15%-ს შორის, შერჩეული განაკვეთების დაბალანობის თანდათანობითი შემცირებით, სანამ არ მიაღწევს შემოსავლიანობის სწორ განაკვეთს. ეს განმეორებითი გამოთვლები აღარ არის საჭირო შეფასების პრაქტიკაში, რადგანაც ფინანსური კალკულატორები და კომპიუტერი სწრაფად და ადვილად ხსნიან უცნობი ცვლადისათვის (Y0) მოცემულ აუცილებელ შეტანილ მაონაცემს.

ამ ნიმუშში, ფინანსური კალკულატორის გამოყენებით მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთის ამოხსნა წარმოშობს 12.7% (დამრგავლებით) განაკვეთს, რაც შესაძრეველ დაბალია, ვიდრე ქონების შეფასებისას შერჩეული 15%-იანი განაკვეთი. შედარებითი გაყიდვიდან გამოყოფილი შემოსავლიანობის განაკვეთი დაფუნდებულა ისტორიულ მონაცემებზე მაშინ, როცა შესაფასებელი ქონების შემოსავლიანობის განაკვეთი ფუნდება მფლობელის მოსლოდნელ უკუგებას ინვესტიციაზე ფლობის პერიოდის ბოლოსათვის. ასევე შესაძლებელია სხვა შედარებითი გაყიდვის გაანალიზება, როგორც დამატებითი შემოწმება, და შედეგად მიღებული განაკვეთის შედარება, რათა მიღებულ იქნას ბაზრის დამატებითი დასაბუთება მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთის შეფასებისათვის.

ინვესტიციის ანალიზი

გარდა იმისა, რომ მოხდეს ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბება და შემოსავლიანობის განაკვეთის გამოყოფა შედარებითი გაყიდვიდან, ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ანალიზის ტექნიკა ასევე ხშირად გამოიყენება უძრავი ქონების ინვესტიციის განხორციელების ტესტირებისათვის უკუგების სასურველი განაკვეთით. ინვესტიციის განხორციელების მაჩვენებლებია:

- წმინდა მიმდინარე ღირებულება
- უკუგების შიდა განაკვეთი
- უკუგების პერიოდი
- მომგებიანობის ინდექსი (ანუ განაკვეთი "დანახარკისარგებელი")
- დროში-შეწონილი განაკვეთი

ეს მაჩვენებლები არ არის უზალო ინდივიდუალურად, მაგრამ როგორც ისტრუმენტების ნაკრები. ადასტურებენ თავის ეფექტურობას. ისინი ასახვენ ზოგადი ბაზრის ვაგებას და სასარგებლო ტიპური უძრავი ქონებისადმი გამოყენებულად.

წმინდა მიმდინარე ღირებულება და უკუგების შიდა განაკვეთი

წმინდა მიმდინარე ღირებულება (NPV) და უკუგების შიდა განაკვეთი (IRR) არის ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ორი ფართოდ გამოყენებული მოდელი ინვესტიციის განხორციელების შესაფასებლად და გადაწყვეტილებების მისაღები კრიტერიუმების შესაბამისად. წმინდა მიმდინარე ღირებულება წარმოადგენს ფულადი სახსრების ყველა პოზიტიური ნაკადების მიმდინარე ღირებულებასა და ყველა უარყოფითი ნაკადის ანუ კაპიტალის გადინების მიმდინარე ღირებულებას შორის სხვაობას. როდესაც დადებითი ფულადი ნაკადების წმინდა მიმდინარე ღირებულება უფრო დიდია, ვიდრე უარყოფითი ნაკადების ანუ კაპიტალის გასავლების წმინდა მიმდინარე ღირებულება, ინვესტიცია ითვლება სიცოცხლის უნარიანად. თუკი პირიქითაა, მაშინ ინვესტიცია განიხილება როგორც გაუმართლებელი.

წმინდა მიმდინარე ღირებულება (NPV) და უკუგების შიდა განაკვეთი (IRR) ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ორი მოდელია, რომელიც ფართოდ გამოიყენება ინვესტიციის განხორციელების საზომად.

ნულის ტოლი წმინდა მიმდინარე ღირებულება გვიჩვენებს, რომ ფულადი სახსრების ყველა პოზიტიური ნაკადების მიმდინარე ღირებულება ყველა უარყოფითი ნაკადის მიმდინარე ღირებულების ტოლია. დისკონტირების განაკვეთი, რომელიც ინვესტიციის მიმდინარე ღირებულებას ნულს უტოლებს, წარმოადგენს უკუგების შიდა განაკვეთს. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, უკუგების შიდა განაკვეთი ახდენს ინვესტიციიდან მთლიანი უკუგების (მისი შეწყვეტიდან უკუგების ჩათვლით) დისკონტირებას მიმდინარე ღირებულებამდე, რომელიც საწყისი ინვესტიციის ტოლია.

წმინდა მიმდინარე ღირებულების გამოყენება და შეზღუდვები

შესაძლებელია გადაწყვეტილების წესების მთელი რიგის ჩამოყალიბება NPV-ს გამოსაყენებლად. მაგალითისათვის დავუშვათ, რომ ფლობის 10 წლის მანძილზე ინვესტიციიდან ყველა უკუგების 1 100 000 დოლარის ოდენობის მოსალოდნელი მიმდინარე ღირებულების მქონე ქონება შეიძლება 1 000 000 დოლარად იქნას შესყიდული. თუ ერთი ინვესტორის წმინდა მიმდინარე ღირებულების მიზანი არის ნული, ეს ინვესტიცია აჯარბებს ამ კრიტერიუმს. ის აგრეთვე ძასუხობს მეორე ინვესტორის მიზანს - 100 000 დოლარის ოდენობის წმინდა მიმდინარე ღირებულებას, მაგრამ ეს არ ივარგებდა, თუ მიზანი 150 000 დოლარი იქნებოდა.

წმინდა მიმდინარე ღირებულება არ განიხილავს ფულის დროით ღირებულებას და ზოგადად რისკის განსხვავებების გამოსათვლელად სხვადასხვა ინვესტიციაზე შეიძლება გამოყენებულ იქნას დისკონტირების განსხვავებული განაკვეთები. თუმცა, ეს მეთოდი ვერ უჩვენებს კაპიტალის გადინებების განსხვავებულ საკრიტერიუმებს. ის ვერ ახდენს განსხვავებას 1 000 000 დოლარის ოდენობის კაპიტალის გადინებულ მიღებულ 100 000 დოლარის NPV-სა და 500 000 დოლარის ოდენობის კაპიტალის გადინებიდან მიღებულ იმავე სიდიდის NPV-ს შორის. ამიტომ, ეს ტექნიკა საკუთარად გამოიყენება სხვა საზომებთან ერთად.

IRR-ის შეზღუდვები და საშიშროება

იცის რა შეზღუდვებისა და საშიშროების შესახებ, შემფასებელმა შესაძლოა თავი აარიდოს IRR-ის გამოყენებას, პრაქტიკოსებს შეუძლიათ თავიდან აიცილონ ძალისხმევის ფუკი ხარჯვა და ყალბი დასკვნების გაკეთება. ერთადერთი IRR-ის მომხრე უარაგ მცდარს შორის, ყოველთვის არ არის წარმატებული. ფულადი ნაკადების უჩვეულო კომბინაცია შესაძლოა უცნაური შედეგები წარმოშავს და შეიძლება აღინიშნოს ერთზე მეტი IRR, ან იშვიათ შემთხვევაში, საერთოდ არცერთი IRR-ის წარმოშობა.

IRR-ს გააჩნია გასათვალისწინებელი შეზღუდვები. ფულადი სახსრების ნაკადების უჩვეულო კომბინაციებმა შესაძლოა წარმოშავს ერთზე მეტი IRR. IRR ეჭვის თვლით უნდა იქნას განხილული, როდესაც უკუგების ნულსთან განაკვეთის მქონე ინვესტიციიდან წმინდა ფულადი ნაკადებს გააჩნია უარყოფითი კუმულატიური ღირებულება. უარყოფითი IRR შეიძლება გამოიყვანოს იქნას როგორც დანაკარგების განაკვეთი, მაგრამ თეორიულად აზრს მოკლებულია. უფრო მეტიც, როგორც ინვესტირებულ კაპიტალზე უკუგების საზომი, IRR არ არის ძალაში იმ ინვესტიციებისათვის, რომლებიც "დაფინანსებულია კარედან" და მოითხოვს მცირედ, ან საერთოდ არანაირი საკუთარ კაპიტალს.

ერთზე მეტი IRR

განვიხილოთ უძრავ ქონებაში ინვესტიცია 24.3 ცხრილში მოცემული ფულადი ნაკადებით. დავუშვათ ინვესტირის სესხულობს 10 000 დოლარს და იხდის მხოლოდ 10% პროცენტს, ძირითადი თანხის მთლიანად გადახდით 10 წლის შემდეგ. ინვესტირის წმინდა ფულადი სახსრების ნაკადები შეიძლება შემდეგი სახით ჩამოყალიბდეს.

24.3 ცხრილი
წმინდა ფულადი სახსრების ნაკადები

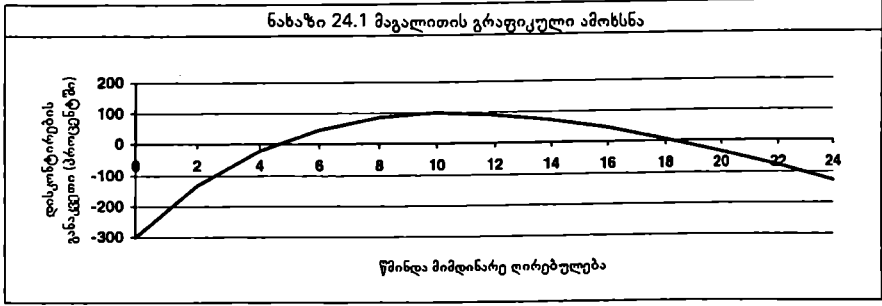
წელი	ფულადი ნაკადი სესხამდე/პროცენტამდე	სესხი	პროცენტი	წმინდა ფულადი ნაკადი
0	-12 300*	10 000	0	-2 300
1	2 000	0	-1 000	1 000
2	2 000	0	-1 000	1 000
3	2 000	0	-1 000	1 000
4	2 000	0	-1 000	1 000
5	1 000	0	-1 000	0
6	1 000	0	-1 000	0
7	1 000	0	-1 000	0
8	1 000	0	-1 000	0
9	1 000	0	-1 000	0
10	9 000**	-10 000	-1 000	-2 000

დაფინანსების შემდეგ წმინდა ფულადი სახსრების ნაკადებისათვის IRR შესაძლებელია მოპოვებულ იქნას გრაფიკული ანალიზის მეშვეობით. წმინდა მიმდინარე ღირებულება გამოთვლილია დისკონტირების ლუწი განაკვეთებისათვის 0%-დან 24%-მდე და დატანილია გრაფიკზე. 24.4 ცხრილი და 24.1 ნახაზი გვიჩვენებს არა ერთ, არამედ ორ IRR-ს. კომპიუტერის გამოყენებით, ორი IRR გამოითვლება როგორც 4.50839% და 18.3931%.

ამის მსგავსი მრავალნიშნა განაკვეთები საინტერესოა თეორიულად, მაგრამ ძნელია ერთზე მეტი IRR-ის, როგორც ქმედების სასარგებლო საზომის გამოყენება. უძრავი ქონების ინვესტიციის ანალიზში, მრავალქრადი IRR-ის არსებობა ხშირად გვიჩრევს, რომ უფრო შესაფერისი იქნება ქმედების სხვა საზომის გამოყენება. წარმოდგენილი მაგალითის უფრო ღრმად განხილვა აუცილს IRR-ის ზოგიერთ მახასიათებელს, რომელიც შესაძლოა არ იყო აშკარა უფრო ტიპური მაგალითების ნიმუშში.

24.4 ცხრილი
წმინდა მიმდინარე ღირებულების ცხრილი

დისკონტირების განაკვეთი	წმინდა მიმდინარე ღირებულება	დისკონტირების განაკვეთი	წმინდა მიმდინარე ღირებულება
0	-300	12	93
2	-133	14	74
4	-21	16	45
6	48	18	8
8	86	20	-34
10	99	22	-80
		24	-128



* საწუისი ფულის გადინება
** შემოსავლები და ამონაგები გაყიდვიდან

უარყოფითი წმინდა მიმდინარე ღირებულება უკუგების ნულოვანი განაკვეთისას

24.3 ცხრილში, წმინდა ფულადი სახსრების ნაკადების კუმულატიური ღირებულება უარყოფითია. წმინდა ფულადი სახსრების უარყოფითი ნაკადები უტოლდება 4 300 დოლარს მაშინ, როცა წმინდა ფულადი სახსრების დადებითი ნაკადები უტოლდება 4 000 დოლარს. ამიტომ, წმინდა მიმდინარე ღირებულება, ესე იგი მოსალოდნელი სარგებლის ანუ ფულადი სახსრების დადებითი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებასა და კაპიტალის გადინების ანუ ფულადი სახსრების უარყოფითი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას შორის განსხვავება – დისკონტირების გარეშე ანუ დისკონტირების ნულოვანი დანაკვეთი – 300 დოლარია (იხილეთ 24.1 ნახაზი). ეს გამოფრთხილებელი ნიშანი უნდა იყოს ანალიზის სპეციალისტისათვის.

ამ პირობებში, IRR არ შეიძლება იყოს დადებითი მანამ, სანამ ფულადი სახსრების დადებითი და უარყოფითი ნაკადების ნაერთი დროთა განმავლობაში ისეთია, რომ წმინდა მიმდინარე ღირებულება იზრდება დისკონტირების განაკვეთის ზრდასთან ერთად მანამ, სანამ წმინდა მიმდინარე ღირებულება მიაღწევდეს ნულს. წინა მაგალითი ახდენს ამ მოვლენის დემონსტრირებას. რევერსიის დისკონტირების ეს ტიპი მათემატიკურად სწორია, მაგრამ ის ეწინააღმდეგება პრაქტიკულ თვალსაზრისს, რომ დისკონტირების განაკვეთის გაზრდა იწვევს წმინდა მიმდინარე ღირებულების შემცირებას. გასაკვირი არ უნდა იყოს, რომ ასეთ შემთხვევებში IRR ძნელი აღსაქმელია და მისი გამოყენება კითხვის ნიშნის ქვეშ დგას.

უარყოფითი IRR

თუ უკუგების 0%-იანი განაკვეთის მქონე ინვესტიციის მიმდინარე წმინდა ღირებულება უარყოფითია, შეიძლება მითითებული იყოს უარყოფითი IRR. უარყოფითი IRR შეიძლება სხვაგვარად იწოდებოდეს როგორც დანაკარგის განაკვეთი, მაგრამ, ზოგადად, IRR აღიქმება როგორც უკუგების დადებითი კოეფიციენტი. დანაკარგის ნებისმიერი პერსპექტიული განაკვეთი, ჩვეულებრივ, სტიმულს დაუკარგავდა კაპიტალის ინვესტიციას.

უარყოფითი IRR-ის კონცეფციას აქვს როგორც თეორიული, ასევე პრაქტიკული შეზღუდვები. თუ თვალს გადავავლებთ IRR-ის ტრადიციას, დავინახავთ, რომ 100% ან მეტით უარყოფით IRR-ს აზრი არ გააჩნია, რადგან ის იწვევს ნულზე გაყოფას.

მცირე, ან არავითარი საკუთარი კაპიტალი

რადგანაც IRR არის ინვესტირებულ კაპიტალზე უკუგების საზომი საშუალება, მისი გამოყენება არ შეიძლება ისეთი ალტერნატივების საზომად, რომლებიც არ მოითხოვს საკუთარი კაპიტალის ინვესტიციას. ზოგიერთი ინვესტიცია შესაძლოა "დაფინანსდეს გარედან", ანუ დაფინანსდეს სესხებით, რომლებიც ფარავს მოთხოვნილი კაპიტალის 100%-ს ან მეტს. თუ წმინდა ფულის პროგნოზირებული ნაკადები ყველა დადებითია, მაშინ არ იქნება არავითარი IRR. აშკარაა, არანაირ დისკონტირების განაკვეთს არ შეუძლია მთელი რიგი მზოლოდ დადებითი სარგებლის გატოლება ნულთან. იგივე რაციონალური მიდგომა შეიძლება გამოყენებულ იქნას ინვესტიციებზე, რომლებიც მოითხოვენ ძალიან მცირე საკუთარ კაპიტალს, ან თუ საკუთარი კაპიტალი მცირე წილი აღმოჩნდა მოსალოდნელ უკუგებასთან შედარებით. მაგალითად, 1 დოლარი შემოსავალი 1 დოლარის ინვესტიციას უდრის უკუგების 100%-იან განაკვეთს; როდესაც ინვესტიცია ძალიან მცირეა, შემოსავლებში უმნიშვნელო ცვლილებასაც კი შეუძლია ასტრონომიული ცვლილებები გამოიწვიოს უკუგებისა და დანაკარგის განაკვეთებში. IRR არარეალური საზომია ასეთი ინვესტიციისათვის.

თუმცა, IRR შეიძლება ღირებულ მაჩვენებელი იყოს ინვესტიციების ანალიზში, რომელიც არის 100% დაფინანსებული თავიდან და რიგის განმავლობაში მოსალოდნელია ზარალზე იმუშაოს. ამ განლაგებაში, ფულადი სახსრების ადრეული უარყოფითი ნაკადები შეიძლება წარმოადგენდეს საკუთარი კაპიტალის უმნიშვნელოვან ინვესტიციას და პერსპექტიული IRR შეიძლება იყოს საქმიანობის საუკეთესო საზომი. შეიძლება აგრეთვე სასარგებლო იყოს დინამიკურად პერსპექტიული IRR-ის შედარება სამკონტროლო განაკვეთთან, რომელიც ასახავს კაპიტალის ღირებულებას. განსხვავება შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც პერსპექტიული ბერკეტის საზომი.

რეინვესტირების კონცეფცია

IRR წარმოადგენს ინვესტიციაში საკუთარ კაპიტალზე უკუგების შიდა განაკვეთს. ის შეიძლება გამოყენებულ იქნას ერთადერთ ჭინვასთან, ან მთლიან საინვესტიციო პორტფელთან. არანაირი ვარაუდი არ არის გამოთქმული, თუ ფაქტურად როგორ გამოიყენებს ინვესტორი ინვესტიციების

მგლობლობის პერიოდში შემოსულ ფონდებს. უძრავი ქონების ინვესტიციიდან შემოსავლები შეიძლება რინვესტირებულ იქნას სხვა პროექტში უკუგების სხვა განაკვეთით, შემოიღოს თარიღი, ან დაიხარჯოს, მაგრამ IRR-ზე არაფერი არ იქონიებს გავლენას. მიუხედავად იმისა, ფაქტურად მოახდენს თუ არა ინვესტორი ინვესტიციიდან ამოღებული კაპიტალის რინვესტირებას მოცემული განაკვეთით, IRR-ის განმსაზღვრელი მახასიათებელი არის ის, რომ ის მათემატიკურად შეესაბამება რინვესტიციას იმავე საპროცენტო განაკვეთით, რასაც IRR. ეს აყალიბებს IRR-ისა და ინვესტიციიდან უკუგების სხვა საზომების ერთმანეთისაგან გამოყოფა ჩარჩოს, რაც აშკარას ხდის რინვესტირების დაშვებას.

ინვესტიციის ანალიზში რინვესტირების კონცეფციის ჩართვა სასარგებლოა, როდესაც უკუგება განიხილება მთლიანი პორტფელის საქმიანობის კონტექსტში. ეს არის ფინანსების ფუნდამენტური კონცეფცია, რათა ინვესტიციაზე უკუგების განაკვეთის განგაროშებისას და ორი ან მეტი ალტერნატიული ინვესტიციის შდარებისას, ინვესტირებული მთლიანი თანხა დოლარებში გათვალისწინებულ იქნას ანალიზის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში. მიუხედავად იმისა, რომ საშუალოდ შესაძლებელია ფაქტორი უკუგების გამოთვლა წარსულზე გადახედვით იმის გათვალისწინებით, თუ რა წარმოქმნის თავიდან ჩადებულმა მთლიანმა დოლარებმა ანალიზის მთელი პერიოდის განმავლობაში, შემფასებელი ზოგადად განიხილავს მოსალოდნელ მომავალი ფულადი სახსრების ნაკადებზე ალტერნატიულ უკუგებებს. შემოსავლების მომტანი უძრავი ქონება, ინვესტიციის არსებობის პერიოდში ტიპურად წარმოშობს ორივეს, ინვესტირებულ კაპიტალზე და ინვესტირების კაპიტალის უკუგებას. უკუგების განაკვეთი შეიძლება განსხვავდებოდეს რინვესტირების სხვადასხვა დაშვებებით. მიუხედავად იმისა, რომ IRR-ის კონცეფციასთან დაკავშირებით არსებობს პორტენციური პრობლემები, მისი გამოყენება არ აიძულებს რაიმე კონკრეტული რინვესტირებას დაშვებას, უნდაც ეს შეესაბამებოდეს რინვესტირებას იმავე განაკვეთით, რაც IRR-ია.

IRR-თან დაკავშირებულ მრავალ პრობლემათაგან ერთ-ერთი არის ის, რომ ზოგიერთ სიტუაციაში შესაძლოა წარმოიშვას მათემატიკური შედეგი, რომელიც ადასტურებს ერთზე მეტ IRR-ს. მრავალჭრადი IRR-ის თავიდან ასაცილებლად ზოგჯერ გამოიყენება უკუგების განსხვავებული განაკვეთის კონცეფცია სპეციფიკური რინვესტირების დაშვებებით. თუმცა, IR-ისაგან განსხვავებული რინვესტირების სპეციფიკური განაკვეთის დაშვება არ აისახება IRR-ში. რინვესტირების დაშვება გამოიყენება უკუგების განაკვეთის მიერ რიგ კონცეფციებთან, რაც ქნის IRR-თან დაკავშირებულ საზომი საშუალებების ოქახს.

IRR რინვესტირებით

IRR-ის ეს ვარიაცია დაუყონებელია მოლოდინზე, რომ შესაძლებელია პროექტიდან მთლიანი შემოსავლების დაუყოვნებლივი რინვესტირება დადგენილი განაკვეთით და დატოვებულ იქნას, რათა გაიზარდოს იმავე განაკვეთით ინვესტიციის ფლობის პერიოდის ბოლომდე. ინვესტიციებიდან შემოსავლებისა და რინვესტიციის უკომინირებული შედეგები შედეგე აისახება IRR-ის მთლიან განაკვეთში.

რინვესტირების კონცეფცია შეიძლება ჩართული იყოს IRR-ის ანალიზში. კორექტირებული ანუ მოდიფიცირებული IRR (AIR ან MIRR) არის IRR რინვესტირებასთან ერთად. უკუგების ფინანსური მენეჯმენტის განაკვეთი (FMRR) წარმოადგენს IRR-ს დადგენილ სასესხო განაკვეთთან ერთად.

IRR რინვესტირებასთან ერთად ასახავს საწყისი კაპიტალის თანხის მოსალოდნელ მთლიან საქმიანობას ერთზე მეტ ინვესტიციაში მუშაობისას, ვიდრე უგულვებლყოფდეს იმას, თუ რა ემართება კაპიტალის ინვესტირებულ ნაწილს ფლობის პერიოდში. ეს საშუალება შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნას IRR-ის ტოლობების მრავალჭრადი ამოხსნის თავიდან ასაცილებლად. IRR-ს რინვესტირებასთან ერთად, ხშირად უწოდებენ კორექტირებულ, ან მოდიფიცირებულ IRR-ს (AIR-ს MIRR). ფორმულა MIRR-სთვის მოცემულია C დანართში.

IRR დადგენილ სასესხო განაკვეთთან ერთად

IRR დადგენილ სასესხო განაკვეთთან ერთად წარმოადგენს IRR-ის მეორე ვარიაციას, რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას მრავალჭრადი განაკვეთების თავიდან ასაცილებლად. მას ზოგჯერ ეწოდება IRR ინვესტიციისათვის, ან უკუგების ფინანსური მენეჯმენტის განაკვეთი (FMRR). IRR ინვესტიციისათვის, ანუ FMRR ადგენს საპროცენტო განაკვეთის ნასესხები ფონდებისათვის, რომელიც საპირა პერიოდში, როდესაც ინვესტიცია წარმოშობს ფულადი სახსრების უარყოფით ნაკადებს. IRR-ისაგან წარმოქმნილ სხვა განაკვეთებთან ერთად, ის აღიარებს, რომ საწყისი ინვესტირებით და გამოტანილ ფონდებს მიეკუთვნება განსხვავებული რისკები და პორტენციური შემოსავლები. ფინანსური

მენეჯმენტის კონცეფციას წარმოადგენს ის, რომ ნასესხებ თანხაზე გადახდილი უნდა იყოს დაბალი უპაკეტოთი და რისკის მენეჯმენტი შესაძლებელს გახდის უძრავ ქონებაში ინვესტიციაზე უკუგების უმაღლესი განაკვეთის საბოლოო შემოსავლების მიღებას. და კვლავ, ისევე როგორც სხვა განაკვეთებთან (AIRR და MIRR) მიმართებაში, რომლებიც უშვებენ რეინვესტირებას, FMRR-ს მისაღებად ინვესტირებული კაპიტალის მთლიანი თანხა ანალიზდება უძრავ ქონებაში ინვესტიციის მთლიან პერიოდზე.

დასკვნა

IRR შეიძლება ისეთივე მნიშვნელოვანი იყოს უძრავი ქონების ინვესტორისათვის, როგორც საპროცენტო განაკვეთი გირაოს მსესხებლისათვის; ფაქტიურად, ეს ორი საზომი ეკვივალენტურია. გირაოზე საპროცენტო განაკვეთი არის იგივე, რაც გირაოს შემოსავლიანობა, ან IRR, სანამ ელემენტები არ არიან ჩართული. IRR არ არის მთლიანი ინვესტიციის გონივრული საზომი, და მაშინაც კი, როდესაც ის არის აზრიანი, ის არ არის მხოლოდ ერთადერთი შესაძლო კრიტერიუმი. თუმცა ის ფუნდამენტური და უზადო საზომია კონკრეტული ინვესტიციის ფინანსური საქმიანობისათვის. ზოგადად, IRR არის ღირებული ანალიტიკური იარაღი, თუ გადაწყვეტილების მიმღებს ესმის მისი არსისა და შეზღუდვების შესახებ და თუ ხელი მიუწვდება დამატებით ან ალტერნატიულ ანალიტიკურ ტექნიკაზე.

საქმიანობის სხვა საზომები

ფინანსური საქმიანობის ანუ მომგებიანობის პოპულარული ალტერნატიული საზომები მოიცავს შემდეგს:

- უკუგების პერიოდს
- მომგებიანობის ინდექსს ანუ დანახარჯი/სარგებელი განაკვეთს
- დროში შეწონილ განაკვეთს

ეს სტანდარტული საზომები არ ზომავს საქმიანობას ანუ შემოსავლებს იმავე შკალით, ან იმავე დაშვებებით, რასაც გამოიყენებს IRR. მათი სარგებლიანობა დამოკიდებულია სიტუაციაზე და მომხმარებლის არჩევანზე. არც IRR და არც სხვა ალტერნატიული საზომი ვერ იქნება უპირატესი ყველა სიტუაციაში.

უკუგების პერიოდი

უკუგების პერიოდი, როგორც ინვესტიციის უკუგების საზომი, იშვიათად გამოიყენება დამოუკიდებლად; ის ჩვეულებრივ გამოიყენება სხვა საზომებთან ერთად. უკუგების პერიოდი (PB) განისაზღვრება როგორც დროის ხანგრძლივობა, რომელიც საჭიროა ინვესტიციის მიერ წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრების ნაკადების საწყის ფულად განთავსებასთან გატოლებისათვის. წარგებლობის წერტილი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ინვესტიციის კუმულატიური შემოსავლება უტოლდება მის კუმულატიურ დანახარჯებს. უკუგების პერიოდი შეიძლება გამოითვალოს ფულადი სახსრების ნაკადებიდან დაბეგვარამდე, ან დაბეგვრის შემდეგ, ასე რომ, დადგენილ უნდა იქნას ფულადი სახსრების ნაკადების შერჩეული ტიპი. უკუგების პერიოდის განტოლება შეიძლება შემდეგი სახით იქნას გამოსახული:

$$\text{უკუგების პერიოდი} = \frac{\text{განთავსებული საკუთარი კაპიტალი}}{\text{წლიური წმინდა კაპიტალის ფულადი სახსრების ნაკადები}}$$

საქმიანობის ამ საზომს მიმართავენ ინვესტორები, ვისაც უბრალოდ სურს, რომ იცოდეს თუ რა დრო დაჟირდებათ, რათა უკან ამოიღონ მათ მიერ ინვესტირებული დოლარები. თეორიულად, ინვესტიცია უკუგების 3 წლიანი პერიოდიტ ჯობია 5 წლიანს, თუ სხვა ყველაფერი ტოლი იქნება. ანალოგიურად, ინვესტიცია, რომელიც დააბრუნებს კაპიტალს ექვს წელში, მიუღებელი უნდა იყოს ინვესტორისათვის, რომელიც ელის თანხის უკან დაბრუნებას ოთხ წელიწადში.

კაპიტალის ინვესტიციისათვის, რომელიც მოვლის აწარმოოს ფულადი სახსრების თანაბარი ნაკადები, უკუგების პერიოდი უბრალოდ არის კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთის (ან კაპიტალზე ფულადი შემოსულობების განაკვეთის) შებრუნებული სიდიდე.

$$PB = \frac{1}{R_E}$$

უკუგების პერიოდის განმავლობაში არ არის მოსალოდნელი წლიური ფულადი სახსრების თანაბარი ნაკადების შემოდინება; კაპიტალის ფულადი სახსრების ნაკადები ყოველი წლისათვის უნდა შეიკრიბოს მანამ, სანამ ჩამოი არ გაუტოლდება ან არ გადააჭარბებს კაპიტალის გასავლებს; ეს წერტილი გვიჩვენებს იმ წელს, რომელშიც მოხდება უკუგება.

მიუხედავად იმისა, რომ უკუგების პერიოდი მარტივი და ადვილად გასაგებია, მას გააჩნია უამრავი ნაკლიც. პირველი, ის ზომავს დროს, რომლის განმავლობაშიც ინვესტორს უკან დაუბრუნდება ინვესტირებული თანხა, მაგრამ ის არ ითვალისწინებს ინვესტირებული ფულის დროით ღირებულებას. ინვესტიციის ხუთწლიანი აქციებს ყურადღებას აქცევს ინვესტიციის პირველ წელს მოაქვს 10 000 დოლარი და მეხუთე წელს 90 000 დოლარი, არ არის გამოყოფილი 100 000 დოლარის ინვესტიციისგან, რომელსაც პირველ წელს მოაქვს 90 000 დოლარი და მეხუთე წელს 10 000 დოლარი. ფულის დროითი ღირებულება საშუალებას აძლევს პირველ ინვესტიციას გამოეყენებინა დამატებით 80 000 დოლარი (ე.ი. მეორე ინვესტიციაზე გადახდილ 90 000 დოლარსა და პირველ ინვესტიციაზე გადახდილ 10 000 დოლარს შორის სხვაობა) მეორე წლიდან მოყოლებული მეხუთემდე.¹

უკუგების პერიოდის მეორე ნაკლს წარმოადგენს ის, რომ იგი არ ითვალისწინებს ინვესტირებული კაპიტალიდან არანაირი შემოსავლების ან დანაკარგების ეფექტს წაუგებლობის წერტილს შემდეგ და არც განსაკუთრებულად აქცევს ყურადღებას ინვესტიციის რისკს. ინვესტიცია ამჟამინაი უკუგების პერიოდით შეიძლება უფრო რისკიანი იყოს, ვიდრე სხვა ინვესტიცია 5 წლიანი დაბრუნებით, მაგრამ უფრო მოკლე პერიოდით ზოგადად უფრო მეტად სასურველად გამოიყურება. ამრიგად, საქმიანობის ეს საზომი გამოყენებულ უნდა იქნას მხოლოდ ინვესტიციების მსგავს მახასიათებლებების მქონე ინვესტიციებთან შესადარებლად. ან საქმიანობის სხვა საზომებთან ერთად.

მომგებიანობის ინდექსი

მართალია ზოგადი გამოყენებისათვის ძალზედ უზუსტოა ინვესტირებულ ყოველ დოლარზე შემოსული თანხის გაზომვა, ამ ტენდენსიას დახვეწილობა ზოგადად მაინც მიღებულია. მომგებიანობის ინდექსი (PI), რომელსაც ასევე დანახარჯ/სარგებელი განაკვეთი ეწოდება, განისაზღვრება როგორც ინვესტიციაზე მოსალოდნელი უკუგების მიმდინარე ღირებულების განაყოფი კაპიტალის გასავლების (დანახარჯების) მიმდინარე ღირებულებაზე. ფორმულა შემდეგი სახისაა:

$$PI = \frac{\text{ინვესტიციაზე მოსალოდნელი უკუგების მიმდინარე ღირებულება}}{\text{კაპიტალის გასავლების მიმდინარე ღირებულება}}$$

ეს საზომი გამოიყენებს სასურველი უკუგების მინიმალურ განაკვეთს, ან დამაკმაყოფილებელი შემოსავლიანობის განაკვეთს. ინვესტიციაზე მოსალოდნელი უკუგების მიმდინარე ღირებულება და კაპიტალის გასავლების მიმდინარე ღირებულება გამოითვლება სასურველი განაკვეთის, როგორც დისკონტირების განაკვეთის, გამოყენებით. თუ, მაგალითად, 10%-ით დისკონტირებული კაპიტალის გასავლების მიმდინარე ღირებულება 12 300 დოლარია, ხოლო სარგებლის მიმდინარე ღირებულება 12 399 დოლარი, მომგებიანობის ინდექსი, შემოსავლიანობის 10%-იან დამაკმაყოფილებელ განაკვეთზე დაყრდნობით იქნება $12\ 399/12\ 300 = 1.008$.

1.0-ზე უფრო მეტი მომგებიანობის ინდექსი გვიჩვენებს, რომ ინვესტიცია მომგებიანი და მისაღებია დისკონტირების შერჩეული განაკვეთისათვის. 1.0-ზე ნაკლები მომგებიანობის ინდექსი გვიჩვენებს, რომ ინვესტიციას არ შეუძლია მოიტანოს უკუგების სასურველი განაკვეთი და არ არის მისაღები. ზუსტად 1.0 მომგებიანობის ინდექსი გვიჩვენებს, რომ ალტერნატივა დამაკმაყოფილებელია უკუგების სასურველ განაკვეთთან მიმართებაში და დისკონტირების შერჩეული განაკვეთი შემთხვევით აღმოჩნდა მოსალოდნელი IRR-ის ტოლი. მომგებიანობის ინდექსის გამოთვალვლად გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი შეიძლება წარმოადგენდეს მინიმუმ სასურველ განაკვეთს, კაპიტალის ღირებულებას, ან განაკვეთს, რომელიც მისაღებად ითვლება გაწეული რისკის საწინააღმდეგო.

ინვესტიციის საქმიანობის ეს დახვეწილი საზომი ითვალისწინებს ფულის დროით ღირებულებას, რაც არ არის გათვალისწინებული ყოველ ინვესტირებულ დოლარზე შემოსული თანხის გამოთვლისას. მომგებიანობის ინდექსი განსაკუთრებით სასარგებლოა ინვესტიციების შედარებისას, რომელთაც აქვთ კაპიტალის გასავლების განსხვავებული მოთხოვნები, შემოსავლების ან ინვესტიციის უკუგების მისაღებად განსხვავებული დროითი სტრუქტურა და რისკის განსხვავებული მახასიათებლები.

¹ უფრო სრულყოფილ, მაგრამ ნაკლებად პოპულარულ საზომს წარმოადგენს დისკონტირებული უკუგების პერიოდი, რომელიც აღიარებს ფულის დროით ღირებულებას უკუგების დადებითი განაკვეთით. ამ კონტექსტში, უკუგების პერიოდი არის დროის ხანგრძლივობა, რომელიც საჭიროა რათა დისკონტირებული სარგებელი გაუტოლდეს დისკონტირებულ დანახარჯებს.

მომგებიანობის ინდექსი, ჩვეულებრივ, გამოიყენება სხვა საზომებთან ერთად, განსაკუთრებით წმინდა მიმდინარე ღირებულებასთან ერთად. კომბინაციაში, ეს საზომები განსახლებულ ინვესტიციებში წარმოშობენ რაღაც განსაკუთრებულ ხედვას.

დროში შეწონილი განაკვეთი

დროში შეწონილი განაკვეთი ტექნიკურად წარმოადგენს დროის პერიოდის განმავლობაში ყველა ფაქტორი, მყისიერი განაკვეთების საშუალო შეწონილს. ის მსგავსია ორმხრივ ფონდში ინვესტირებული კაპიტალის ზრდის განაკვეთისა, სადაც ყველა ფულადი შემოსულობა ავტომატურად ხელახლა ინვესტირდება. დროში შეწონილი განაკვეთი, რომელიც ასევე ცნობილია როგორც ერთეული მეთოდის განაკვეთი, ან ზიარი აღრიცხვის განაკვეთი, ძირითადად გამოიყენება პორტფელის მენეჯერის საქმიანობის, და არა თავად პორტფელის შესაშორებლად.

საოფისე შენობაში ინვესტიციის ანალიზი

ქვემოთ მოყვანილი ანალიზი ეფუძნება საოფისე შენობაში ინვესტიციიდან მომავალი სარგებლის 10 წლიან პერიოდს. როგორც წმინდა ოპერაციული მოგება, ასევე საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები შეფასებულია ყოველი წლისათვის. ასევე შეფასებულია მათე წლის ბოლოს ქონების ხელახალი გაყიდვიდან შემოსული თანხაც.

ქონების ანალიზი

- შესაფასებელი ქონება წარმოადგენს 50 000 კვადრატული მეტრი ფართის მქონე ნაკვეთს 50 წლის გაუმჯობესებებით. 25 სართულიანი საოფისე შენობა მეორადი ხარისხის განლაგებაში კომერციული რაიონის ჩრდილოეთით.
- გასაქირავებელი ფართი შეადგენს 951 049 კვადრატულ მეტრ საოფისე და სავაჭრო ფართს.
- სავაჭრო ფართი შედგება 13 293 კვადრატული მეტრისაგან და დაყოფილია ხუთ იქარად.
- საოფისე ფართი სრულად დაკავებულია 19 დამქირავებლით 21 იქარიდან. ბევრი ამ იქარათაგანი არის ძველი და მალე ამოიწურება. შენობის გასაქირავებელი ფართის იქარის დაახლოებით 58.4% იწურება და შესაძლებელია განახლება ანუ ხელახალი გაქირავება მესამე და მეოთხე წლებში. უკანასკნელი არსებული იქარა იწურება 22-ე წელს. (იქარის ამოწურვა და შემდგომი ხელახალი გაქირავება განიხილება როგორც იქარის გაგრძელება). ქონების იქარის ამოწურვის ციფრები შეჭამებულია 24.5 ცხრილში
- მიმდინარე საშუალო ჩამური ქირა 8.57 დოლარია გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე. შემფასებელი მიმდინარე საშუალო საბაზრო ქირას აფასებს 18 დოლარად საოფისე ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე და 25 დოლარად სავაჭრო ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე. საშუალო შეწონილი საბაზრო ქირა შეფასებულია 18.10 დოლარად კვადრატულ მეტრზე. ამიტომ, საბაზრო განსხვავება, ანუ სხვაობა პოტენციურ ჩამურ მოგებებს შორის საბაზრო ქირითა და არსებულ სახელშეკრულებო ქირით – არის 9.53 დოლარი (18.10 – 8.57) კვადრატულ მეტრზე, ხოლო მთლიანი ფაქტიური ქირა წარმოადგენს საბაზრო ქირის 47.35%-ს.
- საოფისე ქირისათვის ბაზარი დაბალანსებულია და ამ შენობაში ფართზე მოთხოვნა საშუალოზე მაღალია. მართალია შენობა ძველია, ის განახლებულია და გაწეულია იტენსიური კაპიტალური ხარჯები მექანიკური სისტემის გასაუმჯობესებლად და მისი კონკურენტული პოზიციის შესანარჩუნებლად. ის მოთავსებულია კარგ მეორად ტერიტორიაზე და იდეალურად შეესაბამება კომპიუტერული, ბულალტრული ან სასაწყობო ოპერაციების წარმართვის, რასაც ესაჭიროება ფართო, ადვილად მისადგომი მდებარეობა.

24.5 ცხრილი. შესაფასებელი ქონების იჯარის ამოწურვის გრაფიკი

წელი	ამოწურული იჯარების რაოდენობა	გასაქირავებელი ფართი კვ. მეტრში	მთლიანი გასაქირავებელი ფართის პროცენტი (კუმულატიური)
0	0	0	-
2	0	0	-
3	7	268 458	28.2
4	6	286 706	58.4
5	2	51 302	63.8
6	2	22 730	66.2
7	1	7 930	67.0
8	1	45 979	71.8
9-10	0	0	71.8
11	1	924	71.9
12-21	0	0	71.9
22	1	267 020	100.0
სულ	21	951 049	

პროგნოზირების ლოგიკური დასაბუთება

შემფასებელი ადგენს, რომ შესაფასებელი ქონების მსგავს საოფისე შენობაში ინვესტორი ანალოგიურად აცეთებს წმინდა ოპერაციული მოგების, ან საკუთარი კაპიტალიზაციის ფულად შემოსულობების პროგნოზს 10 წლიანი მფლობელობის პერიოდისათვის. შემოთავაზებული ინვესტიციისათვის დამახასიათებელი რისკის გამამართლებელი შესყიდვის ფასის დასადგენად, წმინდა ოპერაციული მოგების, ან საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობებისა და რევერსის პროგნოზი დისკონტირებულია შემოსავლიანობის სათანადო განაკვეთით.

ტიპური ინვესტორის ანალიზის მოდელირებისათვის, შემფასებელი აცეთებს შემდეგს:

1. ანალიზებს მიმდინარე შემოსავლებს, ადგენს საბაზრო ქირის დონეს ყოველი დაქირავებულის ფართისათვის და აცეთებს მომავალი შემოსავლების პროგნოზს 10 წლიანი პერიოდის ყოველი ცალკეული წლისათვის არსებულ იჯარაზე, საბაზრო ქირით იჯარის სავარაუდო განახლებაზე და მოსალოდნელი აუთოსიტებლობის გამოცდილებაზე დაყრდნობით.
2. ახდენს სხვა შემოსავლების პროგნოზირებას, არსებულ საიჯარო ხელშეკრულებაში შემაჯავლო ზრდის დაშვებიდან და ახალ იჯარაში მოსალოდნელი ზრდის უზრუნველყოფიდან შემოსავლების ჩათვლით.
3. ახდენს ქონების მომავალი გასავლების პროგნოზს ისტორიული ოპერაციული გასავლების, კონკურენტული ქონების გამოცდილებისა და ქონების მიმდინარე ბიუჯეტის გაანალიზების შემდეგ.
4. ახდენს წმინდა ოპერაციული მოგების შეფასებას
5. ახდენს ქონების რევერსის შეფასებას
6. ახდენს გირაოს სავალო მომსახურების პროგნოზს არსებულ ან შემოთავაზებულ ფინანსურ პირობებზე დაყრდნობით.
7. როცა საჭიროა, აფასებს საკუთარი კაპიტალიზაციის ფულად შემოსულობებს, რომელიც ქონებამ უნდა წარმოშვას ფლობის პროგნოზირებული პერიოდის ყოველი წლისათვის.
8. ახდენს რევერსიდან სარგებელის შეფასებას, რომელიც მიღებულ უნდა იქნას ფლობის პროგნოზირებული პერიოდის ბოლოსათვის. (ამ შემთხვევაში, წელი 11- წმინდა ოპერაციული მოგება 11%-იანი საბოლოო კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით). თუ მეფართმეტე წელს – ე.ი. რევერსის წელს – მოსალოდნელია კაპიტალის რაიმე არსებითი ხარჯები, ან ცვლილება იჯარაში, შესწავლის პერიოდში შეიძლება გაიზარდოს, რათა ეს მოვლენაც იქნას შიგ ჩართული. ეს უზრუნველყოფს იმას, რომ ვერანაირი უჩვეულო მოვლენა გავლენას ვერ მოახდენს რევერსის წელს რევერსის ღირებულების გამოსათვლელად გამოყენებულ ანალიზზე.

საბაზრო ღირებულების შეფასებაში, ეს ნაბიჯები ისე უნდა იყოს გამოყენებული, რომ ასახოს ბაზრის მონაწილეთა მოსაზრება. ამ მარტივ ნიმუშში, შემფასებელი იწყებს შესაძარბებელ საოფისე შენობაზე სათანადო ინფორმაციის აწყობით იმავე ბაზრიდან, საიდანაც შესაფასებელი ქონება აღებული. მონაცემთა გადასამოწმებლად, შემფასებელი ინტერვიუს ართმევს ერთერთ მონაწილეს, როგორც წესი, მყიდველს, რათა განსაზღვროს ყოველ შედარებით ქონებასთან დაკავშირებული წმინდა ოპერაციული მოგების (ან საკუთარი კაპიტალიზაციის ფულადი შემოსულობების) პროგნოზი. 24.6 ცხრილი, სადაც მოყვანილია ინფორმაცია შედარებით ხელნაწი 1-ის შესახებ, გვიჩვენებს დეტალური ინფორმაციის ტიპს, რომელიც სასურველია თითოეული შედარებითისათვის.

24.8 ცხრილი		
შესაფასებელი ქონების ცვლადი ოპერაციული გასაჯღების შეფასება*		
	წინა წლის ბიუჯეტი	წელი I - შეფასება
HVAC	500 000	400 000**
ხელფასი	154 000	175 000
რემონტი და შინაჯგა	385 000	440 000
შენობის ელექტროობა	600 000	660 000
დაცვა	175 000	200 000
საერთო ტერიტორიის დასუფთავება	25 000	30 000
ნაგვის გატანა	5 000	6 000
ადმინისტრაციული და ზოგადი გასაჯღები	185 000	200 000
წყალი და კანალიზაცია	44 000	50 000
სულ	2 073 000	2 161 000
სულ გასაქირავებელი ფართის ერთ კვ. მეტრზე	2.18	2.27

პროგნოზის შედეგები

ამ მარტივ ნიმუშში მოცემულ პროგნოზზე დაფუძნებული მათემატიკური გაანგარიშებები ნაჩვენებია 24.9 ცხრილში.

ინვესტორების სასურველი უკუგების განაკვეთი

ქონების ღირებულება შეიძლება შეფასდეს ფლობის 10 წლიანი პერიოდის თითოეული წლისათვის წმინდა ოპერაციული მოგების მიმდინარე ღირებულების გამოთვლით და მეთერთმეტე წელს ქონების გაყიდვიდან ფულადი სახრების ნაკადების მიმდინარე ღირებულების დამატებით (ხელახალი გაყიდვის წმინდა ფასი). დავუშვათ, რომ ტიპური ინვესტორი მოითხოვს მთლიანი შემოსავლიანობის 13%-იან განაკვეთს (Yc). დისკონტირების 13%-იანი განაკვეთით, წმინდა ოპერაციული მოგების მიმდინარე ღირებულება და რევერსია არის 101 612 914 დოლარი (იხილეთ 24.10 ცხრილი). ეს ნიშნავს, რომ ინვესტორი უნდა მოელოდეს უკუგების 13%-იანი განაკვეთის მიღებას, თუ ქონებაში გადახდილია 101 612 914 დოლარი.

დამატებითი ანალიზი

მიუხედავად იმისა, რომ ქონების ღირებულება შეფასებული იყო პროგნოზირებული ფულადი სახსრების ნაკადების დისკონტირებით თითოეული წლისათვის და არა ფორმულების გამოყენებით – მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის მისაღებად, მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი მაინცა გამოყენებული ამოხსნაში. ამ შემთხვევაში, მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი (Rc) წელი 1-სათვის არის 4.8% (4 928 131/101 612 914). მთლიანი კაპიტალიზაციის ეს განაკვეთი საგრძნობლად ნაკლებია ვიდრე კაპიტალიზაციის 10%-იანი განაკვეთი, რომელიც გამოყენებული იყო შეფასებულ წმინდა ოპერაციულ მოგებასთან წელი 11-თვის ხელახალი გაყიდვის ფასის შესაფასებლად. განსხვავება უნდა მიეკუთვნოს ფაქტს, რომ წმინდა ოპერაციული მოგება წელი 1-სათვის ამ მაგალითში შედარებით დაბალია არსებული იჯარების გავლენის გამო. მთლიანი კაპიტალიზაციის 4.8%-იანი განაკვეთი გამოყენებული 101 612 914 დოლარის ღირებულების შეფასებით გამოთვლილი იყო მხოლოდ NOI-ს გამოყენებით წელი 1-სათვის. ამ მაგალითში, ბევრი არსებული იჯარა ადგენს სახელშეკრულებო განაკვეთს, რომელიც საბაზრო განაკვეთზე დაბალია. რადგან ეს იჯარები 10 წლიანი ფლობის პერიოდისათვის განახლებულია საბაზრო დონეზე, პროგნოზირებულია, რომ NOI გაიზარდება. ფლობის პერიოდის ბოლოს, იჯარების უმეტესობა განახლდება. ამრიგად, პროგნოზირებული ზრდა NOI-ში წელი 11-დან მოყოლებული გაუსწორდება საბაზრო ჰიზის განაკვეთის ცვლილებებს და სწორედ ამ დაშვებას ასახავს ხელახალი გაყიდვის ფასის შესაფასებლად გამოყენებული კაპიტალიზაციის 10%-იანი განაკვეთი.

* მენეჯმენტის გასაჯღებისა და იჯარაზე საკომისიო გადასახადის გამოკლებით, რაც ცალკეა შეფასებული
 ** ასახავს ორთქლიდან ნავთზე გადასვლას წლის გარკვეული ნაწილისათვის

24.9 ცხრილი

შეზღვევებისა და გასაყვანების შეფასება

	შელი 1	შელი 2	შელი 3	შელი 4	შელი 5	შელი 6	შელი 7	შელი 8	შელი 9	შელი 10	შელი 11*
შეზღვევები											
საბურთალოს რაიონი და საბაზრო ქორეზა**	8 149 802	8 149 802	8 886 591	12 645 178	15 241 645	16 035 714	16 485 322	17 432 668	19 487 668	20 291 478	20 291 478
ზუგდიდის რაიონი	153 078	283 867	360 523	528 617	625 906	772 808	1 074 136	1 455 791	1 816 841	2 061 857	2 336 857
დასავლეთი უბნების რაიონები და მთლიანობიდან	(40 749)	(40 749)	(44 933)	(63 226)	(76 208)	(80 179)	(82 427)	(87 163)	(97 438)	(101 457)	(101 457)
მთლიანობიდან											
მრავალრიცხოვანი შემოსავალი	8 262 131	8 392 290	9 302 181	13 110 569	15 791 343	16 728 343	17 477 031	18 801 296	21 207 083	22 251 878	22 526 878
შეზღვევების გასაყვანი											
მთლიანი გასაყვანი	928 671	963 738	1 002 287	1 042 379	1 084 074	1 127 437	1 172 534	1 219 436	1 268 213	1 318 942	1 371 699
უფლები ქონების გადასახადი	71 329	74 182	77 149	80 235	83 445	86 783	90 254	93 864	97 619	101 523	105 584
დასავლეთი რაიონები											
HVAC	400 000	420 000	441 000	463 050	486 203	510 513	536 038	562 840	590 982	620 531	651 558
ხელფასი	175 000	182 875	191 104	199 704	208 691	218 082	227 896	238 151	248 868	260 067	271 770
რეზერვი და შიდახა	440 000	459 800	480 491	502 113	524 708	548 320	572 994	598 779	625 724	653 882	683 307
მთლიანობიდან	660 000	693 000	727 650	764 033	802 234	842 346	884 463	928 686	975 121	1 023 877	1 079 070
დასავლეთი რაიონები	200 000	209 000	218 405	228 733	238 504	249 236	260 452	272 172	284 420	297 219	310 594
დასავლეთი რაიონები	30 000	31 350	32 761	34 235	35 776	37 385	39 068	40 826	42 663	44 583	46 589
ნავთობი	6 000	6 270	6 552	6 847	7 155	7 477	7 814	8 165	8 533	8 917	9 318
წყლის/გაზის/სამშენობლო	50 000	52 250	54 601	57 058	59 626	62 309	65 113	68 043	71 105	74 305	77 648
ზოგადი და ადმინისტრაციული	200 000	209 000	218 405	228 733	238 504	249 236	260 452	272 172	284 420	297 219	310 594
შენიშვნები	75 000	78 375	81 902	85 587	89 439	93 464	97 670	102 065	106 658	111 457	116 473
ნაწარმოების ანაზღაურება	100 000	104 500	109 203	114 117	119 252	124 618	130 226	136 086	142 210	148 609	155 237***
სულ მიზნობრივი გასაყვანი	3 334 000	3 484 340	3 641 510	3 805 824	3 977 611	4 157 206	4 344 974	4 541 285	4 746 536	4 961 131	5 185 501
მიზნობრივი გასაყვანი	40,35%	41,52%	39,15%	29,03%	25,19%	24,85%	24,86%	24,15%	22,38%	22,30%	23,02%
დასავლეთი რაიონების გასაყვანი	4 928 131	4 908 560	5 660 671	9 304 745	11 813 732	12 971 137	13 132 057	14 260 011	16 460 547	17 290 747	17 341 377
შენიშვნები	0	0	1 399 740	1 562 261	292 114	235 266	49 309	298 771	312 216	326 266	6 851
თავისთავადი	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
შენიშვნები	4 928 131	4 908 560	3 390 765	6 766 458	11 338 262	12 350 578	13 051 509	13 771 044	16 148 331	16 964 481	17 330 102

* ნარჩენი რაიონების ან რევერსის განხორციელებულია უფლებებისა და მოკლებულია დასავლეთი რაიონების მიხედვით.

** ანაზღაურების დანაშაულის დასაყვანების დასაყვანი რაიონების მიხედვით.

*** ზოგადი და ადმინისტრაციული

დასავლეთი რაიონების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

496 674 დოლარი ჩანაწერების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

შეზღვევების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

შეზღვევების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

შეზღვევების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

შეზღვევების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

შეზღვევების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

შეზღვევების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

შეზღვევების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

შეზღვევების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

შეზღვევების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

შეზღვევების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

შეზღვევების ანაზღაურების განხორციელებულია უფლებების მიხედვით.

24.10 ცხრილი			
შემოსავლების ნაკადებისა და რევერსის დისკონტირება საოფისე შენობისათვის			
წელი	NOI*	დისკონტირების ფაქტორი 13%-ისას**	დისკონტირებული ღირებულება
1	4 928 131	X 0.884956	= 4 361 179
2	4 908 580	X 0.783147	= 3 844 140
3	5 660 671	X 0.693050	= 3 923 128
4	9 304 745	X 0.613319	= 5 706 777
5	11 813 732	X 0.542760	= 6 412 021
6	12 571 137	X 0.480319	= 6 038 156
7	13 132 057	X 0.425061	= 5 581 925
8	14 260 011	X 0.376160	= 5 364 046
9	16 460 547	X 0.332885	= 5 479 469
10	17 290 747	X 0.294588	= 5 093 647
			51 804 488
რევერსია (ეყრდნობა წელი 11-ის NOI-ს)			173 413 770
მინუს სარეალიზაციო გადასახადები 2.5%			- 4 335 344
			169 078 426
დისკონტირებულია განაკვეთით 0.294588			49 808 426
საოფისე შენობის ღირებულება წელი 1-ის 1 ანგერისათვის			101 612 914***

მაგალითად, თუ პროგნოზირებულია, რომ NOI წელი 11-დან მოყოლებული ყოველწლიურად 3%-ით გაიზარდება და დისკონტირების სასურველი განაკვეთი დარჩება 13%, მაშინ მისადგომი იქნება 23-ე თავში განხილული ექსპონაციაური მრუდის ქონების მოდელი, რომელიც გულისხმობს კაპიტალიზაციის 10%-იან განაკვეთს. ამასთან ერთად, თუ სხვა ყველაფერი უცვლელი იქნება, საბოლოო კაპიტალიზაციის განაკვეთები, როგორც წესი, მაგარა არა აუცილებლად, იქნება უფრო მაღალი, ვიდრე პირველი წლის კაპიტალიზაციის განაკვეთები. ეს ხდება პროგნოზირებული პერიოდის განმავლობაში ქონების დარჩენილი ეკონომიკური გამოყენების ვადის შემცირებისა (რადგანაც ქონება კარგავს მის კონკურენტულ პოზიციას ბაზარზე) და მომავალი რამდენიმე წლისათვის შემოსავლების პროგნოზირებასთან დაკავშირებული რისკის ზრდის გამო. ძველი ქონებიდან ამოღების მოთხოვნები ასევე უფრო მაღალია - დარჩენილი ეკონომიკური გამოყენების უფრო მოკლე ვადისა და მასთან დაკავშირებული მაღალი რისკების გამო.

ამ მაგალითში შეფასებული ქონების მიმდინარე ღირებულება, 101 612 914 დოლარი, ასახავს დადგენილ ზრდას NOI-ში - იჭარის განახლების, საბაზრო ქირის განაკვეთისა და შეფასებული ხელახალი გაყიდვის ფასის ზრდის გამო. ქონების საბოლოოდ მიღებული ღირებულების შეფასება ძლიერადაა დამოკიდებული პირველი წლის NOI-ზე, რაც ხსნის შედარებით დაბალ მთლიანი კაპიტალიზაციის 4.8%-იან განაკვეთს. მიუხედავად იმისა, რომ ბევრი ინვესტორი შესყიდვის შესახებ თავის გადაწყვეტილებებს აფუძნებს მთლიან მოსალოდნელ შემოსავლიანობაზე, უმეტეს მათგანს მაინც შეზღუდული დრო გააჩნია მისაღები უკუგების მისაღწევად, ჩვეულებრივ 5-10 წელიწადში.

შემოსავლებისა და გასავლების შეფასების მიერ შემუშავებული გრძელვადიანი პროგნოზი თითქმის ყოველთვის განსხვავებული იქნება ქონების ფაქტორი შემოსავლებისა და გასავლებისაგან. თუმცა, ნაცვლად იმისა, რომ მოახდინონ ბიკის ან ჩავარდნის პროგნოზი, რომელსაც ადგილი ექნება მოსალოდნელი მფლობელების პერიოდში, შემფასებელი ახდენს იმის მოდელირებას, თუ რა შედეგებს მოელოან ბაზრის მონაწილეები ქონებისაგან.

ეს მაგალითი ახდენს იმის ილუსტრირებას, რომ საჭიროა NOI-ის მოსალოდნელი ნიმუშის ფრთხილად განხილვა, როდესაც ხდება მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის შერჩევა პირდაპირ კაპიტალიზაციაში გამოსაყენებლად. ან ქონების მოდელის შერჩევა შემოსავლიანობის განაკვეთისათვის. კაპიტალიზაციის განაკვეთები შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს NOI-ის სხვადასხვა ნიმუშების მქონე ქონებისათვის პირველი წლის იქით და ხელახალი გაყიდვის

* აღებულია 24.9 ცხრილიდან
 ** ერთი დოლარის მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი არ არის საჭირო, როდესაც ფულადი სახსრების ნაკადების დისკონტირება ხდება ფინანსური კალკულატორების ან კომპიუტერების გამოყენებით
 *** ფინანსური კალკულატორის მეშვეობით გამოანგარიშებული ღირებულება ოდნავ განსხვავებული იქნება დამრეკალეების გამო

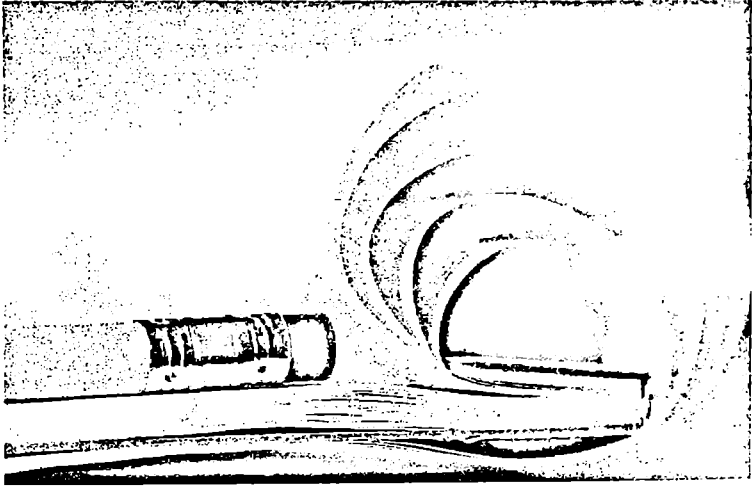
განსხვავებული პოტენციალის გამო. რეგულარული შემოსავლების ნიმუშის არ არსებობა არ არის აუცილებელი ნიშნავდეს, რომ მხოლოდ DCF-ს დეტალური ანალიზია ერთადერთი გამოყენებადი მეთოდი. შემფასებელმა უნდა აღმოაჩინოს, რომ შეფასების ერთ-ერთი სტანდარტული მოდელი შეიძლება შესწორდეს, რათა მოხდეს კომპენსაცია რეგულარული შემოსავლების ნიმუშიდან გადახვევისათვის, ან ის, რომ არსებული პრობლემების გადასაჭრელად შესაძლოა გამოგონილ იქნას შეფასების სპეციალური მოდელი.

შემდგომი საკითხავი

- Akerson, Charles B. 1996. *The Appraiser's Workbook* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute
- Akerson, Charles B. 2000. *Capitalization Theory and Techniques: Study Guide* (2nd edition). Chicago: Appraisal Institute
- American Institute of Real Estate Appraisers. 1989. *Forecasting: Market Determinants Affecting Cash Flows and Reversions*. Research Series 4. Chicago: American Institute of Real Appraisers.
- American Institute of Real Estate Appraisers. 1985. *Readings in the Income Capitalization Approach to Real Property Valuation, Volume II*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.
- Fisher, Clifford E., Jr. 1995. *Rates and Ratios Used in the Income Capitalization Approach*. Chicago: Appraisal Institute.
- Greer, Gaylon E. 1997. *Investment Analysis for Real Estate Decisions* (4th edition). Chicago: Dearborn Financial Publishing.
- Mason, James J., ed. and comp. 1981. *AIREA Financial Tables*. Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers.

ნაწილი VI

შეჯერება კორექტირების მიზნით და ანგარიშგება



VI ნაწილი იკვლევს ღირებულების მაჩვენებლებში შეფასებისადმი ინდივიდუალური მიდგომებით წარმოქმნილი განსხვავებების აღმოფხვრის ძირითად ამოცანებს, ხოლო შემდეგ უზრუნველყოფს კლიენტისათვის შეფასების შედეგების გაცნობას შეფასების შესახებ დასკვნის მეშვეობით. თავი 25 "ღირებულების მაჩვენებლების შეჯერება კორექტირების მიზნით", მოიცავს შეფასების პროცესის საბოლოო ნაბიჯს, სადაც შემფასებელი იყენებს პროფესიონალურ მსჯელობას და გამოცდილებას, რათა ჩამოაყალიბოს მყარი, კარგად დასაბუთებული მოსაზრება დადგენილი ღირებულების გასამაგრებლად. თავი 26 "შეფასების დასკვნა", აღწერს საშუალებებს, რომლის მეშვეობითაც შეფასების ანალიზის შედეგები გადაეცემა კლიენტს, ან შეფასების წერილობითი დასკვნის სახით, ან ღირებულების შედეგების შესახებ რაიმე ზეპირი ფორმით.

- მნიშვნელოვანი ტერმინები**
- რწმუნების ინტერვალ
 - ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება
 - წერტილოვანი შეფასება
 - ალბათობის დიაპაზონი
 - ღირებულების დიაპაზონი
 - შეჭერება კორექტირების მიზნით
 - დამრგვალება

შესავალი

ჩვეულებრივ, შეფასების პროცესში გამოიყენება ღირებულებისადმი ერთზე მეტი მიდგომა და როგორც წესი, თითოეული მათგანი იძლევა ღირებულების განსხვავებულ მაჩვენებლებს. თუ გამოიყენება ორი ან მეტი მიდგომა, შემფასებელმა უნდა შეათანხმოს ღირებულების ორი მაჩვენებელი მაინც. უფრო მეტიც, შესაძლოა ერთ მიდგომაში წარმოიშვას ღირებულების რამდენიმე მაჩვენებელი. პირდაპირი შედარებით მიდგომაში, მაგალითად, შედარებითი გაუციდის ყოველი ანალოზი წარმოშობის კორექტირებულ გასაყიდ ფასს, რაც წარმოადგენს შესაფასებელი ქონების ღირებულების მაჩვენებელს. გაუციდებისადმი გამოყენებული შედარების სხვადასხვა ერთეულებსაც შეუძლიათ ასევე წარმოშვან ღირებულების განსხვავებული მაჩვენებლები, მაგალითად, საცხოვრებელი ქონება შეიძლება გაანალიზდეს ერთეული ბინის ან ერთი ოთახის ფასთან მიმართებაში და საოფისე შენობებიც ერთ კვადრატულ მეტრზე ან შენობის მთლიანი ფართობის ფასით, ან გასაქირავებელი ფართის ერთ კვადრატულ მეტრზე ფასით. შემოსავლებით ანალოზში, ღირებულების სხვადასხვა მაჩვენებელი შეიძლება წარმოიშვას მოგების მაშრავლის შემოსავლების კონკრეტულ ტიპთან გამოყენებით, წმინდა მოგების პირდაპირი კაპიტალიზაციით და ფულადი სახსრების ნაკადების დისკონტირებით.

შემფასებელი ერთი მიდგომის შიგნით წარმოქმნილი ღირებულების მაჩვენებლების მრავალფეროვნების საკითხის გადაჭრას ხშირად განიხილავს როგორც იმ მიდგომის გამოყენების ნაწილს. თუმცა, ზოგჯერ შემფასებელს შეუძლია ამ განსხვავებების გადაჭრა შეფასების მიზნისა და გამოყენების, ხელმისაწვდომი და მოკრებილი მონაცემების შესაბამისობისა და ადეკვატურობის, და შეფასებაში აქამდე ჩატარებული ყველა სამუშაოს ხელახალი გადასინჯვით. ნებისმიერ შემთხვევაში, ყოველი მიდგომის მთლიანობა შენარჩუნებულია. ღირებულების სხვადასხვა მაჩვენებელში განსხვავებების აღმოფხვრას უწოდებენ შეჭერებას კორექტირების მიზნით. მიუხედავად იმისა, რომ საბოლოო შეჭერების პროცესის შედეგს ჩვეულებრივ წარმოადგენს საბოლოო ღირებულების დასკვნა, შეჭერების ანალიზმა შეიძლება გვიჩვენოს, რომ საჭიროა უფრო ღრმა ანალიზი, ან უნდა ჩატარდეს საერთოდ ახალი ანალიზი. მაგალითად, თუ სამიდან თითოეული მიდგომა დამოუკიდებლად და შესრულებული, შეჭერებამ შესაძლოა გამოავლინოს წინააღმდეგობა ან გადაუჭრელი საკითხები. ამრიგად, შეჭერება უზრუნველყოფს შეფასების პროცესის ხარისხის კონტროლის პატონსა და ჩატარების ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრების ჩამოყალიბებადღე და ასევე ძირითადი ფაქტორების დადგენას, რაც მოყვანილი და ახსნილი უნდა იქნას შეფასების დასკვნაში.

ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება არ წარმოადგენს ღირებულების განსხვავებულ მაჩვენებელთა უბრალოდ საშუალოშეწონილს. არანაირი მექანიკური ფორმულა არ გამოიყენება ერთი მაჩვენებლის შერჩევასა მერაგისთან შედარებით; უფრო მეტიც, კორექტირების მიზნით საბოლოო შეჭერება იყრდნობა შეფასების ტენიკის სწორ გამოყენებას და რეფასებულების მსჯელობასა და გამოცდილებას. 25.1 ცხრილში მოყვანილია შეკითხვების ის ტიპები, რომელსაც პასუხი უნდა გასცეს შემფასებელმა კორექტირების მიზნით საბოლოო შეჭერების პროცესში.

საბოლოო შეჭერების პროცესში განსაკუთრებულად მნიშვნელოვანია შემფასებლის მსჯელობა, გამოცდილება და შეფასების ტენიკის სწორი გამოყენება

25.1 ცხრილი
საბოლოო შეჭერების პროცესში დასმული კითხვები

მიწის შეფასებასთან დაკავშირებით:

- არსებობს თუ არა გაყიდვების ადეკვატური რაოდენობა?
- წარმოადგენენ თუ არა გაყიდვები შედარებითებს?
- არის თუ არა გაყიდვები კონკურენტული?
- ასახულებს თუ არა ბაზარი ყველა იმ კორექტირებას რაც გაკეთდა?
- შეჭერებაში მოხდა თუ არა ხარისხობრივი ანალიზით გადამოწმება იმ ფაქტორებისა, რომელთა დასახელებაც ვერ მოხერხდა რაოდენობრივი კორექტირებით?
- იმყოფება თუ არა კორექტირებული გაყიდვების ან ერთეულის ფასის დიაპაზონი ბაზრის მიერ ნაჩვენებ დიაპაზონში?

დანახარჯებით მიდგომასთან დაკავშირებით:

- არის თუ არა მიწის ღირებულება კარგად დასახულებული?
- არის თუ არა დანახარჯების შეფასებები სანდო?
- არის თუ არა ყველა დანახარჯი გათვალისწინებული დანარჯების შეფასებაში?
- არის თუ არა სანდო ბაზრიდან ცვეთის გამოყვანისათვის გამოყენებული გაყიდვები?
- იყო თუ არა ცვეთა ზუსტად განაწილებული კომპონენტებზე?
- მიდგომის დასკვნები შეესადაგება თუ არა სხვა მიდგომების დასკვნებს?

პირდაპირი შედარების მიდგომასთან დაკავშირებით:

- არსებობს თუ არა გაყიდვების ადეკვატური რაოდენობა?
- წარმოადგენენ თუ არა გაყიდვები შედარებითებს?
- არის თუ არა გაყიდვები კონკურენტული?
- ასახულებს თუ არა ბაზარი ყველა იმ კორექტირებას რაც გაკეთდა?
- შეჭერებაში მოხდა თუ არა ხარისხობრივი ანალიზით გადამოწმება იმ ფაქტორებისა, რომელთა დასახელებაც ვერ მოხერხდა რაოდენობრივი კორექტირებით?
- იმყოფება თუ არა კორექტირებული გაყიდვების ან ერთეულის ფასის დიაპაზონი ბაზრის მიერ ნაჩვენებ დიაპაზონში?
- მიდგომის დასკვნები შეესადაგება თუ არა სხვა მიდგომების დასკვნებს?

შემოსავლებით მიდგომასთან დაკავშირებით:

- არსებობს თუ არა შედარებითი ქირების ადეკვატური რაოდენობა?
- არაა თუ არა ეს შედარებითები მართლაც შედარებითები?
- ასახულებს თუ არა ბაზარი ყველა იმ კორექტირებას რაც გაკეთდა?
- შეჭერებაში მოხდა თუ არა ხარისხობრივი ანალიზით გადამოწმება იმ ფაქტორებისა, რომელთა დასახელებაც ვერ მოხერხდა რაოდენობრივი კორექტირებით?
- არის თუ არა ხელშისაწვდომი გასავლების შესახებ ისტორიული ინფორმაცია? თუ კი, მაშინ რამდენად სანდოა?
- მოიცავს თუ არა მფლობელის შემოსავლებისა და გასავლების ანგარიშგება ყველა შემოსავალს?
- მოიცავს თუ არა მფლობელის შემოსავლებისა და გასავლების ანგარიშგება ყველა გასავალს?
- მოიცავს თუ არა მფლობელის შემოსავლებისა და გასავლების ანგარიშგება რაიმე არა ტიპურ გასავალს?
- არის თუ არა გასავლების პროგნოზი შესაბამისობაში საბაზრო შეფასებასთან?
- ასახულებს თუ არა ბაზარი კაპიტალიზაციის მეთოდს?
- ასახულებს თუ არა ბაზარი კაპიტალიზაციის ან დისკონტირების განაკვეთს?
- ასახავს თუ არა ბაზრის ნიმუშებს შემოსავლების კაპიტალიზების მეთოდს?
- ასახავს თუ არა ბაზრის აზოვნებას მიდგომა?
- მიდგომის დასკვნები შეესადაგება თუ არა სხვა მიდგომების დასკვნებს?

ხელახალი გადაფასება

კორექტირების მიზნით შეჭერების მოსამზადებლად, შემფასებელი ხელახლა განიხილავს მთლიან შეფასებას, რათა დაარწმუნდეს, რომ მოპოვებულ მონაცემებს, ანალიტიკურ ტექნიკას და გამოყენებულ ლოგიკას მიყვარათ ერთგვაროვან მსჯელობამდე. შემფასებელი ამოწმებს მონაცემებს, რათა

დარწმუნდეს მათ სანდოობაში, შესაფერისობაში და საკმარისობაში. ყურადღებით განიხილავს ლიბერტულების განსაზღვრებას, ქონებაზე დადგენილ უფლებებსა და განმარტებით პირობებს, რათა დადასტურდეს, რომ ანალიზში გამოყენებული პროცედურები ცალკეულად განიხილებიან თითოეულ ამ პუნქტს. შემფასებელმა უნდა შეამოწმოს სხვადასხვა მიდგომებიდან წარმოშობილ დასკვნებს შორის განსხვავებები, გამოიყენოს ტესტები ამ პირველადი დასკვნების გონივრულობის შესახებ და გადაქრას ნებისმიერი შეუთავსებლობა.

შეფასების პროცესის ამ სტადიაზე, შემფასებელი მასუბნის სხვადასხვა კითხვას:

- შესებაშემა თუ არა დანახარებით მიდგომაში გამოყენებული ქონების რეალური ასაკი ანგარიშში მოცემულ ფიზიკურ მდგომარეობას?
- შემოსავლებითი და პირდაპირი შედარების მიდგომებში არის თუ არა იგივე ფიზიკური მდგომარეობა ნაგულისხმევი შედარებითი ქირების, შედარებითი გასავლებისა და შედარებითი გაყიდვების კორექტირებისას?
- შესებაშემა თუ არა ყველა მიდგომის შედეგი შემფასებლის დასკვნას საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების შესახებ?
- ასახავენ თუ არა იმავე დადგენილ ლიბერტულებას გამოყენებული მიდგომებიდან გამოყვანილი მაჩვენებლები? მაგალითად, შემოსავლების ანალიზიდან გამოყვანილი ლიბერტულების მაჩვენებელი, რომელიც უფრო მაღალია, ვიდრე დანახარებით მიდგომაზე დაფუძნებული მაჩვენებელი, შეიძლება შეიცავდეს, ან არ შეიცავდეს მოძრავი ქონების ან ბიზნის საწარმოს ლიბერტულების კომპონენტს.

ყველა მათემატიკური გამოთვლა უნდა გადამოწმდეს, სასურველია სხვა პირის მიერ, ვისაც არ შეუძრს უდგომია ეს სამუშაო. არსებითმა შეცდომებმა შეიძლება მივიყვანოს ლიბერტულების არასწორ მაჩვენებლამდე, მაგრამ უმცირესმა შეცდომამაც კი შეიძლება შეასუსტოს შემფასებლის მიმართ კლიენტის ნდობა. და ბოლოს, შეფასების პროცესში გამოყენებული ლოგიკა კვლავ უნდა გადამოწმდეს და შემფასებელმა კვლავ უნდა დასვას ეს დამატებითი შეკითხვები:

- ითვალისწინებს თუ არა გამოყენებული მიდგომები და მეთოდები ყველა ხელმისაწვდომ მონაცემს და მიჰყავს თუ არა სისტემატიურად შინაარსიან დასკვნებამდე, რომლებიც პირდაპირაა დაკავშირებული შეფასების გამიზნულ გამოყენებასთან?
- იძლევა თუ არა შემფასებელი ინფორმაციას, რომელიც საჭიროა კლიენტის პრობლემის გადასაჭრელად? მაგალითად, თუ კლიენტს სურს დაადგინოს ცვლადის ბაზა მოგების გადასახადის გამოსათვლელად, ანაწილებს თუ არა შემფასებელი ლიბერტულებას გაუმჭობებსებას და მიწას შორის? კლიენტს, რომელიც მიზნად ისახავს ხელახალ მოდელირებას, ალბათ დაჭირდება ინფორმაცია ამ გეგმის დანახარებისა და სარგებლის შესახებ. თუ კლიენტი ფიქრობს დაეთანხმოს თუ არა შესყიდვაზე შემოთავაზებას, შემფასებელმა ადეკვატურად უნდა გაანალიზოს შემოთავაზებული ხელშეკრულების პირობები.

კორექტირების მიზნით შეჩერებაში, შემფასებელი ხელახლა ამოწმებს მთლიან შეფასებას, რომ შეამოწმოს: არის თუ არა რაიმე შეუთავსებლობა გამოყენებულ მიდგომებს შორის (გამოყენებული შედარებითები და გაანგარიშებული კორექტირებები), საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების დასკვნა რომელსაც ეფუძნება თითოეული მიდგომა, თითოეულ მიდგომაში დადგენილი ლიბერტულების შეფასება და შესაფასებელი უძრავი ქონების ინტერესი.

კორექტირების მიზნით შეჩერების კრიტერიუმი

შეფასების ხელახალი შემოწმება შემფასებელს ეხმარება უზრუნველყოს მისი სიზუსტე, საიმედოობა და ლოგიკა, რომელსაც მიყვავართ ლიბერტულების მაჩვენებლამდე. შემფასებელი პროფესიონალურ გამოცდილებას და მსჭვალობას უფრო მეტად ეყრდნობა კორექტირების მიზნით შეჩერებისას, ვიდრე შეფასების პროცესის ნებისმიერ სხვა ნაწილში. შემფასებელი წონის ლიბერტულების ყოველი მაჩვენებლის შედარებით მნიშვნელოვნობას, გამოყენებადობას და დაცვისუნარიანობას და მეტად ეყრდნობა იმ მიდგომას, რომელიც უფრო შესაფერისია შეფასების პრობლემის ბუნებასთან.

შემფასებელი იყენებს შეჩერების კრიტერიუმს რათა ჩამოაყალიბოს შინაარსიანი, დაცვისუნარიანი და სანდო საბოლოო ლიბერტულების დასკვნა. შეფასების სექციფიკური პრობლემებისას გასათვალისწინებელ ფაქტორებზე ითვლება მიდგომების შესაფერისობა, მონაცემებისა და გამოთვლების სიზუსტე და წარმოდგენილი მტკიცებულებების რაოდენობა და საკმარისობა.

კორექტირების მიზნით შექცევად მოითხოვს შემფასებლის მსჯელობას და ფრთხილი, ლოგიკური ანალიზის პროცედურებს, რომლებსაც მივეჯავართ ღირებულების თითოეულ მაჩვენებელთან. შესაფერისობა, სიზუსტე და მტკიცებულების რაოდენობა არის კრიტერიუმები, რომლის მიხედვითაც შემფასებელი აჯლიბებს შინაარსიან, დაცვისუნარიან საბოლოო მოსაზრებას ღირებულებაზე.

შესაფერისობა

შეფასების გამიზნული გამოყენებისადმი მიდგომის შესაფერისობა, ჩვეულებრივ, პირდაპირ არის დაკავშირებული ქონების ტიპთან. მაგალითად, იმისათვის, რომ შეიმუშაოს მოსაზრება 30 წლის მალახოთა ცენტრის საბაზრო ღირებულების შესახებ, შემფასებელი, ჩვეულებრივ, გამოიყენებს შემოსავლებით მიდგომასთან დაკავშირებულ პროცედურებს, როგორცაც მოგების მაჩვენებლის გამოყენება, წმინდა მოგების კაპიტალიზაცია, ან ფულადი სახსრების ნაკადების დისკონტირება. დანახარებით მიდგომა შეიძლება არ იყოს სასარგებლო მოძველებული გაუმჯობესებების შეფასებაში, მაგრამ ის შეიძლება სასარგებლო იყოს სასურველად და ეფექტურად გამოყენების ანალიზში. ჩათა დადგინდეს შესაფერისია თუ არა მთლიანი გაუმჯობესებების ან მისი ნაწილის დაზიანება. იქ, სადაც მცლით მოსაპოვებელია შემოსავლების შესახებ მონაცემები, ქონების ღირებულების შესახებ ინფორმაციის მოსაპოვებლად შეიძლება გამოყენებულ იქნას პირდაპირი შედარებით მიდგომა.

მიუხედავად იმისა, რომ საბოლოო ღირებულების შესახებ მოსაზრება დაფუძნებულია ყველაზე ხშირად გამოყენებად მიდგომაზე ან მიდგომებზე, მაინც არ არის აუცილებელი, რომ საბოლოო ღირებულების შესახებ მოსაზრება იყოს ყველაზე ხშირად გამოყენებული მიდგომით გამოყვანილი ღირებულების იდენტური. თუ გამოყენებულია ორი მიდგომა, ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება შეიძლება ზარბეზულებსა ერთ მაკენებლთან უფრო ახლოს იყოს, ვიდრე მეორესთან. მაგალითად, ღირებულების მაჩვენებელი, რომელიც გამოყვანილია შემოსავლებით მიდგომიდან, შეიძლება უფრო დაბალი იყოს, ვიდრე ღირებულების მაჩვენებელი, რომელიც გამოყვანილია პირდაპირი შედარების მეთოდიდან. თუ ბაზრის მონაწილეები ძირითადად ინტერესდებიან შემოსავლების გამოუმუშავების პოტენციალით, ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება შეიძლება უფრო ახლოს იყოს შემოსავლების კაპიტალიზაციიდან მიღებულ დასკვნასთან, ვიდრე პირდაპირი შედარებიდან.

სიზუსტე

შეფასების სიზუსტე იზომება შემფასებლის ნდობით, რომელსაც ის იჩენს მონაცემთა სიზუსტისადმი და გასაანალიზებელი ქონების ყოველი შედარებითის კორექტირებისადმი. მაგალითად, რამდენად ენდობა შემფასებელი კორექტირებას, რომელიც მოხდენილია ყოველი შედარებითი დანახარებისადმი, შედარებითი გაყიდვებისადმი ან შედარებითი გაქირავებისადმი? ანალოგიურად, რამდენად სანდოა ცვლილება და დანახარების შეფასების, შემოსავლებისა და გასავლების შეფასებისა და კაპიტალიზაციის შერჩეული განაკვეთის მხარდამჭერი მონაცემები? შემფასებელს, მონაცემებისა და გამოყენებული განაგარიშებების სიზუსტისადმი, შესაძლოა მეტი ნდობა ქონდეს ერთ მიდგომაში, ვიდრე მეორეში.

შედარებითი ქონებების რაოდენობა, კორექტირების რაოდენობა და დოლარში კორექტირების ჩამური და წმინდა რაოდენობა შეიძლება იძლეოდეს რომელიმე კონკრეტული მიდგომის შედარებით სიზუსტეს. თუ ერთი მიდგომისათვის ხელმისაწვდომია დიდი რაოდენობის შედარებითი ქონება და საკარაუდოა, რომ მოკლეხანა ბაზრის საქმიანობის საკმაოდ უნიფიცირებულ ნიმუშს, შესაძლოა უფრო დიდი სიზუსტე იქნას მინიშნებული და შემფასებელი შეიძლება უფრო მეტად ენდოს ამ მიდგომას. მაგალითად, თუ არსებობს შესაფასებელი ქონების კონკურენტული მრავალი გასაქირავებელი ქონება, შემფასებელმა შეიძლება შეეძლოს ამ ქონებებიდან მიმდინარე შემოსავლების, გასავლებისა და კაპიტალიზაციის განაკვეთის მონაცემის გამოყოფა და დიდი სიზუსტე და ნდობა მიანიჭოს შემოსავლებით მიდგომას. თუ შემფასებელი აღმოაჩენს შესაფასებელი ქონების მსგავს ან უკანასკნელ პერიოდში განვითარებულ რამდენიმე ქონებას, მიწის ღირებულებისა და განვითარებების დანახარების შესახებ შედარებითი მონაცემები შესაძლოა უძირატესობას ანიჭებდეს დანახარების მიდგომას. მსგავსი ქონებების უკანასკნელი პერიოდის გაყიდვები შეიძლება წარმოშობდეს მონაცემებს, რომელიც საკმარისი ერთეულის ღირებულების ზუსტად შეფასებისათვის პირდაპირი შედარებით.

მტკიცებულებების რაოდენობა

შესაფერისობა და სიზუსტე გავლენას ახდენს ღირებულების მაჩვენებლის ხარისხსა და მნიშვნელობაზე. მიუხედავად იმისა, რომ კორექტირების მიზნით შექცევადში ეს კრიტერიუმები ცალკეულადაა განხილული, ორივე მათგანი შესწავლილი უნდა იქნას კონკრეტული შედარებით ან მიდგომით მიღებული მტკიცებულებების რაოდენობასთან კავშირში. მტკიცებულებების დეფიციტს ზუსტი და შესაფერისი მონაცემის შესუსტებაც კი შეუძლია.

მაგალითისათვის განვიხილოთ შემფასებელი, რომელიც ცდილობს გამოყოს მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი სამი შედარებითი გაყიდვიდან. ქონებები შესაფერისად ჩათვლილია მათი ფიციკური და განლაგებითი მახასიათებლებისა და გარიგებების მსგავსების გამო. ხელმისაწვდომი მონაცემი თითოეული გაყიდვისათვის შემოწმებულია და ითვლება საიმედოდ და ისე ჩანს, რომ თითოეულ შედარებითს შეუძლია წარმოშვას მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთის ზუსტი შეფასება. თუმცა, ერთი შედარებითისათვის ხელმისაწვდომი მონაცემები შეიცავს კაპიტალის დეტალურ ბიუჯეტს და ქონების შეფასებებისა და გასაყვების ანგარიშგებას ვანგელი სამი წლისათვის. მონაცემები სხვა ორ შედარებით ქონებაზე ნაკლებად დეტალურია. ერთ მათგანზე ხელმისაწვდომია მხოლოდ ჭამური შემოსავლებისა და წმინდა მოგების მონაცემი სამი წლისათვის; მეორისთვის ხელმისაწვდომია დეტალური მონაცემები მხოლოდ ერთი წლისათვის. თანადაც პირველი შედარებითისათვის ხელმისაწვდომია მეტი მონაცემი, შემფასებელს უფრო მეტი ნდობა ექნება ამ გაყიდვიდან წარმოშობილი კაპიტალიზაციის განაკვეთის მიმართ, ვიდრე დანარჩენი ორი გაყიდვიდან მიღებულ განაკვეთსა და მითითებული თვალსაზრისით, ნდობის ინტერვალი, რომელშიც იმყოფება ნამდვილი ღირებულება, შეიძლება დაევიწროდეს დამატებითი მონაცემებით. მიუხედავად ხელმისაწვდომი მტკიცებულებების რაოდენობისა, შემფასებლის პასუხისმგებლობა ცდება ციფრებით მანიპულირების საზღვრებს. შემფასებლის მოვალეობა უზარუნველყოს ღირებულების შესახებ დასაბუთებული მოსაზრება დაეკმაყოფილოს ღირებულების განსაზღვრების შესაბამისად.

და ბოლოს, მიუხედავად იმისა, რომ შედარებითი გაყიდვიდან მტკიცებულებები შეიძლება იყოს ზუსტი და შესაფერისი, ეს მონაცემი შეიძლება ეკუთვნოდეს მოვლენებს, რომლებსაც ადგილი ჰქონდა შეფასების რეალური ჩატარების დღემდე ბევრად ადრე. გაუმჭობრებელი ქონების გაყიდვები, მიწის გაყიდვები, გაქირავებები, გასაყვები, მშენებლობისა და განვითარების დანახარჯები, და აუთო-სეგმონებისა და წყლიანი განაკვეთები შეიძლება მნიშვნელოვნად უსწრებდეს შეფასების თარიღს. ასეთი მონაცემები რელევანტურია მხოლოდ იმ დონემდე, რომ ეხმარება შემფასებელს შეფასოს ქონებიდან მომავალი მოსალოდნელი სარგებელი და ამ სარგებლის მიმდინარე ღირებულება. საბაზრო მონაცემი მნიშვნელოვანია, მაგრამ ის უნდა დაეხმაროს შემფასებლის ანალიზს, და არა დაამახინჯოს იგი.

ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება

შეფასების დასკვნაში, ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება შეიძლება დადგინდეს როგორც ერთადერთი ციფრი, როგორც ღირებულებების დიაპაზონი, ან საწყის (სმოსავალ) (მაგალითად, "არა უმეტეს", ან "არა ნაკლები") რაოდენობასთან მიმართებაში. ტრადიციულად, ღირებულების შესახებ მოსაზრება ვაცხადებულია როგორც ერთადერთი დოლარის თანხა, რომელსაც ეწოდება წერტილოვანი შეფასება. წერტილოვანი შეფასება მოითხოვება მრავალი დანიშნულებისათვის:

- უძრავ ქონებაზე გადასახადები
- ცვეთის გამოკლების გამოთვლა მოგების გადასახადისათვის
- უბედური შემთხვევების, ვალდებულებებისა და ექსპროპრიაციის დროს კომპენსაციის შეფასება
- ღირებულებაზე დაფუძნებული ქირის განსაზღვრა
- ქონების გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღება

იურიდიული, ან სხვა მოთხოვნების გამო, კლიენტთა უმეტესობას ესაჭიროება ღირებულების წერტილოვანი შეფასება.

ღირებულების წერტილოვანი შეფასება უნდა დამრგვალდეს, რათა ასახოს სიზუსტის ხარისხი, რომელიც შემფასებელმა უნდა დაუყავიროს კონკრეტული ღირებულების შესახებ მოსაზრებას. ხშირად, რიცხვის დამრგვალების სიზუსტე წარმოადგენს შეთანხმების საკითხს, მაგალითად, ორ ან სამ მეთადამდე. მაგალითად, თუ საბოლოო ღირებულების შეფასება არის ექვსიშნა, რიცხვი ალბათ დაამრგვალებს უახლოეს ათას დოლარამდე; თუ რიცხვი შვიდნიშნაა, სავარაუდოდ დამრგვალებს უახლოეს ათასთან, ან ასიათას დოლარამდე. ზოგ შემთხვევაში, როდესაც საბაზრო მონაცემები უფრო გავანტულია, დიაპაზონი შეიძლება უფრო ფართო იყოს.

შესაძლოა დამრგვალებული ციფრები კი უფრო დიდი სიზუსტე გააჩნდეს, ვიდრე საჭიროა. რადგანაც შეფასებული ღირებულება წარმოადგენს მოსაზრებას, ის მოიცავს დიაპაზონს, რომელშიც შეიძლება ჩაედნოს ქონების ღირებულება. ღირებულების ეს დიაპაზონი, ჩვეულებრივ, ასახავს ორი ან მეტი მიდგომიდან წარმოქმნილი ღირებულებების დასკვნების დიაპაზონს, მაგრამ არ არის აუცილებელი, რომ ღირებულებაზე საბოლოო მოსაზრება ამ დიაპა-

ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება შესაძლოა დადგინდეს როგორც ერთადერთი ციფრი (წერტილოვანი შეფასება), როგორც ღირებულების დიაპაზონი, ან როგორც საწყისი (სმოსავალ) (მაგალითად, "არა უმეტეს", ან "არა ნაკლები") რაოდენობასთან მიმართებაში

ზონში ჩაქდეს. მაგალითად, შემფასებელმა შეიძლება განაცხადოს ღირებულების შესახებ მოსაზრება 9 400 000 დოლარის ოდენობით ისე, რომ წარმოადგინოს დასკვნა, რომელიც გამოყვანილია ორი მიდგომიდან წინასწარი მარჯვენებლებით 9 390 000 და 9 380 000 დოლარის ოდენობით. ამ შემთხვევაში, 9 400 000 დოლარის დასკვნა სტატისტიკურად არ არის გამოყვანილი. ის არის ორი მიდგომით მითითებულ დიაპაზონს მიღმა, მაგრამ მას შეუძლია რეალურად ასახოს ქონების საბაზრო ღირებულება, რომელიც ეფუძნება ორ მიდგომას. ღირებულების წერტილოვან შეფასებაზე დამატებით, შემფასებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ ღირებულების დიაპაზონი არის "9 300 000 დოლარსა და 9 400 000 დოლარს შორის".

როდესაც აცხადებს დიაპაზონის შესახებ, შემფასებელი მიუთითებს, რომ ღირებულება არ არის არც დიაპაზონის უმცირეს ნიშნულს ქვევით და არც უმაღლეს წერტილს ზევით. კლიენტისათვის ფართო დიაპაზონი შეიძლება არც კი გამოდგეს, მაგრამ ვიწრო დიაპაზონში შეიძლება იყოს სიზუსტე, რომელიც არც კი არის საჭირო. როდესაც მოცემულია ღირებულების დიაპაზონი, კლიენტს შეუძლია დანახოს ექსტრემუმი, რომელიც მიესადაგება მის მიზანს, როგორც შესაძლო გარანტი. შესაბამისად, შემფასებელმა უნდა მიაქციოს ყურადღება იმას, რომ ღირებულებაზე საბოლოო დასკვნის შესახებ განაცხადი იყოს ისეთი სახით გადმოცემული, რომ შეცდომაში არ შეიყვანოს კლიენტი.

ღირებულების დიაპაზონის გარდა, შემფასებელს შეუძლია განაცხადოს შესაძლო დიაპაზონზეც, რათა შესთავაზოს ღირებულების შესახებ მოსაზრების სანდო დონე. თითოეულ მიდგომაში გათვალისწინებული მტკიცებულებები უნდა იძლეოდეს ამ ვარიაციის საშუალებას. მაგალითად, შემფასებელს შემოთავაზებული მაღალი ცენტრისათვის შეუძლია განიხილოს საბაზრო ქირის უფრო აგრესიული და ნაკლებად აგრესიული გრაფიკი. განსხვავებული კაპიტალიზაციის განაკვეთი შეიძლება იქნას გამოყენებული შემოსავლების ორი ნაკადის მიმართ დისკონტირების განსხვავებულ განაკვეთებთან და მოგების მამრავლთან ერთად. ღირებულებაში ნებისმიერი განსხვავება, რომელიც უმაღლესი და უმცირესი ქირის პროგნოზის შედეგია შემოსავლებით მიდგომაში, შესაბამისობაში უნდა იქნას მოყვანილი რისკთან დაკავშირებული სამწარმოო სტიმულის სხვადასხვა დონესთან – დანახარჯებით მიდგომაში.

შემდგომი საკითხავი

Emerson, Ralph III. 1998. "Proper Reconciliation in Narrative Reports Favours Substance Over Form". The Appraisal Journal (January)

Lambert, D.W. 1976. "Three Approaches to Value-Market, Market and Market... (The)" Canadian Appraiser. Volume 20, Book 1, page 31 (revised 1988, Volume 32, Book 2, page 20)

Klaasen, Romain L. 1977. "Practising Real Estate Appraisal". Winnipeg: Appraisal Institute of Canada.

Roberts, Joe R., and Eric Roberts. 1991. "The Myth About Appraisals". The Appraisal Journal (April).

Spence, Mark T., and James A. Thorson. 1998. "The Effect of Expertise on the Quality of Appraisal Services". Journal of Real Estate Research. Volume 15, November 1/2

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- შეფასების დასკვნა
- სრული დასკვნა
- ღირებულების სერტიფიკატი
- ზეპირი დასკვნა

შესავალი

შეფასების ანალიზისას შემფასებლის მიერ მიღწეული დასკვნების შესახებ კლიენტისათვის მოხსენება ხდება შეფასების დასკვნის მეშვეობით. შეფასების დასკვნას, შეფასების პრობლემის განმარტებიდან ანალიზისა და შესაბამისად გამოსახული მონაცემების გავლით, მკითხველი მიჰყავს კონკრეტულ დასკვნებამდე. ანგარიშების სრული ფორმის მქონე დასკვნაში, შემფასებელმა ნათლად და კონკრეტულად უნდა წარმოადგინოს ყველა ფაქტი, მიზეზი და დასკვნები. პროფესიონალ შემფასებელმა სტანდარტები არ იძლევა რაიმე კონკრეტულ ფორმატს შეფასების დასკვნისათვის. უფრო მეტი. შეფასების დასკვნის სიდიდე, ტიპი და შინაარსი ნაკარნახევია შეფასების გამოწვეული მომხმარებელთა და მიზნით, გადასაჭრელი პრობლემების ბუნებითა და სირთულით და გაიზრდილი მომხმარებლისათვის საჭირო ინფორმაციით.

სტანდარტები წერილობითი დასკვნისათვის

შეფასებიდან გამომდინარე ყოველი ანალიზი, მოსაზრება, ან დასკვნა ისე უნდა იყოს მიტანილი მომხმარებელამდე, რომ იყოს შინაარსიანი და შეცდომაში არ შეიყვანოს გამოწვეული მომხმარებელი. პროფესიონალი შემფასებლები მიეკუთვნებიან შემფასებელთა აღიარებულ ორგანიზაციებს და მოეთხოვებათ თავიანთი საშემფასებლო საქმიანობა წარმართონ ამ ორგანიზაციების მოთხოვნების შესაბამისად. ყოველი ქვეყნის საშემფასებლო ინსტიტუტი აყალიბებს თავიანთ მოთხოვნებს შეფასების, მიმოხილვისა და საკონსულტაციო დასკვნების მიმართ პროფესიონალური შეფასების პრაქტიკის საყოველთაო სტანდარტების შესაბამისად. იხილეთ 26.1 ცხრილი შეფასების საწინამდებარე სტანდარტების წესებისათვის.

ეს სტანდარტები მიეკუთვნება ნებისმიერი წევრის ყველააირი საქმიანობას, რომელიც გება ანალიზის, მოსაზრების ან დასკვნის დაწერას დადგენილი უძრავი ქონების ბუნების, ხარისხის, სარგებლობის, ან სპეციალური ინტერესის (ან ყველა ასპექტის) ღირებულების შესახებ. შემდგომ აბზაცში მოცემულია ნაწვევტი სტანდარტიდან: "შეფასების ინსტიტუტის წევრი ვალდებულია მისი ანალიზი, მოსაზრება და რჩევა ჩამოაყალიბოს და მოახსენოს კლიენტს მისთვის გასაგებ ენაზე და ისე, რომ იგი არ შეიყვანოს შეცდომაში ბაზართან მიმართებაში და უნდა შეესაბამებოდეს ამ სტანდარტებს."

შეფასების სტანდარტი აყალიბებს მოთხოვნას შეფასების დასკვნის მიმართ. რაც საქმიანობასთანა დაკავშირებული, როგორც ეს პრაქტიკის განმარტებებშია ჩამოყალიბებული: "ეს სტანდარტები არ კარნახობენ დასკვნის ფორმას, ფორმატს, ან სტილს. ეს არის მომხმარებლისა და შემფასებლის საჭიროების ფუნქცია. დასკვნის მატერიალური შინაარსი განსაზღვრავს მის შესაბამისობას". თუმცა, სტანდარტების განმარტებითი ნაწილი იძლევა მითითებებს ტერმინოლოგიის შესახებ, რომლის გამოყენებაც შეიძლება შემფასებლის დასკვნაში.

პროფესიონალ შემფასებლებს მოეთხოვებათ თავიანთი საქმიანობა წარმართონ პროფესიონალი შეფასების პრაქტიკის საყოველთაო სტანდარტების შესაბამისად.

შეფასების დასკვნა: მოიცავს შემდეგ ტიპებს:

- სრული ფორმის მქონე დასკვნა* – გასაგები და დეტალური; მომზადებული უნდა იყოს არაორდინარული შემზღუდავი პირობების ჩარევის გარეშე
- თხრობითი* – დეტალური ანგარიში, სადაც არაორდინარული შემზღუდავი პირობებს მქონდა ადგილი
- მოკლე შინაარსის* – მოკლე და კონკრეტული აღწერითი
- ფორმალურზეტული* – სტანდარტული ფორმა შესამოწმებელი ცხრილებისა და თხრობითი კომენტარების კომბინაცია

სტანდარტის ფარგლებში ოფიციალური ფორმატის მოთხოვნა არ გამოდის ამ განმარტებების ჩარჩოებიდან. პრაქტიკის განმარტებებში მოცემულია შემდგომი მითითებები, რაზეც საუბარი იქნება ამ თავში ცოტა მოგვიანებით.

26.1 ცხრილი

შეფასების სტანდარტი – წესები

პრემიულა

ეს სტანდარტი ეხება ღირებულების შესახებ ოფიციალური მოსაზრების ჩამოყალიბებისა და გადაცემის პროცედურებს, და მოიცავს მინიმალურ შინაარსს, რომელიც აუცილებელია ისეთი დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად, რომელიც იქნება სანდო და შეცდომაში არ შეიყვანს მის მომხმარებელს.

წესები

ანგარიშში შემფასებელმა უნდა დაადგინოს:

1. კლენტისა და სხვა გამიზნული მომხმარებლის სახელები
 2. შემფასებლის მოსაზრებებისა და დასკვნების გამიზნული გამოყენება
 3. დავალების მიზანი, ღირებულების არსებითი განმარტების ჩათვლით
 4. დავალების დასასრულებლად საჭირო სამუშაოს მასშტაბი
 5. არის თუ არა შეფასება მიმდინარე, რეტროსპექტიული, პერსპექტიული თუ განახლებული
 6. საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრებასთან დაკავშირებული გონივრული დროის სავარაუდო ანალიზი
 7. შემფასებლის მოსაზრებისა და დასკვნების რეალური თარიღი
 8. დასკვნის დაწერის თარიღი
 9. ქონების განლაგება და მახასიათებლები და შესაფასებელი ინტერესი
 10. ყველა დაშვება და შემზღუდავი პირობები
 11. რაიმე ჰიპოთეზური პირობა (შემოთავაზებული გაუმჯობესებების ჩათვლით)
 12. მიწის გამოყენების კონტროლი
 13. არსებული გამოყენებისა და შეფასებაში აღწერილი გამოყენების დადგენა
 14. საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების დადგენა და გადაწყვეტა
 15. დავალებისადმი ყველა არსებითი მონაცემის აღწერა და გაანალიზება
 16. დავალებასთან დაკავშირებული შეფასების პროცედურების აღწერა და გამოყენება
 17. შეფასების რომელიმე ჩვეულებრივი პროცედურის გამოკლების მიზეზის დასაბუთება
 18. შეფასების თითოეული მიდგომის ანალიზის, მოსაზრების, დასკვნის დასაბუთების მიზეზების დეტალური აღწერა
 19. საიჯარო ვადასახადის, ან იჯარის საფუძველზე ფლობის ქონების ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბებისას, ღირებულებაზე გავლენის გაანალიზება, თუ ასეთი არსებობს, იჯარის პირობებისა და მდგომარეობის თვალსაზრისით
 20. ღირებულებაზე კომპლექტაციის გავლენის გაანალიზება
 21. მსოფლიოდასახელების სახელმწიფო ან კერძო გაუმჯობესების ღირებულებაზე გავლენის გაანალიზება
 22. რაიმე მოძრავი ქონების ღირებულებაზე გავლენის გაანალიზება
 23. ქონების გაყიდვაზე, შეთავაზებაზე ან ლისტინგზე რაიმე მიმდინარე შეთანხმების გაანალიზება
 24. ქონების რომელიმე წინა გაყიდვის გაანალიზება
 25. ღირებულების საბოლოო შეფასებაში შეფასების ყოველი მიდგომის მონაცემების, ანალიზისა და დასკვნების გადახედვა და კორექტირება
 26. საბოლოო ღირებულების შეფასების შესახებ დასკვნის მომზადება
 27. ღირებულების ხელმოწერილი სერტიფიკატის დართვა
- შენიშვნა: ღირებულების სერტიფიკატზე ხელის მომწერი შემფასებელი პასუხისმგებლობას იღებს შეფასებაზე და შეფასების დასკვნის შინაარსზე

დასკვნების ტიპები

შეფასების დასკვნა შეიძლება იყოს ზეპირი ან წერილობითი¹. წერილობითი კომუნიკაცია შეიძლება იყოს ფორმალიზებული ან თხრობითი დასკვნა.

ჩვეულებრივ, დასკვნის წარდგენა ხდება იმ ფორმატით, როგორსაც მოითხოვს გამიზნული მომხმარებელი. თუმცა, კლიენტმა რომც მოითხოვოს დასკვნა დეტალური დოკუმენტაციის გარეშე, შემფასებელმა მაინც უნდა ჩაატაროს დავალებით მოთხოვნილი ანალიზი, როგორც ამას ითვალისწინებს სამუშაოს მოცულობა. ასეთ შემთხვევაში, შეფასების მოსამზადებლად გამოყენებული ყველა მასალა, მოხაზვები და სამუშაო ქაღალდები უნდა ინახებოდეს შემფასებლის მუდმივ ფაილში. მიუხედავად იმისა, რომ შემფასებელს შეიძლება არასოდეს დაჭირდეს წერილობითი დოკუმენტაციის გაცემა მოკლედ ჩამოყალიბებული მოსაზრებების შესახებ, შესაძლოა მას მოვლიანებით მოსთხოვონ ახსნას, ან დაიცვას მოსაზრება.

ფაილის დოკუმენტაციის ზომა დამოკიდებულია მომზადებული დასკვნის ტიპზე. ნაკლებად დეტალური დასკვნა მოითხოვს ნაკლებ გარეშე დოკუმენტაციას. სექტრის ერთ მხარეს დევს შეფასების სრულ ფორმის ქმონე დასკვნა. რომელიც მოიცავს იმ მონაცემების, მიზეზებისა და ანალიზის დეტალურ აღწერას, რომელიც გამოყენებული იყო ღირებულების დასკვნის გასაკეთებლად. მეორე მხარეს მოკლე შინაარსის დასკვნის ფორმა, რომელიც შესაძლოა საერთოდ არცერთ ამ ინფორმაციათგან არ შეიცავდეს. დაბაზონის შუაში არის შეფასების თხრობითი და ფორმალიზებული დასკვნების ფორმატები, რომლებიც მოიცავს შეფასების ანალიზში მოგროვილ ზოგიერთ, მაგრამ არა ყველა აღწერით ინფორმაციას.

ზოგიერთი თემის განხილვა შეიძლება ნაკლებად ინტენსიური იყოს მიერ ზომის ანგარიშებში, ვიდრე სრული თხრობითი შეფასების ანგარიში, მაგრამ ანგარიში მაინც უნდა ემთხვეოდეს შეფასების სტანდარტებს და შეიცავდეს საკმარის ინფორმაციას, რომ მიიყვანოს მკითხველი შეფასების დასკვნამდე. შემფასებელი, რომელიც ამზადებს შეფასების ზეპირ დასკვნას, უნდა ინახავდეს ყველა განმარტებას და მონაცემს ფაილში ანალიზის სრულ შექამებასთან, დასკვნასთან და ღირებულების შესახებ მოსაზრებასთან ერთად.

მიუხედავად იმისა, თუ რა სახითაა დასკვნა გადმოცემული, ყველა მონაცემი და შენიშვნა, ისევე როგორც ანალიზის ჩამო და დასკვნა უნდა ინახებოდეს სამუშაო ფაილში, თუკი ეს ინფორმაცია არ არის დაფიქსირებული დასკვნაში, ანუ ინფორმაცია უნდა იყოს ან ანგარიშში, ან ფაილში.

ზეპირი დასკვნები

შემფასებელს შეუძლია მოამზადოს ზეპირი დასკვნა, როდესაც გამიზნული მომხმარებლის მდგომარეობა ან მოთხოვნები არ ოთავს ნებას, ან არ იძლევა უფლებას წერილობითი დასკვნისათვის. ექსპერტის ჩვენებები ჩატარებულ შემოწმებაში, ოფიციალურ განაცხადში, ან სასამართლო პროცესზე, განიხილება როგორც ზეპირი დასკვნა. სხვა სიტუაციებში, ზეპირი დასკვნა გადაიცემა გამიზნულ მომხმარებელზე პერსონალურად ან ტელეფონით. შეფასების სტანდარტები მოითხოვს, რომ ეს შესაძლებელიცაა და შესაფერისიც. ქონების შეფასების ყოველი ზეპირი დასკვნა რომელიც განიხილავს ღირებულებას - ექსპერტის აღიარების ჩათვლით, უნდა შეესაბამებოდეს შეფასების სტანდარტების წესებს.

ყოველი ზეპირი დასკვნა უნდა შეიცავდეს შეფასების ფუნდამენტურ საფუძველს, განსაკუთრებით რაიმე უჩვეულო ვარაუდის ან მიმოთვლური მდგომარეობის გამოყენებას. ზეპირი დასკვნის ჩაბარების შემდეგ, შემფასებელმა ფაილში უნდა შეინახოს დავალებასთან დაკავშირებული ყველა მონაცემი და შენიშვნა. თუ მოსთხოვენ მოვლიანებით, შემფასებელს უნდა შეეძლოს დაწეროს დასკვნა, რომელიც დააკმაყოფილებს მინიმალურ მოთხოვნებს შეფასების დასკვნისათვის, რომელიც შესაფერისი იქნება გამიზნული მომხმარებლისათვის და გამიზნული მომხმარებლისათვის.

ეს სამუშაო. ფაილი უნდა შეიცავდეს ნებისმიერი ზეპირი დასკვნის ან ჩვენების, ან ჩვენების ოქმის მონაცემებს - შემფასებლის მიერ ხელმოწერილი და დათარიღებული სერტიფიკატის ჩათვლით. შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები მოითხოვს, რომ სამუშაო ფაილი არსებობდეს ზეპირი (ან წერილობითი) დასკვნის გაცემამდე და გაცემის დროს. ზეპირი დასკვნის წერილობითი მონაცემები უნდა დემატოს სამუშაო ფაილებს ზეპირი ანგარიშის გაცემის შემდეგ გარკვეული დროის განმავლობაში.

¹ შემფასებლის დასკვნა გაგზავნილი კლიენტზე იმეილით ან სხვა ელექტრონული საშუალებით. ითვლება როგორც შეფასების წერილობითი დასკვნა. ელექტრონული ფოსტის გამოყენება ეთიუური და ტექნიკურად გამარტივებულია სხვის ხელში ანგარიშს მიხედვრის თავიდან ასაცილებლად.

ფეიქონის სამუშაო ფაილის სტრუქტურა და შემადგენლობა შეიძლება იცვლებოდეს, რადგანაც შეიძლება შენაარსი რამდენიმეჯერ გადაეკეთებოდეს შემფასებლის მიერ ჩანაწერების შენახვის პერიოდის განმავლობაში. სამუშაო ფაილი შეიძლება ეყრდნობოდეს ინფორმაციას, რომელიც მოთავსებულია სადმე სხვაგან, მაგალითად, კომპიუტერში, სხვა ფაილში, ან სხვა ადგილას.

ფორმალიზებული დასკვნები

ფორმალიზებული დასკვნები ხშირად პასუხობენ საფინანსო ინსტიტუტების, სადაზღვევო კომპანიებისა და სამთავრობო სტრუქტურების მოთხოვნებს. ისინი საჭიროა სახელმწიფო ორგანიზაციებისა და კერძო ფირმების მიერ შექმნილ მეორადი ვიზუალური ბაზრებზე სახლებისა და საცხოვრებელი ქონებაზე არსებული ვიზუალური უმეტესობის შესყიდვებისა და გაყიდვებისათვის. რადგანაც ეს გამოიწვევს მომხმარებლებს განხილვას მრავალ შეფასებაზე, აქედან გამომდინარე, ეფექტური და მოსახერხებელია დასკვნის სტანდარტული ფორმის გამოყენება. როდესაც გამოიყენება ფორმალიზებული დასკვნა, მათ, ვინც პასუხისმგებელია შეფასების გადასინჯვაზე, იციან, თუ ზუსტად სად მოძებნონ დასკვნის მონაცემები ეს თუ ის კატეგორია ან პუნქტი. ფორმის შევსებით, შემფასებლისთვის უზრუნველყოფს, რომ არცერთი პუნქტი არ იყოს გამოტანილი. შემფასებელთა ინსტიტუტმა შეიმუშავა სტანდარტული ფორმები შეფასების დასკვნებისთვის, რომელიც მოიცავს რეკომენდაციებს შეფასების დასკვნის მომხმარებელთა მხრიდან. დანართი 1 გვიჩვენებს საცხოვრებელი ქონების შეფასების ფორმალიზებულ დასკვნას შესაბამისი სერტიფიკატითა და შემზღულადგი პირობებით.

ფორმალიზებული დასკვნები, ყველა შეფასების დასკვნის მსგავსად, უნდა შეესაბამებოდეს შეფასების სტანდარტებს. მიუხედავად იმისა, რომ ფორმალიზებული დასკვნები სტანდარტულია, მაინც ბევრი ქონება ან მისი ბაზარი შეიცავს ერთ ან მეტ არა ტიპურ მახასიათებელს. შედეგად, არცერთ ფორმას არ შეუძლია საიმედოდ ასახოს მთელი ინფორმაცია, რომელსაც მოითხოვს პროფესიონალური სტანდარტები. ასეთი ფორმები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას მხოლოდ ისეთ შემთხვევაში, თუკი იგი გაფართოებულია დამატებითი ინფორმაციით იმგვარად, რომ ეთანხმებოდეს შეფასების სტანდარტებს. ნორმალურია, როდესაც გამოცემილი შემფასებლის ფორმალიზებულ დასკვნას შეავსებს დამატებითი თხრობითი კომენტარებით, შედარებითების ანალიზს სხვადასხვა მეთოდების გამოყენებით ან ჩაატარებს შემდგომი ან მოდიფიცირებული ვარაუდების, შემზღულადგი პირობების ან შეფასების ანალიზს.

მიუხედავად იმისა, რომ შეფასების სტანდარტიზებული დასკვნის ფორმის გამოყენება ძირითადად შემზღულადგი ერთმნიშვნიან საცხოვრებელ სექტორში, ზოგჯერ, კლიენტებმა სთხოვეს შემფასებლის გამოიყენონ ფორმალიზებული შეფასება არასაცხოვრებელ ქონების შეფასებაშიც. მაგალითად, საოფისე, კომერციული და ინდუსტრიული ქონება. ამ ტიპის ქონებისათვის სტანდარტული ფორმები არ არის ზოგადად გავრცელებული და არ არის აღიარებული შემფასებელთა ორგანიზაციების მიერ. შეფასების ამ ბუნების დავალება ტიპურად უფრო რთულია, რაც შეფასების ასეთი სტანდარტული ფორმების გამოყენების შესაბამისობას ართულებს.

შემფასებლები ყურადღებით უნდა იყვნენ, რათა უზრუნველყონ ის, რომ ფორმალიზებული დასკვნა არ კარგავს შეფასების პროცესს. შეფასებაში გამოყენებული მეთოდოლოგია განისაზღვრება შეფასების სპეციფიკური პრობლემის ბუნებით. და არა დასკვნის ტიპით. თუ ფორმალიზებული დასკვნა არ იძლევა ადეკვატურ წარმოდგენას და ანალიზისა და მონაცემების განსჯას, რომელიც შემფასებლის თვალსაზრისით საჭიროა მნიშვნელოვანია, ასეთი ინფორმაცია უნდა დაემატოს როგორც შემფასებელი.

შეფასების თხრობითი დასკვნის ფორმატი

შეფასების თხრობითი დასკვნა აძლევს შემფასებელს შანსს სრულყოფილად დაასაბუთოს და ახსნას ჩაკეტილი შეხედულებები და დასკვნები და დააწიონ მკითხველი ღირებულების შესახებ საოყიდვებელი საბოლოო მოსაზრების სისწორეში. შეფასების თხრობითი დასკვნის მომზადებისას, შემფასებელმა ცალკე უნდა აწარმოოს აღწერითი სექციები ანალიზისა და განმარტებების სექციებისაგან. ფაქტობრივი და აღწერითი მონაცემები ჩვეულებრივ წარმოდგენილია დასკვნის წინა სექციებში ისე, რომ შემდგომი ანალიზი და განმარტებები შეიძლება ეხებოდეს ამ ფაქტებს და მიუთითებდეს, თუ როგორ ახდენენ ისინი გავლენას ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრებაზე. გამოვლენა და უსაფუძვლო დუბლირება თავიდან უნდა იქნას აცილებული, მაგრამ მონაცემების წარმოდგენა შეიძლება დამოკიდებული იყოს დასკვნის ბუნებასა და მოცულობაზე.

შეფასების კარგად მომზადებულ დასკვნაში მოცემული კვლევა შეიძლება იყოს ძალიან დეტალური და დასკვნა შეიძლება ახდენდეს ლოგიკური გახსენისა და მყარი საფუძვლის დემონსტრირებას. ძირითადი მახასიათებლები მყარდება კარგი კომპოზიციით. გამართულად წერის სტილით და აზრების ნათელი გამოხატვით. ტექნიკური ჟარგონის გამოყენება და სლენგი თავიდან უნდა იქნას აცილებული.

მკითხველთან ეფექტურად ურთიერთობისათვის, დასკვნის შინაარსი რაც შეიძლება კონკრეტულად უნდა იყოს გადმოცემული.

შეიძლება შემფასებელი არ ესწრებოდეს დასკვნის გადახედვას ან შემოწმებას, ამგვარად, დასკვნა მისი წარმომადგენლის როლში გამოდის. კარგი დასკვნა ქმნის სასურველ შთაბეჭდილებას შემფასებლის პროფესიონალურ კომპეტენციაზე. შემფასებელს, კარგი შთაბეჭდილების მოხდენაში დაეხმარება შემდგომი რეკომენდაციები:

- მოცულობა და გამოყენებული სტილი უნდა იყოს მიზიდველი და კარგად საკითხავი. გრაფიკა, როგორცა ფოტოსურათები და ცხრილები, ყურადღებით უნდა იყოს მოზადებული. სათაურები და ქვესათაურები უნდა შეესაბამებოდეს საკითხს.
- იდეალურ ვარიანტში, ტექსტში ჩართული უნდა იყოს ილუსტრაციები, მაგალითად, შესაფასებელი ქონების სურათი შეიძლება მოთავსდეს ქონების ინდენტიფიკაციის გვერდის მოპირდაპირე გვერდზე. მიმდებარე (სამეზობლო) ტერიტორიის რუკა შეიძლება იყოს იმ გვერდის მოპირდაპირედ, სადაც აღწერილია სამეზობლო, რათა მოხდეს შესაფასებელი ქონების მდებარეობის ჩვენება. ცხრილები და გრაფიკები უნდა იყოს წარმოდგენილი იქ, სადაც მათზე საუბარი, მაგრამ ილუსტრაცია, როგორც არ არის პირდაპირ დაკავშირებული თხრობასთან, უნდა მოთავსდეს დამატებებში.
- დასკვნის შინაარსი წარმოდგენილი უნდა იყოს კარგად გამოყოფილ ნაწილში, რომელიც მოცემულია სარჩევში.
- მოწინავე კომპიუტერული ტექნიკა საშუალებას აძლევს შემფასებელს ამოებდოს მიმზიდველი, მაღალხარისხიანი დასკვნები თავიანთ ოფისებშივე.

ზოგადი მონახაზი

შეფასების თხრობითი დასკვნები განსხვავდება შინაარსისა და ორგანიზების მიხედვით, მაგრამ ყველა ისინი შეიცავენ კონკრეტულ ელემენტებს. ძირითადად, შეფასების თხრობითი დასკვნა მიჰყვება შეფასების პროცესის თანმიმდევრობას.

შეფასების თხრობითი დასკვნების უმეტესობა შედგება ოთხი ძირითადი ნაწილისაგან. თითოეული ნაწილის შინაარსი შეიძლება ფორმალურად დაიყოს ქვესათაურებად, ან წარმოდგენილი იყოს უწყვეტ მონათხრობად. ნებისმიერ შემთხვევაში, დასკვნის მთავარი განყოფილება უნდა იქნას ინდივიდუალური სათაურით გამოყოფილი. ოთხი ძირითადი ნაწილი არის შესავალი, შეფასების წინაპირობები, მონაცემთა წარმოდგენა და მონაცემებისა და დასკვნების გაანალიზება. მრავალ დასკვნას გააჩნია მეხუთე განყოფილებაც, დამატება, რომელიც შეიცავს შემავსებელ ინფორმაციას და ილუსტრირებულ მასალას. თხრობითი დასკვნების ორგანიზება განსხვავებულია, მაგრამ 26.2 ცხრილში მოცემული მონახაზი შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც ზოგადი სახელმძღვანელო.

თხრობითი შეფასების ანგარიშს ზოგადად აქვს ოთხი ნაწილი (შესავალი, შეფასების ძირითადი დებულებები და მონაცემების ანალიზი და დასკვნები) და დამატებები

26.2 ცხრილი შეფასების თხრობითი დასკვნის ზოგადი მონახაზი
<p>ნაწილი პირველი – შესავალი</p> <p>სატიტულო გვერდი</p> <p>გადაცემის წერილი</p> <p>სარჩევი</p> <p>სერტიფიკატი</p> <p>მნიშვნელოვანი დასკვნების შეკამება</p> <p>ნაწილი მეორე – შეფასების წინაპირობები</p> <p>შეფასების მიზანი, გამიზნული გამოყენება და გამიზნული მომხმარებელი</p> <p>ღირებულების განმარტება და ღირებულებების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბების თარიღი</p> <p>ქონების შესაფასებელი უფლებები</p> <p>სამუშაოს მოცულობა</p> <p>დასკვნის ტიპის დადგენა</p> <p>უჩვეულო შემზღუდავი პირობები</p> <p>უჩვეულო ვარაუდები და ბიპოტენური პირობები</p> <p>ზოგადი ვარაუდები და შემზღუდავი პირობები</p>

ნაწილი მესამე – მონაცემთა წარდგენა
 ქონების იდენტიფიკაცია, იურიდიული აღწერა
 ნებისმიერი მოძრავი ქონების, ან სხვა ერთეულების, რომლებიც არ არის უძრავი ქონება, იდენტიფიკაცია
 ისტორია, ადრინდელი გაყიდვებისა და მიმდინარე შეთავაზებების ან ლისტინგის ჩათვლით მონაცემები საბაზრო არეალის, ქალაქის, უბნისა და განლაგების შესახებ
 მიწის აღწერა
 გაუმჯობესებების აღწერა
 მონაცემები გადასახადებისა გადასახადების მიზნით შეფასების შესახებ
 გაყიდვადობის შესწავლა, თუ შესაბამისია

ნაწილი მეოთხე – მონაცემთა ანალიზი და დასკვნები
 მიწის, როგორც აუთისებლის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება
 ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება
 მიწის ღირებულება
 დანახარებითი მიდგომა
 შემოსავლებითი მიდგომა
 პირდაპირი შედარებითი მიდგომა
 შეჩერება კორექტირების მიზნით და ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება
 საკითხის გახსნაზე დახარჯული დროის შეფასება
 შემფასებლის კვალიფიკაცია

ნაწილი მეხუთე – დამატებები
 დაწვრილებითი იურიდიული განმარტებები, თუ არ არის ჩართული მონაცემთა წარდგენაში
 დაწვრილებითი სტატისტიკური მონაცემები
 იჭარა, ან იჭარის მონაცემები
 სხვა სათანადო ინფორმაცია
 მეორადი დოკუმენტაცია

ამ მონაზნაში პუნქტების ვალაგება მოქნილია და შეიძლება ადაპტირებულ იქნას შეფასების თითქმის ყველა დავალდებასთან და უძრავი ქონების ნებისმიერ ტიპთან. პრაქტიკაში, ეს მონაზნა ადაპტირებული იქნება დავალების კონკრეტულ მოთხოვნებთან და მიესადაგება შემფასებლის პიროვნულ არჩევანს და რაც უფრო მნიშვნელოვანია, კლიენტის არჩევანს. ცალკეული ტიპის ქონების შემფასებლების შესაძლოა დაჟირდეთ აქ წარმოდგენილი ძირითადი ჩარჩოს გადასინჯვა, ან მასზე დამატებები.

ნაწილი პირველი – შესავალი

სატიტულო გვერდი

სატიტულო გვერდზე აღნიშნულია ქონების მისამართი, შეფასების თარიღი, შემფასებლის სახელი და მისამართი და კლიენტის სახელი და მისამართი.

გადაცემის წერილი

გადაცემის წერილი ფორმალურად წარმოადგენს შეფასების დასკვნას კლიენტისათვის. ის უნდა დაიწეროს შესაბამის საქმიან სტილში და უნდა იყოს ისეთი სახის მოკლე ჩანაწერი, როგორც შეფასებაზე დავალების ხასიათი და ბუნება კარნახობს. გადაცემის წერილი შეიძლება მოიცავდეს შემდეგ ელემენტებს:

- წერილის დაწერის თარიღი და მისაღმება
- ქონების ქუჩის მისამართი და მოკლე აღწერა, თუ საჭიროა
- აბზაცი, რომელშიც დადგინილი იქნება ინტერესი შესაფასებელ ქონებაში
- აბზაცი, რომელიც ადგენს, რომ ქონების შემოწმება და ყველა საჭირო კვლევა და ანალიზი ჩატარებულია შემფასებლის მიერ
- მინიშნება, რომ წერილს ახლავს შეფასების დასკვნა, გარკვეული რაოდენობის გვერდებით და შეფასების და დასკვნის ფორმატის ტიპის მითითება
- შეფასების დასკვნაში გამოყენებული ღირებულების ტიპი

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- შეფასების დასკვნა
- სრული დასკვნა
- ღირებულების სერტიფიკატი
- ზეპირი დასკვნა

შესავალი

შეფასების ანალიზისას შემფასებლის მიერ მიღწეული დასკვნების შესახებ კლიენტისათვის მოხსენება ხდება შეფასების დასკვნის მეშვეობით. შეფასების დასკვნას, შეფასების პრობლემის განმარტებიდან ანალიზისა და შესაბამისად გამოსახული მონაცემების გავლით, მკითხველი მიჰყავს კონკრეტულ დასკვნებამდე. ანგარიშების სრული ფორმის მქონე დასკვნაში, შემფასებელმა ნათლად და კონკრეტულად უნდა წარმოადგინოს ყველა ფაქტი, მიზეზი და დასკვნები. პროფესიონალ შემფასებელთა სტანდარტები არ იძლევა რაიმე კონკრეტულ ფორმას შეფასების დასკვნისათვის. უფრო მეტიც, შეფასების დასკვნის სიდიდე, ტიპი და შინაარსი ნაკარნახევია შეფასების გამიზნული მომხმარებელთა და მიზნით, გადასაჭრელი პრობლემების ბუნებითა და სირთულით და გამიზნული მომხმარებლისათვის საჭირო ინფორმაციით.

სტანდარტები წერილობითი დასკვნისათვის

შეფასებიდან გამომდინარე ყოველი ანალიზი, მოსაზრება, ან დასკვნა ისე უნდა იყოს მიტანილი მომხმარებელამდე, რომ იყოს შინაარსიანი და შეცდომაში არ შეიყვანოს გამიზნული მომხმარებელი. პროფესიონალი შემფასებლები მიეკუთვნებიან შემფასებელთა აღიარებულ ორგანიზაციებს და მოეთხოვებათ თავიანთი სამშემფასებლო საქმიანობა წარმართონ ამ ორგანიზაციების მოთხოვნების შესაბამისად. ყოველი ქვეყნის სამშემფასებლო ინსტიტუტი აყალიბებს თავიანთ მოთხოვნებს შეფასების, მიმოხილვისა და საკონსულტაციო დასკვნების მიმართ პროფესიონალური შეფასების პრაქტიკის საყოველთაო სტანდარტების შესაბამისად. იხილეთ 26.1 ცხრილი შეფასების სანიმუშო სტანდარტების წესებისათვის.

ეს სტანდარტები მიეკუთვნება ნებისმიერი წევრის ყველაწარმოებელს საქმიანობას, რომელიც ეხება ანალიზის, მოსაზრების ან დასკვნის დაწერას დადგენილი უძრავი ქონების ბუნების, ხარისხის, სარგებლიანობის, ან სპეციალური ინტერესის (ან ყველა ასპექტის) ღირებულების შესახებ. შემდგომ აბზაცში მოცემულია ნაწვევტი სტანდარტიდან: "შეფასების ინსტიტუტის წევრი ვალდებულია მისი ანალიზი, მოსაზრება და რჩევა ჩამოყალიბდეს და მოასწეროს კლიენტს მისთვის გასაგებ ენაზე და ისე, რომ იგი არ შეიყვანოს შეცდომაში ბაზართან მიმართებაში და უნდა შესაბამებოდეს ამ სტანდარტებს."

შეფასების სტანდარტი აყალიბებს მოთხოვნას შეფასების დასკვნის მიმართ. რაც საქმიანობასთანაა დაკავშირებული, როგორც ეს პრაქტიკის განმარტებშია ჩამოყალიბებული: "ეს სტანდარტები არ კარნახობენ დასკვნის ფორმას, ფორმას, ან სტილს. ეს არის მომხმარებლისა და შემფასებლის საჭიროების ფუნქცია. დასკვნის მატერიალური შინაარსი განსაზღვრავს მის შესაბამისობას". თუმცა, სტანდარტების განმარტებითი ნაწილი იძლევა მითითებებს ტერმინოლოგიის შესახებ, რომლის გამოყენებაც შეიძლება შემფასებლის დასკვნაში.

პროფესიონალ შემფასებლებს მოეთხოვებათ თავიანთი საქმიანობა წარმართონ პროფესიული შეფასების პრაქტიკის საყოველთაო სტანდარტების შესაბამისად.

შეფასების დასკვნა: მოიცავს შემდეგ ტიპებს:

- სრული ფორმის მქონე დასკვნა – გასაგები და დეტალური; მოზადებული უნდა იყოს არაორდინარული შემზღუდავი პირობების ჩარევის გარეშე
- თხრობითი – დეტალური ანგარიში, სადაც არაორდინარული შემზღუდავი პირობებს ჰქონდა ადგილი
- მოკლე შინაარსის – მოკლე და კონკრეტული აღწერითი
- ფორმალური ზეპირი – სტანდარტული ფორმა შესამოწმებელი ცხრილებისა და თხრობითი კომენტარების კომბინაციით

სტანდარტის ფარგლებში ოფიციალური ფორმატის მოთხოვნა არ გამოდის ამ განმარტებების ჩარჩოებიდან. პრაქტიკის განმარტებებში მოცემულია შემდგომი მითითებები, რაზეც საუბარი იქნება ამ თავში ცოტა მოგვიანებით.

26.1 ცხრილი
შეფასების სტანდარტი – წესები

პრეამბულა
ეს სტანდარტი ეხება ღირებულების შესახებ ოფიციალური მოსაზრების ჩამოყალიბებისა და გადაცემის პროცედურებს, და მოიცავს მინიმალურ შინაარსს, რომელიც აუცილებელია ისეთი დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად, რომელიც იქნება სანდო და შეედომაში არ შეიყვანს მის მომხმარებელს.

- წესები**
ანგარიშში შემფასებელმა უნდა დაადგინოს:
1. კლენტისა და სხვა გამიზნული მომხმარებლის სახელები
 2. შემფასებლის მოსაზრებებისა და დასკვნების გამიზნული გამოყენება
 3. დავალების მიზანი, ღირებულების არსებითი განმარტების ჩათვლით
 4. დავალების დასასრულებლად საჭირო სამუშაოს მასშტაბი
 5. არის თუ არა შეფასება მიმდინარე, რეტროსპექტიული, პერსპექტიული თუ განახლებული
 6. საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრებასთან დაკავშირებული გონივრული დროის სავარაუდო ანალიზი
 7. შემფასებლის მოსაზრებისა და დასკვნების რეალური თარიღი
 8. დასკვნის დაწერის თარიღი
 9. ქონების განლაგება და მახასიათებლები და შესაფასებელი ინტერესი
 10. ყველა დაშვება და შემზღუდავი პირობები
 11. რაიმე ჰიპოთეზური პირობა (შემოთავაზებული გაუმჯობესებების ჩათვლით)
 12. მიწის გამოყენების კონტროლი
 13. არსებული გამოყენებისა და შეფასებაში აღწერილი გამოყენების დადგენა
 14. საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების დადგენა და გადაწყვეტა
 15. დავალებისადმი ყველა არსებითი მონაცემის აღწერა და გაანალიზება
 16. დავალებასთან დაკავშირებული შეფასების პროცედურების აღწერა და გამოყენება
 17. შეფასების რომელიმე ჩვეულებრივი პროცედურის გამოკლების მიზეზის დასაბუთება
 18. შეფასების თითოეული მიდგომის ანალიზის, მოსაზრების, დასკვნის დასაბუთების მიზეზების დეტალური აღწერა
 19. საიჯარო გადასახადის, ან იჯარის საფუძველზე ფლობის ქონების ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბებისას, ღირებულებაზე გავლენის გაანალიზება, თუ ასეთი არსებობს, იჯარის პირობებისა და მდგომარეობის თვალსაზრისით
 20. ღირებულებაზე კომპლექტაციის გავლენის გაანალიზება
 21. მონალოდნელი სახელმწიფო ან კერძო გაუმჯობესების ღირებულებაზე გავლენის გაანალიზება
 22. რაიმე მომრავი ქონების ღირებულებაზე გავლენის გაანალიზება
 23. ქონების გაყიდვაზე, შეთავაზებაზე ან ლისტინგზე რაიმე მიმდინარე შეთანხმების გაანალიზება
 24. ქონების რომელიმე წინა გაყიდვის გაანალიზება
 25. ღირებულების საბოლოო შეფასებაში შეფასების ყოველი მიდგომის მონაცემების, ანალიზისა და დასკვნების გადახედვა და კორექტირება
 26. საბოლოო ღირებულების შეფასების შესახებ დასკვნის მომზადება
 27. ღირებულების ხელმოწერილი სერტიფიკატის დართვა
- შენიშვნა: ღირებულების სერტიფიკატზე ხელის მოწერილი შემფასებელი პასუხისმგებლობას იღებს შეფასებაზე და შეფასების დასკვნის შინაარსზე

დასკვნების ტიპები

შეფასების დასკვნა შეიძლება იყოს ზეპირი ან წერილობითი¹. წერილობითი კომუნიკაცია შეიძლება იყოს ფორმალური ან თხრობითი დასკვნა.

ჩვეულებრივ, დასკვნის წარდგენა ხდება იმ ფორმით, როგორცაც მოითხოვს გამიზნული მომხმარებელი. თუმცა, კლიენტმა რომც მოითხოვს დასკვნა დეტალური დოკუმენტაციის გარეშე, შემფასებელმა მაინც უნდა ჩაატაროს დავალებით მოთხოვნილი ანალიზი, როგორც ამას ითვალისწინებს სამუშაოს მოცულობა. ასეთ შემთხვევაში, შეფასების მოსაზრებებზე გამოყენებული ყველა მასალა, მონაცემი და სამუშაო შედეგები უნდა ინახებოდეს შემფასებლის მუდმივ ფაილში. მიუხედავად იმისა, რომ შემფასებელს შეიძლება არასოდეს დაჭირდეს წერილობითი დოკუმენტაციის გაცემა მოკლედ ჩამოყალიბებული მოსაზრებების შესახებ, შესაძლოა მას მოვლიანებით მოსთხოვონ ახსნა, ან დაიცვას მოსაზრება.

ფაილის დოკუმენტაციის ზომა დამოკიდებულია მომზადებული დასკვნის ტიპზე. ნაკლებად დეტალური დასკვნა მოითხოვს ნაკლებ გარეშე დოკუმენტაციას. სექტრის ერთ მხარეს დევს შეფასების სრული ფორმის მქონე დასკვნა, რომელიც მოიცავს იმ მონაცემების, მიზეზებისა და ანალიზის დეტალურ აღწერას, რომელიც გამოყენებული იყო ღირებულების დასკვნის გასათვლილად. მეორე მხარეს მოკლე შინაარსის დასკვნის ფორმა, რომელიც შესაძლოა საერთოდ არცერთ ამ ინფორმაციათაგან არ შეიცავდეს. დაბაზონის შუაში არის შეფასების თხრობითი და ფორმალურებული დასკვნების ფორმატები, რომელიც მოიცავს შეფასების ანალიზში მოგვივლ ზოგიერთ, მაგრამ არა ყველა აღწერით ინფორმაციას.

ზოგიერთი თემის განხილვა შეიძლება ნაკლებად ინტენსიური იყოს მიერ ზომის ანგარიშებში, ვიდრე სრული თხრობითი შეფასების ანგარიშში, მაგრამ ანგარიშში მაინც უნდა ემთხვეოდეს შეფასების სტანდარტებს და შეიცავდეს საკმარის ინფორმაციას, რომ მიიყვანოს მკითხველი შეფასების დასკვნამდე. შემფასებელი, რომელიც ამზადებს შეფასების ზეპირ დასკვნას, უნდა ინახავდეს ყველა განმარტებას და მონაცემს ფაილში ანალიზის სრულ შექამებასთან, დასკვნასთან და ღირებულების შესახებ მოსაზრებასთან ერთად.

მიუხედავად იმისა, თუ რა სახითაა დასკვნა გადმოცემული, ყველა მონაცემი და შენიშვნა, ისევე როგორც ანალიზის ჩამი და დასკვნა უნდა ინახებოდეს სამუშაო ფაილში, თუკი ეს ინფორმაცია არ არის დაფიქსირებული დასკვნაში, ანუ ინფორმაცია უნდა იყოს ან ანგარიშში, ან ფაილში.

ზეპირი დასკვნები

შემფასებელს შეუძლია მოამზადოს ზეპირი დასკვნა, როდესაც გამიზნული მომხმარებლის მდგომარეობა ან მოთხოვნები არ რთავს ნებას, ან არ იძლევა უფლებას წერილობითი დასკვნისათვის. ექსპერტის ჩვენებები ჩატარებულ შემოწმებაში, ოფიციალურ განაცხადში, ან სასამართლო პროცესზე, განიხილება როგორც ზეპირი დასკვნა. სხვა სიტუაციებში, ზეპირი დასკვნა გადაიცემა გამიზნულ მომხმარებელზე პერსონალურად ან ტელეფონით. შეფასების სტანდარტები მოითხოვს, რომ ეს შესაძლებელიცა და შესაფერისიც. ქონების შეფასების ყოველი ზეპირი დასკვნა რომელიც განიხილავს ღირებულებას – ექსპერტის აღიარების ჩათვლით, უნდა მიესადაგებოდეს შეფასების სტანდარტების წესებს.

ყოველი ზეპირი დასკვნა უნდა შეიცავდეს შეფასების ფუნდამენტურ საფუძველს, განსაკუთრებით რაიმე უჩვეულო ვარაუდის ან ჰიპოთეზური მდგომარეობის გამოყენებას. ზეპირი დასკვნის ჩაბარების შემდეგ, შემფასებელმა ფაილში უნდა შეინახოს დავალებასთან დაკავშირებული ყველა მონაცემი და შენიშვნა. თუ მოსთხოვენ მოგვიანებით, შემფასებელს უნდა შეეძლოს დაწეროს დასკვნა, რომელიც დააკმაყოფილებს მინიმალურ მოთხოვნებს შეფასების დასკვნისათვის, რომელიც შესაფერისი იქნება გამიზნული მომხმარებლისათვის და გამიზნული მომხმარებლისათვის.

ეს სამუშაო ფაილი უნდა შეიცავდეს ნებისმიერი ზეპირი დასკვნის ან ჩვენების ან ჩვენების ოქმის მონაცემებს – შემფასებლის მიერ ხელმოწერილი და დათარიღებული სერტიფიკატის ჩათვლით. შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები მოითხოვს, რომ სამუშაო ფაილი არსებობდეს ზეპირი (ან წერილობითი) დასკვნის გაცემამდე და გაცემის ანგარიშის დასკვნის წერილობითი მონაცემები უნდა დაემატოს სამუშაო ფაილებს ზეპირი ანგარიშის გაცემის შემდეგ გარკვეული დროის განმავლობაში.

¹ შეფასების დასკვნა გაზავნილი კლიენტზე იმეილით ან სხვა ელექტრონულ საშუალებით, ითვლება როგორც შეფასების წერილობითი დასკვნა. ელექტრონული ფოსტის გამოყენება ეთიური და ტექნიკურად გამართლებულია სხვის ხელში ანგარიშს მოხედრის თავიდან ასაცილებლად.

შემფასებლის სამუშაო ფაილის სტრუქტურა და შემაღენლობა შეიძლება იცვლებოდეს, რადგანაც ფაილის შინაარსი რამდენჯერმე გადაკეთდებოდა შემფასებლის მიერ ჩანაწერების შენახვის პერიოდის განმავლობაში. სამუშაო ფაილი შეიძლება ეყრდნობოდეს ინფორმაციას, რომელიც მოთავსებულია სადმე სხვაგან, მაგალითად, კომპიუტერში, სხვა ფაილში, ან სხვა ადგილას.

ფორმალიზებული დასკვნები

ფორმალიზებული დასკვნები ხშირად პასუხობენ საფინანსო ინსტიტუტების, სადაზღვევო კომპანიებისა და სამთავრობო სტრუქტურების მოთხოვნებს. ისინი საჭიროა სახელმწიფო ორგანიზაციებისა და კერძო ფირმების მიერ შექმნილ მერხაიდი ვიკის ბაზრებზე სახლებისა და საცხოვრებელ ქონებაზე არსებული ვიკისების შემეტყობის შესასწავლისა და გაყოფებისათვის. რადგანაც ეს გამხარული მომხმარებლები განხილავენ შერავალ შეფასებას, აქედან გამომდინარე, ეფექტური და მოსახერხებელია დასკვნის სტანდარტული ფორმის გამოყენება. როდესაც გამოიყენება ფორმალიზებული დასკვნა, მათ, ვინც პასუხისმგებელია შეფასების გადასინჯვაზე, იციან, თუ ზუსტად სად მოძებნონ დასკვნის მონაცემის ესა თუ ის კატეგორია ან პუნქტი. ფორმის შეცვლით, შეფასებელი უზრუნველყოფს, რომ არცერთი პუნქტი არ იყოს გამოარჩენილი. შეფასებელთა ინსტიტუტმა შეიმუშავა სტანდარტული ფორმები შეფასების დასკვნებისათვის, რომელიც მოიცავს რეკომენდაციებს შეფასების დასკვნის მომხმარებელთა მხრადან. დანართი 1 გვიჩვენებს საცხოვრებელი ქონების შეფასების ფორმალიზებულ დასკვნას შესაბამისი სერტიფიკატითა და შემზღუდავი პირობებით.

ფორმალიზებული დასკვნები, ყველა შეფასების დასკვნის მსგავსად, უნდა შეესაბამებოდეს შეფასების სტანდარტებს. მიუხედავად იმისა, რომ ფორმალიზებული დასკვნები სტანდარტულია, მნიშვნელოვანი პუნქტები ან მისი ბაზარი შეიცვას ერთ ან მეტ არა ტიპურ მახასიათებელს. შედეგად, არცერთ ფორმას არ შეუძლია საიმედოდ ასახოს მთელი ინფორმაცია, რომელსაც მოითხოვს პროფესიონალური სტანდარტები. ასეთი ფორმები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას მხოლოდ ისეთ შემთხვევაში, თუკი იგი გაფართოებულია დამატებითი ინფორმაციით იმგვარად, რომ ეთანხმებოდეს შეფასების სტანდარტებს. ნორმალურაა, როდესაც გამოიყენებენ ფორმალიზებულ დასკვნას შევსების დამატებითი თხრობითი კომენტარებით, შედარებითების ანალიზს სხვადასხვა მეთოდების გამოყენებით ან ჩაატარებს შემდგომი ან მოდიფიცირებული ვარაუდების, შემზღუდავი პირობების ან შეფასების ანალიზს.

მიუხედავად იმისა, რომ შეფასების სტანდარტიზებული დასკვნის ფორმის გამოყენება ძირითადად შეზღუდულია ერთმნიშვნელოვანი საცხოვრებელ სექტორში, ზოგჯერ, კლიენტები სთხოვენ შევსებლის გამოიყენოს ფორმალიზებული შეფასება არასაცხოვრებელი ქონების შეფასებაშიც. მაგალითად, საოფისო, კომერციული და ინდუსტრიული ქონება. ამ ტიპის ქონებისათვის სტანდარტული ფორმები არ არის ზოგადად გავრცელებული და არ არის აღიარებული შეფასებელთა ორგანიზაციების მიერ. შეფასების ამ ბუნების დავალება ტიპურად უფრო რთულია, რაც შეფასების ანალიზის სტანდარტული ფორმების გამოყენების შესაბამისობას ართულებს.

შემფასებლები ყურადღებით უნდა იყვნენ, რათა უზრუნველყონ ის, რომ ფორმალიზებული დასკვნა არ კარნახობდეს შეფასების პროცესს. შეფასებაში გამოყენებულ მეთოდოლოგია განისაზღვრება შეფასების სპეციფიკური პრობლემის ბუნებით, და არა დასკვნის ტიპით. თუ ფორმალიზებული დასკვნა არ იძლევა ადეკვატურ წარმოდგენას და ანალიზისა და მონაცემების განსჯას, რომელიც შემფასებლის თვალსაზრისით საკმისათვის მნიშვნელოვანია, ასეთი ინფორმაცია უნდა დაემატოს როგორც შემავსებელი.

შეფასების თხრობითი დასკვნის ფორმატი

შეფასების თხრობითი დასკვნა აძლევს შემფასებელს შანსს სრულყოფილად დაასაბუთოს და ახსნას საკუთარი შეხედულებები და დასკვნები და დაარწმუნოს მკითხველი ღირებულების შესახებ ჩამოყალიბებული საბოლოო მოსაზრების სისწორეში. შეფასების თხრობითი დასკვნის მომზადებისას, შემფასებელმა ცალკე უნდა აწარმოოს აღწერითი სექციები ანალიზისა და განმარტებების სექციებისაგან. ფაქტობრივი და აღწერითი მონაცემები ჩვეულებრივ წარმოდგენილია დასკვნის წინა სექციებში ისე, რომ შემდგომი ანალიზი და განმარტებები შეიძლება ეხებოდეს ამ ფაქტებს და მიუთითებდეს, თუ როგორ ახდენენ ისინი გავლენას ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრებაზე. გამეორება და უსაფუძვლო დუბლირება თავიდან უნდა იქნას აცილებული, მაგრამ მონაცემების წარმოდგენა შეიძლება დამოკიდებული იყოს დასკვნის ბუნებასა და მოცულობაზე.

შეფასების კარგად მომზადებულ დასკვნაში მოცემული ცვლელი შეიძლება იყოს ძალიან დეტალური და დასკვნა შეიძლება ახდენდეს ლოკალური ჩაქვისა და მყარი საფუძვლის დემონსტრირებას. ძირითადი მახასიათებლები მყარდება კარგი კომპოზიციით, გამართულად წერის სტილით და აზრების ნათელი გამოხატვით. ტექნიკური ტარგონის გამოყენება და სლენგი თავიდან უნდა იქნას აცილებული.

მკითხველთან ეფექტურად ურთიერთობისათვის, დასკვნის შინაარსი რაც შეიძლება კონკრეტულად უნდა იყოს გადმოცემული.

შეიძლება შემფასებელი არ ესწრებოდეს დასკვნის გადახედვას ან შემოწმებას, ამგვარად, დასკვნა მისი წარმომადგენლის როლში გამოდის. კარგი დასკვნა ქმნის სასურველ შთაბეჭდილებას შემფასებლის პროფესიონალურ კომპეტენციაზე. შემფასებელს, კარგი შთაბეჭდილების მოხდენაში დაეხმარება შემდგომი რეკომენდაციები:

- მოცულობა და გამოყენებული სტილი უნდა იყოს მიმზიდველი და კარგად საკითხავი. გრაფიკა, როგორცა ფოტოსურათები და ცხრილები, ყურადღებით უნდა იყოს მომზადებული. სათაურები და ქვესათაურები უნდა შეესაბამებოდეს საკითხს.
- იდეალურ ვარიანტში, ტექსტში ჩართული უნდა იყოს ილუსტრაციები, მაგალითად, შესაფასებელი ქონების სურათი შეიძლება მოთავსდეს ქონების იდენტიფიკაციის გვერდის მოპირდაპირე გვერდზე. მიმდებარე (სამეზობლო) ტერიტორიის რუკა შეიძლება იყოს იმ გვერდის მოპირდაპირედ, სადაც აღწერილია სამეზობლო. რათა მოხდეს შესაფასებელი ქონების მდებარეობის ჩვენება. ცხრილები და გრაფიკები უნდა იყოს წარმოდგენილი იქ, სადაც მაშუა საუბარი, მაგრამ ილუსტრაცია, რომელიც არ არის პირდაპირ დაკავშირებული თხრობასთან, უნდა მოთავსდეს დამატებებში.
- დასკვნის შინაარსი წარმოდგენილი უნდა იყოს კარგად გამოყოფილ ნაწილში, რომელიც მოცემულია სარჩევში.
- მოწინავე კომპიუტერული ტექნიკა საშუალებას აძლევს შემფასებელს ამობეჭდოს მიმზიდველი, მაღალხარისხიანი დასკვნები თავიანთ ოფისშივე.

ზოგადი მონახაზი

შეფასების თხრობითი დასკვნები განსხვავდება შინაარსისა და ორგანიზების მიხედვით, მაგრამ ყველა ისინი შეიცავენ კონკრეტულ ელემენტებს. ძირითადად, შეფასების თხრობითი დასკვნა მიჰყვება შეფასების პროცესის თანმიმდევრობას.

შეფასების თხრობითი დასკვნების უმეტესობა შედგება ოთხი ძირითადი ნაწილისაგან. თითოეული ნაწილის შინაარსი შეიძლება ფორმალურად დაიყოს ქვესათაურებად, ან წარმოდგენილი იყოს უწყვეტ მონათხრობად. ნებისმიერ შემთხვევაში, დასკვნის მთავარი განყოფილება უნდა იქნას ინდივიდუალური სათაური გამოყოფილი. ოთხი ძირითადი ნაწილი არის შესავალი, შეფასების წინაპირობები, მონაცემთა წარმოდგენა და დამატებები, რომელიც შეიცავს შემავსებელ ინფორმაციას და ილუსტრირებულ მასალას. თხრობითი დასკვნების ორგანიზება განსხვავებულია, მაგრამ 26.2 ცხრილში მოცემული მონახაზი შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც ზოგადი სახელმძღვანელო.

თხრობითი შეფასების ანგარიშს ზოგადად აქვს ოთხი ნაწილი (შესავალი, შეფასების ძირითადი დებულებები და მონაცემების ანალიზი და დასკვნები) და დამატებები

26.2 ცხრილი

შეფასების თხრობითი დასკვნის ზოგადი მონახაზი

<p>ნაწილი პირველი – შესავალი სატიტულო გვერდი გადაცემის წერილი სარჩევი სერტიფიკატი მნიშვნელოვანი დასკვნების შეჯამება</p> <p>ნაწილი მეორე – შეფასების წინაპირობები შეფასების მიზანი, გამიზნული გამოყენება და გამიზნული მომხმარებელი ღირებულების განმარტება და ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბების თარიღი ქონების შესაფასებელი უფლებები სამუშაოს მოცულობა დასკვნის ტიპის დადგენა უჩვეულო შემზღუდავი პირობები უჩვეულო ვარაუდები და მიუთქვნიერი პირობები ზოგადი ვარაუდები და შემზღუდავი პირობები</p>

ნაწილი მესამე – მონაცემთა წარდგენა
 ქონების იდენტიფიკაცია, იურიდიული აღწერა
 ნებისმიერი მოძრავი ქონების, ან სხვა ერთეულების, რომლებიც არ არის უძრავი ქონება, იდენტიფიკაცია
 ისტორია, ადრინდელი გაყიდვებისა და მიმდინარე შეთავაზებების ან ლისტინგის ჩათვლით მონაცემები საბაზრო არეალის, ქალაქის, უბნისა და განლაგების შესახებ მიწის აღწერა
 გაუმჯობესებების აღწერა
 მონაცემები გადასახადებისა გადასახადების მიზნით შეფასების შესახებ გაყიდვადობის შესწავლა, თუ შესაბამისია

ნაწილი მეოთხე – მონაცემთა ანალიზი და დასკვნები
 მიწის, როგორც აუთვისებლის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება
 ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება
 მიწის ღირებულება
 დანახარჯებითი მიდგომა
 შემოსავლებითი მიდგომა
 პირდაპირი შედარებითი მიდგომა
 შეკრება კორექტირების მიზნით და ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება
 საკითხის გახსნაზე დახარჯული დროის შეფასება
 შემფასებლის კვალიფიკაცია

ნაწილი მეხუთე – დამატებები
 დაწვრილებითი იურიდიული განმარტებები, თუ არ არის ჩართული მონაცემთა წარდგენაში
 დაწვრილებითი სტატისტიკური მონაცემები
 იჯარა, ან იჯარის მონაცემები
 სხვა სათანადო ინფორმაცია
 მეორადი დოკუმენტაცია

ამ მონახაზში პუნქტების განლაგება მოქნილია და შეიძლება ადაპტირებულ იქნას შეფასების თითქმის ყველა დავალებასთან და უძრავი ქონების ნებისმიერ ტიპთან. პრაქტიკაში, ეს მონახაზი ადაპტირებული იქნება დავალების კონკრეტულ მოთხოვნებთან და მიესადაგება შემფასებლის პიროვნულ არჩევანს და რაც უფრო მნიშვნელოვანია, კლიენტის არჩევანს. ცალკეული ტიპის ქონების შემფასებლებს შესაძლოა დაჰირდეთ აქ წარმოდგენილი ძირითადი ჩარჩოს გადაინიჭვა, ან მასზე დამატებები.

ნაწილი პირველი – შესავალი

სატიტულო გვერდი

სატიტულო გვერდზე აღნიშნულია ქონების მისამართი, შეფასების თარიღი, შემფასებლის სახელი და მისამართი და კლიენტის სახელი და მისამართი.

გადაცემის წერილი

გადაცემის წერილი ფორმალურად წარმოადგენს შეფასების დასკვნას კლიენტისათვის. ის უნდა დაიწეროს შესაბამის საქმიან სტილში და უნდა იყოს ისეთი სახის მოკლე ჩანაწერი, როგორც შეფასებაზე დავალების ხასიათი და ბუნება კარნახობს. გადაცემის წერილი შეიძლება მოიცავდეს შემდეგ ელემენტებს:

- წერილის დაწერის თარიღი და მისაღება
- ქონების ქუჩის მისამართი და მოკლე აღწერა, თუ საჭიროა
- აბზაცი, რომელშიც დადგენილი იქნება ინტერესი შესაფასებელ ქონებაში
- აბზაცი, რომელიც ადგენს, რომ ქონების შემოწმება და ყველა საჭირო კვლევა და ანალიზი ჩატარებულია შემფასებლის მიერ
- მინიშნება, რომ წერილს ახლავს შეფასების დასკვნა, გარკვეული რაოდენობის გვერდებით და შეფასების და დასკვნის ფორმატის ტიპის მითითება
- შეფასების დასკვნაში გამოყენებული ღირებულების ტიპი

- შეფასების რეალური თარიღი
- ღირებულების შესახებ მოსაზრება
- პირობები, რომლებიც ზღუდავს გამიზნული მოხმარებისა და მომხმარებლის უფლებებს და ვალდებულებებს
- ნებისმიერი უჩვეულო ვარაუდი და ჰიპოთეზური პირობა
- შემფასებლის ხელმოწერა

სარჩევი

სარჩევში ტრადიციულად თანმიმდევრულადაა ჩამოთვლილი დასკვნის სხვადასხვა განყოფილება. დასკვნის ძირითადი ნაწილები და დასკვნაში გამოყენებული ნებისმიერი ქვესათაური უნდა იყოს ნაჩვენები.

სერტიფიკატი

შემფასებლის სერტიფიკატი ადგენს, რომ შემფასებელმა პირადად ჩატარა შეფასება მიუკერძოებლად და ობიექტურად, ქვეყანაში აღიარებული სტანდარტების შესაბამისად. 26.3 ცხრილი გვიჩვენებს, თუ რა ინფორმაცია უნდა შევიდეს შემფასებლის სერტიფიკატში. სერტიფიცირება უნდა მოსდევდეს ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრებას, ან უნდა ხორციელდებოდეს მასთან ერთად. შეთანხმებულია შემფასებლის დასკვნების უმეტესობა იძლევა სერტიფიკატს, გადაცემის წერილისთანავე, ან დასკვნის დამატებაში.

მიუხედავად იმისა, სერტიფიკატი შეტანილია როგორც შესავალის ნაწილი თუ ცალკე ხელმოწერილ გვერდზეა წარმოდგენილი, იგი ძალიან მნიშვნელოვანია, რადგან ის ამკვიდრებს შემფასებლის პოზიციას, და ამით იცავს ორივეს, შემფასებლის პატიოსნებას და შეფასების სისწორეს.

26.3 ცხრილი

პროფესიული შეფასების პრაქტიკის მოთხოვნების სტანდარტები

სერტიფიცირება

უძრავი ქონების შეფასების შესახებ ყოველი წერილობითი დასკვნა უნდა შეიცავდეს ხელმოწერილ სერტიფიკატს, რომელიც შინაარსობრივად ქვემოთ მოყვანილი ფორმების მსგავსია საკითხი: (ქონების იდენტიფიკაცია)

- ამ დასკვნაში შესული ფაქტის კონსტატაცია სამართლიანია და სწორი
- წარმოდგენილი ანალიზი, მოსაზრებები და დასკვნები შეზღუდულია მხოლოდ გაცხადებული ვარაუდებითა და შემზღუდავი პირობებით და წარმოადგენს ჩემს პირად მიუკერძოებელ და ობიექტურ პროფესიონალურ ანალიზს, მოსაზრებებსა და დასკვნებს.
- მე არ გამაჩნია არავითარი (ან კონკრეტული) არც ამჟამად, არც მომავალში ინტერესი იმ ქონების მიმართ რომელიც არის ამ შეფასების დასკვნის ობიექტი, და არც არანაირი (ან კონკრეტული) ინტერესი ამჟამად ან მომავალში მონაწილე მხარეების მიმართ.
- მე არ ვარ ტენდენციური შეფასების დასკვნის ობიექტის, ან ამ დავალებაში ჩართულ მონაწილე მხარეთა მიმართ
- ჩემი ანალიზი, მოსაზრებები და დასკვნები შემუშავებულია და ეს დასკვნა მომზადებულია შეფასების საყოველთაო სტანდარტების შესაბამისად.
- მე გამაჩნია ცოდნა და გამოცდილება, რომ ეს დავალება შევასრულო კომპეტენტურად.
- არავის გაუწევია რაიმე პროფესიული დახმარება ამ დასკვნაზე ხელმოწერილ შემფასებლისათვის. (თუ იყო ასეთი გამოხატვისი, უნდა დასახელდეს პიროვნების სახელი და ის საბუშარი, რომელიც მან შეასრულა პროფესიული დონის თვალსაზრისით).
- ამ დასკვნის დაწერის თარიღის მდგომარეობით, ქვემოთ ხელმოწერმა შეასრულა ქვეყნის პროფესიული ინსტიტუტის მოთხოვნები - წევრებისათვის სავალდებულო პროფესიული გადაამზადების პროგრამის გავლა.
- ქვემოთ ხელმოწერმა პირმა შეამოწმა შესაფასებელი ქონება (მიუთითეთ დღე, როდისაც ქონება იქნა ინსპექტირებული) ან, არ შეამოწმა ქონება.
- აქ მოცემულ მონაცემებზე, ანალიზზე და დასკვნებზე დაყრდნობით, აღწერილ ქონებაში ინტერესის საბაზრო ღირებულება მოცემული თარიღისათვის (მიუთითეთ რიცხვი) შეფასებულია (მიუთითეთ ღირებულება) დოლარად.
- ხელმოწერა და სერტიფიცირების თარიღი (თუ ხელს აწერს ერთზე მეტი პირი, სერტიფიკატზე გარკვევით უნდა იყოს მითითებული, რომელმა პირმა ჩაატარა შესაფასებელი ქონების პერსონალური დათვალიერება და რომელმა არა)

პასუხისმგებლობა

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები ავალდებულებს შემფასებელს, რომელიც აწერს ხელს ღირებულების სერტიფიკატს, აილოს პასუხისმგებლობა შეფასებაზე და შეფასების დასკვნის შინაარსზე.

- ერთი შემფასებელი მანაც უნდა იყოს პასუხისმგებელი მთლიან დასკვნაზე
- თუ ღირებულების სერტიფიკატი ეყრდნობა მხოლოდ ერთ ხელმოწერას, მაშინ ეს ინდივიდია პასუხისმგებელი მთლიან დასკვნაზე
- შემფასებელმა სერტიფიკატში უნდა გახსნას დასკვნის მომზადებაში გაწეული ნებისმიერი არსებითი პროფესიონალური დახმარება
- შემფასებელმა სერტიფიკატში უნდა გახსნას და აილოს პასუხისმგებლობა დასკვნის მომზადებაში გაწეულ ნებისმიერ არსებით პროფესიონალურ დახმარებაზე.
- არცერთ სიტუაციაში არ არის გამართლებული მხოლოდ შემფასებლის მიერ ხელმოწერა შეფასების დასკვნაზე, რომელიც მომზადებულია ასისტენტის მიერ.
- თუ ღირებულების სერტიფიკატი იყენებს ორი, ან მეტი შემფასებლის, როგორც ერთობლივი ავტორების, ხელმოწერას, მაშინ თითოეული მათგანი პასუხისმგებელია მთლიან დასკვნაზე.
- მეორე, უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირს, შეუძლია მოაწეროს ხელი შემფასებლის მაგივრად, თუ შესაბამისი იურისდიქციის ქვეშ არ არის რაიმე კანონი, რომელიც ამას ეწინააღმდეგება.

მნიშვნელოვანი დასკვნების შეკამება

როდესაც შეფასების დასკვნა გრძელდება და რთული, შეიძლება სასარგებლო იყოს ძირითადი მომენტებისა და მნიშვნელოვანი დასკვნების შეკამება. ანგარიშების ასეთი ფორმა მოსახერხებელია დასკვნის მკითხველისათვის და ნებას რთავს შემფასებელს ყურადღება გაამახვილოს მთავარ საკითხებზე, რომლებიც გათვალისწინებულია ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრების შემუშავებაში. ქვემოთ მოცემული სია გვიჩვენებს მასალის ტიპებს, რომელიც ხშირად შეტანილია შეკამებაში; თუმცა, ყველა ეს პუნქტი როდე მიესადაგება შეფასების ყველა დავალებას:

- ქონების მოკლე აღწერა; მდებარეობის, ნაკვეთისა და გაუმჯობესებების (თუ არის) მახასიათებლები
- ნებისმიერი არაორდინარული შემზღუდავი პირობა, უჩვეულო ვარაუდები, ან ჰიპოთეზური პირობები
- მიწის, როგორც აუთვისებლის, და ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების განსაზღვრა
- შეფასების რეალური თარიღი, ინსპექციის ჩატარების თარიღი
- შეფასების ანალიზის დასკვნები, როგორცაა მიწის ღირებულება, ღირებულება დანახარჯებით მიდგომით, პირდაპირი შედარების მიდგომით, შემოსავლებითი მიდგომით, დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზი
- განსაზღვრული ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება.

ნაწილი მეორე – შეფასების წინაპირობები

მიზანი, შეფასების გამოიზნული გამოყენება და გამოიზნული მომხმარებელი

შეფასების დასკვნის მიზანია კითხვა, რომელზეც პასუხს მოელიან კლიენტი და გამოიზნული მომხმარებელი. გამოიზნული მომხმარებელი არის მიზეზი, რისთვისაც ღირდება შემფასებლის შეფასება, მაგალითად, მიიღოს გადაწყვეტილება შესყიდვაზე, გაყიდვაზე, ან სესხების შესახებ. გამოიზნული მომხმარებელი არის კლიენტი ან ნებისმიერი სხვა მხარე, რომელიც დადგენილია სახელით ან ტიტით, როგორც შეფასების, კონსულტაციის, ან დასკვნის მიმოხილვის გამოყენებელი.

ღირებულების განმარტება და ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბების თარიღი

დასკვნაში შეფასებული ღირებულების მისაღები განმარტება შეტანილია გამოიზნული მომხმარებლის ან სხვა მკითხველის გონების არევის თავიდან ასაცილებლად. (ღირებულების სხვადასხვა ტიპის დეფინიციები ჩამოთვლილია მე-2 თავში). შეფასების დაჯერებამ შეიძლება მოითხოვოს ერთ-ერთი შემდეგიდან:

- მოსაზრება მიმდინარე ღირებულების შესახებ
- მოსაზრება რეტროსპექტული ღირებულების შესახებ
- მოსაზრება პერსპექტული ღირებულების შესახებ

ძალიან მნიშვნელოვანია იმ თარიღის დაფიქსირება, რომლისთვისაც გაკეთდა ღირებულების დასკვნა. ჩვეულებრივ, შეფასების თარიღი და შესაფასებელი ქონების ინსპექტირების დღე საერთაშორისო, განსაკუთრებით მიმდინარე საბაზრო ღირებულების შეფასებისათვის. თუ ინსპექტირების დღე განსხვავებულია ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბების თარიღისაგან, მაშინ შეფასების დასკვნაში შეტანილი უნდა იქნას ორივე თარიღი. დასკვნაში ასევე მითითებული უნდა იყოს არის თუ არა ეს წინათ შესარჩევებული შეფასების განახლება. შემფასებელს შეუძლია განახლოს შეფასება, რომელიც შეიცავს მოსაზრებას მიმდინარე, რეტროსპექტულ და პერსპექტიულ ღირებულებაზე.

ქონების შესაფასებელი უფლებები

შესაფასებელი ქონების დადგენისას, შემფასებელმა უნდა დაადგინოს და განსაზღვროს შესაფასებელი განსაკუთრებული უფლებები ან ინტერესი. დეტალური მსჯელობა სასურველია ქონების ნაწილობრივი ინტერესის შეფასებისას, ისეთი შემზღუდული უფლებები, როგორცაა ზედაპირი და მინერალურ მარაგებზე უფლება. შეზღუდული უფლებების ქონების შეფასება გრძელვადიანი იჯარისათვის და იჯარის საფუძველზე ფლობის ინტერესს. სხვა წინააღმდეგობები, როგორცაა სერვიტუტი, ვიჯრო და სპეციალური დაკავება ან გამოყენება, ასევე უნდა იქნას იდენტიფიცირებული და ახსნილი დადგენილი ღირებულების განვითარებასთან მიმართებაში.

სამუშაოს მოცულობა

შეფასების დავალების შესაფერისი სამუშაოს მოცულობის ნათელი და ზუსტი აღწერა სასურველია იმ პირთა დასაცავად, რომელთა ნდობაც შეფასებისადმი შეიძლება გავლენის ქვეშ იყოს მოქცეული. სამუშაოს დროითი მოცულობა დამოკიდებულია გამოკვლევლი ინფორმაციის მოცულობაზე და ტიპზე და დავალებაში გამოყენებულ ანალიზზე. სტანდარტები აშკარად აკისრებენ პასუხისმგებლობას შემფასებლებს სამუშაოს იმ სათანადო მოცულობის განსაზღვრაზე, რომელიც აუცილებელია ღირებულებაზე მოსაზრების ჩამოყალიბებისა და დასკვნის მომზადებისათვის. სამუშაოს მოცულობის აღწერით, შემფასებელი ადასტურებს ამ პასუხისმგებლობის აღებას.

როდესაც შეფასების მიზანი შემფასებლისაგან მოითხოვს შეამციროს სამუშაოს მასშტაბი, ღირებულების შესახებ მოსაზრება შეიძლება ნაკლებად ზუსტი იყოს, ვიდრე უფრო მეტად ტიპურ დავალებაში, ხოლო შეფასების გამიზნული მოხმარებისათვის მხოლოდ ღირებულების შესახებ მოსაზრებაა სათანადო და სანდო. შეფასების დასკვნაში სამუშაოს მოცულობის განსჯა ეხმარება შემფასებელს დაადგინოს, თუ რატომ არის დასკვნა სწორი მხოლოდ კლიენტსა და შემფასებელს შორის შეთანხმებული გამიზნული მოხმარებისათვის.

დასკვნის ფორმატის დადგენა

შეიძლება დადგინდეს დასკვნის ტიპი (ე.ი. სრული ფორმის მქონე, თხრობითი, მოკლე შინაარსის, ან ფორმალიზებული დასკვნა).

ურჩევლო შემზღუდავი პირობები

ურჩევლო შემზღუდავი პირობები ეხება სტანდარტული წესების აუცილებელ მოდიფიცირებას, ან ამოღებას. მთელი ტერითი აწევს შემფასებელს დასკვნაში, რომ ახსნას და დაასაბუთოს ეს აუცილებლობა და გააკეთოს დასკვნა მანამ, სანამ მიიღებდეს დავალებას და მიმართავდეს ურჩევლო შემზღუდავი პირობებს. მაგალითები მოიცავს:

- შეფასების რელევანტური მიდგომის გამოირცხვა
- შესაფასებელი გაუმჭობებების ინტერაქტის დაუთვალეობა
- უფლებების არანაირი კვლევა
- ვალდებულების დაზღვევის არანაირი დაფარვა

ცალკეული პირობები მიუღებელია ნებისმიერ დავალებაში, სადაც ისინი:

- რისკის ქვეშ აყენებენ შემფასებლის მიუტკრობლობას, ობიექტურობასა და დამოუკიდებლობას
- ისეთ დონემდე ზღუდავენ სამუშაოს მოცულობას, რომ შედეგები არ არის სარწმუნო დავალების მოცემული მიზნისათვის და შედეგების გამიზნული მოხმარებისათვის
- ზღუდავენ დასკვნის შინაარსს, რომელიც გადაიზრდება შეცდომაში შემყვან დასკვნაში

დავალბების შემზღუდვეები გავლენას ახდენენ რისკის დონეზე, რომელიც მიღებულია დავალების ყველა მხარის მიერ. ზოგიერთ დავალებაში, შეიძლება მისაღები იყოს ურჩევლო შემზღუდავი პირობების

გამოყენება, რათა მოხდეს დავალების შეზღუდვების აღიარება მაშინ, როცა სხვა დავალებებში, იმავე შემზღადვი პირობების გამოყენება არ იყოს მისაღები.

ურველო ვარაუდები და ჰიპოთეზური პირობები

შემზღადვი პირობები ან ვარაუდები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ღირებულების შესახებ მოსაზრებაზე, დასკვნის მნიშვნელოვანი ნაწილია და ნათლად უნდა იქნას ჩამოყალიბებული. როდესაც ღირებულების შესახებ მოსაზრება წარმოადგენს ურველო დაშვებების ან ჰიპოთეზური პირობების (როგორცაა განხილვის სტადიაში მყოფი საიჭარო შეთანხმება, არატიპური დაფინანსება, ან ცნობილი, მაგრამ რაოდენობრივად ჭერ კიდევ დაუდგენელი გარემო პირობებთან დაკავშირებული საკითხები) საგანს, შეფასებელმა ისე უნდა ჩამოაყალიბოს ეს პირობა დასკვნაში, რომ ღირებულების შესახებ მოსაზრებაზე მისი გავლენა იყოს ნათელი.

ზოგადი ვარაუდები და შემზღადვი პირობები

ზოგადი ვარაუდები და შემზღადვი პირობები შეიძლება ჩამოყალიბებული იყოს გადაცემის წერილში, მაგრამ ის ჩვეულებრივ ცალკე გვერდებზე არის შეტანილი დასკვნაში, რადგან გადაცემის წერილი ტექნიკურად არ წარმოადგენს დასკვნის ნაწილს. ეს დებულებები გამოიყენება შეფასებლის დასაცავად და კლიენტის და ანგარიშის სხვა გამიზნული მომხმარებლის ინფორმირებისათვის. ზოგადი ვარაუდები, რომლებსაც ვხვდებით შეფასების ტიპურ დასკვნაში, ეხება საკითხებს, როგორცაა იურიდიული და სატიტული უფლებების განხილვები, ქონების დაყადაღება, ქონების მენეჯმენტი, სხვების მიერ მოწოდებული ინფორმაცია (საინჟინრო შესწავლა, კვლევები) ქონებაში საშიში ნივთიერებების კონსპირაციულად შენახვა და ზონირების დადგენილი წესებისა და ადგილობრივი და ცენტრალური კანონების მიმართ მორჩილება. ზოგადი ვარაუდები და შემზღადვი პირობები არ წარმოადგენს დასკვნის შედგენის ფორმას. არც კვლევის, ან მოცემულ შეფასებასთან დაკავშირებული საკითხების თავიდან აცილების საშუალებაა. თითოეული ვარაუდი, ან პირობა უნდა იყოს რეალური და დასაბუთებული შეფასების კონტექსტში და არ უნდა მოდიოდეს კონფლიქტში შემფასებლების სხვა პასუხისმგებლობებთან, როგორცაა ურველო ვარაუდების ან ჰიპოთეზური პირობების დადგენა. (ტიპური ზოგადი ვარაუდებისა და შემზღადვი პირობების მაგალითებისათვის იხილეთ 26.4 ცხრილი).

ნაწილი მესამე – მონაცემთა წარდგენა

ქონების იდენტიფიკაცია

შესაფასებელი უძრავი ქონება იმგვარადაა იდენტიფიცირებული, რომ იგი არ იქნას არეული უძრავ ქონებათა სხვა ჯგუფში. ამის მიღწევა შესაძლებელია დასკვნაში ქონების სრული იურიდიული აღწერის შეტანით. როდესაც გამოიყენება ოფიციალური გეგმის ან შეფასების რუკის ასლი, შემფასებელმა შეიძლება მიმართოს მას და წარმოადგინოს ის მოპირდაპირე, ან მეორე გვერდზე. თუ ოფიციალური გეგმა არ არის ხელმისაწვდომი, შეფასებელს შეუძლია აღწეროს ქონება სახელით, ქუჩის მისამართი და კვარტლის და კორპუსის ნომერით. შესაფასებელი ქონების სურათმა მოპირდაპირე გვერდზე შეიძლება გაზარდოს დასკვნის ეს ნაწილი. ასევე დადგენილ უნდა იქნას მოძრავი ქონება და სხვა ერთეულები, რომლებიც არ არის უძრავი ქონება.

26.4 ცხრილი

ჩვეულებრივი ვარაუდები და შემზღუდავი პირობები

შეფასების ინსტიტუტს შექმნილი აქვს სტანდარტული ვარაუდები და შემზღუდავი პირობები შეფასების ფორმალიზებული დასკვნისათვის. (იხილეთ დანართი 1)

ვარაუდები და შემზღუდავი პირობები

ჩვეულებრივი ვარაუდები და შემზღუდავი პირობები. მაგალითი:

ვარაუდები

- მონაცემების წყაროს სანდოობა
- სანელმწიფო რეგულაციებთან შესაბამისობა
- ნორმალური დაფინანსება
- გაყიდვადი დასახელება
- არანაირი დეფექტი გამოჭობესებებში
- მაღალ მწარმოებლური ნიადაგი
- არავითარი აგრესია, ჩარევა
- ყურადღება გამიზნული მომხმარებლის მხრიდან

შემზღუდავი პირობები

- ვალდებულების უარყოფა არა გამიზნული მომხმარებლის და არაგამიზნული მომხმარებლისათვის
- დასკვნები შეიძლება იყოს ძალაში მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის
- იურიდიული ფაქტორებისათვის პასუხისმგებლობის უარყოფა
- შესათანხმებელია იურიდიულ პროცესებზე დასწრების გადასახადი
- დასკვნა არ უნდა იყოს გამოყენებული ნაწილობრივ.
- დასკვნის ფლობა არ ნიშნავს მისი გამოქვეყნების უფლებას
- შედარების მიზნით მიმოხილვისათვის შეიძლება მოითხოვებოდეს ფაქტების გახსნა
- დანახარჯთა შეფასება არ არის სწორი დაზღვევის მიზნით
- ღირებულების დასკვნა კეთდება ეროვნულ ვალუტაში
- პასუხისმგებლობის უარყოფა დასკვნაში ნებისმიერ უკანონო გადაკეთებაზე
- ძალაში შესვლა საჭიროებს ხელმოწერის ორიგინალს

შემფასებელმა ზოგადი ვარაუდებისა და შემზღუდავი პირობების გამოყენება უნდა განიხილოს სიტუაცია-სიტუაციის ბაზაზე. შეფასების დასკვნისათვის, ჩვეულებრივი ვარაუდებისა და შემზღუდავი პირობების შესახებ ზემოთ მოცემული საკითხები ზოგადაა, მაგრამ პუნქტების კონკრეტული სიტყვათა წყობა და კონკრეტულ პუნქტებში მოთავსება შეიძლება არ იყოს გამოსაყენებელი ყველა დავალებისათვის.

ისტორია

შეფასების სტანდარტები მოითხოვს, რომ შეფასების დასკვნაში ასახულ იქნას შესაფასებელი ქონების წინა გაევიდებო. ქონების შესახებ ისტორიული მონაცემი შეიძლება მოიცავდეს შემდეგ ინფორმაციას:

- თავდაპირველი დანახარჯები აწყობაზე, შექმნაზე ან აშენებაზე
- გასავლელი კაპიტალურ მიშენებაზე ან მოდერნიზაციაზე
- ფინანსური მონაცემები ან მფლობელობის გადაცემა
- უბედური შემთხვევით გამოწვეული ზარალის გამოცდილება
- დაკავებულობის ისტორია და ტიპი
- ქონების განვითარება ან გამოყენება დღევანდელი გამოჭობესებების აშენებამდე
- ყველა სხვა ფაქტი, რომელიც შეიძლება დაკავშირებული იყოს ან გავლენას ახდენდეს დასკვნაში წარმოდგენილ გაანგარიშებებზე, შეფასებაზე, ან გადაწყვეტილებებზე.

მონაცემები საბაზრო არეალის, ქალაქის, უბნისა და განლაგების შესახებ

ყველა ფაქტი ქალაქის და მისი გარემოს შესახებ, რომელსაც შემფასებელი ითვალისწინებს შეფასების პრობლემათთან კავშირში, შეტანილი უნდა იყოს საბაზრო მონაცემებში. (სხვადასხვა ტიპის მონაცემების გამოყენება და საიმედოობა ქონების სხვადასხვა კლასიფიკაციასთან მიმართებაში და შეფასების სპეციფიკური პრობლემები განხილულია მე-7 და მე-8 თავებში). შემფასებელი წონის და ითვალის-

წინებს ყველა დაკავშირებულ ფაქტორს მონაცემთა ანალიზში, მაგრამ დასკვნაში განხილული უნდა იყოს მხოლოდ ის მონაცემი, რომელიც ითვლება, რომ მნიშვნელოვანია არსებულ პრობლემასთან მიმართებაში. განხილულ უნდა იქნას საბაზრო არეალის როგორც დადებითი, ასევე უარყოფითი ასპექტები. თუ შემფასებელი იძლევა მონაცემებს მხოლოდ დადებითი ან მხოლოდ უარყოფითი ფაქტორების დასაცავად, მაშინ დასკვნა არა სწორი იქნება.

თუ მოითხოვება მხარდამჭერი სტატისტიკური მონაცემების (მაგალითად, მოსახლეობის რაოდენობის, საარსებო დანახარჯების ინდექსის, ოჯახის შემოსავლიანობის ციფრი) საკმაო რაოდენობა, შემფასებელმა შეიძლება ამჟამინდის ამ მონაცემის შეტანა დასკვნის ძირითად ნაწილში, ან წარმოადგინოს ის ტაბულის სახით და მერე მასზე იმსჯელოს ტექსტში. ბევრ დასკვნაში არ არის აუცილებელი ცალკე სექციის დათმობა საბაზრო მონაცემისათვის. ფაქტიურად, საბაზრო მონაცემი წმინდად მიბმულია უბნის შესახებ მონაცემებზე.

უბნისა და განლაგების შესახებ საჭირო მონაცემები დამოკიდებულია შეფასების დავალებაზე და გამოწვეულ მომხმარებელზე. მაგალითად, როდესაც შემფასებელი მობილიზებულია ისეთი კლიენტისათვის რომელიც არ იცნობს ქონებასა და საზოგადოებას, გონივრული იქნება, თუ მერი მონაცემები მიეწოდება უბნისა და მოსახლეობის შესახებ, ვიდრე ეს ადგილობრივ კლიენტს დაჭირდებოდა. თუ შემფასებელი ეხება მიმდებარე ტერიტორიის მსყიდველობით უნარჩანობაზე დამოკიდებულ შემოსავლების მომტან მნიშვნელოვან ბიზნეს ქონებას, შემფასებელმა უნდა მოახდინოს უბნის დეტალური აღწერა და ახსნას თუ როგორ გავლენას ახდენს მოსახლეობა და მათი მსყიდველობითი უნარჩანობა შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე.

შემფასებელმა ასევე უნდა უჩვენოს უბანში არსებული სპეციალური კეთილმოწყობის ან საზიარო პრობემების ელემენტების არსებობა, და აღნიშნოს მიზეზები ან მონაცემები ამ ფაქტორების შესახებ გაკეთებული დასკვნების დასასაბუთებლად. მაგალითად, თუ შემფასებელი დაასკვნის, რომ საბაზრო არეალი იზრდება, დასკვნაში შეტანილი უნდა იყოს ფაქტორული ზრდის ციფრები. თუ დასკვნა ადგენს, რომ უბანი დაღმავლობისაგან მიემართება არანორმალური დაზიანების, ან ცუდი მოვლის გამო, შემფასებელმა უნდა ახსნას თუ როგორ გავლენას ახდენს ეს ფაქტორები, რომელიც ააშკარავებს ამ ცუდ პრობემებს, ან გამოიყენოს სურათები უბნის პრობემების წარმოსაჩენად.

მიწის აღწერა

შესაფასებელ ნაკვეთთან დაკავშირებული ფაქტები მიეკუთვნება მიწის აღწერის ნაწილს. მიწის აღწერა მოიცავს შესაფასებელი ქონების ნაკვეთის სამ სხვადასხვა ასპექტს:

- ფიზიკურ მახასიათებლებს
- იურიდიულ მახასიათებლებს
- ეკონომიკურ მახასიათებლებს

ფიზიკური მახასიათებლები

ნაკვეთის ფიზიკური სახის გასათვალისწინებელი მონაცემები შეიძლება შეიცავდეს შემდეგ აღწერას:

- ქონების ფსადი, სიღრმე, ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, ტოპოგრაფია და ფორმა
- ნიადაგის და ქვენიდაგის მდგომარეობა
- კომუნალური საშუალებები
- მისადგომლობა
- ნებისმიერი გაუმჯობესება, რომელსაც მოაქვს ან სარგებელი ან ზიანი ნაკვეთისათვის

შეფასების დასკვნის მიწის აღწერის სექციაში, შემფასებელმა უნდა წარმოაჩინოს არსებული ან შეთავაზებული გაუმჯობესებებისადმი ნაკვეთის სარგებლანობის ან შემგუებლობის შესახებ შეზღუდულია.

იურიდიული მახასიათებლები

როდესაც შეფასების პრობლემისათვის მნიშვნელოვანია, დეტალურად უნდა იქნას განხილული ზონირებისა და კერძო აკრძალვების (როგორცაა სერვიტუტი) საკითხები. შემფასებელმა უნდა მოიძიოს მიწის გამოყენების შესახებ საკმარისი რაოდენობის მონაცემები, რათა დაეხმაროს მკითხველს გაიგოს შესაძლებელი, რომელსაც მოითხოვს ზონირების წესები ნაკვეთის გამოყენებაზე ან მის განვითარებაზე. თუ შესაფერისია, შემფასებელს შეუძლია გამოიყლოს ზონირების ცვლილების შესაძლებლობა. ასევე განხილული უნდა იქნას სხვა არსებული საზოგადოებრივი და კერძო აკრძალვები, როგორცაა წყალსატევების წესები, სერვიტუტი მისადგომლობაზე და გარემო აკრძალვები, და აღწერილი უნდა იქნას მათი გავლენა ქონების სარგებლანობასა და ღირებულებაზე.

ეკონომიკური მახასიათებლები

ქონების ეკონომიკური მახასიათებლები, რომლებსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს მის ღირებულებაზე და განხილული უნდა იქნას შეფასების დასკვნაში, მოიცავს შედეგს:

უძრავი ქონების გადასახადები

- სპეციალური გადასახადები, როგორცაა გაუმჯობესებებზე ადგილობრივი გადასახადები
- ადგილობრივი მთავრობის პოლიტიკა განვითარების დანახარჯებთან მიმართებაში და გარე გაუმჯობესებების მოთხოვნები
- ნაკვეთზე გავლენის მომხდენი საზოგადოებრივი წინააღმდეგობები

გაუმჯობესებების აღწერა

გაუმჯობესებების აღწერის სექციაში წარმოდგენილი და განხილულია შეფასების პრობლემასთან დაკავშირებული შენობისა და გაუმჯობესების ყველა მონაცემი. მიუხედავად იმისა, რომ შემფასებელი შეფასების დროს ძალიან ბევრ მონაცემს განიხილავს და ითვალისწინებს, დასკვნაში წარმოდგენილია ქონების მხოლოდ მნიშვნელოვანი მახასიათებლები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ღირებულების გამოთვლაზე. ეს მახასიათებლები შეიძლება მოიცავდეს შემდეგს:

- შენობის ფაქტიური და რეალური ასაკი
- შენობის ზომა
- ერთეულების რაოდენობა და ზომა
- სტრუქტურული და სამშენებლო დეტალები
- მექანიკური დანადგარები
- ფიზიკური მდგომარეობა
- ფუნქციონალური სარგებლიანობა ან დისკომფორტი

ქონების შესახებ ინფორმაცია შეიძლება დასაბუთებულ იქნას ნახაზებით, სურათებით, სართულის გეგმებითა და პროექტირებით. თუ სტრუქტურული დეტალებისა და მექანიკური დანადგარების აღწერა გრძელდება, მაშინ დასკვნის ძირითად ნაწილში გამოყენებული უნდა იყოს მონახაზი, სადაც ყურადღება გამახვილებული იქნება მნიშვნელოვან პუნქტებზე.

გაყიდვადობის შესწავლა

შემოსავლების მომტანი ქონების შეფასებისას, როგორცაა საოფისე შენობები, მაღაზიათა ცენტრი და საცხოვრებელი შენობები, შეიძლება განხორციელდეს გაყიდვადობის შესწავლა იმის გასაარკვევად, თუ როგორ ჯდება შესაფასებელი ქონება მთლიან ბაზარში ქირის დონისა და წვლილის განაკვეთების თვალსაზრისით. ჩვეულებრივ, გაყიდვადობის შესწავლა პირდაპირაა დაკავშირებული შეფასების დასკვნაში წარმოდგენილ გადაწყვეტილებებთან. ასეთი შესწავლა შესაძლოა ამოწმებდეს შემდეგს:

- უძრავი ქონების კონკრეტული ბაზარი ან ქვებაზარი
- არსებული ქონების მიწოდება (მაგალითად, მშენებლობის ტენდენციები, აუთვისებლობის ნიმუშები და წვლილის განაკვეთები)
- მოთხოვნის პროგნოზი (მაგალითად, პროგნოზირებული გაფართოება, ან შემცირება)
- მოთხოვნისა და მიწოდების მიმდინარე ბალანსი
- კონკურენტული ქირის დონეები

ნაწილი მეოთხე – მონაცემთა ანალიზი და დასკვნები

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება გამოხატული უნდა იქნას ქონების ყველაზე უფრო შესაძლო და მომგებიან გამოყენებაში. ტიპურად, შესაფასებელ ქონებასთან მიმართებაში განიხილება ოთხი კრიტერიუმი – იურიდიული დაშვებადობა, ფიზიკური შესაძლებლობა, ფინანსური განხორციელებადობა (ბაზრის მხარდაჭერა) და მაქსიმალური მწარმოებლობა. ასევე განხილულ უნდა იქნას არეალში მიწის გამოყენების ნიმუშები, ზონირების რეგულაციები და არსებული ან შეთავაზებული გაუმჯობესებების მომგებიანობა.

მიწის, როგორც აუთვისებლობის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება

საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, რომელზეც შემფასებელი აფუძნებს მიწის, როგორც აუთვისებლობის, ღირებულებას შეფასებას, ნათლად უნდა იქნას ჩამოყალიბებული დასკვნაში. ამ ნაწილში წარმოდგენილი და გაანალიზებული მონაცემების ხასიათი და მცოდნეობა ნაკარნახევი შეფასების მიზნითა და გამოიხილეთ მოხმარებით.

ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება

დასკვნაში საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების თეორიისა და მასთან დაკავშირებული პრინციპების მოკლე განხილვისა და ნაკეთის, როგორც აუთვისებლის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის დავალებისათვის მისაღები დონით დეტალიზებული ჩვენების შემდეგ, შემფასებელმა უნდა ახსნას ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზის ლოგიკა. ნებისმიერი ალტერნატიული გამოყენების განხილვა შემფასებელს მიიყვანს დასკვნამდე იმის შესახებ, არსებული გაუმჯობესებები უნდა იქნას შენარჩუნებული, ჩანაცვლებული თუ მოცილებული. შემდეგ შეფასებელს შეუძლია შესთავაზოს ისეთი ქმედებების შესაძლო კურსი, როგორცაა აღდგენარეაბილიტაცია, გაუმჯობესებული მოვლა ან ქონების უკეთესი მენეჯმენტი.

მიწის ღირებულება

შეფასების დასკვნის მიწის ღირებულების სექციაში, საბაზრო მონაცემი წარმოდგენილია იმ მონაცემთა და მიზნების ანალიზთან ერთად, რომელსაც მიყვავართ მიწის ღირებულების შესახებ მოსაზრებასთან. ღირებულებაზე გავლენის მომხდენი ფაქტორები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნათლად და ზუსტად. თხრობაში მითხველი უნდა მოიყვანოს მიწის ღირებულების შესახებ მოსაზრებამდე.

შეფასების მიდგომები

შემფასებელი ანვითარებს დავალების შესაბამის მიდგომებს და ადგენს ღირებულების მაჩვენებლებს. დასკვნაში აღწერილია ყოველი მიდგომის გამოყენება და წარმოდგენილია ყველა ის ფაქტორებიც მონაცემები, ანალიზი და მიზნები, რომლებსაც მიყვავართ ღირებულების მაჩვენებლამდე.

ბევრი გამიზნული მომხმარებელი არ არის გაცნობილი შეფასების სამი მიდგომის მექანიზმს, ასე რომ, შემფასებელს შეიძლება დაჰირადეს გამოყენებული პროცედურების მოკლე და ახსნა. მოთხოვნილი ახსნის დონე დამოკიდებულია დავალების პირობებზე. მარტივი ანგარიშგება (მოცემულია 26.5 ცხრილში), რომელიც აღწერს რა არის შესული ამ სამი მიდგომიდან თითოეულში, შეიძლება დაეხმაროს მითხველს უკეთ გაერკვეს დასკვნაში.

სამი მიდგომა იშვიათად არის სრულიად დამოუკიდებელი. შეფასება შედგება მთელი რიგი ინტეგრირებული, ურთიერთდამოკიდებული და განუყოფელი პროცედურისაგან, რომელთაც აქვთ სერთო მიზანი; დარწმუნება, ღირებულების შესახებ სანდო მოსაზრება.

26.5 ცხრილი შეფასების მიდგომების აღწერა
<p>შეფასების მიდგომები შეფასების დასკვნაში შეიძლება აღწერილი იყოს შემდეგნაირად:</p> <p>პირდაპირი შედარების მიდგომაში, შესაფასებელი ქონების მსგავსი ქონება, რომელიც გაიყიდა ამ უკანასკნელ პერიოდში, ან რომლისთვისაც ცნობილია ლისტინგის ან შეთავაზებების ფასები, დარდება შესაფასებელ ქონებას. ზოგადად შედარებითი ქონების მონაცემები გამოიყენება და შედარება კეთდება იმ შესაძლო ფასის წარმოსაჩენად, რა ფასადაც გაიყიდებოდა შესაფასებელი ქონება, თუ ბაზარზე იქნება შემთავაზება.</p> <p>დანახარებით მიდგომაში, გაიანგარიშება შენობისა და მიწის გაუმჯობესებების აღწარმოების ან ჩანაცვლების შეფასებითი დანახარები, შეფასების დღის მდგომარეობით (სამეწარმეო მოგების ან მოტივაციის შეფასების ჩათვლით), და აკლდება ღირებულებაში გაცვეთითა და დაზიანებით, დიზაინისა და დავალების არასრულყოფილებით, ან უზნის გავლენით გამოწვეული ნებისმიერი შეფასებითი დანაკარგი. შემდეგ, ამ ამორტიზირებული შენობის შეფასებით დანახარებებს ემატება მიწის ღირებულების შეფასება. მთლიანი თანხა წარმოადგენს ღირებულებას, რომელიც მითითებულია დანახარებით მიდგომით.</p> <p>შემოსავლებით მიდგომაში, გამოთვლილია ქონების ქირის შემოსავალი და აკლდება აუთვისებლობისა და მოუკარგლობის გამო დანაკარგები და გასავლები. შემდეგ ხდება ქონების პერსპექტიული წმინდა ოპერაციული მოგების შეფასება. ამ შეფასების დასასაბუთებლად, მოწმდება შესაფასებელი ქონების წინა წლისა და შედარებითი ქონების ოპერაციული ანგარიშგებები. კაპიტალიზაციის შესაბამისი მეთოდი და კაპიტალიზაციის სათანადო განაკვეთი მუშავდება და გამოიყენება გამოთვლებაში, რასაც მიყვავართ ღირებულების მაჩვენებლამდე.</p>

ღირებულების მაჩვენებლების შეჭრება კორექტირების მიზნით

ღირებულების მაჩვენებელთა შეჭრებამ მკითხველი ლოგიკურად უნდა მიიყვანოს ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრებამდე. დადგენილი ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება შეიძლება გამოყვანილი იქნას მრავალი გზით. ქვემოთ მოყვანილია მარტივი მაგალითი:

როგორც ჩემი გამოკვლევებისა და ანალიზის შედეგი, ჩემი მოსაზრებაა, რომ ქონებაში დადგენილი ინტერესის საბაზრო ღირებულება 2001 წლის 14 აგვისტოსთვის იყო:

400 000 დოლარი

შევნიშნოთ, რომ თარიღი, რომელსაც ღირებულების შესახებ მოსაზრება მიეკუთვნება, შეიძლება განსხვავდებოდეს გადაცემის წერილის თარიღისაგან.

როდესაც შემფასებელი ირჩევს ღირებულების შესახებ მოსაზრებების განაწილებას ქონების კომპონენტებზე, ღირებულების განაწილება შეიძლება წარმოადგინოს იქნას მხოლოდ ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრების ჩამოყალიბების შემდეგ, ამ შემთხვევაში, ღირებულების შესახებ მოსაზრება შეიძლება შემდგენიარად იქნას განაწილებული:

მიწა	\$ 90 000
გაუმჯობესებები	\$ 310 000
მოძრავი ქონება და სხვა ერთეულები	\$ 0
სულ	\$ 400 000

შემფასებლის კვალიფიკაცია

შემფასებლის კვალიფიკაცია შეიძლება შეტანილი იყოს დასკვნაში, როგორც შემფასებლის კომპეტენციის მტკიცებულება, რომ შეასრულოს დავალება და ჩვეულებრივ წარდგინოლია ტრიბუნალზე, სადაც შემფასებელმა უნდა გამოხატოს მოსაზრება, როგორც მოწმე ექსპერტმა. კვალიფიკაციაში შეიძლება შევიდეს ფაქტები, რომლებიც ეხება შემდეგს:

- პროფესიული გამოცდილება
- ძირითადი განათლება და გავლილი კურსები
- ბიზნეს, პროფესიონალური და აკადემიური კავშირები და საქმიანობა
- კლიენტები, ვისთვისაც შემფასებელს გაუწევია პროფესიული მომსახურება, შესავსებულ ქონების ტიპები და შესრულებული შეფასების დავალებების ბუნება

კვალიფიკაციის ასეთი დადგენილების გამოყენება ისე ფართოდაა გავრცელებული, რომ შემფასებელმა შეიძლება შესაფერისად მიიჩნიოს დაბეჭდილი ჩამოყალიბებული კვალიფიკაციის ფურცლის ჩართვა შემფასების ყოველ დასკვნაში. კვალიფიკაციის არასწორად წარმოჩენა ან კვალიფიკაციასთან დაკავშირებული რაიმე ტყუილი ინფორმაცია ჩაითვლება პროფესიული ეთიკის კოდექსის დარღვევად.

დამატებები

შეფასების დავალების მოცულობიდან და სირთულიდან გამომდინარე, დასკვნაზე შეიძლება დართული იყოს დამატებითი მასალა, რათა წარმოადგინოს ინფორმაცია, რომელიც გაწყვეტდა თხრობას. შემდეგი პუნქტები შეიძლება შევიდეს დამატებებში, თუ ის დასკვნის ძირითად ნაწილში უკვე არ არის შეტანილი:

- სქემა
- შენობების აგების გეგმა
- ქონების სურათები დაკავშირებული დასკვნასთან
- ქალაქი, უბანი და სხვა რუკები
- ცხრილები და გრაფიკები
- შემოსავლებისა და გასავლების ისტორიული მონაცემები
- მშენებლობის სპეციფიკაციები
- შენობის აღწარმოების ან ჩანაცვლების დანახარების დეტალური შეფასება
- მონაცემები გაყიდვებისა და ლისტინგის შესახებ
- იჭარა და იჭარის ამონაწერები
- გაყიდვადობის ანალიზის მონაცემები (მაგალითად, ინფორმაცია მშენებლობის მიმართულებებზე, აუთვისებლობის ტენდენციები და კონკურენტული ქირის დონეები).

შემდგომი საკითხავი

- Blankenship, Alan. 1998. *The Appraisal Writing Handbook*. Chicago: Appraisal Institute
- Craft, J.L. 1995. "Logic and Rhetoric in Appraisal Reporting". *the Appraisal Journal* (April)
- Eaton, J.D. 1999. "FRCP: The Other Appraisal Report Standard". *Valuation Insights and Perspectives*, Volume 4, Number 2 (Second Quarter).
- Horevitz, Ann Maries. 1997. "Appraisal Writing, Aristotle, and the Art of Persuasion". *The Appraisal Journal* (July).
- Rex, Charles W., III, and Susan Motycka Rex. 1996. "Market Analysis in Appraisal Reports: Vitalizing Key Data Sections". *Valuation Insights and Perspectives*, Volume 1, Number 4 (Fall).
- Tardiff, Frank D. 194. "Using an Engagement Letter to Minimize Discrepancies Between Appraised Value and Transaction Price". *The Appraisal Journal* (January).
- Wilson, L.Deane. 1996. "The Appraisal Reports Logical Fallacies?" *The Appraisal Journal* (April).
- Klaasen, Romain L. 1992. "It's Only Words!!!; But Writers Beware!" *Canadian Appraiser*, Volume 36, Book 2 p.33

დანართი 1

საცხოვრებლის შეფასების დასკვნა – სრული ფორმით და

შემზლუდავი პირობების ანგარიშებითა და შეფასების სერტიფიკატით

საცხოვრებლის შეფასების დასკვნა		“სრული ფორმა”	
კლიენტის რეგისტრაციის № _____	ქონების მისამართი: _____	ფაილი N: _____	შემფასებელი _____
კლიენტი: _____	_____	კომპანია _____	_____
ვის საყურადღებოდ _____	_____	მისამართი _____	_____
მისამართი _____	_____	ელ-ფოსტა _____	_____
ელ-ფოსტა _____	_____	ტელეფონი _____	_____
ტელეფონი _____	რეგიონი _____	ფაქსი _____	_____
ფაქსი _____	საფოსტო ინდექსი _____	_____	_____
სხვა გამიზნული მომხმარებლები: (სახელი ან ტიპი) _____			
კანდიდატის სახელი: _____		ქონებისა და უბნის მონაცემები	
იურიდიული აღწერა: _____			
მუნიციპალიტეტი და რაიონი: _____			
შეზღვევა: მიწა _____	გაუმჯობესებები _____	სულ _____	გადასახადები _____ წლიური
შეზღვევის მიზანი: საბაზრო ღირებულების შეფასება _____ ან სხვა (აღწერეთ) _____			
შეზღვევის ბაზირებული მონხმარება: _____ ფინანსირება ან _____ სხვა აღწერეთ _____			
შეზღვეული მონხმარები უფლებები: _____ შეუზღუდავი ფორმა _____ კონდომინიუმი _____ კოოპერატივი _____ სხვა (აღწერეთ) _____			
წარმოადგენს თუ არა შესაფასებელი ქონება წილობრივ ინტერესს, ფიზიკურ სეგმენტს ან ნაწილობრივ ფლობას? <input type="checkbox"/> დიახ <input type="checkbox"/> არა (თუ დიახ, იხილეთ კომენტარი დასკვნაში)			
შეამოწმებელი: მეტატრონის მიერ _____		დაშეამოწმებლის მიერ _____ აუთენტიფიკაცია	
საპროექტო და მონხმარება _____		როგორც გაუმჯობესებულის _____ სხვა (აღწერეთ) _____	
შენიშვნა: თუ საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება არ წარმოადგენს მიმდინარე გამოყენებას, ან დასკვნაში არ არის ასახული გამოყენება, იხილეთ დართული კომენტარები.			
რაციონის გუნება _____	რაციონის _____	მონხმარის ასაქმის _____	მონხმარის საშუალო _____
<input type="checkbox"/> საცხოვრებელი	<input type="checkbox"/> განვითარებადი	ასაქმის _____	წლის _____
<input type="checkbox"/> სასოფლო	<input type="checkbox"/> სტაბილური	<input type="checkbox"/> უახლესი _____	რაციონის _____
<input type="checkbox"/> კომერციული/ინდუსტრიული	<input type="checkbox"/> გარდამავალი	<input type="checkbox"/> ძველი <input type="checkbox"/> მშენებელი	_____ და _____
<input type="checkbox"/> შერეული	<input type="checkbox"/> მომცლებელი	მშენებელი _____	_____ და _____
	<input type="checkbox"/> სხვა _____	<input type="checkbox"/> უახლესი _____	_____ და _____
		<input type="checkbox"/> უარესი <input type="checkbox"/> მშენებელი	_____ და _____
კომენტარები: _____	გაშენებული ფართი . . . % _____	წონის (ნიმუში) _____	მონხმარის _____
		<input type="checkbox"/> ტექნიკური <input type="checkbox"/> მშენებელი	_____ და _____
		კომენტარები: _____	<input type="checkbox"/> ცუდი _____
მანძილი _____		მონხმარის შესახებ მნიშვნელოვანი _____	
დაწესების სკოლაში _____	საშუალო სკოლაში _____	_____	_____
უმაღლესი სასწავლებელში _____	ქალაქის ცენტრში _____	_____ და _____	_____
საზოგადოებრივ ტრანსპორტში _____	მალაიათა ცენტრში _____	_____ და _____	_____
სხვა _____	_____	_____ და _____	_____
შეამოწმებელი: მოიცავს ბაზრის მოთხოვნებს, ღირებულების ტენდენციებს და აშკარა არასასურველ გაყიდვებს არააქვს, თუ ასეთი რამ არსებობს (მავალითად, სარკინიგზო ხაზი, დაწერილი ნაგებობები, მოავარი სატრანსპორტო მგისტრალი, ჰიდრო ნაგებობები, მოსალოდნელი საზოგადო ან კერძო გაუმჯობესებები, კომერციული ინდუსტრიული ნაკეთობები, ნაგავსაყურები და სხვა)			

ადგილის აღწერა

ნაკვეთის სახომები:		ნაკვეთის ფართობი:	კონსტრუქციის ტიპი:	
ტოპოგრაფია:				
მახასიათებლები:	კონსტრუქციის მონაკვეთი:	მანქანის მისადგომი ზედა:		
<input type="checkbox"/> ასფალტის გზა <input type="checkbox"/> ტროტუარი <input type="checkbox"/> ქუჩის განათება	<input type="checkbox"/> მოხრეშილი გზა <input type="checkbox"/> ვიწრო ტროტუარი <input type="checkbox"/> გადაჭიმული კაბელები	<input type="checkbox"/> ტელეფონი <input type="checkbox"/> ბუნებრივი აირი <input type="checkbox"/> პროპანი <input type="checkbox"/> მუნიციპალური წყალი <input type="checkbox"/> კერძო ელექტროენერჯი	<input type="checkbox"/> საერთო ელექტროენერჯი <input type="checkbox"/> სანატორიული საკანალიზაციო მილი <input type="checkbox"/> სექტიკური სისტემა <input type="checkbox"/> თვითდენებადი კანალიზაცია <input type="checkbox"/> ღია ორმო	<input type="checkbox"/> კერძო <input type="checkbox"/> საერთო <input type="checkbox"/> ცალმხრივი <input type="checkbox"/> ორმხრივი <input type="checkbox"/> არავითარი <input type="checkbox"/> ბეტონირებული <input type="checkbox"/> ქვანაპირი <input type="checkbox"/> ასფალტირებული <input type="checkbox"/> მოხრეშილი
კომენტარები:				
პარკირება:	კომენტარები:	ლანდშაფტი:		
<input type="checkbox"/> გარე <input type="checkbox"/> შიდა <input type="checkbox"/> სხვა	<input type="checkbox"/> ღია სადგომი (გადახურვით) <input type="checkbox"/> არავითარი	<input type="checkbox"/> შესანიშნავი <input type="checkbox"/> ცუდი	<input type="checkbox"/> კარგი <input type="checkbox"/> ნორმალური <input type="checkbox"/> არავითარი	
მიწისფენი:	საშენი ნივთიერებები:	სამშენი ნივთიერებები:		
<input type="checkbox"/> შესანიშნავი <input type="checkbox"/> ნორმალური	<input type="checkbox"/> კარგი <input type="checkbox"/> საშუალო	<input type="checkbox"/> კომუნალური მომსახურება <input type="checkbox"/> სხვა	<input type="checkbox"/> მისადაგობლობა	
ზონირება:				
მიმდინარე განმარტება: _____ ხომ არ ეწინააღმდეგება არსებულ ზონირებას? <input type="checkbox"/> კი <input type="checkbox"/> არა (იხ. კომენტარები)				
კომენტარები: (მოიცავს ყველა დადებით და უარყოფით მახასიათებლებს, როგორცაა ზონირებასთან შესაბამისობა, ცნობილი სერვიტუტების გავლენა, ცნობილი სატიტულო აქტალები, როგორცაა სასამართლო დავები ან დაჯავღლება, გარემოს დაზიანებების ნებისმიერი ცნობილი დოკუმენტი და სხვა)				
გაუმჯობესების აღწერა – ექსტერიერი				
აგების წელი	რეალური ასაკი	ეკონომიკური გამოყენების დაარწმინილი ვადა (შეფასებითი)		
დასრულებული კონსტრუქცია:		ნაწილობრივ დასრულებულია		
რეკონსტრუქციის წინააღმდეგობა:	<input type="checkbox"/> დიახ <input type="checkbox"/> არა	კომენტარები:		
იატაკის დონე:	სარდაზი:	ფიზიკური:	მასტერპირის მონაკვეთი:	
საწყისი	<input type="checkbox"/> სრული	<input type="checkbox"/> ერთსართულიანი	<input type="checkbox"/> აგების იმიტაცია	
ძირითადი	<input type="checkbox"/> ნაწილობრივი	<input type="checkbox"/> ბელეტაჟი	<input type="checkbox"/> მყარი აგური	
მეორე	<input type="checkbox"/> მცოცავი სივრცე	<input type="checkbox"/> დუბლეჟი	<input type="checkbox"/> ქვის იმიტაცია	
მესამე	<input type="checkbox"/> მთლიანი ფართი	<input type="checkbox"/> ორსართულიანი	<input type="checkbox"/> მყარი ქვა	
სულ	კვ. მეტრი	<input type="checkbox"/> სხვა	<input type="checkbox"/> გალესილი	
კვ. მეტრი			<input type="checkbox"/> ხით გაწყობილი	
კონსტრუქცია:	შენიშნული ტიპი:	ბაზაზუმა:	<input type="checkbox"/> აღუშინით გაწყობილი	
<input type="checkbox"/> ხის სტრუქტურა	<input type="checkbox"/> საკეთარი სახლი	<input type="checkbox"/> ასფალტით დაფარვა	<input type="checkbox"/> ვინილით გაწყობილი	
<input type="checkbox"/> აგური	<input type="checkbox"/> საზოგადო სახლი	<input type="checkbox"/> ხით გადახურული	<input type="checkbox"/> ბლოკები	
<input type="checkbox"/> ქვა	<input type="checkbox"/> ჩამუყვრებული კონკრეტი	<input type="checkbox"/> ტოლი და გუდრონი	<input type="checkbox"/> სხვა	
<input type="checkbox"/> ბეტონი	<input type="checkbox"/> საცხოვრებელი კორპუსი	<input type="checkbox"/> ლითონი		
<input type="checkbox"/> სხვა	<input type="checkbox"/> სხვა	<input type="checkbox"/> სხვა		
		დაახლოებითი ასაკი		
		წყარო:		
შანჯარის ჩაორიან/შეხინება	სამსახარი UFFI:	მასტერპირის მთლიანი მდგომარეობა:		
	<input type="checkbox"/> არა <input type="checkbox"/> კი	<input type="checkbox"/> საშუალოს ზემოთ <input type="checkbox"/> საშუალო	<input type="checkbox"/> კონსტრუქციის მდგომარეობა <input type="checkbox"/> ცუდი	
კომენტარები:				

გაუმჯობესებების აღწერა – ინტერვიერი

პირი: _____ **კომპანია:** _____ **შოპირკომპანია:** _____ **ინტერვიურობის საბაზისი ფორმირება:** _____

გაი კარგი ცუდი ნორმალური

ბათესი საშუალო ცუდი

პანელით გაწყობილი სხვა _____

მომი კომპანია: _____ **საბაზისი:** _____ **ბათესი:** _____

ჩამოსხული ბეტონი 2 კარგი პანელით გაწყობილი პანელით გაწყობილი სხვა _____

ბეტონის ბლოკი 3 ცუდი თბოგამაძვენი სხვა _____

ბეტონის ფილა 4 საშუალო სხვა _____

ბუნი ვეა 5 დამახასიათებელი საწვავის ტიპი _____

იროსტრუქცია: _____ **იბატის მდგობა:** _____ **ფუნის გამაძვენი:** _____

კერი სარდაფი ხალიჩა პარკეტი გაზი ბეტონის ფილა ცუდი ელექტრო სხვა _____

კედლები სხვა _____ ლინოლეუმი ვინილის ფილები ვინილის ფარდავი სხვა _____

წყალგამაძვენი: _____ **სამძლავრე:** _____ **საქონლის მდგობა:** _____

სპილენძი მლასტიკი მთლიანი უყანავი სართლის მდგობა: კარგი ნორმალური ავტომატზე ანტიმთველზე ცუდი საშუალო კომენტარები: _____

მთავარი დაფის სიმძლავრის განაკვეთიმპერი

სარდაფის მოკირკმეტი, კომუნალური მომსახურება:

ბარაქების მდგობის საფორმები:

მისამართები, ეზოები, სხვა ბუნებრივი მდგობა:

კომენტარები: (მოსალოდნელი საზოგადოებრივი ან კერძო გაუმჯობესებების შენელობა, სახეობა, ხარისხი, მდგომარეობა, მომსახურება და სხვა)

ოთახების განაწილება				დანახარჯებით მიდგომა																									
სულ ოთახები შესასვლელი საცხოვრებელი სასადილო საბაზანი საშხაპე საბინი სასტუმრო სამრეცხავი სხვა	ძირითადი	მეორე	შესაძე	სარდაფი	<p>დანახარჯთა მონაცემების წყარო:</p> <p><input type="checkbox"/> სახელმძღვანელო <input type="checkbox"/> კონტრაქტორი <input type="checkbox"/> სხვა</p> <p>მიწის ღირებულება _____ \$</p> <p>შენელობის დანახარჯი _____ \$</p> <p>გარაფი _____ \$</p> <p>სარდაფის მომრეცხვა _____ \$</p> <p>სხვა დამატებები _____ \$</p> <p>სულ ჩანაცვლების დანახარჯი _____ \$</p> <p>მინუს: დაგროვილი ცვეთა % _____ \$</p> <p>დადგენილი ღირებულება _____ \$</p> <p>ღირებულება დანახარჯთა მიდგომით (დამრგვალებით) _____ \$</p>																								
					<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">ახლის</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">ნარჩენი</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">დანახარჯები</td> <td style="text-align: center;">ღირებულება</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> <td style="text-align: center;">\$ _____</td> </tr> </table>		ახლის	ნარჩენი		დანახარჯები	ღირებულება		\$ _____	\$ _____		\$ _____	\$ _____		\$ _____	\$ _____		\$ _____	\$ _____		\$ _____	\$ _____		\$ _____	\$ _____
		ახლის	ნარჩენი																										
		დანახარჯები	ღირებულება																										
		\$ _____	\$ _____																										
		\$ _____	\$ _____																										
		\$ _____	\$ _____																										
		\$ _____	\$ _____																										
		\$ _____	\$ _____																										
		\$ _____	\$ _____																										

პირდაპირი შედარებით მიდგომა							
ერთეულები	შესაყისამაღლი ძონება	შეარამიტი №1		შეარამიტი №2		შეარამიტი №3	
		აღწერა	კორექტირება	აღწერა	კორექტირება	აღწერა	კორექტირება
მისამართები							
ლისტინგის № (თუ ხელმისაწვდომია)							
ბაზარზე დღეების რაოდენობა							
გაყიდვის თარიღი							
ნაკვეთის ზომა							
სივძე, სივანე, სიმაღლე							
ასაკი/მდგომარეობა	/					/	
შენიშვნის ტიპი/სტილი							
ოთახების/სამინებლების/საბაზანოები	/ /	/ /		/ /		/ /	
სარდაფი							
გარეთი სხვა							
კორექტირებული ღირებულებები							
შეთანხმება/დასკვნები							
<p>ღირებულება პირდაპირი შეარამიტი მიდგომით (დამრგვალებით): \$</p> <p>ღირებულების საბოლოო შეფასება</p>							
<p>შესაფასებელი ქონების გაყიდვებზე, ოფციონებზე, ლისტინგზე ან წინა ბერიოდების გაყიდვებზე ყველა ცნობილი შეთანხმების ისტორია და ანალიზი (შონაცემებისა და ინფორმაციის წყაროების მითითებით)</p>							
<p>შეფასების წინამდებარე დასკვნა წარმოადგენს შემდეგი სახის ღირებულებას</p> <p><input type="checkbox"/> მიმდინარე, <input type="checkbox"/> რეტროსპექტიული, <input type="checkbox"/> ბერსპექტიული</p> <p>დასრულებული დასკვნის განახლება</p>							
<p>ანგარიშის მიზნები, განმარტებები და ინფორმაციის გახსნა</p>							
<p>ანგარიშის მასშტაბი</p> <p>შეფასების მოცულობა მოიცავს შემფასებლის მიერ გაწეულ ძალისხმევას (კლიენტის მიერ წაყენებული პირობების, დასკვნის მიზნისა და გამიზნული მოხმარების შესაბამისად.) და აუცილებელ კვლევასა და ანალიზს, რომელიც საჭიროა დასკვნის მოსამზადებლად შეფასების ინსტიტუტის, პროფესიონალური შეფასების პრაქტიკის, შეფასების საყოველთაო სტანდარტების შესაბამისად. ქვემოთ მოყვანილი კომენტარები აღწერს მონაცემთა მოპოვების, დადასტურებისა და წარმართვის პროცესის ხანგრძლივობას და მათ ანალიზს, აღწერს საჭმესთან დაკავშირებულ პროცედურებსა და ანალიზის მხარდაჭერა მიზნებს და წარმოაჩენს შეფასების რომელიმე ჩვეულებრივ პროცედურის გამორიცხვის მიზეზს.</p>							
<p>საბაზრო ღირებულების განმარტება</p> <p>საბაზრო ღირებულება არის შეფასებითი თანხა, რომელზედაც შეფასების თარიღისათვის გაშლილი მკლავის პრინციპით უნდა მოხდეს ქონების ვაცლა მონდომებულ მუიდევლსა და მონდომებულ გაყიდვებს შორის, სათანადო მარკეტინგული გამოკვლევის ჩატარების შემდეგ იმ პირობით, რომ მონაწილე მხარეები მოქმედებენ გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და იძულების გარეშე.</p> <p>შენიშვნა: თუ მოხდა საბაზრო ღირებულებისაგან განსხვავებული ღირებულების შეფასება, იხილეთ თანდართული კომენტარები.</p> <p>საუფროსოდ და ოცნქტურად გამოყენების განმარტება</p> <p>ქონების გონივრლობის ფარგლებში შესაძლებელი და კანონიერი გამოყენება, რაც ფიზიკურად შესაძლებელია, შესაბამისად დასაბუთებულია და ფინანსურად განხორციელებადია, და შედეგად იძლევა უმაღლეს ღირებულებას.</p>							

ვარაუდები და შემზღლდავი პირობები

ვარაუდები და შემზღლდავი პირობები შეფასების ამ დასკვნაში წარმოჩენილი სტრატეგიული ექვემდებარება შემდეგ პირობებს:

ჩვეულებრივი მართაუღები და შემზღლდავი პირობები:

- წინამდებარე დასკვნა მომზადებულია კლიენტის თხოვნით და შემდგომი სტრატეგიული გამოყენებისათვის. არ არის მიზანშეწონილი არცერთი სხვა მხარისათვის, რომ ამ შეფასების დაყრდნობაზე, სანამ არ მოითხოვს წერილობით უფლებას კლიენტისგან, ავტორისგან, ან რომელიმე ზედამხედველი შემფასებლისაგან, რომელსაც გააჩნია უკმარისი მოვანალო 10-ე ძარაგარეშე აღნიშნული კვლევითი კონკრეტული, განსაზღვრული გამოჩნული მომზადებისათვის და წერილობითი თანხმობის მქონე პირებისგან განსჯადებული ნებისმიერი პირის მიმართ ვალდებულება უარყოფილი და შესაბამისად, არანაირი პასუხისმგებლობა არ არის აღებული რაიმე შედეგის, რომელსაც მიიღებს რომელიმე ამ პირთაგანი და დასკვნაზე დაფუძნებული გადაწყვეტილებების მიხედვით. შრომისმომწვევითა და ვალდებულებების მიხედვით.
- ენიდან საბაზრო პირობები, ეკონომიკური, სოციალური და პოლიტიკური ფაქტორების ჩათვლით, იცვლება სწრაფად და შეუძლებელია, გაფორმების გარეშე, შეფასების დღის მდგომარეობით გამოხატული საბაზრო ღირებულება არ შეიცვლება გამოყენებულ იქნას სხვა დღისათვის - გარდა შემფასებლის მხრიდან წერილობით დადასტურებულ შემდგომი რევიზიის.
- შემფასებელი იქნება პასუხისმგებელი სხვა იურიდიული პირების მქონე საბიზნესის მიმართ, რომლებიც გაეცლება ახდენენ შესაფასებელ კონტაქტზე ან მისი გადაცემის უფლებაზე. არ ჩატარებულა არავითარი სარეგისტრაციო ოფისის დაგეგმვა და შემფასებელი ვარაუდებს, რომ უფლება გაუფრთხილდება, თავისუფალია და სუფთაა სრულყოფილი დაგეგმვისათვის - იჭარბის ჩათვლით, თუ დასკვნაში სხვა რამ არ არის მოთხოვნილი.
- იგულისხმება, რომ შესაფასებელი კონტაქტ შესაბამისობაშია სახელმწიფო რეგულაციებთან ზონირების, სამშენებლო ინდუსტრიისა და ჩანჩრთების რეგულაციების ჩათვლით; ხოლო თუ ეს ასე არ არის, მაშინ ამ შეფასებამომ შეიძლება გაეცლება აქონოს საბაზრო ღირებულებაზე.
- არ ჩატარებულა კონტაქტის არანაირი კვლევა. ნებისმიერი მონახაზი შეფასების დასკვნაში გვიჩვენებს მიხედვითი ვარაუდობის და შესულოა მხოლოდ იმისათვის, რომ დაეხმაროს დასკვნის მოთხოვლს კონტაქტის ვიზუალურად დანახვაში.
- ეს დასკვნა შესრულებულია იმ საფუძველზე, რომ ამ შეფასებთან დაკავშირებით სანამალოდ რევიზიის მიტევა ან გამოსვლა არ მოითხოვება, თუ წინასწარ არ იყო დადებული რაიმე სტრატეგიული შეთანხმება ამის თაობაზე. ასეთი ხელშეკრულება მოიცავს, მაგარამ არ არის აუცილებელი შემოიზღუდოს მხოლოდ ამით. ადეკვატურ დროს, რომელიც საჭიროა შეფასების დასკვნის და მათთან დაკავშირებული მომსახურების მომზადებისათვის და შესაბამისი პირობების კომპენსაციისათვის.
- გარდა იმისა, რაც წერია ამ დასკვნაში, შემფასებელს წარმოადგინა არა აქვს კონტაქტის სხვა დაფარულ, ან არასწორ პირობებზე წინადაგის, ფიზიკური სტრუქტურის ან საშიში ნარჩენების, ან ტოქსიკური ნივთიერებების და ა.შ. ჩათვლით, და არა მარტო მათი ჩათვლით) რომლებიც შემატდებიან და დაკლებენ რაზმს კონტაქტის ღირებულებას. იგულისხმება, რომ არ არსებობს რაიმე პრობლემა, რომელსაც არ შეუძლებდა შემფასებელი ინსპექტირების პროცესში, ან რომელიც თავს არ იჩენდა ჩვეულებრივი კვლევის დროს შეფასების დასკვნისას, ეს დასკვნა არ უნდა იყოს ავტომატურად ვარაუდობს, რომელიც ვარაუდობს კონტაქტის მდგომარეობის დეტალური დასკვნა, რადგან ასეთი დასკვნა სცდება ამ დასკვნის მასშტაბის ვარაუდობს და/ან შემფასებლის კვალიფიკაციას. ავტორი არ იძლევა არანაირი მინიშნებით ან შეფოთა გარანტიას და მასშტაბებულად კონტაქტის მდგომარეობის შესახებ და არ იქნება პასუხისმგებელი რაიმე ასეთი მდგომარეობისათვის რომელიც არსებობს, ან რაიმე ტექსტურებისათვის, რომელიც შეიძლება მოითხოვებოდეს იმის გასაგებად, არსებობს თუ არა ასეთი მდგომარეობა.
- დასკვნის მომზადებისას გამოყენებული შემფასებლის მიერ მომზადებული ინფორმაცია, შეფასებები და მოსაზრებები განიხილება როგორც საიმედო და ზუსტი წყაროდან მიღებული და მას სწამს, რომ არის მართალი და სწორი. შემფასებელი არ აღებს პასუხისმგებლობას იმ ექვემდებარებაზე, რომელიც სხვა მხარეების მიერ იყო მოწოდებული.
- ღირებულების შესახებ მოსაზრება და სხვა დასკვნები ვარაუდობს ნებისმიერი დაუსრულებელი სამუშაოს და/ან გამოყოფილებულ დასრულებულ კარგ და სამუშაო პირობებში. შესაძლოა მოითხოვებოდეს შემდგომი ინსპექტირება ასეთი სამუშაოს დასრულების მხარდასაჭერად.
- წინამდებარე დასკვნის შინაარსი კონფიდენციალურია და არ გამოქვეყნდება ავტორის მიერ არცერთი მხარისათვის, გარდა იმ სიტუაციისა, რომელსაც ითვლისწინებს შეფასების საფუძველზე სტანდარტების პროფესიული პრაქტიკა.
- შემფასებელი თანახმაა შეარსდეს დავალიანება, როგორც ეს მოთხოვნილია კლიენტის მიერ დასკვნის კონკრეტული მომზადებისათვის. კლიენტი ადასტურებს, რომ შესრულებული შეფასება და დასკვნის ფორმები შესაფასებლისა გამოხედილი გამოყენებისათვის.
- შემფასებლისაგან და ზედამხედველი შემფასებლისგან წერილობითი თანხმობა, თუ საჭიროა, მოპოვებულ უნდა იქნას მანამ, სანამ შეფასების დასკვნის რომელიმე ნაწილი გამოყენებული იქნება რაიმე მიზნისათვის ვინმეს მიმართ, გარდა დასკვნაში იდენტიფიცირებული კლიენტისა და სხვა გამოჩნული მომზადებისა. სადაც კლიენტი არის გარკვეული პირობების, მისი დაზღვევა და შესახებელი, თუ ეს იხდის შეფასების თანხას. წერილობითი თანხმობა და დასტური ასევე მოპოვებული უნდა იქნას მანამ, სანამ შეფასება (ან მისი რომელიმე ნაწილი) შეიძლება გადაეცელოს, ან გადაეცეს სხვა მხარეებს
- სხვა:

შედეგად დასკვნები და შემზღლდავი პირობები:

უკუფიქრო და შედეგები წარმოადგენს მხოლოდს ამ ვარაუდს, რომელსაც შეუღლია შეფასებლის მოსაზრებები და დასკვნები (მაგ. დაბინძურების არ არსებობა, სადაც ასეთი დაბინძურება შესაძლებელია, მუნიციპალური სანატორიო კანალიზაციის არსებობა, სადაც მისი არსებობა უცნობი ან გაურკვეველი იყო). უკუფიქრო შემზღლდავი პირობები წარმოადგენს სტანდარტული წესების საფუძველზე მოდელირების და გამოცდების, რომელიც ახსნილი და გამართლებული უნდა იყოს შემფასებლის მიერ. (მაგალითად, შეფასების რეკონსტრუქციული მიდგომის გამოყენება) მანამ, სანამ განაცხადებდეს თანხმობას

დავალბაზე, რომელშიც ჩართულია უჩვეულო შემზღვევადი პირობების გამოწვევა. შემფასებელმა უნდა დასაყენოს, რომ გამოყენებული საშუალოს მასშტაბი გამოისიტება მოსაზრებებსა და დასკვნებში, რომლებიც არის საწინააღმდეგო. ორივე უნდა თან სდევდეს მოსაზრებას/დასკვნის ანგარიშებს, რომელიც ასეთი გავლენის ქვეშაა.

კომპიუტერული პირობები:

ბიომეტრიული პირობები შეიძლება გამოყენებულ იქნას, როდესაც ისინი მოითხოვება იურიდიული მიზნებისათვის. გონივრული ანალიზის მიზნებისათვის, ან შედარების მიზნებისათვის. ზოგადი ბიომეტრიული პირობები მოიცავს შემოთავაზებულ გაუმჯობესებებს და პერსპექტიულ შეფასებას. ყველა ბიომეტრიული პირობისათვის საჭიროა უჩვეულო დაშვება (ხილეთ ზემოთ). ბიომეტრიული პირობებზე დაფუძნებული ანალიზი არ უნდა გადაიზარდოს შეფასების დასკვნაში, რომელიც სწორი უნდა იყოს (ცდება, ან რომელიც ცვრდნობა ქმედდება, ან მოვლენებს, რომლებიც იწვევს არაკანონიერი ან შეუძლებელი დავალების კონტექსტში. ქვემოთ მოყვანილია ამ დასკვნაში გამოყენებული თითოეული ბიომეტრიული პირობის აღწერა, მისი გამოყენების ლოგიკური დასაბუთება და მისი გავლენა დავალების შედეგზე.

იურიდიული გამონაკლისი:

იურიდიული გამონაკლისი უფლებას აძლევს შემფასებელს უფლებებელს სტანდარტის ნაწილი ან ნაწილები, რომლებიც განსაზღვრულია, რომ იყოს კანონის, ან სახელმწიფო პოლიტიკის საწინააღმდეგო მოცემულ იურიდიულ კონტექსტში და მხოლოდ ეს ნაწილი შეიძლება იყოს უსაჩივრო და ძალადაკარგული და არა ეფექტური ამ იურიდიულ კონტექსტში. შემდგომი კომენტარი ადგენს ნაწილს, ან ნაწილებს არ გათვალისწინებულად, თუ არის ასეთი, და იურიდიული ავტორიტეტები ასამართლებენ ამ ქმედებას.

სერტიფიცირება

1. შეფასების დასკვნაში მოყვანილი დებულებები და ფაქტები არის მართალი და სწორი.
2. მოხსენებელი მოსაზრებები, ანალიზი, და დასკვნები შეზღუდულია მხოლოდ გაცხადებული დაშვებითა და შემზღვევადი პირობებითა და წარმოადგენს ჩემს პირად, მიუკერძოებელ და სამართლიან პროფესიონალურ ანალიზს, მოსაზრებებსა და დასკვნებს.
3. მე არ გამაჩნია არც წარსულში, არც აწმყამად ან მომავალში რაიმე ინტერესი ან მიკერძოება განსჯის ობიექტი ქონების მიმართ, და არც პირადი ინტერესი ამ დავალების მონაწილე მხარეთა მიმართ, გარდა იმისა, რაც აქ არის მოყვანილი.
4. ჩემი ანალიზი, მოსაზრებები და დასკვნები შეზღუდებულია და ეს დასკვნა მომზადებულია შეფასების პროფესიული პრაქტიკის საყოველთაო სტანდარტების შესაბამისად.
5. მე გამაჩნია საკმაო ცოდნა და გამოცდილება, რომ შევასრულო ეს დავალება კომპეტენტურად. გარდა ამ გაცხადებულისა, არცერთ პიროვნებას არ აღმოუჩინია ჩემთვის არანაირი პროფესიული დახმარება შეფასების დავალების შესრულების საქმეში.
6. შეფასების ინსტიტუტს აქვს სავალდებულო (ხელახალი სერტიფიცირების) გადაზადების პროგრამა თავის წევრებისთვის. ამ დასკვნის მომზადების თარიღის მდგომარეობით, ამ პროგრამის მოთხოვნები შესრულებულია.

ზედამხედველი შემფასებლის სერტიფიცირება:

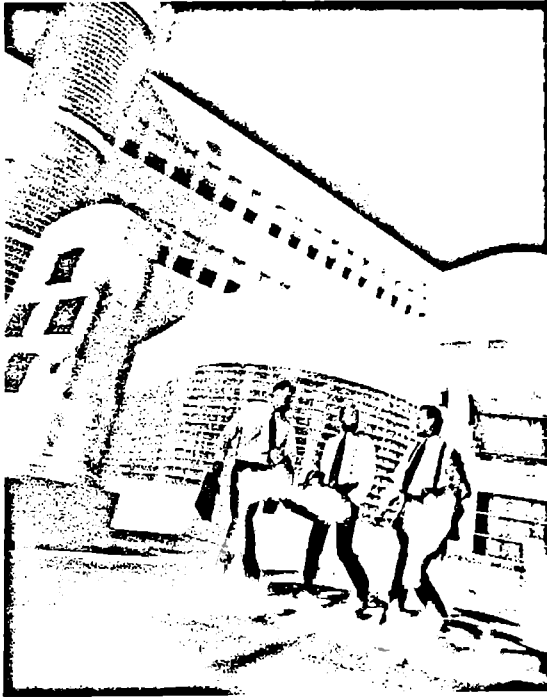
თუ შეფასების ამ დასკვნას ხელს აწერს ზედამხედველი შემფასებელი, ის ადასტურებს, რომ “ მე უშუალოდ გხელმძღვანელობდი შემფასებელს, რომელმაც მოამზადა ეს დასკვნა და მიმოვიხილე რა დასკვნა, ვეთანხმები შემფასებლის ანგარიშებებსა და დასკვნებს, თანახმა ვარ შევეურთდე შემფასებლის სერტიფიკატს და სრულ პასუხისმგებლობას ვიღებ შეფასებაზე და შეფასების დასკვნაზე.”

ტონაგის ილანტრეფიცირება

მისამართი	რეგიონი	საფოსტო ინდექსი
იურიდიული აღწერა		
როგორც გამოყენებული მონაცემებისა და რელევანტური ფაქტორების შეფასებისა და ანალიზის შედეგი, ეს არის ჩემი დასკვნა, რომ აღწერილ შესაფასებელ ქონებაში ინტერესის საბაზრო ღირებულებაა	დოლარი	
შემფასებელი:		ზედამხედველი (თუ არის)
ხელმოწერა	_____	ხელმოწერა
სახელი, გვარი	_____	სახელი, გვარი
თანამდებობა	_____	თანამდებობა
ხელმოწერის თარიღი:	_____	ხელმოწერის თარიღი:
ინსპექტორების თარიღი	_____	ინსპექტორების თარიღი
ინფორმაცია ლიცენზიის შესახებ:	_____	ინფორმაცია ლიცენზიის შესახებ:
დანართები:	დამატებითი გაყიდვები	სქემური დამატებები
	ფოტო დამატებები	რუკების დამატებები
	სხვა	სხვა
		თხრობითი დამატებები
		დაშვებები/შემზღვევადი პირობები

ნაწილი VII

შეფასების სპეციალობები



VII ნაწილი ეხება სპეციალურ საკითხებს შეფასების პრაქტიკაში, რაც მოითხოვს მკითხველის მიერ ამ თავის შემდგომ კვლევასა და შესწავლას. 27-ე თავში, "შეფასების სპეციალობები", მიმდინარეობს მსჯელობა უძრავი ქონების შეფასების ირგვლივ წარმოქმნილ საკითხებზე, როგორცაა მშობლიურ მიწებზე პრეტენზიებისა და სახელმწიფო ინტერესის ღირებულების გარჩევა. აგრეთვე ტრადიციული შეფასების სპეციალობები, როგორცაა კონსალტინგი, შეფასების მიმოხილვა და სასამართლო პროცესების საქმეები.

მნიშვნელოვანი ტერმინები

- ღირებულების სერტიფიკატი ადმინისტრაციული მიმოხილვა
- შეფასების კონსულტაცია
- შეფასების მიმოხილვა
- დაბეგვრის მიზნით შეფასებითი ღირებულება
- კაპიტალიზებული ეკონომიკური მოგება (CEP)
- ოფისიდან გაუსვლელად მიმოხილვა
- სრული მიმოხილვა
- ტექნიკური მიმოხილვა

შესავალი

მანამ, სანამ უძრავი ქონების შემფასებლები ალიარებულნი იქნებიან როგორც პროფესიონალები, მათგან მოითხოვება ფართო განათლება. სწავლების კურსების გავლა და გამოცდილება მათ მომსახურების მნიშვნელოვნება როგორც საზოგადოებისათვის ისევე კლიენტისათვის, მაღალი ეთიკური ნორმებისა და სტანდარტების მოთხოვნები და ეკონომიკური, იურიდიული და სხვა მნიშვნელოვანი საფუძვლების ცოდნის გამოყენება არის ყველა ის მიზეზი, რისთვისაც თვითონ შეფასება ალიარებულია როგორც პროფესია. ჩვეულებრივ, პროფესიონალ შემფასებლებს გააჩნიათ სპეციალური უნარ-ჩვევები სხვადასხვა დისციპლინებში – ეკონომიკის, სტატისტიკის, მათემატიკის, ფინანსების, მშენებლობის, დაგეგმვისა და სხვათა ჩათვლით.

შეფასების დავალებათა უმეტესობა ფოკუსირებას ახდენს საბაზრო ღირებულებაზე და მისდევს პროცედურებს, რომლებიც გამოიკვეთება შეფასების პროცესში. თუმცა, მათი კარიერის რაღაც წერტილში, ბევრ შემფასებელს შეხვდება შეფასების რაღაც სიტუაცია, ან მიიღებს დავალებას შეფასებასთან დაკავშირებული მომსახურების დროს გადაუხვიოს ნორმალური საქმიანობის დიაპაზონიდან, რომელთაგან უმეტესის შესრულებას ჭირდება სპეციალური ცოდნა და გამოცდილება. ზოგიერთი შემფასებელი ამ სპეციალური დავალებების გარეშეც პოულობს ბიზნესში შემოსავლიან ნიშანს, მაგრამ დამატებითი სწავლა და გამოცდილება ამ სფეროში მაინც საჭიროა.

სპეციალიზირებული შეფასების საკითხები, რომლებიც მოცემულია ამ თავში, მოიცავს შემდეგს:

- კონსულტაციები
- შეფასების მიმოხილვა
- საერთაშორისო შეფასება
- ბიზნეს საწარმოთა ღირებულება
- უძრავი ქონების შეფასება
- სასამართლო პროცესის საქმე
- საზოგადო (სახელმწიფო) ინტერესის ღირებულება

ზოგიერთი ამ საკითხთაგანი შეფასების დისციპლინიდან წარმოქმნილი სფეროებია. შემფასებელი შედის ყველა ამ სფეროში, რათა გააფართოვოს თავისი პრაქტიკა და შესაძლოა მოხდეს გადახვევები სწორი მეთოდოლოგიის მოსაზრებებიდან და ინტერპრეტაციებიდან. ამ ტექსტის მოცულობა არ იძლევა თითოეულ საკითხზე დეტალური მსჯელობის საშუალებას. ამ თავში გამოიკვეთება საკითხები და მოხდება იმ არგუმენტების ახსნა, რომელიც ნებისმიერი მსჯელობის პროცესში წარმოიშობა. ამ საკითხების შემდგომი გაძლიერებისთვის მოცემულია ინფორმაციის დამატებითი წყაროები.

კონსულტაცია

კონსულტაცია ფართო ტერმინია, რომელიც უძრავი ქონების შესასწავლად უფრო გამოიყენება, ვიდრე მისი ღირებულების შესაფასებლად. პროფესიონალ შემფასებლებს სთხოვენ განახორციელონ კონსალტინგური მომსახურება, რადგან მათ იციან ბაზარი და ექსპერტიზა, რომელიც საჭიროა, რომ დაეხმარონ კლიენტს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სხვადასხვა პრობლემის გადაწყვეტაში.

ზოგიერთ საკონსულტაციო დავალებაში ჩართულია ერთი ან მეტი შეფასება. შეფასების კონსალტინგი მოიცავს ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბებას, თუმცა აცხადებს, რომ ღირებულების შეფასება არ არის კლიენტის შეკითხვის ამოცანა. შეფასების საკონსულტაციო დავალების ჩვეულებრივი ნიშნში ადვილი შესასწავლია. შემფასებელმა უნდა ჩამოაყალიბოს მოსაზრება ღირებულების შესახებ ქონების სხვადასხვა ალტერნატიული გამოყენებისათვის, რათა გამოსცადოს შემოთავაზებული გამოყენების შესაძლებლობა.

საკონსულტაციო მომსახურების ტიპები

ზოგიერთი ჩვეულებრივი დავალება, რომელიც სავარაუდოდ მოექცევა კონსულტაციის ფართო კატეგორიაში, მოიცავს შემდეგს:

- მიწის გამოყენების შესწავლა
- ბაზრის შესწავლა
- გაყიდვალობის შესწავლა
- შესაფერისი მოწადინება კლიენტის მიერ შესყიდვაზე ან გაყიდვაზე გადაწყვეტილების მიღების შესახებ
- საქმიანობის აუდიტი
- წვლილის ანალიზი
- განხორციელებალობის შესწავლა
- რისკის ანალიზი
- ემობლიურ მიწაზე პრეტენზიები
- პორტფელის ანალიზი
- არსებული ქონების გამოყენების შეთავაზებული ცვლილების ანალიზი
- ქონების ინსპექტირება
- კაპიტალის ბაზრის ანალიზი
- სწავლება, რომელიც იძლევა მხარდაჭერას სასამართლო პროცესისათვის

ამ მაგალითიდან რამდენიმე შეიძლება საქირობდეს ღირებულების შესახებ მოსაზრების შემუშავებას, მაგალითად, გაყიდვალობის შესწავლა, განხორციელებალობის შესწავლა, წვლილის შესწავლა, პორტფელის ანალიზი, რისკის ანალიზი, სასამართლო პროცესის დასაბუთება, სხვა სახის მომსახურება, მაგალითად, ქონების ინსპექტირება, ბაზრის შესწავლა, ზოგადად, არ მოითხოვს ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბებას.

კონსულტაცია ხშირად მოიცავს კლიენტის სპეციფიკური მოთხოვნებისა და ამოცანების გათვალისწინებას და არა განზოგადებული, კომპოზიტური ბაზრის პერსპექტივებს, რაც დამახასიათებელია საბაზრო ღირებულების შეფასების დავალებისათვის. ორივეში, შეფასებისა და კონსულტაციების დავალებაში, შემფასებელმა ყოველთვის უნდა გამოიჩინოს ობიექტურობა და დასაბუთოს მის მიერ აღმოჩენილი ფაქტები, რომლებიც კომპეტენტური კვლევის შედეგად იქნა მიღებული. თავისი ბუნებით, საკონსულტაციო დავალება ხშირად ეფუძნება მხოლოდ შემფასებლის საკუთარ აზრებს და არა საბაზრო მონაცემებს, რაც უფრო სუბიექტურია, ვიდრე შეფასების დავალება. ამიტომ, პრაქტიკოსმა, რომელიც ასრულებს საკონსულტაციო დავალებას, უნდა დაადგინოს და შეაფასოს ორივე – როგორც ფაქტი, ასევე მსჯელობა – და შემდეგ დააკავშიროს თავისი აღმოჩენები განსახილველ ფინანსურ გადაწყვეტილებებთან.

კონსულტანტს უნდა ჰქონდეს უნარი ობიექტურად და მიუკერძოებლად გაიგოს და სწორად დანერგოს ლიარბული მეთოდები ნებისმიერი კონკრეტული საკონსულტაციო დავალებისათვის. სტანდარტი, რომელიც შემუშავებულია საკონსულტაციო მომსახურებისათვის, არ გამოადგება უძრავი ქონების შეფასებისათვის. თუ საკონსულტაციო დავალების ფარგლებში მოითხოვება შეფასებაც, მაშინ ის უნდა შემუშავდეს შეფასების სტანდარტის მიხედვით.

შემფასებელმა ლოგიკურად და დამაჩერებლად უნდა ახსნას მიზეზი, რამაც მიიყვანა ამ დასკვნამდე. ინფორმაციის ნაკადი თანმიმდევრულად და პროგრესულად წარმართოს შესაძლო ანალიზის ყველაზე ზოგადი გაგებიდან ყველაზე კონკრეტულ დონემდე. იმ საკითხებზე, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანია საკონსულტაციო დასკვნებისათვის, უნდა გაეთდეს ყველაზე დეტალური ხაზგასმა.

შეფასების მიმოხილვა

შეფასების მიმოხილვა არის ხარისხის კონტროლის ან აუდიტის ფუნქცია. შემფასებლებს შეუძლიათ ოფიციალურად ან არა ოფიციალურად მიმოხილონ ერთმანეთის სამუშაო მანამ, სანამ ამ დასკვნას წარუდგენდნენ ბენეფიკრებს ან კლიენტებს. მიმოხილვის დასახული მიზნის მისაღწევად მიმოხილველმა

უნდა შეამოწმოს მონაცემები, მიზეზები, ანალიზი და შემფასებლის მიერ გაკეთებული დასკვნები. შეფასების მიმოხილვათა უმეტესობა შესრულებულია იმისათვის, რომ გაიარკვეს, თუ რამდენად სანდოა ღირებულების დასკვნა და მოძიებული მტკიცებულების საკმარისი დასაბუთება. ასევე გაითვალისწინება ნებისმიერი ჰიპოთეზური პირობის გონივრულობა, უჩვეულო ვარაუდები, ან ზოგადი შეზღუდვა პირობები.

შეფასების მიმოხილვა სრულდება შემფასებლის, კლიენტისა და შეფასების მომსახურების სხვა მიმომხილველის მიერ. მიმოხილვის ტიპი და მოცულობა განსხვავდება მიმომხილველის განსწავლულობის, კლიენტის კონკრეტული საჭიროების თუ სხვა პირობების მიხედვით. კრედიტორების მოთხოვნების გადასინჯვა შეიძლება მორგებულ იქნას მათ კონკრეტულ პოლიტიკასა და პროცედურებზე, რომლებიც მოიცავენ ფინანსური დაწესებულებების რეგულირების ქვეშ მყოფი რეგიონალური და ადგილობრივი სააგენტოების მოთხოვნებთან შესაბამისობას. გირაოთი უზრუნველყოფას აქვს შეფასების უნიკალური მოთხოვნა, როგორც ამას აკეთებენ რეგიონული, ადგილობრივი და სათაო სააგენტოები, რომლებიც შეფასების მიმოხილვას წარმართავენ როგორც მათი აუდიტორი პროცედურების ჩვეულებრივ ნაწილს. რეგიონული და ადგილობრივი სახელმწიფო სააგენტოები, როგორცაა ტრანსპორტის დეპარტამენტი, მიმოხილვას ატარებს გზებზე უფლებების შექმნასთან ერთად და შეფასების სპეციფიკური მოთხოვნები გააჩნია ექსპროპრიაციის ოპერაციებისათვის. მიმომხილველი შემფასებლები ასევე ეხმარებიან კორპორატივს და კერძო სექტორს ქონების ყიდვის, გაყიდვისა და იჯარის შესახებ გადაწყვეტილებებთან დაკავშირებით, ასევე ქონების, როგორც ძირითადი საშუალებების, მენეჯმენტის გადაწყვეტილებების შესახებ.

იმათ მსგავსად, ვინც ამზადებენ შეფასებას, შეფასების მიმომხილველმა უნდა გახსნას სამუშაოს ბუნება და მოცულობა და ფრთხილად აღწეროს გამოყენებული გაუთვალისწინებელი, ან შეზღუდვა პირობები. თუ შემფასებელი იღებს გადაწყვეტილებას ჩაატაროს შესამე მხარის შეფასების მიმოხილვა, გონივრული იქნება, თუ კლიენტს აუხსნიან, რომ არსებობს შეფასების მიმოხილვის სხვადასხვა დონეები და შესთავაზებენ კლიენტის საჭიროებისათვის შესაფერისი ტიპის მიმოხილვას. მიმომხილველმა შემფასებელმა ნათლად უნდა ახსნიას შესრულებული სამუშაოს ბუნება და სიღრმე, რათა თავიდან აიცილოს რაიმე გაუგებრობა და მიმოხილვის კომენტარების არასწორად გამოყენება.

მიმომხილველი შემფასებლის ფუნქციაა არა შესაფასებელი ქონების შეფასება, არამედ შემფასებლის დასკვნის შინაარსის შემოწმება და მოსაზრების ფორმირება მის ადეკვატურობასა და შესაფერისობაზე. ზოგ შემთხვევაში, მიმომხილველს შესაძლოა სთხოვენ ქონების ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბება იმ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, რომელიც შეფასების დასკვნაშია მოცემული. როდესაც ეს ხდება, მიმომხილველი შემფასებელი "იკვლის ქუდს", ხდება შემფასებელი და ეკვემდებარება ყველა იმ მოთხოვნას, რაც ეკუთვნის შეფასების შესრულებას.

ჩვეულებრივ, მიმომხილველი შემფასებელი ადგენს და განსჯის მიზეზებს და ლოჯიკას, რომელიც საფუძვლად უდევს მორე შემფასების სამუშაოს, მაგრამ მისი მსკლამა ვერ ცვლის შემფასებისას. მიმომხილველი შემფასებლის დავალებაა ობიექტურად და მიუკერძოებლად გაანალიზოს შეფასების მთლიანი სამუშაო პროდუქტი. მიმომხილველი შემფასებელი არღვევს სამართლიანობისა და ობიექტურობის წესებს, როდესაც იგი შეუფერებელ კრიტიციზს აეთაობებს შეფასების დასკვნის მიმართ. თუ შემფასებლის მიმოხილვა შეიცავს ფაქტობრივ შეცდომებს, ან შემფასებლის მსკლამობის შეცდომას მიმომხილველი შემფასებლის მსკლამობით, ანა შეიძლება შედეგად მოგვეცეს ეთიკის ნორმების დარღვევა. ასევე მიმომხილველმა შემფასებელმა კონფიდენციალურად უნდა შეინახოს შემფასების მოსაზრება ღირებულების შესახებ და მისი მსკლამობები.

შეფასების მიმოხილვის ფუნქცია გაკებული უნდა იყოს როგორც შემფასებლის მიერ გაწეული სამუშაოსაგან რაღაც განსხვავებული, რომელიც შეზღუდულია მხოლოდ ფაქტობრივი დადასტურების საშუალებებით. ზოგჯერ შემფასებელს სთხოვენ შეამოწმოს და კომენტარი გაუეთოს სხვა შემფასებლის მიერ შესრულებულ სამუშაოს ნაწილის აკურატულობას. ბევრ შემთხვევაში, შემოწმების სამუშაო შეიძლება საშუალებასაც არ აძლევდეს შემოწმებელს ხელი მიუწვდებოდეს დასკვნის ორიგინალთან. ეს ღირებულების შესახებ დასკვნაზე დამატებითი მნიშვნელოვანი და აუცილებელი ნიუანსია იმ უზრუნველყოფის შესაძლებლობაზე, რაც ნორმად დაკავშირებულია შეფასების ინფორმაციასთან. შეცდომისა და არასწორად წარმოდგენის ან შესამოწმებელი პროდუქტის არასწორად გამოყენების თავიდან ასაცილებლად, შემფასებლის დასკვნაში დადგენილი უნდა იყოს სამუშაოს მოცულობა, როგორც რაღაც განსხვავებული შეფასების მიმოხილვისაგან (რომელიც განსაზღვრავს ღირებულების დასკვნის სანდოობას და მოძიებული დამადასტურებელი მტკიცებულების ადეკვატურობას).

ტექნიკური და ადმინისტრაციული მიმოხილვა

პროფესიული შეფასების სტანდარტები გამოყოფს შეფასების მიმოხილვის ორ კატეგორიას:

- ტექნიკურ მიმოხილვას
- ადმინისტრაციულ მიმოხილვას

ტექნიკური მიმოხილვა არის სამუშაო, რომელიც შესრულებულია დამოუკიდებელი მესამე მხარე შემფასებლის მიერ მიმოხილვის სტანდარტების მიხედვით, რომელიც ამოწმებს შეფასების დასკვნას, მოსაზრების ფორმირების მიზნით იმის შესახებ, არის თუ არა განსახილველ დასკვნაში მოცემული ანალიზი, მოსაზრებები და დასკვნები შესაფერისი და გონივრული. მიმოხილველი შემფასებელი არ აწერს ხელს შეფასების მიმოხილვის ქვეშ მყოფ დასკვნას.

მიმოხილვის სტანდარტები ეხება პროცედურებს უძრავი ქონების საკონსულტაციო სამსახურის განვითარებისა და კომუნიკაციის შესახებ და მოიცავს მინიმალურ შინაარსს, რომელიც აუცილებელია იმ სანდო შედეგების მისაღებად, რომელსაც არ მივეყვართ არა სწორი გზით. სტანდარტი არ მისადაგება შემდეგს:

- ადმინისტრაციულ მიმოხილვას
- ზედამხედველის მიერ თანა ხელმოწერას
- პროფესიული პრაქტიკის შესაბამისობის მიმოხილვას

შეფასების მიმოხილვაზე დავალების შესრულებისას, შემფასებელმა, რომელიც მოქმედებს როგორც მიმოხილველი, უნდა შემქნას და მოახსენოს სანდო აზრი მეორე შემფასებლის მიერ შესრულებულ სამუშაოზე და ნათლად უნდა ახსნას შესრულებული სამუშაოს მოცულობა მიმოხილვის დავალებაში. მიმოხილვის სტანდარტი ეხება უძრავი ქონების შეფასების პროცედურების განვითარებასა და კომუნიკაციას და მოიცავს მინიმალურ შინაარსს, რომელიც აუცილებელია. შეფასების მიმოხილვის ამოცანაა განისაზღვროს შეფასების სტანდარტებთან შესაბამისობა. მიმოხილვის სტანდარტი არ კარნახობს შემოწმების დასკვნის ფორმას ან სტილს, რაც მომხმარებლისა და შემფასებლის საჭიროების ფუნქციაა. შეფასების მიმოხილვის დასკვნის შინაარსი განსაზღვრავს მის შესაბამისობას.

მოთხოვნები შეფასების მიმოხილვისათვის

მიმოხილვის სტანდარტი – წესები

დასკვნაში მიმოხილველმა შემფასებელმა უნდა დაადგინოს:

1. კლიენტი და სხვა გამიზნული მომხმარებელი სახელით
2. მომომხილველი შემფასებლის მოსაზრებისა და დასკვნების გამიზნული მოხმარება
3. შეფასების მიმოხილვის დავალების მიზანი
4. განსახილველი დასკვნა, შემფასებელი, რომელმაც დაასრულა განსახილველი დასკვნა, შეფასებული უძრავი ქონების ინტერესი და განსახილველ დასკვნაში მოსაზრების ჩამოყალიბების რეალური დღე.
5. მიმოხილვის თარიღი
6. ჩატარებული მიმოხილვის პროცესის სამუშაოს მოცულობა
7. ყველა ვარაუდი და შემზღუდავი პირობები

დასკვნაში შეფასების შემოწმებელმა უნდა:

8. ჩამოაყალიბოს მოსაზრება შესამოწმებელი დასკვნის სრულყოფილების შესახებ – მიმოხილვის დავალებისათვის შესაბამისი სამუშაოს მასშტაბით
9. ჩამოაყალიბოს მოსაზრება იმის შესახებ, თუ რამდენად ადეკვატური და რელევანტურია მონაცემები და რამდენად სწორია მონაცემთა ყველა კორექტირება
10. ჩამოაყალიბოს მოსაზრება გამოყენებული ტექნიკისა და შეფასების მეთოდების სისწორეზე და სწორ გამოყენებაზე
11. ჩამოაყალიბოს მოსაზრება იმის შესახებ, თუ რამდენად შესაფერისი და გონივრულია განსახილველ დასკვნაში წარმოდგენილი ანალიზი, მოსაზრებებები და დასკვნები
12. ჩამოაყალიბოს მიზნები განსახილველ შეფასების დასკვნასთან ნებისმიერი შეუთანხმებლობის შესახებ
13. ჩართოს ყველა ცნობილი დაკავშირებული ინფორმაცია
14. ჩართოს ხელმოწერილი სერტიფიკატი

მიმომხილველი შემფასებელი, რომელიც ატარებს ტექნიკურ მიმოხილვას, გასცემს წერილობით მისაზრებას იმის შესახებ, მისაღებია, უარსაყოფი თუ გადასაკეთებელი დასკვნაში მოცემული დაწვევები. ტექნიკური მიმოხილვის დავალების მასშტაბები შეიძლება ძალიან განსხვავდებოდეს. თუმცა, მისაზრების დაწერისას დასკვნის საფუძვლიანად შესწავლავს, მიმომხილველი შემფასებელი ტიპურად უნდა აცთებდეს შემდეგ:

- ამოწმებდეს შემფასებლის შესაფასებელი ქონების ან პროექტის ფაილს, რათა აღმოაჩინოს შეფასების მიზანი, შეფასების დავალების მასშტაბი და იმ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, რომლის მიხედვითაც შესრულდა შეფასება.
- გააანალიზოს შეფასების დასკვნის შინაარსი. თუ შემოწმებულ შემფასებელს ექნება ერთზე მეტი შეფასების დასკვნა იმავე ქონებაზე, მას შეუძლია შეადაროს დასკვნები, რათა არ გამოჩინოს რაიმე შეუთავსებლობა
- თუ აუცილებლობას წარმოადგენს, ჩაატაროს სრულყოფილი სრული მიმოხილვა. ზოგიერთ ოფისში, დასკვნების უმეტესობისათვის ხდება ოფისიდან გაუსვლელად მიმოხილვა, ხოლო სრული ინსპექტირება სრულდება მხოლოდ წარმომადგენლობითი ნიმუშისათვის.

ადმინისტრაციული მიმოხილვა სრულდება კლიენტის ანუ შეფასების საშახურის მომხმარებლის მიერ, რათა გამოჩინოს შესაბამისი გულისხმობა ბიზნეს დაუწყვეტილებების მიღებისას. (მაგალითად ანდერრაიტინგისას, შესყიდვისას, გაყიდვისას). ზოგჯერ, შემფასებელს მოუწევს ადმინისტრაციული მიმოხილვის ჩატარება, რათა დაეხმაროს კლიენტს ამ ფუნქციებში. შემფასებელი ანუ კონსულტანტი შეიძლება გახდეს ამ შეფასების მომხმარებელი, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც დასკვნა შეიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეიძლება არ იყოს ზღმობისაწვდომი სხვა წყაროებიდან. ადმინისტრაციულ მიმოხილვას ზოგჯერ შესაბამისობის შემოწმებასაც უწოდებენ.

მიმომხილველმა შემფასებელმა ნათლად უნდა გააჩიოს სხვაობა დასკვნის მომზადებელი შემფასებლის მისაზრებასა და თვითონ დასკვნის ობიექტურ მიმოხილვას შორის. როდესაც მიმომხილველი შემფასებელი მსჯელობს ანუ აყალიბებს მისაზრებას შეფასებაში წარმოდგენილი ანალიზის ან დასკვნების შესახებ, მიმომხილველი შემფასებლის ქცევა უნდა ეთანადებოდეს მიმოხილვის სტანდარტებს.

შეფასების მიმოხილვის შეზღუდვები

შეფასების მიმოხილვასა და ღირებულების შესახებ მეორე მისაზრებას შორის განსხვავება ძალიან მნიშვნელოვანია. შეფასების მიმოხილვას არ მიეყვარა ალტერნატიული ღირებულების დასკვნამდე. მიმომხილველი შემფასებელი შეიძლება არ დაეთანხმოს ღირებულების შესახებ მისაზრებას ან დასკვნაში წარმოდგენილ ანალიტიკურ პროცესს და შეიძლება რეკომენდაციაც კი მისცეს, რომ სხვა შემფასებელი მოიწვიოს.

მიმომხილველმა შემფასებელმა ასევე უნდა განახსვავოს მიმოხილვის პროცესი და შეფასების პროცესი. მიმომხილველი შემფასებელი, რომელიც თავაზობს ალტერნატიულ მისაზრებას ღირებულებაზე, ითავებს შემფასებლის როლს და აღარ მოქმედებს როგორც მიმომხილველი შემფასებელი. ბაზრის მონაწილეთა გონებაში ამ განსხვავებულ ფუნქციებთან დაკავშირებით ნებისმიერი შეცდომის თავიდან ასაცილებლად, შემფასებლები, რომლებიც მიმოხილვან შეფასების დასკვნებს, ხელს არ აწერენ განსახილველი შეფასების დასკვნას. სტანდარტების მიხედვით, მიმომხილველი შემფასებელი, რომელიც ხელს აწერს შეფასების დასკვნას, შეიძლება სრულად პასუხისმგებელი გახდეს დასკვნის შინაარსზე.

შეფასების მიმოხილვის პროცედურები

შეფასების მიმოხილვის გამოყენებული პროცედურები განსხვავდება დავალების მასშტაბითა და ბუნებით, კლიენტის მოთხოვნებითა და შეფასებული ქონების სირთულით. ტექნიკურსა და ადმინისტრაციულ მიმოხილვას შორის განსხვავება მოიცავს მიმოხილვის მიზანს და შემოწმების სტანდარტების დაცვას.

აჩსებობს მიმოხილვის პროცედურის ორი ძირითადი ტიპი:

- ოფისიდან გაუსვლელად მიმოხილვა
- სრული მიმოხილვა

შეფასების სისრულისა და შესაბამისობის შემოწმებისათვის ორივე მისაღები პროცედურაა. მაგრამ ოფისიდან გაუსვლელად მიმოხილვა უფრო მიღებულია.

ოფისიდან გაუსვლელად მიმოხილვა

ოფისიდან გაუსვლელად მიმოხილვა სრულდება სრული ინსპექტირების გარეშე და ჩვეულებრივ შეზღუდულია დასკვნაში წარმოდგენილ მონაცემებამდე. შეფასების დასკვნაში წარმოდგენილი მონაცემები შეიძლება იყოს ან არ იყოს დამოუკიდებლად დადასტურებული, ხოლო დამატებითი საბაზრო მონაცემები, როგორც წესი, არ არის მოძიებული. მიმოხილველმა შემფასებელმა შეიძლება მისთვის სასარგებლოდ გამოიყენოს მიმოხილვის ჩამოყალიბებული ჩამონათვალი:

- მათემატიკური გაანგარიშებები შემოწმებულია
- შეფასების მეთოდოლოგია მიმოხილვით შესაბამისობაზე
- შეფასება მიმოხილულია, რათა დამტკიცდეს, რომ ის დასრულებულია კლიენტის მითითებების შესაბამისად, შეფასების პოლიტიკის მოთხოვნების, რეგულირების მოთხოვნებისა და აღიარებული სტანდარტების მიხედვით.

სრული მიმოხილვა

ოფისიდან გაუსვლელად მიმოხილვის სამუშაოების გარდა, სრული მიმოხილვა შეიძლება მოიცავდეს:

- შედარებითი ქონებების ექსპერიენის ინსპექტირებას
- საბაზრო მონაცემების შეზღუდულად ან სრულად შემოწმებას
- დამოუკიდებელ კვლევას დამატებითი საბაზრო მონაცემების მოსაზრებლად

არსებობს ოფისიდან გაუსვლელად მიმოხილვის, სრული მიმოხილვისა და მათი კომბინაციის მრავალფეროვანი ვარიანტი. მიმოხილვის პოლიტიკა უნდა იყოს საკმაოდ მოქნილი იმაში, რომ მისცეს საშუალება მიმოხილველ შემფასებელს თითოეული შემთხვევის მიმართ გამოიჩინოს სათანადო ყურადღება და გულისხმობება. მიმოხილვის პროცესის სიდიდე, ჩვეულებრივ, ქონების სირთულისა და გარიგებების ღირებულების ფუნქციაა.

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები

კანადა – წარმოდგენილი კანადის შეფასების ინსტიტუტით და შეერთებული შტატები – წარმოდგენილი შეფასების ინსტიტუტით, შეუერთდნენ ბევრ ქვეყანას 1981 წელს, რათა ჩამოეყალიბებინათ შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტი (IVSC). პირველი საერთაშორისო დადგენილება შეფასების სტანდარტებზე გამოიცა 1984 წელს და ეს სტანდარტები გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის მიერ 1985 წელს აღიარებული იყო როგორც მსოფლიო სტანდარტები. დღეს IVSC ითვლის წარმომადგენელს 50-ზე მეტი ქვეყნიდან და აღიარებულია როგორც მთავარი ორგანო, რომელიც ადგენს შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებს⁶.

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები შემუშავებულია IVSC-ს მიერ, მას შემდეგ, რაც გადაისინჯა ადგილობრივი სტანდარტები ყველა ქვეყნისათვის, მოხდა ამ სტანდარტებში ასახული შეფასების პრინციპების აღიარება, მთელი მსოფლიოს მასშტაბით შეფასების პრაქტიკის გადასინჯვა და ურთიერთშემდეგა სტანდარტების სხვა ორგანიზაციებთან, როგორცაა ბულალტრული აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო კომიტეტი და ბულალტრთა საერთაშორისო ფედერაცია. კომიტეტი აწარმოებს დიალოგებს ისეთ საერთაშორისო ორგანიზაციებთან, როგორცაა მსოფლიო ბანკი, და ეკონომიკური კოოპერაციისა და განვითარების ორგანიზაცია (OECD), განვითარებული ქვეყნების მარეგულირებელ ორგანიზაციებთან და ბევრ სხვა ორგანიზაციასთან, ვინც ჩართულია შეფასების სამსახურის გამოყენებით ან ურთრეგულაციით მთელი მსოფლიოს მასშტაბით. IVSC არის არასამხელმწიფო ორგანიზაცია (NGO), რომელიც გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის წევრია.

საბაზრო ღირებულების, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, უძრავი ქონება, მოძრავი ქონება, გამოყენებითი ღირებულების, მოქმედი საწარმოს ღირებულებისა და სხვა მნიშვნელოვანი კონცეფციების სხვადასხვაგვარად განმარტებებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი ეფექტი იქონიოს როგორც მთლიანად ეკონომიკაზე, ასევე ინდივიდუალურ გარიგებებზე. შედეგად, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები პერიოდულად გადაისინჯება, რათა დაემატოს განმარტებები და პასუხები იმ საკითხებზე, რომლებიც წარმოიშობა საერთაშორისო ვაჭრობიდან ან შიდა სავაჭრო ვაჭრობიდან.

⁶ IVSC-ში 1999 წლიდან წარმოდგენილია საქართველოც. "საქართველოს პროფესიონალ ქონების შემფასებელთა ფედერაციის" სახით.

როდესაც თავიდან ჩამოყალიბდა, IVSC კონცენტრირებული იყო შეფასების სტანდარტებზე. რომელიც სრულდებოდა ფინანსური დასკვნების დასაბუთებლად. საბაზრო ღირებულება სტანდარტული იყო აქტივების ღირებულების ანგარიშგებისათვის (ისტორიული ნარჩენი ღირებულების ბაზის საპირისპიროდ) მსოფლიოს ბევრ ქვეყანაში. კონცეფციის მნიშვნელობა გაიზარდა ბოლო 25 წლის მანძილზე და დღესაც იზრდება.

როგორც საერთაშორისო სტანდარტების სხვა ორგანოები, IVSC არ ამკვიდრებს სტანდარტებს ინდივიდუალური ქვეყნების მთელმა რიგმა ალბათ საერთაშორისო სტანდარტები როგორც ეროვნული. საერთაშორისო დონეზე მიღებული გამოქვეყნებული სტანდარტებითა და მზოლოდ საზოგადოებრივი განხილვის შემდეგ თავიანთი სტანდარტების შემუშავებით. ქვეყნებს შორის კავშირებითა და საერთაშორისო სტანდარტების სხვა ორგანოებს შორის რედაქციებით, IVSC იძლევა ობიექტურ, მიუკერძოებელ და კარგად გამოკვლეულ სტანდარტებს, რაც იწვება ქვეყნებს შორის შეთანხმების წყარო და უზრუნველყოფს მითითებებს შიდა სტანდარტებზე. აცნობიერებს რა, რომ ზოგიერთი ქვეყნისათვის კანონები, ტრადიციები და სხვა პირობები შეიძლება განდეს ხელისშემშლელი საერთაშორისო სტანდარტების სრულ დანერგვისათვის, IVSC ასევე ადგენს ქვეყნების სისას, ვისი შიდა სტანდარტებიც განსხვავებულია საერთაშორისო სტანდარტებისგან და ამ ინფორმაციას საზოგადოებისათვის ხელმისაწვდომს ხდის.

2000 წელს, IVSC გამოაქვეყნა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების მესამე გამოცემა, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები 2000. გამოცემა აღნიშნავს IVSC სტანდარტების პროექტის პირველ მთავარ სახალხო დასრულებას, რომელიც გეგმავს გამოსცეს უფრო უფლისმომცველი და ძლიერი სტანდარტები 2002 წლისათვის. უკანასკნელი გამოცემა ასახავს რამდენიმე ყველაზე მნიშვნელოვან აღმოჩენას, რომლებიც IVSC მუშაობამ წარმოშვა:

- პრაქტიკულად არსებობს შეფასების პრინციპებზე უამრავი შეთანხმება მსოფლიოს ბევრ ქვეყანას შორის
- სტანდარტების გადასინჯვის მიუხედავად, შეფასების პრინციპები არ იცვლება გამოცემიდან გამოცემამდე, რადგან ისინი კარგად არის დამკვიდრებული და ბაზრით გამაგრებული.
- მრავალი საერთაშორისო (და შიდა) გაუგებრობა მომწიფებულა უზუსტო და გაუგებარი ენის გამო; შეფასების სტანდარტები არის იარაღი ამ პრობლემების აღიარებაში და იძლევა ზუსტ გასაგებ ენას სტანდარტების ფარგლებში და დამატებით კომენტარებში.

IVSC დოკუმენტი მოიცავს ორ სტანდარტს, ერთი შეფასების საბაზრო ღირებულების ბაზას და მეორე, რომელიც მოიცავს შეფასების საბაზრო ღირებულებისაგან განსხვავებულ ბაზებს. ამ სტანდარტების გამოყენებასთან ერთად, მითითებების განმარტებებს და ტერმინების განმარტებებს.

ბიზნეს საწარმოს ღირებულება

ზოგიერთ ქონებაში ნარჩენი არამატერიალური მოძრავი ქონების კომპონენტის არსებობა ფართოდ არის აღიარებული წლების მანძილზე. მრავალ ტერმინს შორის, რომლებსაც იყენებენ ამ მოვლენის აღსაწერად, ყველაზე ფართოდ გავრცელებულია ბიზნეს საწარმოს ღირებულება (BEV). საკითხი უერთადღებას იქცევის ძირითადად დაბეგრვის მიზნით შეფასების, ექსპროპრიაციისა და ზარალზე პრეტენზიის შეფასებაზე დავალების შესრულებისას, რომლის დროსაც საჭიროა უძრავი ქონების კომპონენტის ღირებულების გამოყოფა ბიზნესის მთლიანი აქტივების საბაზრო ღირებულებისაგან (MVTAB).

ეს დავალება აუცილებლად მოითხოვს უძრავი ქონების კომპონენტებსა და მატერიალურ და არა მატერიალურ მოძრავ ქონებებს შორის განაწილებას. ეს უკანასკნელი შეიძლება მოიცავდეს რასაც ტრადიციულად ბიზნეს საწარმოთა ღირებულებას უწოდებდნენ, მაგრამ უფრო მოგვიანებით გახდა ცნობილი, როგორც კაპიტალიზებული ეკონომიკური მოგება (CEP). CEP განისაზღვრება, როგორც მეწარმეთა მოსალოდნელი ეკონომიკური (წმინდა) მოგების მიმდინარე ღირებულება.

ქონების პირველ ტიპში, რისთვისაც CEP იყო გაანალიზებული, შესული იყო სასტუმროები. მფლობელის მიერ მართული სხვა ბიზნეს საწარმოები იყო მთელი რიგი გამაქანსადეტილი კომპლექსები, რესტორნები (დანაკუთრებით სწრაფი მომსახურების ობიექტების ქსელი), მსუბუქი მრეწველობის ფაბრიკები და ბოულინგების პარკები. როცა გავრცელდა გაგება, რომ CEP შესაძლოა განდეს ბიზნესის მთლიანი აქტივების ნაწილი, მისი არსებობის დამადასტურებელი არქივები წარმოიქმნა თითქმის ყველა ტიპის ქონებაში იწარით გაცემული ისეთი ქონების ჩათვლით, როგორიცაა რეგიონალური დიდი სავაჭრო ცენტრები. ხშირად ასეთი პრეტენზიები აღეკატურად არ იყო დასაბუთებული და შემუშავებული.

განმარტებები

სხვადასხვა ტერმინების, როგორცაა დაბეგვრის მიზნით შემფასებელი, ბიზნეს და უძრავი ქონების შემფასებელი, და სასამართლო მიზნებით შემფასებელი, შეუთავსებელი განმარტებების გამო, შემუშავებულ იქნა ახალი ტერმინოლოგია. ბიზნეს საწარმოს ღირებულების განსახილველად, მაგალითად, ტერმინი მოქმედი საწარმო (going-concern), შეიცვალა ბიზნესის მთლიანი აქტივებით (TAB). TAB მოიცავს შემდეგ პუნქტებს:

- უძრავი ქონება
- მატერიალური მოძრავი ქონება
- არამატერიალური მოძრავი ქონება

მოძრავი ქონება თავის მხრივ კიდევ იყოფა შემდეგ პუნქტებად:

- ავეჯი, ჩაშენებული ავეჯი და აღჭურვილობა (FF&E)
- მარაგი

არამატერიალური აქტივები შედგება შემდეგისაგან:

- ხელშეკრულებები
- სახელი
- პატენტები
- საავტორო უფლებები
- აწყობილი სამუშაო ძალა
- ნაღდი ფული
- სხვა ნარჩენი არამატერიალური აქტივები

CEP შეტანილია ნარჩენი არამატერიალური აქტივების კატეგორიაში.

მომხრე და საწინააღმდეგო არგუმენტები

კაპიტალზებუღი ეკონომიკური მოგების (CEP) აღიარების მხარდასაჭერად არსებობს სამი ძირითადი არგუმენტი

1. არსებობს მოძრავი ქონების ნარჩენი არამატერიალური კომპონენტი
2. შესაძლებელია მისი გაზომვა
3. ეს არის მემკვიდრე ნებისმიერი ნარჩენი ან ზედმეტი მოგებისა, რომელსაც წარმოშობს მომუშავე საწარმო, ან იჯარით გაცემული ინვესტიცია.

მტკიცებულება, რასაც შეიძლება წარმოადგენდეს არამატერიალური აქტივების ღირებულება CEP ჩათვლით, მოიცავს შემდეგს:

- გაყიდვის მოსალოდნელი ფასი უფრო დიდია, ვიდრე აღწარმოების ან ჩანაცვლების დანახარჯს მინუს ცვეთა და პლუს მიწის ღირებულება (ე.ი. ღირებულების მაჩვენებელი დანახარჯებითი მიდგომით).
- ბიზნესის წმინდა მოგება ძირითადად წარმოიქმნება პროდუქტის გაყიდვით ან მომსახურებით.
- წმინდა მოგება გაუმდებობს საბაზრო დონის ზევითაა
- ახალი მფლობელი ან მენეჯმენტი გამუდმებით და თანმიმდევრულად ზრდის შემოსავლებს (ე.ი. მნიშვნელობა აქვს იმას თუ ვინ არის მფლობელი-მმართველი ისევე, როგორც იმას, თუ ვინ არის დამქირავებელი ანუ განმკარავი)
- არსებობს გუდვილი

დავალდებუნი, რომლებიც მოიცავენ ბიზნესის მთლიანი აქტივების საბაზრო ღირებულებას, დანახარჯებითი მიდგომა იძლევა უმნიშვნელო აზრს. პირდაპირი შედარებით შეფასება გამართლებულად სწორხაზოვანია (თუმცა, რთულ კორექტირებას ვერ ავცდებით), ხოლო შემოსავლებითი მიდგომა შედარებით მართვადია, განსაკუთრებით მაშინ, თუ შესაფასებელი ქონების სიმძლავრეებს გააჩნიათ მართვის ისტორია. თუმცა, დანახარჯებით მიდგომაში მატერიალურ და არამატერიალურ მოძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა დანახარჯი უნდა იქნას შეფასებული და შეკრებილი. ეს შეიძლება მოიცავდეს FF&E, ბიზნესის საწყის ხარჯებს, ფრენაიზის ხარჯებს და მსგავს გასავლებს. მაშინაც კი, როდესაც კლიენტს აინტერესებს მხოლოდ ბიზნესის მთლიანი აქტივების საბაზრო ღირებულება, რაც ხშირად ხდება, პროფესიული შეფასების პრაქტიკის სტანდარტები მინც მოითხოვს, რომ შემფასებელმა დასცენაში გააანალიზოს ნებისმიერი იმ მოძრავი ქონების, სავაჭრო

კავშირების, ან არამატერიალური აქტივების გავლენა ღირებულებაზე, რომელიც არ არის უძრავი ქონება, მაგრამ რომელიც შეტანილია შეფასებაში. ამ მოთხოვნის შესრულება შეიძლება ნიშნავდეს, რომ შეფასების დასკვნა უნდა მოიცავდეს ამ აქტივების ცალკე შეფასებას, როდესაც მოძრავი ერთეულების, ან ასეთი ერთეულების კომბინაციის ღირებულება მნიშვნელოვანად მთლიანი ღირებულებისათვის.

როდესაც შემფასებელს თხოვენ შეაფასოს მხოლოდ უძრავი ქონების კომპონენტები, დანახარებითი მიდგომის გამოყენება შედარებით სწორბაზოვანია, და ცვეთის რაოდენობის დადგენაც შეიძლება წინააღმდეგობად იქცეს. ამის საპირისპიროდ, პირდაპირი შედარების მიდგომა და შემოსავლებითი მიდგომა მოიცავს კომპლექსურ ანალიზს. პირდაპირ შედარებაში, ნებისმიერი გაყიდვა ალბათ უფრო TAB-ის გადაცემას გავს და უნდა ჩამოვიღდეს ყველა მატერიალური და არამატერიალური მოძრავი ქონება, რათა მოხდეს გაყიდვის ფასში უძრავი ქონების წვლილის გამოყოფა. (ეს იგივე ერთეულებია, რომელიც დამატებული იყო დანახარებით მიდგომაში, MVTAB შეფასებისას). რადგანაც შემოსავლებითი მიდგომაში კაპიტალზე მფლობელის მოგების ნაკადი ალბათ სავარაუდოდ ასახავს TAB, ამიტომ მოცოლებული უნდა იქნას წმინდა ოპერაციული მოგების ყველა ის კომპონენტი, რომელიც არ მიეკუთვნება უძრავ ქონებას. ამ დავალების სირთულე არ ათავისუფლებს შემფასებელს იმ პასუხისმგებლობისაგან, რომ შესაბამისი სახით განიხილოს მატერიალური და არამატერიალური მოძრავი ქონება. თუკი ასე არ მოხდება, მაშინ წარმოიქმნება ან გაზოგნების ან TAB-ის ღირებულება; არცერთი მათგანი არ წარმოადგენს უძრავ ქონებაში მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმის საბაზრო ღირებულებას.

არგუმენტები არსებული ნარჩენი არამატერიალური აქტივების წინააღმდეგ ხშირად მიუთითებენ სხვადასხვა თეორიების საყოველთაო აღიარების ნაკლოვანებაზე, განსაკუთრებით სასამართლოებში. ეს განსაკუთრებით მართლდება რეგიონალური სავაჭრო ბაზრობების ანალიზში. ხშირად წამოწეული მეორე არგუმენტი არის ის, რომ თეორიული ნაშატი, რომელსაც დაკრული აქვს არამატერიალურის იარაღი, არის ბაზრისაგან მინიჭებული განლაგების ბრემის ნაცვლად, რომელიც სწორად ამიტომ ეკუთვნის უძრავ ქონებას. საბოლოო არგუმენტი ნარჩენი არამატერიალურის არსებობის (და CEP-ს) წინააღმდეგ არის ის, რომ შეიძლება არცერთი იყოს მანამ, სანამ ის არ გაიყიდება ან გადაეცემა სხვა მდებარეობას და აღიარებული იქნება როგორც ცალკე პუნქტი მოლაპარაკებებში.

შეფასების კლიენტთა უმეტესობას სურს იცოდეს ბიზნესის მთლიანი აქტივების საბაზრო ღირებულება. ამ ღირებულების შემადგენელ ნაწილებზე განაწილება ხშირად არ მოითხოვება, ან არ არის სასურველი. ამრიგად, შემფასებლები, ვინც ასეთ განაწილებას რეგულარულად ახდენს, თავად აკისრებენ ამ მოთხოვნას თავიანთ თავს. სტანდარტები, სხვა ავტორიტეტებთან ერთად, ავალდებულებს შემფასებლებს დასკვნაში გაანალიზონ ის გავლენა, რომელიც მოძრავ კომპონენტებს გააჩნიათ ღირებულებაზე. ამ მიზნით, ბიზნეს საწარმოს ღირებულება რჩება ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი და სადავო თემა, რომელიც აპირისპირებს შემფასებლებს.

მოძრავი ქონების შეფასება

სწორედ ისე, როგორც ქონების შემფასებელს თხოვენ გამოყოს ბიზნეს საწარმოს ღირებულება თანშეღები უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებისაგან, პრაქტიკოსებსაც იგივენაირად შეიძლება სთხოვონ შეიმუშაონ მოსაზრება შესაფასებელ ქონებასთან დაკავშირებული მოძრავი ქონების შესახებ. ზოგადი დავალება მოძრავი ქონების შეფასების ჩართვით მოიცავს შემდეგს:

- სადაზღვევო ღირებულება
- ქონების გადასახადი
- პრეტენზია ზიანზე
- მოძრავი ქონების ჩუქება (შეწირულობა)
- ბიზნესის გაყიდვა (გადასახადი გადაცემაზე)
- განქორწინება და მოძრავი ქონების თანაბარი გადანაწილება

უძრავი ქონებისა და მოძრავი ქონების განსხვავება შეიძლება ძალიან მნიშვნელოვანი იყოს ქონების გადასახადისათვის, რადგან ხშირად მოძრავი ქონება არ იბეგრება იმავე განაკვეთით, რითაც უძრავი ქონება (შესაძლოა მოძრავი ქონება საერთოდაც არ დაიბეგროს). აგრეთვე, შეიძლება მნიშვნელოვანი იყოს განსხვავება მოძრავ ქონებასა და ჩაშენებებს შორის.

მაგალითად, ქონების ჩამორთმევის შემთხვევაში, შენობაში არსებული მოძრავი ქონება, ზოგადად, არ არის შეტანილი კომპენსაციის გაანგარიშებაში უძრავი ქონების აღებულ ჭკუფზე, მაგრამ უძრავ ქონებაზე ჩაშენებები – შეტანილია. არის გამოწვევებიც, შემფასებლებს უნდა გამოვიყოს

ადგილობრივი რეგულაციები. ექსპროპრიაციის შემთხვევებში, სასამართლო ზოგადად ადგილობრივი კანონებით იხელმძღვანელებს მოძრავი და უძრავი ქონების გარჩევის დროს.

მოძრავი ქონება ხშირად განიხილება ქონების ისეთი ტიპების შეფასებისას, რომლისთვისაც ბიზნეს საწარმოს ღირებულება ასევე პრობლემაა, განსაკუთრებით სასტუმროების შემთხვევაში. სასტუმროს ავეჯის, ჩაშენებებისა და იმ აღჭურვილობის (FF&E) ღირებულება, რომელიც განუყოფელია საცხოვრებელი მიზნის მქონე დაწესებულებებისათვის, უნდა გამოცალკევდეს უძრავი ქონების ღირებულებისაგან ზოგიერთ შეფასებაში, როგორცაა ქონების გადასახადის შეფასება და სესხებისათვის, როდესაც კრედიტორს არ მიაჩნია მოძრავი ქონება, როგორც გირაოს დამატებითი. FF&E – ის შემადგენელი ერთეულები ხშირად მყარად არის კაპიტალიზებული და ამიტომ არ არის შეტანილი სასტუმროს ოპერაციულ ანგარიშგებაში, მიუხედავად იმისა, რომ მაინც ახდენენ გავლენას ფულადი სახსრების ნაკადებზე. სასტუმროს ოპერაციულ ანგარიშგებები ხშირად მოიცავს ჩანაცვლების რეზერვის სტრუქტურის პუნქტს მოკლევადიანი აქტივებისათვის, რომელთაც შეიცავს FF&E.

სასამართლო პროცესის საქმე

სასამართლო პროცესის საქმე ხშირად ითვლება როგორც შეფასების კონსალტინგის ქვეკატეგორია, მაგრამ ბიზნესის ეს ნიშა იზრდება, რათა მოიცავს სხვადასხვა მომსახურება შემდეგის ჩათვლით:

- მოწმე ექსპერტად ყოფნა
- ექსპროპრიაციის შეფასება
- ქონების გადასახადის შეფასების თხოვნა
- შეფასების მიმოხილვა და სხვა მომსახურება სასამართლო პროცესის მხარდასაჭერად

სანამ ტრადიციული შეფასების სამსახურზე ნაკლები მოთხოვნაა, მზარდ დაპირისპირებულ გარემოში, შემფასებლებისათვის არსებობს ალტერნატივები, რომ შეცვალონ თავიანთი პრაქტიკა შეფასების უკვე შექმნილი პროფესიული უნარჩვევების გაფართოებითა და გადაზრდით ახალ სფეროებში.

შემფასებლის ათი მცნება სასამართლო დარბაზში

- I. არა იცრუო და შეცდომაში არ შეიყვანო
- II. არ გააზვიადო "საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება"
- III. არ დაადასტურო ნაკარნახევი შეფასება
- IV. ყველა შედარებითი გაყიდვა შეამოწმე ფრთხილად და შეაფასე ყურადღებით
- V. ყურადღებით შეაფასე კაპიტალიზებული ბიპროფიური მოგება აუთვისებელი მიწიდან
- VI. პასუხის ახსნის უფლების განხორციელებაში იყავი მართალი
- VII. არ გაეხვე უცოდველის სამოსელში
- VIII. გახსოვდეს, რომ ხარ მიუკერძოებელი მოწმე და არა ადვოკატი
- IX. შენი სიცოცხლის ბოლომდე მტკიცედ იდექი შენს აღიარებაზე, საწინააღმდეგო მხარესაც რომ მოგიწიოს ყოფნა
- X. ყოველთვის გახსოვდეს, რომ აკონტროლო შენი ტემპერამენტი გაცხრებისას და შეინარჩუნო იუმორის გრძნობა.

წყარო: ჯონ პ. შორანი. 1959 წ. "შემფასებლის ათი მცნება სასამართლო დარბაზში" გავრცელდა ოქტომბერში. ხელახლა დაიბეჭდა შეფასების ჟურნალში (1960 წლის იანვარში)

სასამართლო პროცესისათვის შეფასების ხშირად უწოდებენ იურიდიულ შეფასებას. ზოგიერთ შემთხვევაში, ეს შეიძლება მოიცავდეს წარსულში მომხდარ ფაქტთან დაკავშირებული არა სწორი და დამაბნეველი ყალბი მონაცემების სტატისტიკური, ფინანსური და ეკონომიკური მონაცემების კვლევას. იურიდიული შემფასებლები უნდა იყვნენ მაღალკვალიფიციურები და თავიანთ შესაძლებლობებში დარწმუნებულნი.

იურიდიული შემფასებლის როლი მდგომარეობს იმაში, რომ დაეხმაროს სასამართლოს პროფესიონალური რჩევებით ღირებულების საკითხებში ობიექტური, მიუკერძოებელი და ნეიტრალური მანერით. სასამართლო გარემო ჩვეულებრივ არის ანტაგონისტური გარემო, სადაც შემფასებლის მოსაზრება ღირებულებაზე უეჭველად იქნება უარყოფილი აზრის ჩამოსაყალიბებლად გამოყენებული მეთოდოლოგიების შესაფერისობასთან ერთად. შემფასებლების, როგორც ექსპერტი მოწმეების, ნდობის მომენტი დაფუძნებულია მათ ობიექტურობასა და დამოუკიდებლობაზე, რასაც შეუძლია ჩააყენოს შემფასებლები იურისტების როლში, რომლებიც ადვოკატები არიან თავიანთი კლიენტებისათვის და ხშირად იღებენ საფასურს შესაძლებლობის ბაზაზე. შემფასებლები, რომლებიც

ჩართულნი არიან სასამართლო პროცესების საქმეებში, ნათლად უნდა ხსნიდნენ დავალებით მოთხოვნილი სამუშაოს მასშტაბს შეცდომის თავიდან ასაცილებლად.

ზოგადად, შეფასებლის პასუხისმგებლობა კლიენტის მიმართ მთავრდება კლიენტზე შეფასების დასკვნის გადაცემასთან ერთად. თუმცა, სასამართლო პროცესის საქმეებში შეფასებლის პროფესიონალური პასუხისმგებლობა გრძელდება მანამ, სანამ არ დასრულდება პროცესი, რაც, როგორც წესი, მაშინ ხდება, როდესაც შეფასებელი სასამართლოს გადასცემს დასკვნას ან მისცემს აღიარებით ჩვენებას.

შეფასების მიმოხილვა სასამართლო პროცესის მხარდასაჭერად

მოსამართლეთა უმეტესობისათვის უცხოა შეფასების დასკვნები და ამიტომ ჭირდება პროფესიული დახმარება ამ დოკუმენტების შეფასებაში პროცესისათვის მოსაზრდებლად. შეფასებელს შეუძლია მიმოხილოს მომზადებული შეფასებები იმ მოსამართლის თხოვნით რომელმაც დაიჭირა შეფასებელი, ან ოპოზიციური საბჭოს თხოვნით. დაკავშირებული მომსახურება მოიცავს შემდეგს:

- მოსამართლისათვის რჩევების მიცემა პრაქტიკის სტანდარტულ საკითხებზე, პროფესიული ეთიკის კოდექსზე, საბაზრო მონაცემთა წყაროებზე და ინდუსტრიის ტენდენციებზე.
- ექსპერტ შეფასებლის დახმარება პროცესის ორივე მხარის ჩარჩო შეკითხვებზე მიმოხილვის დროს, ან გაეცხადების დროს და პროცესზე აღიარების დროს.

ექსპროპრიაციის შეფასება

ექსპროპრიაცია წარმოადგენს მთავრობის ძალაუფლებას – ჩამოართვას კერძო ქონება საზოგადოებრივი მონაწირობისათვის მხოლოდ კომპენსაციის გადახდით. მრავალ ქვეყანაში, მუნიციპალური, რეგიონალური თუ ცენტრალური მთავრობები (და სახელმწიფო მოსახურების კომპანიები, როგორცაა კომუნალური და სატელეფონო კომპანიები, რომელთაც მიენიჭათ ექსპროპრიაციის უფლება) იძენენ დიდი რაოდენობით მიწებს გუბნიას და ტრასების გაუმჯობესებისათვის, კონსერვაციის, ბოჭკოვანი ოპტიკური კორიდორის მოწყობისა და საზოგადო ტრანზიტის განვითარებისათვის და სხვა მიზნებით. დიდი რაოდენობით პოტენციური შეფასების სამუშაო დაკავშირებულია სამთავრობო შესყიდვების საქმიანობასთან; ალბათ სამთავრობო შესყიდვების მხოლოდ დაახლოებით 10% მოითხოვს ექსპროპრიაციის უფლებების განხორციელებას, ხოლო ექსპროპრიაციის მრავალი შემთხვევა არ არის სადავო. მაგარი მნიშვნელობა უმეტესად იყოს მოცემული ქონების მეტატრონე.

ექსპროპრიაცია, ან ჩამორთმევა შეიძლება მოიცავდეს ზიანის მრავალ სხვადასხვა კატეგორიას – ჩამორთმეული ქონების ღირებულება, დანაკარგი დარჩენილი ქონების ღირებულებაში, არევა-დარევა, ბიზნეს ზარალი. უძრავი ქონების შემფასებელს შეუძლია გააკეთოს შეფასებზე რჩევა ზოგიერთ ამ კატეგორიასთან დაკავშირებით, ჩვეულებრივ, უძრავი ქონების ჩართვით.

შემფასებელი შეიძლება დაიჭირავოს ორივე მხარემ, ჩამორთმევაში, ანუ სახელმწიფო ორგანომ, ან ქონების მფლობელმა, რომელსაც ართმევენ ქონებას. უმეტესი სახელმწიფო კანონებისა, რომლებიც მთავრობასა და სააგენტოებს ანიჭებენ უფლებას ჩამოართვას ქონება, მოითხოვს მთვან, რომ ამ ქონების შეფასება მოხდეს მანამ, სანამ გააკეთებენ შეთავაზებას კერძო მიწების შესყიდვაზე. ისტორიულად, ეს შეფასებები კეთდებოდა თვით სააგენტოების მიერ, მაგრამ უკანასკნელ წლებში, ამ საქმიანობის უმეტესი რაოდენობა გაიცემა ხელშეკრულებით კერძო პრაქტიკის მქონე შემფასებლებზე.

როდესაც ჩამორთმევის საქმე გადადის სასამართლოში, პროცესში მყოფი ქონების საბაზრო ღირებულება მისაღები იყო უნდა იყოს იმ სასამართლოსათვის, სადაც პროცესი წარიმართება. საბაზრო ღირებულება და კომპენსაცია მაინც არ არის სინონიმები. მათი გარჩევა უფრო იურიდიული საკითხია. ვიდრე შეფასების. საბაზრო ღირებულების შესახებ შეფასებლის მოსაზრება წარმოადგენს სასამართლოს მიერ გამოყენებულ იარაღს კომპენსაციის განსაზღვრების მოსაზრებად. ქონება ზოგადად შეფასებულია ქონების ნაწილობრივ ჩამორთმევამდე და შეედრება რათა შეფასდეს კომპენსაცია, ხოლო ზოგიერთი ჩამორთმევა მოითხოვს დამატებით ანალოზს. სასამართლო პროცესის მიზნით გამოყენებული შეფასებათა უმეტესობა მიმყვება მსგავს პროცედურებს. საბაზრო ღირებულებაში სადავო დანაკარგის შესახებ მოსაზრება ყალიბდება სხვადასხვა დროისათვის ან სხვადასხვა მდგომარეობებში ქონების საბაზრო ღირებულებების შედარებით.

ქონების დაბეგვრის მიზნით შეფასების გასაჩივრება

სასამართლო პროცესების მეორე ნიშან შეფასებელთათვის წარმოადგენს ქონების დაბეგვრის მიზნით შეფასების გასაჩივრება. ქონების გადასახადები შეიძლება ქონების ოპერაციული გასაჯღვრის უდიდეს პუნქტს წარმოადგენდეს. როდესაც ქონების მფლობელები ცდილობენ შეიმსუბუქონ საგადასახადო

ტვირთი მათი უძრავი ქონების დაბეგვრის მიზნით შეფასებული ღირებულების სისწორის შესახებ დავის გზით, ისინი (ან მათი საგადასახადო აგენტები ან იურისტები) იყენებენ შემფასებლებს, რათა უზრუნველყონ ღირებულების შესახებ დამოუკიდებელი მოსაზრება, რომელიც შეიძლება განსხვავდებოდეს ქონების შეფასებითი ღირებულებისაგან. თუ დაბეგვრის მიზნით შეფასებებს შორის ციკლი ვრცელდება, შეუძლებელია საბაზრო პირობების ცვლილებები შეიძლება ღირებულებაზე გავლენას ახდენდნენ დადებითად ან უარყოფითად, ინდივიდუალური ქონების დაბეგვრის მიზნით შეფასებულ ღირებულებაში ასახვის გარეშე.

ქონების გადასახადების იურისდიქციაში განსხვავებები მნიშვნელოვანია იმ შემფასებელთათვის, რომლებიც ჩართულნი არიან გადასახადების გასაჩივრების სამუშაოებში. იურისდიქციები შეიძლება განსხვავდებოდეს შემდეგში:

- სასურველი ღირებულების განმარტება
- მოთხოვნები ან შეზღუდვები შეფასების მეთოდოლოგიებზე
- მიმოხილვისა და გასაჩივრების ციკლის ხანგრძლივობა
- მოძრავი ქონების ჩართვა დაბეგვრის მიზნით შეფასებულ ღირებულებაში

დაბეგვრის მიზნით შემფასებელთა ოფისების მიერ გამოყენებული შეფასების ტექნიკები (ისტორიულად, ხშირად ეფუძნება დანახარებით მიდგომას, თუმცა შემფასებლები საგრძნობლად იხრებიან შეფასებისაკენ, რომელიც ეფუძნება საბაზრო ღირებულებას) შეიძლება გახდეს დავის საგანი. შემფასებლებს ისტორიულად მითითებული აქვთ სამი შეუსაბამოა შეფასების მოდლებში, რომლებიც გამოიყენება დამატებითი ღირებულების გადასახადების მიზნით:

- არასწორი მეთოდოლოგია, როგორცაა დაკონსერვებული სტატისტიკური პაკეტი
- არასწორი მონაცემები
- არასწორი გამოყენება

დაბეგვრის მიზნით შემფასებლები იყენებენ პირველები, ვინც შემოიტანეს შეფასების ავტომატური მოდლები (AVMs), რათა მოეხდინათ შეზღუდული ბიუჯეტის, დროისა და თანამშრომელთა კომპენსაცია, რომელიც შემფასებელთა ოფისებმა უნდა მიუძღვნან ქონების მონაცემთა ანალიზს. AVMs-ის მზარდი დახვეწილობა და მოქნილობა ამცირებს სანდოობის დეფიციტს შეფასებით ღირებულებაში. ასევე, უკანასკნელ წლებში, მრავალსაშემფასებლო ოფისს უცდია "გავსუფთავებინა" ისტორიული მონაცემები და გაეუმჯობესებინა მონაცემთა მოკრება და ეფექტურად შენახვა და მონაცემებიდან გამოყვანილი ღირებულების შეფასების ხარისხის გაზრდა. შემფასებლებს ჯერ კიდევ სწამთ, რომ მასიური შეფასების ტექნიკა შეფასების შეუფერებელი იარაღია სიტუაციებისათვის, რომლებშიც ჩარეულია სპეციალური გამოყენების ქონება, ქონებები, რომელთა მიმდინარე გამოყენებაც განსხვავდება მათი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებისაგან და ქონებები, რომლებიც განიცდიან არსებით მოძვლებას.

შემდგომი საკითხავი

Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice.

ასევე იხილეთ *Uniform Standards of Professional Practice*. Washington, DC: The Appraisal Foundation, უახლესი გამოშვება. Standards Rule No.3 ეხება Review (განხილვას); Standards Rule No.4 და No.5 ეხება Mass Appraisal (მასის შეფასებას); Standards Rule No.7, No.8, No.9 და No.10 ეხება პირად ქონებას და ბიზნესის საწარმოს შეფასებას.

Richard C. Sorenson. 1998. *Appraising the Appraisal: The Art of Appraisal Review*. Chicago: Appraisal Institute.

Gelbtuch, Howard C., and David Mackmin, with Michael R. Milgrim. 1997. *Real Estate Valuation in Global Markets*. Chicago: Appraisal Institute.

International Valuation Standards Committee. 2000. *International Valuation Standards 2000*. London: International Valuation Standards Committee.

International Association of Assessing Officers. 1997. *Standard on Property Tax Policy*. Chicago: International Association of Assessing Officers.

Available online at: www.iaao.org/standard.htm.

შესავალი

პროფესია ხელობისაგან ან მომსახურებისაგან განსხვავდება შემდეგი ფაქტორების კომბინაციით:

- კომპეტენციის მაღალი სტანდარტი სპეციალიზირებულ სფეროში
- განათლების გამორჩეული ორგანო, რომელიც მუდმივად ფართოვდება მისი წევრების შენატანების წყალობით და შეიძლება გადაეცეს მომავალ თაობებს
- ეთიკის კოდექსი და პრაქტიკის სტანდარტები და წევრები, ვისაც სურვილი აქვთ გახდნენ შემოწმების ობიექტები

პროფესიული შეფასების პრაქტიკა დაფუძნებულია განათლების ჩამოყალიბებულ ორგანოზე. თუმცა, შეფასების პრობლემის უმეტესობის გადაჭრაში, საბოლოო გადაწყვეტილების მიღება დიდად არის დამოკიდებული ინდივიდუალური შემფასებლის უნარზე, მსკლდობასა და პატიოსნებაზე. მტკიცე დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად, ხელმისაწვდომი უნდა იყოს შესაბამისი მონაცემები და შემფასებელი მზად უნდა იყოს იმეოვს და გააანალიზოს მონაცემები. სწორი ანალიზი ასევე დამოკიდებულია შეფასების ტექნიკის დახვეწილი მოხმარების უნარჩვევებზე. რადგანაც შეფასება არ წარმოადგენს ზუსტ მეცნიერებას, შემფასებელმა უნდა მიაღწიოს თავის დასკვნებს ნიუკერძობელი, ობიექტური გზით, არავითარი ტენდენციურობითა და თავისი ან კლიენტის ინტერესების გატარების არანაირი სურვილით. პროფესიონალ შემფასებელს გააჩნია აუცილებელი ცოდნა და გამოცდილება, რომ გამოიყენოს ის მოხერხებულად და ობიექტურად.

პროფესიული ორგანიზაციების პროფესიონალიზმისადმი გულითადი თავდადება მოცემულია პროფესიონალური შეფასების სტანდარტებში, რომელიც მოიცავს მისი წევრების უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა საქმიანობის წარმმართველ ეთიკის კოდექსს, და შეფასების, მიმოხილვისა და საკონსულტაციო სტანდარტების წესებს, მათთან დაკავშირებულ კომენტარებთან და პრაქტიკულ შენიშვნებთან ერთად.

ზოგადად, წესები უზრუნველყოფს შესრულების მინიმალურ სტანდარტებს ეთიკისათვის, შეფასებისათვის, მიმოხილვისათვის და საკონსულტაციო დავალებებისათვის.

კომენტარი: ნათესს ჰყენს, ხსნის და ხეწს წესებს და აყალიბებს სტანდარტის არსებით ნაწილს; სტანდარტების მიზნებისათვის მათი გამოყენება სავალდებულოა.

პრაქტიკული შენიშვნები: გვათავაზობს რჩევებს, მაგალითებს და მათ ამოხსნას, მათი გამოყენება სავალდებულო არ არის.

განმარტებები: ქმნიან სტანდარტების არსებით ნაწილს; სტანდარტების მიზნებისათვის მათი გამოყენება სავალდებულოა.

სტანდარტების წინასიტყვაობა

სტანდარტების მიზანია გააძლიეროს და შეინარჩუნოს საზოგადოების ნდობის მაღალი ხარისხი პროფესიული შეფასებისადმი შეფასების, მიმოხილვისა და საკონსულტაციო დავალებების მიმართ მოთხოვნების წაყენებით. სტანდარტები იწვება ეთიკის სტანდარტით, რაც აყალიბებს მოთხოვნას პატიოსნების, ნიუკერძობელობის, ობიექტურობის, დამოუკიდებლობისა და ეთიკის დაცვის მიმართ.

სტანდარტები მიეკუთვნება ნებისმიერი წევრის საქმიანობას, რომელიც ჩართულია დადგენილ უძრავ ქონებაში კონკრეტული ინტერესის ბუნების, ხარისხის, სარგებლიანობის, ან ღირებულების ანალიზის, მოსაზრების, ან დასკვნის დაწერის საქმიანობაში.

შემფასებელმა შეფასების, მიმოხილვის ან საკონსულტაციო საქმიანობა არ უნდა წარმართოს უყურადღებოდ და უპასუხისმგებლოდ. შემფასებლისაგან მოითხოვება სათანადო ყურადღების, მოთმინებისა და სიფრთხილის გამოვლენა. ის ფაქტორ, რომ შემფასებლის უყურადღებობას, ან უპასუხისმგებლო მოპყრობას არ გამოუწვევია რაიმე სერიოზული შეცდომა რომელმაც არსებითი ზიანი მოუტანა მისი მოსაზრების ჩამოყალიბებას ან დასკვნის დაწერას, არ ამართლებს საქმისადმი მის უყურადღებობას და ზერციელ მიდგომას.

წესები

წესები ეფუძნება შეფასების დადგენილ სასწავლო კურსს, რომელიც მოიცავს მინიმუმ სავალდებულო პრინციპებს შეფასების, მიმოხილვისა და საკონსულტაციო დავალბების შესასრულებლად ისე, რომ განპირობებული იყოს ნდობის მაღალი შედეგი. არ არის მოსალოდნელი, რომ წესებში ჩადებული ფუნდამენტური კონცეფცია მნიშვნელოვნად შეიცვლება დროთა განმავლობაში.

კომენტარები

კომენტარები მოცემულია წესებისა და ინტერპრეტაციების გამოყენების შესახებ ინფორმაციის გასავრცობად. ისინი წარმოადგენენ სტანდარტების არსებით ნაწილს და განხილულ უნდა იქნას ისე, როგორც იმავე ძალისა და ეფექტის მქონე წესების გაფართოება. შესაძლოა მოსალოდნელი იყოს, რომ კომენტარები უფრო ხშირად შეიცვლება ვიდრე წესები, რათა პასუხობდეს ყველა ახალ მიმართულებას მრეწველობაში, რომელიც განვითარდება დროთა განმავლობაში. ცვლილებები კომენტარებში ხდება მხოლოდ მაშინ, თუ ძალიან მნიშვნელოვანია წესების დანერგვისათვის.

პრაქტიკული შენიშვნები

პრაქტიკული შენიშვნები ცვლის სტანდარტების გამოყენების ზოგად დისციპლინებს, რომელსაც შემფასებელი სწავლობს განათლებისა და გამოცდილების კომბინაციის გზით. პრაქტიკული შენიშვნები არ ბოჭავს შემფასებელს. მათი მიზანია უზრუნველყონ მოსახერხებელი რესურსი ყოველდღიური გამოყენებისათვის, იძლევიან რა შეფასებისათვის, მიმოხილვისა და კონსულტაციებისათვის წესების გამოყენების ნიმუშებს..

შესავალი

შემფასებლები იყენებენ მათემატიკური ტექნიკის ფართო ნაირსახეობას მარტივი არითმეტიკითა და ალგებრული ფორმულებით დაწყებული და მრავალჭრადი რეგრესული ანალიზის სტატისტიკური ტექნიკით დამთავრებული. მიმატება, გამოკლება, გამრავლება და გაყოფა შეიძლება ხელით ან უბრალო კალკულატორითაც შესრულდეს. მაგრამ უფრო სრულყოფილ გამოთვლას შეიძლება დაჭირდეს ალგებრული ფორმულების ამოხსნა და წრფივი რეგრესული ანალიზის ჩატარება.

კალკულატორებისა და პირადი კომპიუტერების საყოველთაო ხელმისაწვდომობით იზრდება სრულყოფილი ტექნიკის გამოყენება შეფასების პრაქტიკაში. ეს ნაწილი იძლევა შემფასებლების მიერ გამოყენებული მათემატიკური პროცედურებისა და ტერმინოლოგიის მიმოხილვას. ილუსტრირებულია ნაცნობი პროცესები და განხილულია ამ პროცესებთან გამოყენებული თითოეული წესი.

არითმეტიკის საფუძვლები მონაცემთა დამუშავებისათვის

შეფასების პროცესში გაანალიზებულია ბაზარზე მოპოვებული მონაცემები ღირებულების შესახებ მონაზრების ჩამოსაყალიბებლად. ეს მონაცემები შეიძლება მოიცავდეს შენობის განზომილებას, მასალის რაოდენობას ციფრს, აღწარმოებისა და ჩანაცვლების დანახარჯებს, ქირას და გაუიღვის ფასებს. ამ მონაცემების დამუშავებას საბოლოოდ მიყვავართ მარკეტინგული და ღირებულების საბოლოო მარკეტინგულად, რაც რიცხობრივად არის გამოსახული. წარმოდგენილი განაკვეთებითა და ფაქტორებით მათემატიკური ურთიერთკავშირი, ჩვეულებრივ, დადგენილია როგორც ათწილადები, ვიდრე წილადები.

განაკვეთები

განაკვეთები პროცენტულადაა გამოსახული დროის კონკრეტულ პერიოდთან მიმართებაში. მაგალითად,

8 დოლარი პროცენტის სახით წელიწადში 100 დოლართან ნომინალზე = 8% წელიწადში.
0.50 დოლარი პროცენტის სახით თვეში 100 დოლარზე = 0.005 ანუ 0.5% თვეში.

განაკვეთი ასახავს ერთი რაოდენობის მეორესთან ურთიერთკავშირს. პირველ მაგალითში, 8%-იანი განაკვეთი ასახავს პროცენტის სახით უკუგებულ 8 დოლარს 100 დოლართან ძირითადი ინვესტიციიდან. შეფასებისას, შესაძლებელია კაპიტალის უცნობი რაოდენობის დადგენა. თუკი ცნობილია მხოლოდ განაკვეთი და წლიური უკუგების თანხა.

შებრუნებული სიდიდე

რიცხვის შებრუნებული სიდიდე არის 1 გაყოფილი იმ რიცხვზე. მაგალითად, 4-ის შებრუნებული სიდიდეა $\frac{1}{4}$, რაც შეიძლება გამოისახოს როგორც 0.25. როდესაც ორ რიცხვს აქვს ურთიერთშებრუნებული კავშირი, 1 გაყოფილი რომელიმე ამ რიცხვზე უდრის მეორე რიცხვს. ურთიერთშებრუნებული კავშირი არსებობს ზოგიერთ ფინანსურ ფაქტორს შორის, რაც ახსნილია C დანართში. მაგალითად, პერიოდში 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი და ნაწილობრივი გადახდის ფაქტორი შებრუნებული სიდიდეებია. ეს წლიური ფაქტორები 10%-იან ცხრილებში 10 პერიოდისათვის შესაბამისად არის 6.144567 და 0.162745, რადგანაც ისინი შებრუნებული სიდიდეები არიან.

$$\frac{1}{6.144567} = 0.162745$$

და

$$\frac{1}{0.162745} = 6.144567$$

როდესაც არსებობს ურთიერთშებრუნებული კავშირი, ერთ-ერთ რიცხვზე გამრავლება მეორე რიცხვზე გაყოფის ტოლია.

ფაქტორები

ფაქტორები განაკვეთების შებრუნებულ სიდიდეებს წარმოადგენენ და შეიძლება გამოყენებულ იქნას შემოსავლებისა და კაპიტალის ღირებულებას შორის ურთიერთკავშირის გამოსახვისათვის. თუ შემოსავლების, განაკვეთისა და ღირებულების აღსანიშნავად გამოვიყენებთ I, R და V სიმბოლოებს, ხოლო F-ით აღვნიშნავთ ფაქტორს, ურთიერთკავშირი შეიძლება შემდეგნაირად გამოიხატოს:

$$I = V \times R \qquad I = \frac{V}{F}$$

$$R = \frac{I}{V} \qquad F = \frac{V}{I}$$

$$V = \frac{I}{R} \qquad V = I \times F$$

ურთიერთკავშირი, რომელსაც ჩვეულებრივ უწოდებენ IRV და VIF, შეიძლება შემდეგნაირად წარმოვსაჩინოთ:

$$\frac{I}{R/V} \text{ და } \frac{V}{I/F}$$

ფორმულა ნებისმიერი ერთი კომპონენტისათვის წარმოდგენილია დარჩენილი ორი კომპონენტის მორიზონტალური ან ვერტიკალური ურთიერთკავშირით, როგორც ერთი გამარავლებული მეორეზე, ან გაყოფილი მეორეზე.

სტატისტიკის საფუძვლები

სტატისტიკა შეიძლება გამოყენებულ იქნას ხელმისაწვდომი მონაცემების ინტერპრეტაციისათვის და ღირებულების დასკვნის დასასაბუთებლად. სტატისტიკის ენაზე, პოპულაცია განისაზღვრება როგორც ყველა ერთეული სპეციფიკურ კატეგორიაში. თუ, მაგალითად, კატეგორია არის სახლები ზესტაფონში, პოპულაცია შედგება ზესტაფონში არსებული ყველა სახლისაგან. თუმცა, სრული მონაცემები, რომელიც ეკუთვნის მთლიან პოპულაციას, იშვიათადაა ხელმისაწვდომი და დასკვნები ხშირად უნდა შემუშავდეს არასრული მონაცემებიდან.

სტატისტიკური კონცეფციების გამოყენებით, დასკვნები პოპულაციაზე შეიძლება გამოვყვანილ იქნას და შეფასდეს სანიმუშო მონაცემიდან. ნიმუში წარმოადგენს პოპულაციის ნაწილს. ნიმუშზე დაფუძნებული დასკვნების ხარისხი შეიცვლება ნიმუშის ხარისხისა და ზომის მიხედვით.

ერთ ერთეულს პოპულაციაში ეწოდება შემთხვევითი სიდიდე. შეფასებისას, სტატისტიკა შეიძლება გამოყენებულ იქნას პოპულაციაში ტიპური შემთხვევითი სიდიდის მახასიათებლების დასადგენად. როდესაც შესაძლებელია პოპულაციაზე დაკვირვების გაზომვა, ანალიზი შეიძლება იყოს რაოდენობრივი; როდესაც ეს დაკვირვებები ვერ გაიზომება, ანალიზი იქნება ხარისხობრივი, ანუ ის ასახავს პოპულაციის მახასიათებლებს.

შემთხვევითი სიდიდე დისკრეტულია, როდესაც მას შეუძლია საზომ შკალაზე დაუშვას ღირებულების შეზღუდული რაოდენობა და უწყვეტი, როდესაც მას შეუძლია დაუშვას ღირებულების უსასრულო რაოდენობა. მახასიათებლების ტიპური პოპულაცია სახლების ტიპისათვის შეიძლება მოიცავდეს ერთსართულიან, ორსართულიან და დაყოფილი დონის სახლებს. ჩვეულებრივ, არაპარაქტიკულია შემთხვევითი სიდიდეების პოპულაციის აღმოჩენა ანუ დადგენა მხოლოდ იმიტომ, რომ ისინი ბევრია.

სტატისტიკის ერთი საერთო პრობლემაა როგორ აღიწეროს პოპულაცია საყოველთაოდ გასაგები ტერმინით. მაგალითად, როგორ შეუძლია ვინმეს გასულ წელს ერთი დასახლების ყველა სახლის გაყიდვების ერთად აღწერა, თუ ყველა გაყიდვას ინდივიდუალურად არ აღწერს? მთლიანი პოპულაციის ასახნელად ერთ-ერთი შესაძლო გადაწყვეტაა პარამეტრად წოდებული ერთი რიცხვის გამოყენება. როდესაც პოპულაციის აღსაწერად გამოიყენება ერთი პარამეტრი, მას ეწოდება აგრეგირებული, რომელიც წარმოადგენს ყველა შემთხვევითი სიდიდის ჯამს. მაგალითად, დასახლებაში ყველა სახლის გაყიდვები მოცემულ წელს შეიძლება აღიწეროს მთლიანი დოლარის თანხით ყველა გაყიდვისათვის. სტატისტიკურ ენაზე ეს ასე ჩაიწერება:

$$\Sigma = \text{სიგმა ანუ ჯამი}$$

$$X = \text{შემთხვევითი სიდიდე}$$

$$\Sigma X = \text{დაქამებული აგრეგირებული (შემთხვევითი სიდიდეების ჯამი)}$$

ცენტრალური ტენდენციის გაზომვა

ზოგად სტატისტიკურ სამ საზომს წარმოადგენს საშუალო, მედიანა და მოდა. სამივე ზომავს ცენტრისტულ ტენდენციას და გამოიყენება პოპულაციაში ტიპური შემთხვევითი სიდიდის, ანუ ნიმუშის დასადგენად. საზომს, რომელიც ეხება პოპულაციას, ეწოდება პარამეტრი მაშინ, როცა მსგავს საზომებს ნიმუშში ეწოდება სტატისტიკა.

საშუალება, რომელსაც ზოგადად საშუალოს უწოდებენ, ყველაზე ხშირად გამოყენებული პარამეტრია. ის მიიღება პოპულაციის ყველა შემთხვევითი სიდიდის ჯამის გაყოფით შემთხვევითი სიდიდეების რაოდენობაზე. უძრავი ქონების შეფასებისას, საშუალო შეიძლება წარმოადგენდეს საშუალო გასაყიდ ფასს, საშუალო დღეების რაოდენობას ბაზარზე, საშუალო ქირას, ან საშუალო დანახარჯს კვლევით მატრიცაზე.

როდესაც პოპულაციის აღსაწერად გამოიყენება საშუალო, ის შეიძლება დეფორმირდეს უკიდურესი შემთხვევითი სიდიდით. განვიხილოთ ერთ სამეზობლო სივრცეში 36 სახლის გაყიდვის ქვემოთ მოცემული სია. ამ ციფრებიდან შესაძლებელია პოპულაციის საშუალოს გამოანგარიშება. (სიაში მინიშნებულია პოპულაციის მედიანა და მოდა, რომელიც შემდგომში იქნება განხილული).

დოლარი	72 000	
74 600		
76 000		
77 200		
78 000		
79 000		
79 800		
79 800		
82 000		
82 000		
84 000		
85 600		
85 800		
86 000		
87 000		
87 200		
87 400		
87 800	← მედიანა = 87 800 დოლარი	
87 800		
87 800		
87 800		
88 000		
89 800		
90 000		
90 000		
90 000		
90 000		
90 600		
91 000		
91 000		
93 800		
93 800		
96 600		
97 000		
97 200		
97 200		
98 800		
დოლარი	3 131 600	
საშუალო = $\bar{X} = \frac{\sum X}{N} = \frac{3131600}{36} =$		86 989 დოლარი

სადაც $\sum X$ - შემთხვევითი სიდიდეების ჯამია, ხოლო N - შემთხვევითი სიდიდეების რაოდენობა. იგივე პროცედურა შეიძლება გამოვიყენოთ დაჩუფებული მონაცემების მიმართაც. მონაცემების დასაჩუფებლად, უნდა დადგინდეს სისწორე (f) რომლითაც გვხვდება გაყიდვის მოცემული ფასი და ემპირულად უნდა იქნას აწონილი მისი წვლილი. იგივე მონაცემებით მიიღება იდენტური შედეგი.

X	f	fX
დოლარი 72 000	1	72 000
74 600	1	74 600
76 000	1	76 000
77 200	1	77 200
78 000	1	78 000
79 000	1	79 000
79 800	2	159 600
82 000	2	164 000
84 000	1	84 000
85 600	1	85 600
85 800	1	85 800
86 000	1	86 000
87 000	1	87 000
87 200	1	87 200
87 400	1	87 400
87 800	3	263 400
88 000	1	88 000
89 800	1	89 800
90 000	4	360 000
90 600	1	90 600
91 000	2	182 000
93 800	2	187 600
96 600	1	96 600
97 000	1	97 000
97 200	2	97 200
98 800	1	98 800
	N = 36	$\sum fX = 3\ 131\ 600$
საშუალო = $\bar{X} = \frac{\sum Xf}{N} = \frac{3\ 131\ 600}{36} =$		დოლარი 86 989

საშუალო არითმეტიკული ანუ საშუალო ფასი ამ მაგალითში შეიძლება ზუსტად ვერ წარმოადგენდეს იმ სახლების პოპულაციას, რომლებიც გაიყიდა მითითებული დაბაზონის გარეთ მდგომ ფასად.

მედიაან წარმოადგენს მეორე საზომს, რომელიც გამოიყენება პოპულაციის, ნიმუშის, ან საშუალო შემთხვევითი სიდიდის აღსაწერად. მედიაანა პოპულაციის ან ნიმუშის შემთხვევით სიდიდეებს ყოფს ორ ტოლ ნაწილად. მედიანის საპოვნელად, შემთხვევითი სიდიდეები ლაგდება მზარდი რიცხვების თანმიმდევრულად, როგორც ზემოთ ფასების ნიმუშშია წარმოდგენილი. თუ შემთხვევითი სიდიდეების მთლიანი რაოდენობა კენტია, მედიაანა იქნება შუა შემთხვევითი სიდიდე. თუ ლუწია, როგორც ზემოთ მოყვანილ მაგალითში, მაშინ მედიაანა იქნება შუაში მოთავსებული ორი შემთხვევითი სიდიდის საშუალო არითმეტიკული.

36 გაყიდვის ჩამონათვალში ორი შუა შემთხვევითი სიდიდე 87 800 და 87 800 დოლარია. ამ ორი შემთხვევითი სიდიდის საშუალო არის 87 800 დოლარი, რაც წარმოადგენს 36 გაყიდვის მედიანას. იგივე რაოდენობის გაყიდვა გვხვდება როგორც მედიანის ზევით, ასევე ქვევით.

მედიაანისა და საშუალოს მსგავსად, მოდა წარმოადგენს პარამეტრს, რომელიც გამოიყენება პოპულაციის ტიპური შემთხვევითი სიდიდის აღსაწერად. მოდა არის შემთხვევითი სიდიდე ან მახასიათებელი, რომელიც ყველაზე ხშირად ჩნდება პოპულაციაში. 36 სახლის გაყიდვიდან ოთხი გაიყიდა 90 000 დოლარად. გაყიდვის არცერთი სხვა ფასი არ გვხვდება ამ სიხშირით, ასე რომ, ამ ნიმუშში მოდა არის 90 000 დოლარი. თუ ორი შემთხვევითი სიდიდე გვხვდება თანაბარი სიხშირით, ორივე იქნება მოდა და ეს ნიმუში იქნება ბიმოდური.

ილუსტრაციისათვის, განვიხილოთ კონდომინიუმის ტიპის საცხოვრებელი ბინების პოპულაცია ცხრა ერთეულიან კომპლექსში:

მცირე ზომის ბინა

მცირე ზომის ბინა

მცირე ზომის ბინა

ქალაქის სახლი

ქალაქის სახლი

ქალაქის სახლი

ქალაქის სახლი

ქალაქის სახლი

მრავალ-საწოლიანი

მოდა (ყველაზე ხშირი მახასიათებელი)

სტატისტიკის გამოყენების ერთერთ პირობებზე წარმოადგენს ცენტრალური ტენდენციის სათანადო საზომის შერჩევა პოპულაციის აღსაწერად. სახლების გაყიდვის 36 შემთხვევითი სიდიდის ჩაუფის აღსაწერად შეიძლება გამოყენებულ იქნას ქვემოთ მოცემული ციფრები:

$$\bar{X} = 86\ 989 \text{ დოლარი (ყველა გაყიდვის საშუალო)}$$

$$\text{მედიანა} = 87\ 800 \text{ დოლარი (გაყიდვების მედიანა)}$$

$$\text{მოდა} = 90\ 000 \text{ დოლარი (გაყიდვების მოდა)}$$

საშუალო ხშირად გამოიყენება ნიმუშის, ან პოპულაციის აღსაწერად, რადგან ეს საზომი ყველასათვის გასაგები და ადვილად გამოსაყენებელია შემდგომი სტატისტიკური ანალიზისათვის.

გადახრების საზომი

საშუალოს, მედიანისა და მოდის პარამეტრები გამოიყენება პოპულაციის ცენტრალური ტენდენციების აღსაწერად. პარამეტრების სხვა ჩაუფს შეუძლია მეტი ინფორმაციის მოცემა აღსაწერი პოპულაციის შესახებ. გადახრების ან დისპერსიის საზომები აღწერენ პოპულაციის შემადგენელი შემთხვევითი სიდიდეების ღირებულებებს შორის შეუსაბამობებს. ისინი მიაჩნებიან შემთხვევით სიდიდეებს შორის ერთფეროვნების დონეს და ასახავენ მონაცემების ხარისხს, როგორც საფუძველს დასკვნის გასაკეთებლად.

დიაპაზონი

შემთხვევით სიდეებს შორის შეუსაბამობის გაზომვის ერთერთ საშუალებას წარმოადგენს დიაპაზონის (R) გამოყენება. დიაპაზონი არის განსხვავება უმაღლესსა და უმცირეს შემთხვევით სიდიდეებს შორის.

$$R = \text{მაქსიმალური შემთხვევითი სიდიდე} - \text{მინიმალური შემთხვევითი სიდიდე}$$

$$36 \text{ სახლის გაყიდვების დიაპაზონი გამოითვლება ასე:}$$

$$R = 98\ 800 \text{ დოლარი} - 72\ 000 \text{ დოლარი} = 26\ 800 \text{ დოლარი}$$

როგორც გადახრების საზომს, დიაპაზონს აქვს შეზღუდული სასარგებლო თვისებები, რადგან ის ითვალისწინებს მხოლოდ უმაღლეს და უმცირეს ღირებულებას შორის გადახრას, და არა დარჩენილ ღირებულებებს შორის გადახრას. უფრო მეტიც, დიაპაზონი არ ექვემდებარება შემდგომ უფრო მეტ სტატისტიკურ ანალიზს.

საშუალო გადახრა

პოპულაციაში გადახრების გასაზომად გამოყენებულ სხვა პარამეტრს წარმოადგენს საშუალო გადახრა, რომელიც ასევე ცნობილია როგორც აბსოლუტური საშუალო გადახრა, რადგან უგულებელყოფილია დადებითი და უარყოფითი ნიშნები. საშუალო გადახრა არის იმის საზომი, თუ რამდენადაა გადახრილი საშუალოდან პოპულაციის ან ნიმუშის ფაქტიური ღირებულება. ეს არის შემთხვევითი სიდიდების საშუალოდან თითოეული შემთხვევითი სიდიდის აბსოლუტური განსხვავებების ჯამის საშუალო.

36 გაყიდვის საშუალო გადახრა შეიძლება გამოითვალოს დაუჭვუბებელი ან დაჭვუბებული მონაცემებიდან.

დაუქვეყნებელი მონაცემები			
X		x- \bar{x}	
გაყიდვის ფასი		აბსოლუტური გადახრა ყოველ შემთხვევით სიდიდესა და საშუალო გასაყიდ ფასს (86 989 დოლარი) შორის	
\$ 72 000		\$ 14 989	
74 600		12 389	
76 000		10 989	
77 200		9 789	
78 000		8 989	
79 000		7 989	
79 800		7 189	
79 800		7 189	
82 000		4 989	
82 000		4 989	
84 000		2 989	
85 600		1 389	
85 800		1 189	
86 000		989	
87 000		11	
87 200		211	
87 400		411	
87 800		811	
87 800		811	
87 800		811	
88 000		1 011	
89 800		2 811	
90 000		3 011	
90 000		3 011	
90 000		3 011	
90 000		3 011	
90 600		3 611	
91 000		4 011	
91 000		4 011	
93 800		6 811	
93 800		6 811	
96 600		9 611	
97 000		10 011	
97 200		10 211	
97 200		10 211	
98 800		11 811	
\$ 3 131 600	სულ გაყიდვის ფასები	\$ 192 088	სულ გადახრა საშუალოდან $\sum x-\bar{x} $

დაჭრუფებული მონაცემები			
X	$ x-\bar{x} $	f	$f x-\bar{x} $
\$ 72 000	14 989	1	14 989
74 600	12 389	1	12 389
76 000	10 989	1	10 989
77 200	9 789	1	9 789
78 000	8 989	1	8 989
79 000	7 989	1	7 989
79 800	7 189	2	14 378
82 000	4 989	2	9 978
84 000	2 989	1	2 989
85 600	1 389	1	1 389
85 800	1 189	1	1 189
86 000	989	1	989
87 000	11	1	11
87 200	211	1	211
87 400	411	1	411
87 800	811	3	2 433
88 000	1 011	1	1 011
89 800	2 811	1	2 811
90 000	3 011	4	12 044
90 600	3 611	1	3 611
91 000	4 011	2	8 022
93 800	6 811	2	13 622
96 600	9 611	1	9 611
97 000	10 011	1	10 011
97 200	10 211	2	20 422
98 800	11 811	1	11 811
		36	192 088 ხელ გადახრა საშუალოდან $\sum x-\bar{x} $

$$A.D. (\text{დაჭრუფებული მონაცემები}) = \frac{\sum|x-\bar{x}|}{n} = \frac{192088}{36} = 5336$$

$$A.D. (\text{დაჭრუფებული მონაცემები}) = \frac{\sum f|x-\bar{x}|}{n} = \frac{192088}{36} = 5336$$

A.D. = საშუალო გადახრა

Σ = ჯამი

f = სიხშირე

X = დაკვირვებული ღირებულება

|| = აბსოლუტური ღირებულება (უგულებელყოფილია განხვავებების დადებითობა და უარყოფითობა)

n = ნიმუშში დაკვირვებების რაოდენობა

\bar{X} = ნიმუშის საშუალო

ეს განაგარიშებები მიუთითებს, რომ პოპულაციაში საშუალოდან ინდივიდუალური ღირებულებების საშუალო გადახრა 5 336 დოლარი ანუ დაახლოებით 6%-ია. ეს შედარებით მცირე გადახრა გვთავაზობს, რომ საშუალო არის პოპულაციის მისაღები წარმომადგენელი.

დაპაზონის მსგავსად, საშუალო გადახრაც არ წარმოადგენს შემდგომი სტატისტიკური განაგარიშებების საგანს.

სტანდარტული გადახრა

სტანდარტული გადახრა არის ნიმუშის ან პოპულაციის აღწერის გზა, რომელიც გვთავაზობს თავს შემდგომი მათემატიკური გადაშეშვებისათვის. როდესაც გამოიყენება ეს საზომი, შეიძლება გამოყენებულ იქნას ალბათობის წესები, პოპულაციის მახასიათებლებს მიკუთვნებული ნიმუშებიდან დასკვნების გამოსაყვანად. აბსოლუტური გადახრის ნაცვლად გამოიყენება თითოეულ დაკვირვებას შორის განსხვავების კვადრატი და დაკვირვების საშუალო. ამ გზით გააღვირებულია საშუალოდან უკიდურესი გადახრის ეფექტი.

ნიმუშში, სახლების გაყიდვის საშუალო ფასი 86 989 დოლარია; 82 000 დოლარად გაყიდვისათვის სტანდარტული გადახრაა 4 989 დოლარი კვადრატში აყვანილი, ანუ 24 890.121 დოლარი.

როდესაც გამოითვლება მთლიანი პოპულაციის სტანდარტული გადახრა, ის აღინიშნება პატარა სიგმით (σ). ფორმულა სიტყვებით შეიძლება გამოისახოს შემდეგნაირად:

პოპულაციის სტანდარტული გადახრა არის კვადრატული ფესვი პოპულაციაში თითოეულ დაკვირვებასა და მთლიანი დაკვირვების საშუალოს შორის სხვაობების კვადრატების ჯამიდან, გაყოფილი პოპულაციაში დაკვირვებების რაოდენობაზე.

როდესაც გამოითვლება პოპულაციის ნიმუშის სტანდარტული გადახრა, ის სიმბოლურად გამოიხატება პატარა s-ით. სიტყვიერად ფორმულა ასე გამოიხატება:

ნიმუშის სტანდარტული გადახრა არის კვადრატული ფესვი თითოეულ დაკვირვებასა და ნიმუშის თითოეულ დაკვირვების საშუალოს შორის სხვაობების კვადრატების ჯამიდან, გაყოფილი ნიმუშში დაკვირვებების საერთო რიცხვს მინუს ერთზე.

ნიმუშში დაკვირვების რაოდენობას ერთი გამოკლებულია იმისათვის, რათა მოხდეს კორექტირება თავისუფლების ერთ ხარისხთან. რომელიც დაკარგულია როდესაც გამოითვლებოდა საშუალო. (იხილეთ მარტივი წრფივი რეგრესიის ანალიზის განხილვა, რომელიც მოცემული იქნება ამ დანართში მოგვიანებით). მონაცემთა რიგი იწყება იმდენი თავისუფლების ხარისხით, რამდენი დაკვირვებაცაა მოცემული; როცა კი სტატისტიკა გამოითვლება უშუალოდ მონაცემიდან, თავისუფლების ერთი ხარისხი ყოველთვის იკარგება.

სტანდარტული გადახრის გამოსათვლელი ფორმულა ასე გამოიყურება:

პოპულაციისათვის:

დაუზღუდვებელი	დაზღუდვებულ
$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{N}}$	$\sigma = \sqrt{\frac{\sum f(x - \bar{x})^2}{N}}$

ნიმუშისათვის:

დაუზღუდვებელი	დაზღუდვებულ
$s = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n - 1}}$	$s = \sqrt{\frac{\sum f(x - \bar{x})^2}{n - 1}}$

ნიმუშები ტიპურად გამოიყენება უმრავი ჯონების შეფასებაში, ასე რომ, მეორე ფორმულა ჩვეულებრივ გამოიყენება. სტანდარტული გადახრა 36 სახლის გაყიდვისათვის, როგორც დაზღუდვებული მონაცემი, გამოთვლილია B.1. ცხრილში

დაჯგუფებული მონაცემები				
X	$ x-\bar{x} $	f	$(X - \bar{X})^2$	$f(X - \bar{X})^2$
\$ 72 000	14 989	1	224 670 000	224 670 000
74 600	12 389	1	153 487 000	153 487 000
76 000	10 989	1	120 758 000	120 758 000
77 200	9 789	1	95 824 500	95 824 500
78 000	8 989	1	80 802 100	80 802 100
79 000	7 989	1	63 824 100	63 824 100
79 800	7 189	2	51 681 700	103 363 000
82 000	4 989	2	24 890 100	49 780 200
84 000	2 989	1	8 934 120	8 934 120
85 600	1 389	1	1 929 320	1 929 320
85 800	1 189	1	1 413 720	1 413 720
86 000	989	1	978 121	978 121
87 000	11	1	121	121
87 200	211	1	44 521	44 521
87 400	411	1	168 921	168 921
87 800	811	3	657 721	1 973 160
88 000	1 011	1	1 022 120	1 022 120
89 800	2 811	1	7 901 720	7 901 720
90 000	3 011	4	9 066 120	36 264 500
90 600	3 611	1	13 039 300	13 039 300
91 000	4 011	2	16 088 100	32 176 200
93 800	6 811	2	46 389 700	92 779 400
96 600	9 611	1	92 371 300	92 371 300
97 000	10 011	1	100 220 000	100 220 000
97 200	10 211	2	104 265 000	208 530 000
98 800	11 811	1	139 500 000	139 500 000
				1 631 755 444
				დამრგვალებით 1 631 760 000

სტანდარტული გადახრა პოპულაციის ან ნიმუშების დისპერსიის აღწერის სასარგებლო საშუალებაა. ის მიუთითებს, თუ რამდენად კარგად ასახავს საშუალო მთელ პოპულაციას ან ნიმუშებს - გადახრის სტანდარტული საზომის აღწერით. სტანდარტული გადახრა გამოიყენება ბევრ დისციპლინაში და შეიძლება ადვილად იქნას გამოთვლილი ელექტრო კალკულატორით. უმჯობესია, რომ მომავალში, იგი უფრო ფართოდ იქნება გამოყენებული შემფასებლების მიერ.

სტანდარტულ გადახრას ასევე შეუძლია მიუთითოს, თუ პოპულაციის ნიმუშების რამდენი პროცენტია მოსალოდნელი, რომ მოხვდეს სანდო ინტერვალის შერჩეულ დიაპაზონში. (სანდოობის დონეები ახსნილია ამ დანართში ცოტა მოგვიანებით). ზოგადად, ნიმუშის ან პოპულაციის დაახლოებით 68.26% მოხვდება საშუალოდან პლუს მინუს ერთი სტანდარტული გადახრის ფარგლებში, თუკი მონაცემები აკმაყოფილებს ნორმალური განაწილების ტესტს, რომელიც მოგვიანებით იქნება ახსნილი. უძრავი ქონების მრავალი ტიპი ემთხვევა ნორმალური განაწილების ნიმუშს, როდესაც ისინი მიღებულია ნიმუშების შერჩევის სათანადო ტექნიკით.

დავუვით ეს არის ნორმალური განაწილება, პოპულაციაში სახლების გაყიდვების 68.26% ჩაქდება 80 161 დოლარსა (86 989 - 6 828) და 93 817 დოლარს (86 989 + 6 828) შორის. გაყიდვების დაახლოებით 95.44% უნდა მოხვდეს საშუალოდან ორ სტანდარტულ გადახრას შორის და დაახლოებით 99.74% უნდა მოხვდეს საშუალოდან სამ სტანდარტულ გადახრას შორის.

რადგანაც სტანდარტული გადახრა ექვემდებარება შემდგომ მათემატიკურ გაანგარიშებებს, ის შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც ანალიტიკური მიზნებისათვის, ასევე პოპულაციის აღსაწერად.

$$s = \sqrt{\frac{\sum f(x-\bar{x})^2}{n-1}} \quad \text{საშუალო} = 86\,989 \text{ დოლარი}$$

$$s = \sqrt{\frac{1631760000}{36-1}}$$

$$s = \sqrt{46621714}$$

$$s = 6\,828 \text{ დოლარი}$$

სტატისტიკური დასკვნები (დედუქცია)

სტატისტიკური დასკვნები ეფუძნება ვარაუდებს, რომლებიც ცდება ბაზრის ქცევებს იმ შემთხვევაში, თუ იქნება სწორი ბაზა ბაზრის მიმდინარე და მომავალი ქცევების პროგნოზირებისთვის. მაგალითში, წარსული გაყიდვების ფასები გამოიყენება მიმდინარე გაყიდვების ფასების შესაფასებლად. ოვერ ტენციკა შეიძლება იქნას გამოყენებული ჭირის, დანახარების, ცვეთისა და სხვა თანხების პროგნოზირებისათვის ალბათობის წესების გამოყენებით.

როდესაც მონაცემთა განაწილების საილუსტრაციოდ გრაფიკზე დატანილია ნორმალური განაწილება, წარმოიქმნება ნორმალური მრუდი. მიუხედავად იმისა, რომ საწყისი მონაცემები შესაძლოა არ იყოს სწორად განაწილებული, განმეორებითი შემთხვევითი შერჩევის შედეგები შეიძლება მანც იყოს ნორმალური განაწილების მიახლოებითი. გაყიდვები ხშირად ისეა განხილული, თითქოს ნორმალურად იყო განაწილებული კონკურენტულ, ღია ბაზრის სიტუაციაში.

ნორმალური მრუდი ხშირად იღებს ზარის ფორმას. ზარის ფორმის ერთ-ერთი ძირითადი მახასიათებელია მისი სიმეტრიულობა. მრუდის ორივე ნახევარს აქვს მსგავსი ფორმა და შეიცავს დაკვირვების ზუსტად ერთნაირ რაოდენობას. საშუალო, მედიანა და მოდა ერთსა და იმავე ღირებულებას წარმოადგენს და ეცემა შუა წერტილზე, ანუ მრუდის პიკზე.

B.1. ნახაზი წარმოადგენს ზარის ფორმის მრუდს, რომელიც გვიჩვენებს 36 სახლის გაყიდვებს. ის გვიჩვენებს, რომ დაკვირვების 68.26% მოხვდება საშუალოდან პლუს მინუს ერთი სტანდარტული გადახრის დიაპაზონში; 95.44% მოხვდება პლუს მინუს ორი სტანდარტული გადახრის დიაპაზონში; და 99.74% მოხვდება პლუს მინუს სამი გადახრის დიაპაზონში. ნახაზი ასახავს პოპულაციის შესაძლო განაწილების ანალიზს 36 გაყიდვისათვის, ნორმალური განაწილების დაშვებით.

ზარის ფორმის მრუდის ქვეშ ნაჩვენებია დიაპაზონი ერთი, ორი და სამი სტანდარტული გადახრისათვის. შესაძლებელია გამოითვალოს პოპულაციის პროცენტულობა, რომელიც ჩაჭდება საშუალოდან მოცემულ დისტანციაში, ან რომელიმე დადგენილ დიაპაზონში. მაგალითად, 91 989 დოლარიდან 81 989 დოლარამდე (ე.ი. საშუალო 86 989 დოლარს პლუს მინუს 5 000 დოლარი) დიაპაზონში ჩართული გაყიდვების პროცენტულობა შეიძლება შეფასდეს ამ დიაპაზონისათვის Z-ის სიდიდის გამოთვლით ქვემოთ მოცემული ფორმულით და შემდეგ Z-ის გამოთვლილი სიდიდისათვის ნორმალური მრუდის ქვედა სივრცის ცხრილის გამოყენებით.

$$Z = \frac{X - \text{საშუალო}}{\text{სტანდარტული გადახრა}}$$

$$Z = \frac{91\,989 - 86\,989}{6\,828} = 0.73$$

ეს ფორმულა გვიჩვენებს, რომ 91 989 დოლარი და 81 989 დოლარი, თითოეული საშუალო 86 989 დოლარიდან იხრება 0.73 სტანდარტული გადახრით.

პლუს მინუს 0.73 სტანდარტული გადახრების გაყიდვების პროცენტულობა ამ Z-ის დიაპაზონში შეიძლება მოიძებნოს 0.7-ის მითავესებით B.2 ცხრილის Z-ის სექტში და შემდგომ ცხრილის სათავეზე გადახედვით შემდეგი ციფრის, ანუ 0.03-ის მოსაძებნად. ცხრილი გვიჩვენებს, რომ 86 989 დოლარსა და 91 989 დოლარს შორის, ან 86 989 დოლარსა და 81 989 დოლარს შორის ხდება გაყიდვების 26.73%; აქედან გამომდინარე, 91 989 დოლარსა და 81 989 დოლარს შორის ჩაჭდება გაყიდვების 53.46%.

B.1 ნახაზი

სახლების 36 გაყიდვის ნორმალური მრუდის ქვედა არე

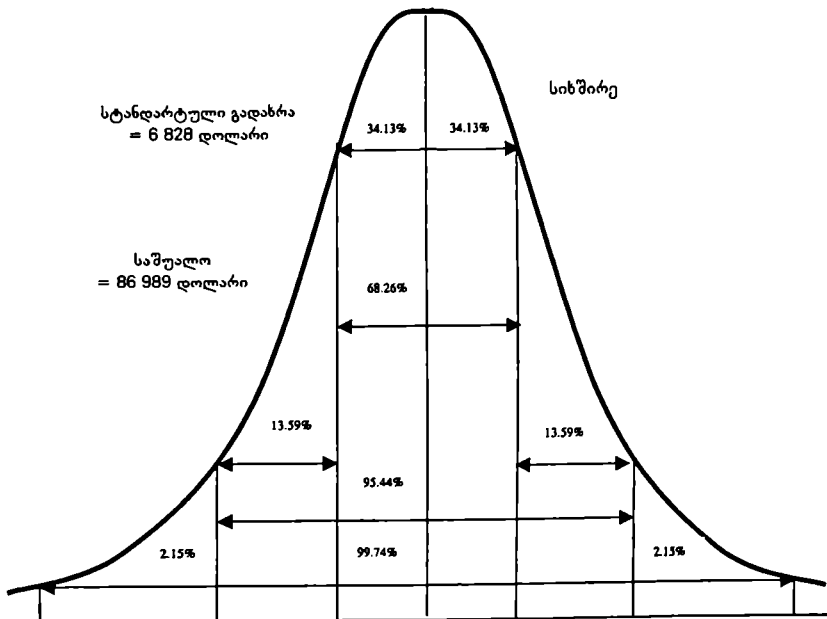
გაყიდვების 50% 86 989 დოლარს ჰქვამთ

გაყიდვების 50% 86 989 დოლარს ზემოთ

გაყიდვების 68.26% 80 161 დოლარსა და 93 817 დოლარს შორის

გაყიდვების 95.44% 73 333 დოლარსა და 100 645 დოლარს შორის

გაყიდვების 99.74% 66 505 დოლარსა და 107 473 დოლარს შორის



\$ 66 505	\$ 73 333	\$ 80 161	\$ 86 989	\$ 93 817	\$ 100 645	\$ 107 473
მინუს სამი	მინუს ორი სტანდარტული გადახრა	მინუს ერთი სტანდარტული გადახრა	საშუალო	პლუს ერთი სტანდარტული გადახრა	პლუს ორი სტანდარტული გადახრა	პლუს სამი სტანდარტული გადახრა
სტანდარტული გადახრა		სტანდარტული გადახრა		სტანდარტული გადახრა		სტანდარტული გადახრა

გაყიდვის ფასი

B.2. ცხრილი										
ნორმალური მრუდის ქვედა არე										
Z	.00	.01	.02	.03	.04	.05	.06	.07	.08	.09
0.0	0.0000	0.0040	0.008	0.0120	0.0160	0.0199	0.0239	0.0279	0.0319	0.0359
0.1	0.0398	0.0438	0.0478	0.0517	0.0557	0.0596	0.0636	0.0675	0.0714	0.0753
0.2	0.0793	0.0832	0.0871	0.0910	0.0948	0.0987	0.1026	0.1064	0.1103	0.1141
0.3	0.1179	0.1217	0.1255	0.1293	0.1331	0.1368	0.1406	0.1443	0.1480	0.1517
0.4	0.1554	0.1591	0.1628	0.1664	0.1700	0.1736	0.1772	0.1808	0.1844	0.1879
0.5	0.1915	0.1950	0.1985	0.2019	0.2054	0.2088	0.2123	0.2157	0.2190	0.2224
0.6	0.2257	0.2291	0.2324	0.2357	0.2389	0.2422	0.2454	0.2486	0.2517	0.2549
0.7	0.2580	0.2611	0.2642	0.2673	0.2704	0.2734	0.2764	0.2794	0.2823	0.2852
0.8	0.2881	0.2910	0.2939	0.2967	0.2995	0.3023	0.3051	0.3078	0.3106	0.3133
0.9	0.3159	0.3186	0.3212	0.3238	0.3264	0.3289	0.3315	0.3340	0.3365	0.3389
1.0	0.3413	0.3438	0.3461	0.3485	0.3508	0.3531	0.3554	0.3577	0.3599	0.3621
1.1	0.3643	0.3665	0.3686	0.3708	0.3729	0.3749	0.3770	0.3790	0.3810	0.3830
1.2	0.3849	0.3869	0.3888	0.3907	0.3925	0.3944	0.3962	0.3980	0.3997	0.4015
1.3	0.4032	0.4049	0.4066	0.4082	0.4099	0.4115	0.4131	0.4147	0.4162	0.4177
1.4	0.4192	0.4207	0.4222	0.4236	0.4251	0.4265	0.4279	0.4292	0.4306	0.4319
1.5	0.4332	0.4345	0.4357	0.4370	0.4382	0.4394	0.4406	0.4418	0.4429	0.4441
1.6	0.4452	0.4463	0.4474	0.4484	0.4495	0.4505	0.4515	0.4525	0.4535	0.4545
1.7	0.4554	0.4564	0.4573	0.4582	0.4591	0.4599	0.4608	0.4616	0.4625	0.4633
1.8	0.4641	0.4649	0.4656	0.4664	0.4671	0.4678	0.4686	0.4693	0.4699	0.4706
1.9	0.4713	0.4719	0.4716	0.4732	0.4738	0.4744	0.4750	0.4756	0.4761	0.4767
2.0	0.4772	0.4778	0.4783	0.4788	0.4793	0.4798	0.4803	0.4808	0.4812	0.4817
2.1	0.4821	0.4826	0.4830	0.4834	0.4838	0.4841	0.4846	0.4850	0.4854	0.4857
2.2	0.4861	0.4864	0.4868	0.4871	0.4875	0.4878	0.4881	0.4884	0.4887	0.4890
2.3	0.4893	0.4896	0.4898	0.4901	0.4904	0.4906	0.4909	0.4911	0.4913	0.4916
2.4	0.4918	0.4920	0.4922	0.4925	0.4927	0.4929	0.4931	0.4932	0.4934	0.4936
2.5	0.4938	0.4940	0.4941	0.4943	0.4945	0.4946	0.4948	0.4949	0.4951	0.4952
2.6	0.4953	0.4955	0.4956	0.4957	0.4959	0.4960	0.4961	0.4921	0.4963	0.4964
2.7	0.4965	0.4966	0.4967	0.4968	0.4969	0.4970	0.4971	0.4972	0.4973	0.4974
2.8	0.4974	0.4975	0.4976	0.4977	0.4977	0.4978	0.4979	0.4979	0.4980	0.4981
2.9	0.4981	0.4982	0.4982	0.4983	0.4984	0.4984	0.4985	0.4985	0.4986	0.8946
3.0	0.4987	0.4987	0.4987	0.4988	0.4989	0.4989	0.4989	0.4989	0.4990	0.4990

შემთხვევით შერჩეული გაყიდვის მოცემული დიაპაზონის ფარგლებში შესაძლო მოხვედრა შეიძლება ასევე განისაზღვროს Z სიდიდით. საშუალო 86 989 დოლარისა და სტანდარტული გადახრა 6 828 დოლარის მქონე 36 სახლის გაყიდვების ნიმუშის გამოყენებით, შემთხვევით შერჩეული გაყიდვის 86 989 დოლარსა და 88 989 დოლარს შორის მოხვედრის ალბათობა გამოთვლილია შემდეგნაირად:

$$Z = \frac{X - \text{საშუალო}}{\text{სტანდარტული გადახრა}} = \frac{88\,989 - 86\,989}{6\,828} = 0.29$$

B.2 ცხრილი გვიჩვენებს, რომ 0.29-ის Z დირეზულტებს შეესაბამება 0.1141. ეს მიუთითებს, რომ არის 11.41%-იანი შანსი იმისა, რომ გაყიდვა ჩაქდება საშუალოს ზემოთ 2 000 დოლარის ფარგლებში. რადგანაც ნორმალური განაწილების მრუდი სიმეტრიულია, იგივე ალბათობაა, რომ გაყიდვა ჩაქდეს საშუალოს ქვემოთ 2 000 დოლარის ფარგლებში.

გაყიდვის 88 989 დოლარსა და 86 989 დოლარს შორის მოხვედრის ალბათობა	11.41%
გაყიდვის 84 989 დოლარსა და 86 989 დოლარს შორის მოხვედრის ალბათობა	11.41%
გაყიდვის 84 989 დოლარსა და 88 989 დოლარს შორის მოხვედრის ალბათობა	22.82%

თუ ამ მაგალითში დიაპაზონი იზრდება 4 000 დოლარამდე პლუს მინუს საშუალო 86 989 დოლარი, ანუ 82 989 დოლარსა და 90 989 დოლარს შორის, შემთხვევით შერჩეული გაყიდვის ამ დიაპაზონში მოხვედრის ალბათობა იზრდება.

$$Z = \frac{X - \text{საშუალო}}{\text{სტანდარტული გადახრა}} = \frac{90\,989 - 86\,989}{6\,828} = 0.59$$

B.2 ცხრილის მიხედვით, 0.59-ის Z სიდიდეს შეესაბამება 0.2224.

გაყიდვის 90 989 დოლარსა და 86 989 დოლარს შორის მოხვედრის ალბათობა	22.24%
გაყიდვის 82 989 დოლარსა და 86 989 დოლარს შორის მოხვედრის ალბათობა	22.24%
გაყიდვის 82 989 დოლარსა და 90 989 დოლარს შორის მოხვედრის ალბათობა	44.48%

ამ მაგალითში, გამოსაცდელი დიაპაზონი თანაბრად იქნა განაწილებული გაყიდვის საშუალო ფასს ზემოთ და ქვემოთ. თუმცა, ასევე შესაძლებელია, რომ გამოიყენოს პოპულაციაში ნებისმიერ შერჩეულ დიაპაზონში შემთხვევით შერჩეული გაყიდვის მოხვედრის ალბათობაც, მაგალითად, გაყიდვის ალბათობა, მოხვდეს 80 000 დოლარსა და 100 000 დოლარს შორის შეიძლება გამოითვლოს შემდეგნაირად:

$$Z = \frac{X_1 - \text{საშუალო}}{\text{სტანდარტული გადახრა}} = \frac{80\,000 - 86\,989}{6\,828} = 1.02$$

$$Z = \frac{X_2 - \text{საშუალო}}{\text{სტანდარტული გადახრა}} = \frac{100\,000 - 86\,989}{6\,828} = 1.91$$

1.02-ის Z სიდიდის B.2 ცხრილში ნაჩვენები ალბათობა	0.3461
1.91-ის Z სიდიდის B.2 ცხრილში ნაჩვენები ალბათობა	0.4719
ალბათობა	0.8180

არსებობს 81.8 % შანსი იმისა, რომ ამ ნიმუშში შემთხვევით შერჩეული გაყიდვა მოხვდება 80 000 დოლარსა და 100 000 დოლარს შორის.

სანდოობის დონე

ნორმალური განაწილებისათვის სტატისტიკური დასკვნებისა (დედუქციის) და ალბათობის კანონების გამოყენებამ, წინა მაგალითებში დაგვანახვა, თუ როგორ შეიძლება აიგოს ნდობის ინტერვალები ნიმუშისათვის, როდესაც ნაგარაუდებია მონაცემების ნორმალური განაწილება. ეს გამოთვლები შეიძლება დირექტული იყოს უძრავი ქონებით გამოწვეული სესხების ადმინისტრირებაში, სამშენებლო განვითარებებში, შეფასებაში და სხვა გადაწყვეტილებების მისაღებ სიტუაციებში.

მაგალითებმა დაგვანახა, რომ 36 გაყიდვით, როგორც ნიმუშით, შემფასებელს შეუძლია 95%-იანი სანდოობით დაასკვნას, რომ პოპულაციიდან ნებისმიერი შერჩეული გაყიდვა ჩაჭდება 73 333 დოლარსა და 100 645 დოლარს შორის. ანალოგიურად, არსებობს სანდოობის 68%-იანი დონე, რომ მოცემული გაყიდვა ჩაჭდება 80 161 დოლარსა და 93 817 დოლარს შორის.

ამ საზომებს შეიძლება აზრი მჭირდეს იმ შემთხვევებში, როდესაც გამოიყენება სხვა სტატისტიკურ დასკვნებთან ერთად. თუმცა, ისინი დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ ზუსტად წარმოადგენს შეფასებული საშუალო, პოპულაციის ნამდვილ საშუალოს, ასე რომ, დადგინილი უნდა იყოს საშუალოზე დაყრდნობის გარკვეული სანდოობა. მიუხედავად პოპულაციის ზომისა, არსებობს ნიმუშის სპეციფიკური ზომა, რომელიც უშვებს სანდოობის კონკრეტული დონის არსებობას შეფასებულ საშუალოში.

სახლებში 36 გაყიდვისათვის, ფასიდან სტანდარტული გადახრა გამოთვლილი იქნა როგორც 6 828 დოლარი. საშუალო არითმეტიკული არის 86 989 დოლარი, ანუ მიახლოებით 87 000 დოლარი. თუ შემფასებელს სურს იყოს 95%-ით დარწმუნებული, რომ 86 989 დოლარად შეფასებული საშუალოს ნამდვილი საშუალო არის 1 000 დოლარის ფარგლებში. ე.ი. 86 000 დოლარსა და 88 000 დოლარს შორის, აუცილებელი ნიმუშის ზომა შეიძლება გამოთვლილ იქნას შემდეგი ფორმულით:

$$n = \frac{z^2 s^2}{e}$$

$$n = \frac{(1.96)^2 (6\ 828 \text{ დოლარი})^2}{(1\ 000 \text{ დოლარი})^2} = 179 \text{ გაყიდვა}$$

- სადაც n = ნიმუშის მოთხოვნილ სიდიდეს
 Z = Z სტატისტიკა სანდოობის 95%-იანი დონისას
 S = ნიმუშის სტანდარტული გადახრა
 e = საშუალოში მოთხოვნილი მაქსიმალური განსხვავება

ამრიგად, 179 გაყიდვის ნიმუშით, შესაძლებელია დაცულ იქნას სანდოობის მოთხოვნილი დონე. ანალოგიურად, ნდობის ინტერვალისათვის, არა უმეტეს 1 500 დოლარისა, გამოთვლა იქნება:

$$n = \frac{(1.96)^2 (6\ 828 \text{ დოლარი})^2}{(1\ 500 \text{ დოლარი})^2} = 80 \text{ გაყიდვა}$$

36 გაყიდვის საწყისი ნიმუშის გამოყენებით, შემფასებელს შესაძლოა სურდეს იმ საზღვრების ცოდნა, რომლის ფარგლებშიც შეიძლება მოხდეს პოპულაციის ნაწილი საშუალო სანდოობის 95%-იან დონეზე. ზემოთ ნაჩვენები ფორმულის თანახმად:

$$e^2 = \frac{z^2 s^2}{n}$$

$$e^2 = \frac{(1.96)(6\ 828 \text{ დოლარი})^2}{36} = 4\ 975\ 041 \text{ დოლარი}^2$$

$$e = \sqrt{4\ 975\ 041 \text{ დოლარი}} = 2\ 230 \text{ დოლარი}$$

ამრიგად, შემფასებელი შეიძლება 95%-ით იყოს დარწმუნებული, რომ პოპულაციის ნამდვილი საშუალო მოხვედრა 84 759 დოლარსა და 89 219 დოლარს შორის.

მიუხედავად იმისა, რომ შეიძლება ამის მსგავსი გაანგარიშებები არ ჩანდეს პირდაპირად დაკავშირებულს უკიდურესად შეფასებასთან, პროფესიონალ შემფასებლებს აქვთ ადვილად მონაცემების მოპოვებისა და იმ ბაზრის გაგების მუდმივი ინტერესი, რომელშიც ახდენენ შეფასებას. სტატისტიკური გამოთვლები შეიძლება სასარგებლო იყოს უბნის ცვლილებებისა და ჩამოყალიბების ანალიზის დასადგენად, რაც ძირითადია ღირებულების შეფასებაში. მრავალი შემფასებელი რეგულარულად აანალიზებს იმ დასკვნებს, რომელიც გამოყვანილია ისეთი საზომებიდან, როგორცაა საწყისი ან დაკორექტირებული გაყიდვებიდან ან ჩირის მონაცემებიდან სტანდარტული გადახრა. ეს გაანგარიშებები ასევე გამოიყენება შეფასების მიმოხილვაში, სესხების ანდერაიტინგისას და სხვა ანალიზისას.

რეგრესული ანალიზი

შემფასებლის მიერ საბაზრო მონაცემის გასაანალიზებლად გამოყენებულ სხვა ტექნიკას წარმოადგენს რეგრესული ანალიზი. ის შეიძლება გამოყენებულ იქნას ღირებულების შესაფასებლად და ღირებულების სპეციფიკური დეტერმინანტების მნიშვნელოვნობის გამოსაყოფად და შესამოწმებლად.

მარტივი წრფივი რეგრესული ანალიზი

ბაზარზე გაყიდვის შესაძლო ფასის შესაფასებლად, იშვიათადაა საკმარისი გაყიდვების ნიმუშის შემუშავება, სტანდარტული გადახრის გამოთვლა და ამ მტკიცებულებაზე შეფასების დაფუძნება. უმეტეს შემთხვევაში, ღირებულებების დიაპაზონი სანდოობის მოთხოვნილ დონეზე, ძალიან ფართოა იმისათვის, რომ გამოყენებულ იქნას. თუმცა, შეფასების სიზუსტე შეიძლება არსებითად გაიზარდოს თუ მათი გაყიდვების ფასის გარდა, დამატებით გათვალისწინებული იქნება გასაყიდი ქონების ერთი ან მეტი მახასიათებელი.

მარტივი წრფივი რეგრესულ ანალიზში, ერთი დამოუკიდებელი ცვლადი, ან ქონების მახასიათებელი, გამოიყენება იმ ურთიერთობის ასახვად, რომელიც იცვლება წრფივი ბაზარზე. სხვა სიტყვებით, დამოუკიდებელ ცვლადში ცვლილება იმავე პროპორციით აისახება უცნობ დამოკიდებულ ცვლადში. ძირითადი რეგრესული განტოლება შემდეგი სახისაა:

$$Y_c = a + bX$$

სადაც, Y_c არის დამოკიდებული ცვლადის პროგნოზირებული ღირებულება; a არის მუდმივა; b კოეფიციენტი, ან მამრავლი დამოუკიდებელი ცვლადისათვის; X არის ცვლადის სიდიდე. თუ მაგალითად, დამოუკიდებელი ცვლადი არის შენობის კვადრატული მეტრი ფართობი, ხოლო დამოკიდებული ცვლადი არის მისი გასაყიდი ფასი, მარტივი წრფივი რეგრესიის განტოლება $Y_c = 10\,000 + 45X$ ნიშნავს, რომ შენობის გაყიდვის ფასი სავარაუდოდ იქნება 10 000 დოლარს პლუს 45 დოლარი გამრავლებული მის კვადრატულ მეტრ ფართობზე.

a მუდმივას საპოვნელად, გრაფიკულად უნდა გამოისახოს მონაცემები ამ რეგრესიისათვის. შზარდი კვადრატული მეტრი ფართობები ნაჩვენებია გრაფიკის მორიზონტალურ ღერძზე, ხოლო შზარდი გაყიდვების ფასები ნაჩვენებია ვერტიკალურ ღერძზე. შემდეგ, გრაფიკზე დაიტანება გაყიდვების რაოდენობა და აიგება ხაზი, რომელიც თანაბრად ყოფს ამ წერტილებს. ეს არის რეგრესიის ხაზი და მისი დახრილობა არის b კოეფიციენტი. გრაფიკის ორდინატაზე, წერტილი, რომელზეც იწყება რეგრესია, წარმოადგენს მუდმივას, რომელიც აღინიშნება a სიმბოლოთი. სხვა სიტყვებით, ეს არის საბაზო ღირებულება, რომელიც გამოსახავს ყველა პოზიტიურ და ნეგატიურ ფაქტორს, რომლებიც არ არის ახსნილი ტოლოშით და რომელსაც ემატება კოეფიციენტები ან კორექტირების ფაქტორები.

მარტივი წრფივი რეგრესიიდან გამომდინარე მეორე მნიშვნელოვან სტატისტიკურ მაჩვენებელს წარმოადგენს განსაზღვრის კოეფიციენტი r^2 . სტატისტიკური მაჩვენებელი წარმოადგენს დამოკიდებულ ცვლადში ვარიაციის მიახლოებით პროცენტულობას, რომელიც აიხსნება განტოლებით და არის რეგრესიის ეფექტურობის ერთერთი საზომი. როდესაც რეგრესია სრულდება ელემენტარულ კალკულატორზე, მოცემული დეტერმინანტის კოეფიციენტი დაჯერებულია ანუ ახსნის ხარისხზე (ანუ, დაკვირვებების რაოდენობას მინუს ცვლადების რაოდენობა). ეს კორექტირება გამოყენებულ უნდა იქნას განსაზღვრის შედეგად მიღებული კოეფიციენტისადმი:

$$r^2_{\text{კორექტირებული}} = 1 - (1 - r^2) \left[\frac{n-1}{n-2} \right]$$

შეფასების სტანდარტული ცდომილება არის სხვა საზომი. თუ როგორ კარგად არის მისადაგებული რეგრესია. ეს გამოისახება როგორც S_{yx} და წარმოადგენს მონაცემებში დარჩენილ დისპერსიას მას შემდეგ, რაც გამოყენებულია რეგრესიის განტოლება. შეფასების სტანდარტული ცდომილების გაანალიზებელი განტოლება შემდეგი სახისაა:

$$S_{yx} = S_y \sqrt{1 - r^2}$$

b კოეფიციენტს ასევე გააჩნია t სიდიდე. t სიდიდე წარმოადგენს კოეფიციენტს, გამოსახულს როგორც მის სტანდარტულ გადახრასთან შეფარდება; ეს არის კოეფიციენტის მნიშვნელოვნობის საზომი. კონკრეტული t სიდიდით წარმოდგენილი მნიშვნელოვნობის ზუსტი ხარისხი დამოკიდებულია რამდენიმე ფაქტორზე და გამოთვლილ უნდა იქნას. თუმცა, ზოგადად, 2-ზე მეტი t სიდიდის მქონე კოეფიციენტები, ჩვეულებრივ, მიშვნელოვანია სანდოობის საკონსოლად მაღალ დონეზე.

მარტივი რეგრესული ანალიზი განსაკუთრებით სასარგებლოა, როდესაც ქონების გასაყიდი ფასის განსაზღვრაში ძალზედ მნიშვნელოვანია ერთი ელემენტი. უფრო მეტიც, ეს ტექნიკა საშუალებას აძლევს შემფასებლებს გაანალიზონ ურთიერთობა უძრავი ქონების ღირებულებასა და მათი მრავალი კომპონენტის მნიშვნელოვნობას შორის.

მარტივი წრფივი რეგრესიის ნიმუში

სახლების ადრე გაანალიზებული 36 გაყიდვების გამოყენებით, მარტივი წრფივი რეგრესია შეიძლება გამოყენებულ იქნას ქონების გასაყიდი ფასისა და კვადრატულ მეტრებში მის საცხოვრებელ ფართის შორის აშკარა ურთიერთკავშირის წარმოსაჩენად. B3. ცხრილში წარმოდგენილია 36 სახლიდან ყოველი მათგანის მილიანი სიცხოვრებელი ფართობი (მსფ). შემფასებელთა უმეტესობა გაანალიზებდა მხოლოდ შესაფასებელი ქონების დაახლოებითი ფართის მქონე ქონებებს და უგულებელყოფდა სხვა გაყიდვებს.

B. 3 ცხრილი			
შეღარებული გაყიდვების მონაცემები მარტივი რეგრესიული ანალიზისათვის			
გაყიდვა	მსგ კვადრატულ მეტრში	გაყიდვის ფასი	ფასი მსგ-ის კვადრატულ მეტრზე
1	1 321	76 000	57.53
2	1 372	88 000	64.14
3	1 394	78 000	55.95
4	1 403	74 600	53.17
5	1 457	85 800	58.89
6	1 472	87 400	59.38
7	1 475	84 000	56.95
8	1 479	85 600	57.88
9	1 503	72 000	47.90
10	1 512	77 200	51.06
11	1 515	82 000	54.13
12	1 535	79 000	51.47
13	1 535	87 800	57.20
14	1 577	91 000	57.70
15	1 613	90 000	55.80
16	1 640	79 800	48.66
17	1 666	91 000	54.62
18	1 681	79 800	47.47
19	1 697	87 200	51.38
20	1 703	87 000	51.09
21	1 706	89 800	52.64
22	1 709	90 600	53.01
23	1 709	93 800	54.89
24	1 720	93 800	54.53
25	1 732	82 000	47.34
26	1 749	97 200	55.57
27	1 771	97 200	54.88
28	1 777	86 000	48.40
29	1 939	87 800	45.28
30	1 939	90 000	46.42
31	1 939	90 000	46.42
32	1 939	90 000	46.42
33	1 939	96 600	49.82
34	1 940	87 800	45.26
35	2 014	98 800	49.06
36	2 065	97 000	46.97

შემფასებელი აფასებს 1 375 კვადრატული მეტრის ფართის მქონე საცხოვრებელს, ამრიგად, 1, 2 და 3 გაყიდვები ყველაზე მსგავსია მოცულობაში. მათი ფასი კვადრატულ მეტრზე შესაბამისად 57.53 დოლარი, 64.14 დოლარი და 55.95 დოლარია. შესაძლოა სხვა გაყიდვებმა მოგვცეს "სწორი პასუხის" გასაღები, მაგრამ დიდს ვერაფერს შეცვლიან ამ ციფრებს შორის არსებული განსხვავების მოსასპობად.

შესაძლებელია ქონებებში არსებული სხვა განსხვავებების კორექტირებაც, მაგრამ მრავალჭრადი კორექტირებისას, სირთულე გადაფარავს ეფექტს.

1, 2 და 3 გაყიდვები მიუთითებს ფასების დიაპაზონს 55.95 დოლარიდან 64.14 დოლარამდე კვადრატულ მეტრზე; როდესაც ეს ციფრები მიესადაგება 1 375 კვადრატული მეტრის ფართს, ღირებულების დიაპაზონი გამოიკვეთება 76 931 დოლარიდან 88 192 დოლარამდე. (შემფასებლის დასკვნაში ეს რიცხვები დაპრავალდება). დარჩენილი საბაზრო ინფორმაცია ვერ გამოიყენება ეფექტურად შეფასების ტრადიციულ ანალიზში გარდა იმისა, რომ რაიმე სახით გააძლიეროს შეფასებლის მსჯელობა.

თუმცა, მარტივი წრფივი რეგრესიით, მრავალი საბაზრო მონაცემი შეიძლება გაანალიზდეს. $Y_c = a + bX$ განტოლების გამოყენებით, 36 გაყიდვა გაანალიზდა კალკულატორით, რამაც წარმოქმნა შემდეგი რიცხვები:

$$a = 49\,261 \text{ დოლარი}$$

$$b = 22.59 \text{ დოლარი}$$

$$r = 0.6599 \text{ (მარტივი კორელაციის კოეფიციენტი)}$$

$$r^2 = 0.4354$$

$$r^2_{\text{კორექტირებული}} = 1 - (1 - 0.4354) \left[\frac{36 - 1}{36 - 2} \right]$$

$$= 0.4188 \text{ (დეტერმინანტის დაკორექტირებული კოეფიციენტი)}$$

ამრიგად, შესაფასებელი 1 375 კვარდატული მეტრი ფართის მქონე ქონებისათვის:

$$Y_c = 49\,261 \text{ დოლარი} + 22.59 \text{ დოლარი} \times 1\,375$$

$$= 80\,322 \text{ დოლარი, ან } 58.42 \text{ დოლარი ერთ კვარდატულ მეტრზე}$$

B.2. ნახაზზე გამოსახულ გრაფიკზე დატანილია 36 გაყიდვა და მითითებულია გამოთვლილი რეგრესიული წრფე. გრაფიკი ასევე უჩვენებს შეფასებაში სტანდარტულ ცდომილებას, რაც ნებას რთავს შემფასებელს რეგრესიული ხაზის გარშემო ააგოს სანდოობის ინტერვალები. გამოთვლები ამ ნიმუშში წარმოშობს სტანდარტულ ცდომილებას შეფასებულს 5 205 დოლარად. როდესაც რიცხვი გამოიყენება შესაფასებელი ქონებისადმი, შემფასებელს შეუძლია დაასკვნას, რომ ბაზარზე 36 გაყიდვა ასაბუთებს შესაფასებელი ქონების ღირებულების მარჯვენა მხარეს 80 300 დოლარს, რომელიც დაფუძნებულია მხოლოდ მათი კვარდატულ მეტრში ფართობებით შედარებებზე. უფრო მეტიც, სანდოობის 68%-იან დონეზე საბაზრო ფასი უნდა მოხვდეს 80 300 დოლარს \pm 5 205 დოლარი დიაპაზონში, ანუ 75 095 დოლარიდან 85 505 დოლარამდე. სანდოობის 95%-იან დონეზე ფასი უნდა ჩაქდეს 80 300 დოლარს + 2X 5 205 დოლარი დიაპაზონში, ანუ 69 890 დოლარიდან 90 710 დოლარამდე.

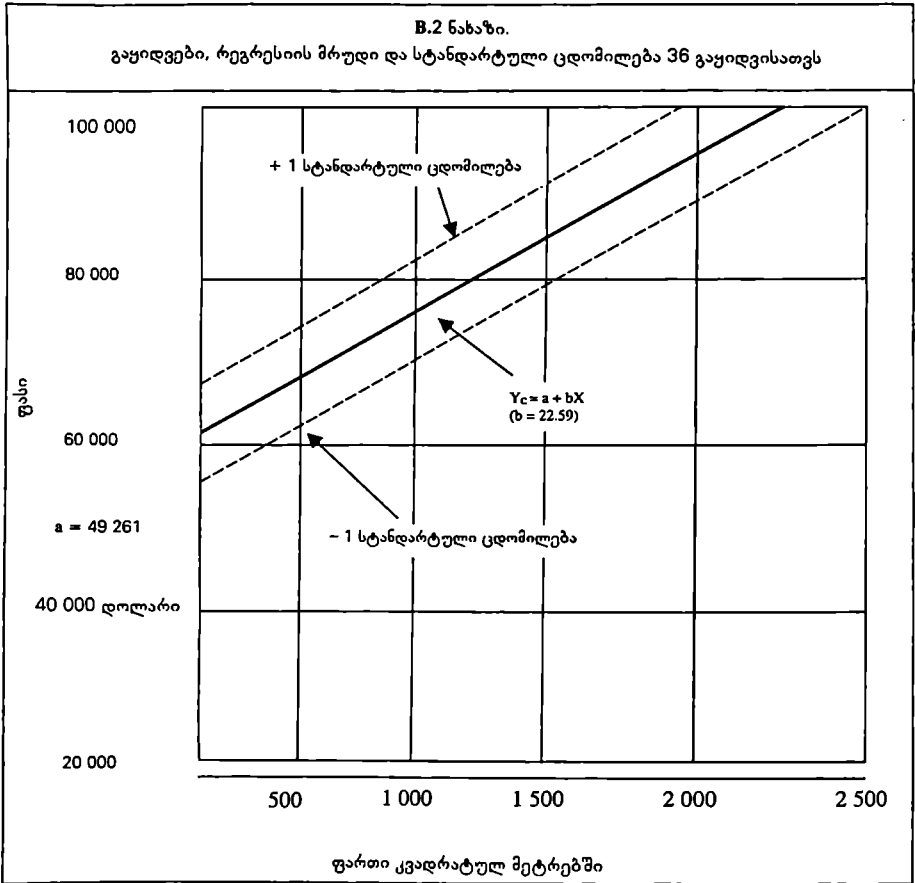
მიუხედავად იმისა, რომ შეიძლება გამოყენებულ იქნას სხვა სტატისტიკური საზომები, როგორცაა პროგნოზის სტანდარტული ცდომილება, შემფასებელთა უმეტესობა ამ ანალიზს ჩათვლიდა როგორც ერთბიანი სახლების უმეტესობისათვის საბაზრო სიტუაციების საკმარისად და გონივრულად წარმოდგენას. მართალია შეიძლება ამ მონაცემებზე უფრო დახვეწილი ანალიზის წარმოდგენაც, მაგრამ ეს ნიმუში ახდენს რეგრესიული ტექნიკის მარტივი გამოყენების ილუსტრირებას. შესაფასებელი ქონებისათვის პროგნოზის სტანდარტული ცდომილება შეიძლება გამოითვლოს ასე:

$$Sf = S_{yz} \sqrt{1 + \frac{1}{n} + \frac{(X_K - \bar{X})^2}{(X - \bar{X})^2}}$$

$$Sf = 5205 \sqrt{1 + \frac{1}{36} + \frac{(1720 - 1670)^2}{(1469\,045)}}$$

$$Sf = 5\,281$$

სტანდარტულ ცდომილებასთან ამ კორექტირების გამოყენება მხოლოდ მცირე ცვლილებას ქმნის, რადგან შესაფასებელი ქონების ღირებულების საზომი (ანუ კვარდატული მეტრაჟი) საკმაოდ ახლოსაა ნიმუშის მონაცემების საშუალო კვარდატულ მეტრაჟთან. რაც უფრო დიდია განსხვავება შესაფასებელ ქონებასა და ნიმუშის საშუალოს შორის ქონების ნებისმიერ განსაზღვრებასთან მიმართებაში, მით მეტად ახდენს გავლენას ეს ფორმის ცვლილება სტანდარტულ ცდომილებაზე, როგორც რეგრესიულ პროგნოზში ცვლილების საზომზე.



მრავალჭერადი რეგრესიული ანალიზი

მრავალჭერადი რეგრესიული ანალიზი სრულდება იმავე ძირითადი მეთოდით, რითიც სრულდება მარტივი წრფივი რეგრესიის ანალიზი, მაგრამ ანალიზი ფართოვდება, რათა მოიცვას ერთზე მეტი დამოუკიდებელი ცვლადი. ზოგიერთი ხელის კალკულატორი ისეა დაპროგრამებული, ან შეიძლება იყოს დაპროგრამებული, რომ შეასრულოს რეგრესია ორი ან სამი დამოუკიდებელი ცვლადის გამოყენებით, მაგრამ მრავალჭერადი რეგრესია, ჩვეულებრივ, კომპიუტერზე სრულდება. საფეხურების მსგავსი რეგრესია არის სტანდარტული რეგრესიული პროცედურის გაუმჯობესება, რადგანაც შესაძლებელია ცვლადების დამატება ან მოცილება რეგრესიული ტოლობიდან - მათი ახსნის ძალის ხარისხიდან გამომდინარე. ამ ტიპის რეგრესია წარმოშობს ცვლადების ოპტიმალურ კომბინაციას, მხოლოდ ყველაზე მნიშვნელოვანების შენარჩუნებით.

მრულწირობი რეგრესიული ანალიზი

შეფასების მონაცემთა უმეტესობა არ ასახავს სწორხაზოვან კავშირს, მაგრამ შემფასებლები ხშირად იხილავენ მრუდის მოკლე სეგმენტს ისე, რომ შეიძლება გამოყენებულ იქნას იარაღი, როგორცაა წრფივი რეგრესია და კორელაცია. თუმცა, შეიძლება დასკვნები დამახინჯდეს, როდესაც სწორხაზოვნება ნაგარაუდებია მთელი რიგი იმ მონაცემებისათვის, რომლებიც აშკარად მრულწირობია. საბედნიეროდ შესაძლებელია მრავალი მრულწირობი მონაცემის საკმაოდ იოლად ტრანსფორმირება და წარმოსახვა წრფივად.

ძირითადი ფორმულები

სიმბოლოები

- I = შემოსავალი (მოგება)
- R = კაპიტალიზაციის განაკვეთი
- V = ღირებულება
- M = გირაოს განაკვეთი
- DCR = ვალის დაფარვის განაკვეთი
- F = კაპიტალიზაციის ფაქტორი (მამრავლი)
- GIM = ჯამური შემოსავლების მამრავლი
- EGIM = რეალური შემოსავლების მამრავლი
- NIR = წმინდა მოგების განაკვეთი

ინდექსები

- O = მთლიანი ჯონება
- M = გირაო
- E = საკუთარი კაპიტალი
- L = მიწა
- B = შენობა
- LF = საიწარო გადასახადი
- LH = ფლობა იწარის საფუძველზე

შემოსავლები / კაპიტალიზაციის განაკვეთი / ღირებულება ძირითადი ფორმულები

$$I = R \times V$$

$$R = \frac{I}{V}$$

$$V = \frac{I}{R}$$

ღირებულება / შემოსავლები / ფაქტორი ძირითადი ფორმულები

$$V = I \times F$$

$$I = \frac{V}{F}$$

$$F = \frac{V}{I}$$

გირაო/საკუთარი კაპიტალის კომპონენტების ადაპტაცია

ინვესტიციითა ჯგუფი (განაკვეთების გამოყენებით)

$$R_O = M \times R_M + [(1-M) \times R_E]$$

$$R_E = \frac{(R_O - M \times R_M)}{(1-M)}$$

საკუთარი კაპიტალის ნარჩენი

$$V_O = \left[\frac{(I_O - V_M \times R_M)}{R_E} \right] + V_M$$

$$R_E = \left[\frac{(I_O - V_M \times R_M)}{V_E} \right]$$

გირაოს ნარჩენი

$$V_O = \left[\frac{(I_O - V_E \times R_E)}{R_M} \right] + V_E$$

ვალის დაფარვის განაკვეთი

$$R_O = DCR \times M \times R_M$$

$$DCR = \frac{R_O}{(M \times R_M)}$$

$$M = \frac{R_O}{(DCR \times R_M)}$$

კაპიტალიზაციის განაკვეთი/ფაქტორი ურთიერთკავშირი

$$R = \frac{1}{F} \quad R_O = \frac{NIR}{GIM} \quad R_O = \frac{NIR}{EGIM}$$

შენიშვნა: NIR შეიძლება ეკუთვნოდეს დაგეგმილ ჯამურ ან ფაქტიურ ჯამურ მოგებას; ყურადღება უნდა მიექცეს შესაბამისობის უზრუნველყოფას

მიწა/შენობა კომპონენტების ადაპტაცია

მიწის ნარჩენი

$$V_O = \left[\frac{(I_O - V_B \times R_B)}{R_L} \right] + V_B$$

$$R_L = \left[\frac{(I_O - V_B \times R_B)}{V_L} \right]$$

შენობის ნარჩენი

$$V_O = \left[\frac{(I_O - V_L \times R_L)}{R_B} \right] + V_L$$

$$R_B = \left[\frac{(I_O - V_L \times R_L)}{R_B} \right]$$

ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადების ანალიზის ფორმულები

სიმბოლოები

PV = მიმდინარე ღირებულება

ინდექსები

CF = ფულადი სახსრების ნაკადები

n = დაგეგმილი პერიოდი

Y = გამოსავლიანობის განაკვეთი

O = მთლიანი ქონება

Δ = "დელტა" (ცვლილება)

I = შემოსავლები (მოგება)

a = წლიურის გამოთვლა

$\frac{1}{S_n}$ = საამორტიზაციო (დაფარვის) ფონდის ფაქტორი

1/n = 1/დაგეგმილი პერიოდი

CR = ცვლილების რთული განაკვეთი

V = ღირებულება

ფულადი სახსრების დისკონტირებული ნაკადი/მიმდინარე ღირებულება (DCF/PV)

$$PV = \frac{CF_1}{1+Y} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \frac{CF_3}{(1+Y)^3} + \dots + \frac{CF_n}{(1+Y)^n}$$

კაპიტალიზაციის განაკვეთი/შემოსავლიანობის განაკვეთი/ღირებულების ცვლილება ძირითადი ფორმულები

$$R = Y - \Delta a$$

$$Y = R + \Delta a$$

$$\Delta a = Y - R$$

$$\Delta = \frac{(Y - R)}{a}$$

შემოსავლები/ღირებულება ზოგადი ნიმუშების ადაპტაცია

ნიმუში	ამოსავალი პირობა	კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R)	შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y)	ცვლილება ღირებულებაში (Δ)
პერპეტუიტეტი	$\Delta = 0$	$R = Y$	$Y = R$	
თანაბარი ანუიტეტი*	$a = \frac{1}{S_n}$	$R = Y - \Delta \frac{1}{S_n}$	$Y = R + \Delta \frac{1}{S_n}$	$\Delta = \frac{(Y - R)}{\frac{1}{S_n}}$
წრფივი ცვლილება	$a = \frac{1}{n}$	$R = Y - \Delta \frac{1}{n}$	$Y = R + \Delta \frac{1}{n}$	$\Delta = \frac{(Y - R)}{\frac{1}{n}}$
ექსპონენციური ცვლილება	$\Delta a = CR$	$R_0 = Y_0 - CR$	$Y_0 = R_0 + CR$	$\Delta = (1 + CR)^t - 1$

* ინველდის პირობა: $\frac{1}{S_n}$ Y განაკვეთით; მოსკოლდის პირობა: $\frac{1}{S_n}$ უსაფრთხო განაკვეთით

წრფივი ცვლილება შემოსავლებში	წრფივი ცვლილება ღირებულებაში	ცვლილების რთული განაკვეთი
$\$ \Delta_I = Vx\Delta \frac{1}{n} xY$	$\$ \Delta \frac{1}{n} = \frac{\$ \Delta_I}{a}$	$CR = \sqrt[n]{\left(\frac{FV}{PV} - 1\right)}$
$\Delta_I = \frac{\left(Yx\Delta \frac{1}{n}\right)}{\left(Y - \Delta \frac{1}{n}\right)}$	$\Delta \frac{1}{n} = \frac{(Yx\Delta_I)}{Y + \Delta_I}$	$CR = Y_0 - R_0$

ფორმულებში Δ_I წარმოადგენს შემოსავალში ერთი წლის ცვლილების პირველი წლის შემოსავალთან შეფარდებას

1 დოლარის ექვსი ფუნქცია

ქვემოთ მოყვანილი ფორმულები შეიძლება გამოყენებულ იქნას ყოველფივი სესხის გადახდის წლიური მუდმივას (R_M) გარდასაქმნელად შესაბამის ყოველფივი ფუნქციებად.

ფუნქცია ყოველთვიური სიხშირისათვის	ფორმულა
1 დოლარის სიდიდე	$s^n = \frac{R_M}{(R_M - 1)}$
1 დოლარის სიდიდე თვეში	$s^n = \frac{12}{(R_M - 1)}$
დაფარვის ფონდის ფაქტორი	$\frac{1}{s_n} = \frac{(R_M - 1)}{12}$
1 დოლარის მიმდინარე ღირებულება	$\frac{1}{s_n} = \frac{(R_M - 1)}{R_M}$
თვეში 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულება	$a_n = \frac{12}{R_M}$
ნაწილობრივი გადახდა	$\frac{1}{a_n} = \frac{R_M}{12}$
ამ ფორმულებში $l =$ ნომინალურ საპროცენტო განაკვეთს	

თანაბარი ანუიტეტის მიმდინარე ღირებულება

ინველდის პირობა

ინველდის პირობა მიეკუთვნება შემოსავლებს, რომელიც წარმოადგენს ჩვეულებრივ თანაბარ ანუიტეტს. იგი ავითარებს აზრს, რომ შემოსავლების ნაკადების მიმდინარე ღირებულება დაფუძნებულია დისკონტირების ერთადერთ განაკვეთზე. შემოსავლების თითოეული ნაკადი დისკონტირებულია დისკონტის ერთადერთი განაკვეთით, და იკრიბება დისკონტირებული ღირებულებები, რათა მიღებულ იქნას შემოსავლების მთლიანი ნაკადის მიმდინარე ღირებულება. 1 დოლარის გადახდების მთელი სერიის მიმდინარე ღირებულება შეიძლება ვიპოვოთ რთული პროცენტის ცხრილებში მოცემული განაკვეთისათვის და დროის მოცემული პერიოდისათვის. ივარაუდება, რომ შემოსავლები საკმარისი იქნება იმისათვის, რომ დაუბრუნოს ინვესტორს მთლიანი ინვესტირებული კაპიტალი და გადაიხადოს კონკრეტული უკუგება ინვესტიციასზე.

უმეტეს გირაოში, პროცენტის თანხა თანდათან მცირდება განკარგვის პერიოდის განმავლობაში და გამოითვლება როგორც ამოუღებელი კაპიტალის დადგენილი პროცენტულობა. მოთხოვნილი საპროცენტო გადასახადის ზემოთ ნებისმიერი სიჭარბე ითვლება როგორც კაპიტალის დაბრუნება და ამცირებს ინვესტიციაში დარჩენილი კაპიტალის ღირებულებას. რადგანაც შემოსავლები ყოველთვის თანაბარი რაოდენობისაა, გადახდების ძირითადი წილი იზრდება იმავე რაოდენობით, რა რაოდენობითაც მცირდება პროცენტის გადახდა. ისიც სწორია, მაგრამ არა ტრადიციული, რომ პროცენტის გადახდა განხილულ იქნას როგორც მუდმივი, საწყისი ინვესტიციაზე დადგენილი უკუგების თანხით, და მოთხოვნილ, ფიქსირებულ საპროცენტო გადასახადზე მეტი ნებისმიერი სიჭარბე აღიქმება როგორც ჰიმოთეტური დაფარვის ფონდი, რომელიც იზრდება პროცენტთან ერთად იმავე განაკვეთით, რათა დაფაროს საწყისი ინვესტიცია.

ინველდის კაპიტალიზაციის განაკვეთი შეიძლება აიგოს საპროცენტო განაკვეთის მიმატებით დაფარვის ფონდის ფაქტორზე $\left(\frac{1}{s_n}\right)$, რომელიც დაფუძნებულია იმავე საპროცენტო განაკვეთზე და პერიოდზე,

რაზეც შემოსავლების ნაკადი. აქედან გამომდინარე, კაპიტალიზაციის განაკვეთი უბრალოდ წარმოადგენს ჩვეულებრივი თანაბარი ანუიტეტის (1 დოლარის მიმდინარე ღირებულება პერიოდისათვის) ფაქტორის შებრუნებულ სიდიდეს. ამრიგად, შემოსავლების ნაკადის მიმდინარე ღირებულების გამოსათვლელად, ინველდის პირობა განიხილება რთული საპროცენტო ცხრილების გამოყენებასთან ერთად.

ინველდის პირობა გამოიყენება შემოსავლების მხოლოდ თანაბარი ნაკადებისადმი. ამიტომ, უნდა დაჩამდეს ნებისმიერი მოსალოდნელი რვერსიის, ან იმ სხვა სარგებელის, რომელიც არ არის შესული შემოსავლების ნაკადში, მიმდინარე ღირებულებები, რათა მოპოვებულ იქნას ინვესტიციის მთლიანი მიმდინარე ღირებულება. მაგალითისათვის დავეშვათ, რომ ქონების წმინდა ოპერაციული მოგება 10,000 დოლარია 5 წლისათვის. რა არის ინველდის პირობით ქონების ღირებულება, თუ დავეუშვებთ, რომ მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y0) 10%-ა?

ამოხსნა 1

გამოვიყენოთ პერიოდში ერთი დოლარის მიმდინარე ღირებულების (ჩვეულებრივი თანაბარი ანუიტეტის) ფაქტორი წმინდა ოპერაციულ მოგებასთან:

$$3.79079 \times 10\,000 \text{ დოლარი} = 37\,908 \text{ დოლარი (დამრგვალებით)}$$

ამოხსნა 2

თანაბარი შემოსავლებისათვის ასევე შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ზოგადი ფორმულა ღირებულებაში პროცენტულ ცვლილებასთან ერთად:

$$R_0 = Y_0 - \Delta_0 \frac{1}{S_n}$$

რადგანაც არ არსებობს არავითარი რვერსია, ქონება დაკარგავს ღირებულების 100%-ს. ამრგავდ, Δ_0 არის (-1.0), ხოლო შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ფორმულა შემდეგ სახეს მიიღებს:

$$R_0 = Y_0 + \frac{1}{S_n}$$

სათანადო მონაცემების შეტანით, ეს განტოლება წარმოადგენს ინვლდის პირობას. ამ მაგალითში მოცემული მონაცემების შეყვანით, ლო შეიძლება ამოიხსნას შემდეგნაირად:

$$R_0 = 0.10 + 0.163797$$

$$R_0 = 0.263797$$

ქონების ღირებულება შეიძლება შეფასდეს შეფასების ძირითადი ფორმულის გამოყენებით:

$$V_0 = \frac{NOI}{R_0} = \frac{10\,000}{0.263797} = 37\,908 \text{ (დამრგვალებით)}$$

მივაქციოთ ყურადღება, რომ დაფარვის ფონდის ფაქტორი $\left(\frac{1}{S_n}\right)$ დაფუძნებულია დისკონტირების 10%-

იან განაკვეთზე, რაც გულისხმობს, რომ წმინდა ოპერაციული მოგების წილი შეიძლება ხელახლა იქნას ინვესტირებული 10%-იანი ინვესტიციის ჩასანაცვლებლად. შეიძლება ითქვას, რომ Y_0 წარმოადგენს კაპიტალზე უკუგებას, ხოლო $\left(\frac{1}{S_n}\right)$ წარმოადგენს კაპიტალის უკუგებას.

ინვლდის პირობა ვარაუდობს კაპიტალზე უკუგების მუდმივ განაკვეთს ყოველ წელს, დაფარვის ფონდში რეინვესტირებული კაპიტალის უკუგებით შემოსავლიანობის იმავე განაკვეთით, როგორცაა Y_0 . ამ დაფარვის ფონდში აკუმულირებული თანხა შეიძლება გამოყენებულ იქნას აქტივის შესაცვლელად თავისი ეკონომიკური გამოყენების ვადის ბოლოს. წინა მაგალითში მომხდარი დაშვებების გამოყენებით, მიჩვეული წლის წმინდა ოპერაციული მოგება შეიძლება ასე განაწილდეს:

წმინდა ოპერაციული მოგება	10 000 000 დოლარი
უკუგება კაპიტალზე (37 908 დოლარის 10%)	<u>- 3 790.80 დოლარი</u>
კაპიტალის უკუგება	6 209.20 დოლარი

თუ კაპიტალის უკუგება (6 209.20 დოლარი) მოთავსდება დაფარვის ფონდში 10%-იანი შემოსავლებით, ფონდი 5 წლის განმავლობაში დააგროვებს 37 908 დოლარს. კაპიტალის უკუგებისადმი გამოყენება დაფარვის ფონდის დაგროვების ფაქტორი (1 დოლარის მომავალი ღირებულება პერიოდისათვის), S_n :

$$6.1051 \times 6\,209.20 = 37\,908 \text{ დოლარი}$$

ეს არის აქტივის ჩასანაცვლებლად საჭირო ზუსტი თანხა.

შოსკოლდის პირობა

შოსკოლდის პირობა ინვლდის პირობისაგან განსხვავდება იმით, რომ ის იყენებს ორ სხვადასხვა საპროცენტო განაკვეთს:

- სავარაუდო განაკვეთი, წარმოადგენს კაპიტალზე უკუგების ხელსაყრელ განაკვეთს, რომელიც ჩარეული რისკის პროპორციულია
- დაფარული (სამორტიზაციო) ფონდების უსაფრთხო განაკვეთი, რომლის დანიშნულებაცაა კაპიტალი თანხით დაუბრუნოს მთლიანი ინვესტირებული კაპიტალი ინვესტორის ინვესტიციის დაბრუნებისას.

ინვლდის პირობისაგან განსხვავებით, მოსკოლდის პირობა ვარაუდობს, რომ წმინდა ოპერაციული მოგების წილი, რომელიც საპრობა კაპიტალის აღდგენის ან ჩანაცვლებისათვის (კაპიტალის უკუგება), რეინვესტირებულია "უსაფრთხო განაკვეთით", რომელიც უფრო დაბალია, ვიდრე წმინდა ოპერაციული მოგების სხვა წილის შესაფასებლად გამოყენებული შემოსავლიანობის "სავარაუდო" განაკვეთი (Y₀). ინვლდის პირობის მსგავსად, მოსკოლდის ტექნიკა აგებული იყო იმ შემთხვევაში გამოსაყენებლად, როდესაც ინვესტიციის აქტივების ღირებულება ფლობის განმავლობაში შემცირდება ნულამდე. თუმცა, მოსკოლდი ვარაუდობს, რომ ფონდები უნდა შეიქმნას ცალკე დაბალი, უსაფრთხო განაკვეთით, რომ ჩანაცვლის აქტივი ფლობის პერიოდის ბოლოს. მოსკოლდი სთავაზობს, რომ ეს ტექნიკა შეიძლება შესაფერისი იყოს ამოწურვადი აქტივებისათვის, როგორცაა შახტა, სადაც ღირებულება შეიძლება ნულამდე შემცირდეს მინერალის მარაგის ამოწურვასთან ერთად. ამრიგად, ფონდები უნდა შეიქმნას ცალკე ახალ შახტაში ფულის ხელახლა ინვესტირებისათვის, როდესაც მარაგი სრულიად ამოწურება, ანუ რვერსია ნულის ტოლია.

იგივე წმინდა ოპერაციული მოგების, შემოსავლიანობისა და წინა მაგალითში წინ წამოწეული პირობების გამოყენებით, დავუშვათ, რომ წმინდა ოპერაციული მოგების წილი უნდა გადაიდოს ვერაზე 5%-იანი უსაფრთხო განაკვეთით. რათა საშუალება მიეცეს კაპიტალის დაფარვის ყოველი ხუთწლიანი პერიოდის ბოლოს. ყველა სხვა ვარაუდი რჩება იგივე. პრობლემა შეიძლება გადაწყდეს შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის იგივე ფორმულით, რომელიც გამოყენებულია ინვლდის გამოთვლებში, მაგრამ სამორტიზაციო ფონდის ფაქტორი ($\frac{1}{S_n}$) დაფუძნებულია 5%-იან უსაფრთხო

განაკვეთზე, და არა შემოსავლიანობის 10%-იან განაკვეთზე. ამრიგად, მთლიანი განაკვეთი შემდგენიარად გამოითვლება:

$$R_0 = Y_0 + \frac{1}{S_n} = 0.10 + 0.180975 = 0.280975$$

რადგანაც სამორტიზაციო ფონდის ფაქტორი ($\frac{1}{S_n}$) გამოითვლება 5%-იანი განაკვეთით და არა 10%-იანი განაკვეთით, კაპიტალიზაციის განაკვეთი უფრო მაღალია და ღირებულება დაბალი. ღირებულება გამოითვლება როგორც:

$$V_0 = \frac{NOI}{R_0} = \frac{10\ 000\ \text{დოლარი}}{0.280975} = 35\ 590\ \text{დოლარი (დამრგვალებით)}$$

უფრო დაბალი ღირებულება არის შედეგი წმინდა ოპერაციული მოგების ცალკე გადადებული წილისა, რომელიც გამოიმუშავებს 5%-ს, რათა დააგროვოს კაპიტალის ჩანაცვლება (35 590 დოლარი) 5 წლის ბოლოს. პირველი წლის მოგების განაწილება შეიძლება იყოს ასეთი:

წმინდა ოპერაციული მოგება	10 000 000 დოლარი
უკუგება კაპიტალზე (35 590 დოლარის 10%)	- 3 559 დოლარი
კაპიტალის უკუგება	6 441 დოლარი

იმისათვის, რომ ვიპოვოთ 6 441 დოლარის მომავალი ღირებულება 5%-იანი განაკვეთით ხუთი წლისათვის, კაპიტალის უკუგებასთან უნდა გამოვიყენოთ დაფარვის ფონდის დაგროვების ფაქტორი (1 დოლარის მომავალი ღირებულება პერიოდისათვის), S_n:

$$5.525631 \times 6\ 441.00\ \text{დოლარი} = 35\ 590\ \text{დოლარი}$$

შედეგი არის ზუსტად ის თანხა, რომელიც მოითხოვება ინვესტირებული კაპიტალის დასაფარავად.

მზარდი/კლებადი ანუიტეტის მიმდინარე ღირებულება

წრფივი ცვლილებები

პირველი პერიოდის ბოლოსათვის წრფივი d შემოსავლებისა და n პერიოდის განმავლობაში ყოველი პერიოდისათვის h დოლარით მზარდი ანუიტეტის მიმდინარე ღირებულების გასაგებად გამოიყენება შემდეგი სახის ფორმულა:

$$PV = (d + hn)a_n - \frac{h(n - a_n)}{i}$$

პირველი პერიოდის ბოლოსათვის წრფივი d შემოსავლებისა და n პერიოდის განმავლობაში ყოველი პერიოდისათვის h დოლარით კლებადი ანუიტეტის მიმდინარე ღირებულების გასაგებად, ფორმულაში უბრალოდ აიღება უარყოფითი h :

ექსპონანციური მრუდით (შუდმივი განაკვეთით) ცვლილებები

პირველი პერიოდის ბოლოსათვის 1 დოლარით დაწყებული და n პერიოდის განმავლობაში ყოველი პერიოდისათვის X განაკვეთით მზარდი ანუიტეტის მიმდინარე ღირებულების გასაგებად გამოიყენება შემდეგი სახის ფორმულა:

$$PV = 1 - \frac{1 - (1 + X)^n}{i - X}$$

სადაც i არის პერიოდული დისკონტირების განაკვეთი, ხოლო X არის ნებისმიერი პერიოდისათვის შემოსავლების ზრდის განაყოფი წინა პერიოდის შემოსავლებზე.

პირველი პერიოდის ბოლოსათვის 1 დოლარით დაწყებული და n პერიოდის განმავლობაში ყოველი პერიოდისათვის X განაკვეთით მზარდი ანუიტეტის მიმდინარე ღირებულების გასაგებად ფორმულაში უბრალოდ აიღება უარყოფითი X .

უკუგების განაკვეთები

სიმბოლოები

PV =	მიმდინარე ღირებულება	ინდექსები	
NPV	წმინდა მიმდინარე ღირებულება		
i	დისკონტირების განაკვეთი (NPV ფორმულაში)	0	= ნულოვან პერიოდში
n	დაგეგმილი პერიოდი	1	= პირველი პერიოდის ბოლოს
IRR	უკუგების შიდა განაკვეთი	2	= მეორე პერიოდის ბოლოს
PI	მომგებიანობის ინდექსი	3	= მესამე პერიოდის ბოლოს
MIRR	უკუგების მოდიფიცირებული შიდა განაკვეთი	n	= სერიების პერიოდის ბოლოს
FVCF	ფულადი სახსრების ნაკადების სერიების მომავალი ღირებულება		
j	რეინვესტირების განაკვეთი (MIRR ფორმულაში)		

წმინდა მიმდინარე ღირებულება (NPV)

$$PV = CF_0 + \frac{CF_1}{1+i} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \frac{CF_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n}$$

უკუგების შიდა განაკვეთი (IRR)

სადაც NPV = 0; IRR = i

მომგებიანობის ინდექსი (PI)

$$PI = \frac{PV}{CF_0}$$

უკუგების მოდიფიცირებული შიდა განაკვეთი (MIRR)

$$MIRR = \sqrt[n]{\left(\frac{FVCF_n}{CF_0} - 1\right)}$$

$$MIRR = \sqrt[n]{\frac{CF_1(1+i)^{n-1} + CF_2(1+i)^{n-2} + CF_3(1+i)^{n-3} + \dots + CF_n}{CF_0} - 1}$$

შენიშვნა: ამ ფორმულებში, PV-სა და NPV-ს გადაწყვეტისას, ინდივიდუალური CF-ები შეიძლება იყოს დადებითი, ან უარყოფითი; თუმცა, PI-სა და MIRR-ის გადაწყვეტისას CFO განიხილება როგორც დადებითი ღირებულება.

გირაოს ინტერესი

საგირავნო ინვესტიციას უდიდესი გავლენა გააჩნია უძრავი ქონების ღირებულებასა და საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობის განაკვეთზე. რადგანაც შემოსავლიანობა განხილვის მნიშვნელოვანი საგანია კრედიტორების გადაწყვეტილებაში უძრავი ქონების გირაოს ინტერესში ინვესტირებისათვის, კრედიტორის შემოსავლიანობა უნდა იყოს განსაზღვრული და ზშირად გამოთვლილიც კ.

შემოსავლების მომტანი ქონების შესაფასებლად გამოყენებული საგირავნო ინფორმაცია შეიძლება მოიცავდეს შემდეგს:

- თანაბარი გადახდის ყოველთვიური ან პერიოდული გადახდა და წლიური სავალ მომსახურება, სრულად ამორტიზირებული სესხი
- ნაწილობრივი გადახდების თანხმლები ფაქტორები და წლიური მუდმივები (R_M)
- ამორტიზირებულ სესხზე დარჩენილი გადასახდელი ნაშთი (B) ნებისმიერ დროს, სანამ სრულად იქნება ამორტიზირებული, გამოსახული საწყისი სასესხო თანხის დოლარის რაოდენობაში ან პროცენტებში.
- სრულ ამორტიზაციამდე გადახდილი ძირითადი თანხის (პრინციპალის) პროცენტულობა, ან წილი (P)

გირაოს კომპონენტები

პერიოდული (ყოველთვიური) გადახდა

სრულად ამორტიზირებადი, თანაბარი გადახდებით ყოველთვიურად გადასახდელი სესხის ყოველთვიური გადახდის ფაქტორი წარმოადგენს სესხის პირდაპირი შემცირების ფაქტორს, ანუ ყოველთვიურ მუდმივას სესხისათვის, მოცემული საპროცენტო განაკვეთითა და ამორტიზაციის პირობებით. ამრიგად, 30 წლიანი, სრულად ამორტიზირებადი, წლიური 15.5%-იანი საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხის ყოველთვიური გადახდის რთული ფაქტორი იქნება 0.013045. ეს ციფრი შეიძლება მივიღოთ სესხის პირდაპირი შემცირების ცხრილიდან, ან ფინანსურ კალკულატორზე ყოველთვიური გადახდის ამოხსნით (PMT), პერიოდების რაოდენობის (n), საპროცენტო განაკვეთისა (i) და სესხის ძირითადი თანხის მოცულობის გამოყენებით.

თუ სესხის საწყისი ძირითადი თანხა იყო 160 000 დოლარი, 30 წლის განმავლობაში ძირითადი თანხის დასაფარავად 15.5%-იანი წლიური საპროცენტო განაკვეთით, თანაბარი ყოველთვიური გადახდებით, გადაუხდელ ნაშთზე რთული ყოველთვიური გადასახადი იქნება:

$$160\,000 \text{ დოლარი} \times 0.013045 = 2\,087.20 \text{ დოლარი}$$

ვალის მოსახურების წლიური თანხა და სესხის მუდმივა

ჩვეულებრივ, ფულადი სახსრების ნაკლები გარდაიქმნება უძრავი ქონების შეფასების წლიურ ბაზად, ასე რომ, სასარგებლოა ვალის მომსახურების წლიური თანხისა და ყოველთვიური გადახდების გამოთვლა. 160 000 დოლარის სიდიდის 30 წლიანი, სრულად ამორტიზირებადი, 15.5% წლიური საპროცენტო განაკვეთით თანაბარი ყოველთვიური გადახდის, რთული ვალის მომსახურების წლიური თანხა არის:

$$2\,087.20 \text{ დოლარი} \times 12 = 25\,046.40 \text{ დოლარი.}$$

სესხის წლიური მუდმივა წარმოადგენს უბრალოდ ვალის მომსახურების წლიური თანხის განაკვეთს სესხის ძირითად თანხაზე. (სესხის წლიური მუდმივა, რომელსაც ხშირად გირაოს მუდმივასაც უწოდებენ, აღწერს განაკვეთს, თუმცა ფაქტიურად ის არის გადაუხდელი გირაოს სესხის ყოველ დოლარზე ვალის მომსახურების წლიური თანხა, რომელიც შეიძლება გამოისახოს როგორც დოლარის (რაოდენობა). სესხის წლიური მუდმივა გამოისახება როგორც R_M , რათა აღნიშნოს, რომ ეს არის კაპიტალიზაციის განაკვეთი უმეტეს შემთხვევაში ინვესტირებისათვის სესხის ანუ ვალის წლისათვის. აღნიშნული სესხისათვის, სესხის წლიური მუდმივა შეიძლება შემდეგნაირად განვარაუდოთ:

$$R_M = \frac{\text{ვალის მომსახურების წლიური თანხა}}{\text{სესხის ძირითადი თანხა}}$$

$$= \frac{25\,046.40 \text{ დოლარი}}{160\,000.00 \text{ დოლარი}} = 0.156540$$

სესხის წლიური მუდმივა შეიძლება ასევე მოპოვებული იქნას როდესაც არ არის ცნობილი სესხის ძირითადი თანხა. ასეთ შემთხვევაში, ყოველთვიური გადახდის ფაქტორი უბრალოდ გამრავლებულია 12-ზე.

$$R_M = \text{ყოველთვიური გადახდის ფაქტორი} \times 12$$

$$= 0.013045 \times 12$$

$$= 0.156540$$

მიუხედავად იმისა, რომ ეს რიცხვები დამრგვალებულია უახლოეს ცენტამდე, რეალურ პრაქტიკაში, სესხის მუდმივების უმეტესობა მრგვალებდა იმისათვის, რათა დაჩქარებულად, რომ სესხი გადაიხდებოდა ამორტიზირების დადგენილ პერიოდში.

გადაუხდელი ნაშთი

ქონება ხშირად იყიდება, ან შეიძლება მოხდეს სესხების რეფინანსირება მანამ, სანამ სესხი ქონებაზე მთლიანად ამორტიზირდება. უფო მეტოც, სესხი ხშირად სესხის ამორტიზაციის დასრულებამდე იწურება. ასეთ შემთხვევაში, იწურება ხელწერილი დარჩენილ გადაუხდელ ნაშთზე ანუ გადასახდელ ოვალურ თანხაზე. კრედიტორის თვალსაზრისით, ეს არის სესხის ანუ ვალის რევერსია მსესხებელზე.

რაიმე თანაბარი დონის გადახდების ამორტიზირებად სესხზე გადაუხდელი ნაშთი (B) წარმოადგენს ამორტიზაციის დარჩენილ პერიოდში ვალის მომსახურების მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც დისკონტირებულია საპროცენტო განაკვეთით. ამრიგად, ათი წლის ბოლოს, 30 წლიანი ნაშთის ხელწერილი, რომელზეც ზემოთ იყო საუბარი, იქნება დარჩენილი 20 წლის მანძილზე გადასახდელი თანხის მიმდინარე ღირებულება. ნაშთი გამოითვლება ყოველთვიური გადახდის გამრავლებით 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების პერიოდულ (თვე) ფაქტორზე 20 წლისათვის, საპროცენტო 1 განაკვეთით. ოვალური გადახდა, ანუ მომავალი ღირებულება შეიძლება შემდეგნაირად გამოითვალოს:

$$B = 2\,087.20 \text{ დოლარი} \times 73.861752$$

$$= 154\,164.25 \text{ დოლარი}$$

ანალოგიურად, გადაუხდელი ნაშთი 18 წლის ბოლოსათვის ტოლი იქნება ყოველთვიური გადახდების ნამრავლისა 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების პერიოდულ (თვე) ფაქტორზე 12 წლისათვის, საპროცენტო განაკვეთით.

$$B = 2\,087.20 \text{ დოლარი} \times 65.222881$$

$$= 136\,133.20 \text{ დოლარი}$$

სესხის გადაუხდელი ნაშთი შეიძლება ასევე გამოხატული იყოს როგორც საწყისი თანხის პროცენტულია. ამრიგად, ეს სასარგებლოა და ზოგჯერ აუცილებელიც, თუ არ არის მოცემული ან ხელმოწვედომელია დოლარის თანხა. ზემოთაღნიშნულ მაგალითში დარჩენილი 20 წლისათვის, გადაუხდელი ნაშთი იქნება:

$$B = \frac{154\,164.25 \text{ დოლარი}}{160\,000.00 \text{ დოლარი}} = 0.963527$$

იმავე მაგალითში, დარჩენილი 12 წლისათვის, გადაუხდელი ნაშთი იქნება:

$$B = \frac{136\,133.20 \text{ დოლარი}}{160\,000.00 \text{ დოლარი}} = 0.850833$$

პროცენტული ნაშთი ასევე შესაძლებელია გამოთვალოს 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების პერიოდულ ფაქტორის (სესხის დარჩენილი ვადისათვის და დადგენილი საპროცენტო განაკვეთით) გაყოფით 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების პერიოდულ ფაქტორზე (სესხის მთლიანი ვადისათვის და დადგენილი საპროცენტო განაკვეთით). ეს შეიძლება ასე გამოისახოს:

$$B = \frac{PV \frac{I}{P} \text{ დარჩენილი ვადისათვის}}{PV \frac{I}{P} \text{ სრული პერიოდისათვის}}$$

ყოველთვიური რთული პროცენტის 15.5% წლიური საპროცენტო განაკვეთის 30 წლიანი სესხის შემთხვევაში, ნაშთი დარჩენილი 20 წლისათვის გამოითვლება ასე:

$$B = \frac{73.861752}{76.656729} = 0.963539$$

იმავე მაგალითში, დარჩენილი 12 წლისათვის ნაშთი იქნება:

$$B = \frac{65.222881}{76.656729} = 0.850844$$

ეს შედეგები დოლარის თანხის გამოყენებით მიღებულის მსგავსია.

დაფარული სესხის პროცენტულობა

ხშირად აუცილებელია პროგნოზირებული პერიოდის განმავლობაში სრულ ამორტიზირებამდე დაფარული სესხის პროცენტულობის გამოთვლა, განსაკუთრებით ელფუდის გირაო-საკუთარი კაპიტალის ანალიზში. დაფარული სესხის პროცენტულობა გამოხატულია როგორც P და ადვილად გამოითვლება როგორც B-ს დამატება.

$$P = 1 - B$$

ზემოთ მოყვანილი 30 წლიანი მაგალითისათვის, P გამოითვლება შემდეგნაირად:

$$P_{10} = 1 - 0.963539$$

$$= 0.036461$$

$$P_{18} = 1 - 0.850844$$

$$= 0.149156$$

სრულ ამორტიზირებამდე დაფარული სესხის პროცენტულობა პროგნოზირებულ პერიოდში (P) შეიძლება გამოთვალოს ასევე პირდაპირ. ამ ოპერაციისათვის არსებობს სხვადასხვა პროცედურა და ყველა მათგანი აქ არ არის წარმოდგენილი. კალკულატორების მომხმარებლებს ვურჩევთ ისარგებლონ თავიანთი სახელმძღვანელოთი AMORT ფუნქციაზე კონსულტაციის მისაღებად.

P-ს გამოთვლის უმარტივესი, ყველაზე პირდაპირი პროცედურაა სრული პერიოდისათვის (ყოველთვიურად) დაფარვის საამორტიზაციო ფონდის ფაქტორის განაკვეთი, გაყოფილი პროგნოზირებული პერიოდისათვის (ყოველთვიურად) დაფარვის საამორტიზაციო ფონდის ფაქტორზე.

$$P = \frac{\frac{1}{S_n}}{S_{n,P}}$$

ჩვენი მაგალითისათვის გაანგარიშებები შემდეგი სახისაა:

$$P_{10} = \frac{0.000129}{0.003524} = 0.036606$$

$$P_{18} = \frac{0.000129}{0.000862} = 0.149652$$

ნებისმიერი განსხვავება გამოწვეულია დამრგვალებით.

კრედიტორების შემოსავლიანობა

იმის საილუსტრაციოდ, თუ როგორ გამოითვლება კრედიტორების შემოსავლიანობა გირაოს სესხებზე ინვესტირებიდან, განხილულია გირაოს სესხი შემდეგ მახასიათებლებთან ერთად

სესხის თანხა	100 000 დოლარი
საპროცენტო განაკვეთი	წლიური 13.5%, რთულდება ყოველთვიურად
ვადა	25 წლიანი
გადახდა	ყოველთვიური
ნაშთი ხუთ წელიწადში	96 544 დოლარი
ქულა	3
სხვა დანახარჯები	სესხის ამღები ისტუმრებს ყველა სხვა დანახარჯებს

თუ გირაო გრძელდება სრულ ვადადღე, შემოსავლიანობის განგარიშება შესაძლებელია კალკულატორის მეშვეობით:

$n = 300$
$PMT = 1\ 165.65$ დოლარი
$PV = 97\ 000$ დოლარი (100 000 დოლარი მინუს 3 ქულა ანუ 3 000 დოლარი)*
$i = 13.97\%$ წლიური, ყოველთვიური გართულებით
*თითოეული ქულა სესხის თანხის 1%-ის ტოლია: $100\ 000$ დოლარი $\times 0.01 = 1\ 000$ დოლარი

კრედიტორის შემოსავლიანობა, სესხის ამღების მიერ გადახდილი ქულების გამო, ნომინალურ საპროცენტო განაკვეთზე მაღალია. რეალურად, კრედიტორმა მხოლოდ 97 000 (100 000 - 3 000) დოლარი გაასესხა, მაგრამ ვალის მომსახურების გადასახადის სახით იღებს 100 000 დოლარზე დაფუძნებულ შემოსავალს. თუ სესხი გასტუმრებული იქნება 5 წლის მანძილზე, კრედიტორის შემოსავლიანობა გამოითვლება შემდეგი ციფრებით:

$n = 60$
$PMT = 1\ 165.65$ დოლარი
$PV = 97\ 000$ დოლარი
$FV = 96\ 544$
$i = 14.36\%$ წლიური, ყოველთვიური გართულებით

თუ არცერთ ამ მაგალითში არ იქნებოდა არავითარი ქულა, შემოსავლიანობა კრედიტორისათვის იქნება 13.5% წლიურად. ყველა შემთხვევაში ყოველთვიური გართულებით. ქულები, ან სხვა რაიმე ფულადი გადახდა, რაც ამცირებს კრედიტორის ინვესტიციას, მნიშვნელოვანი გასათვალისწინებელია კრედიტორის შემოსავლიანობის განგარიშებისას. კრედიტორის შემოსავლიანობა შეიძლება გაიზარდოს თანამშრომლობის პროცენტის მეშვეობით.

ზოგიერთ დეპრესირებულ ბაზარზე, კრედიტორებმა შეიძლება აღმოაჩინონ, რომ სესხს, რომელიც ქონებით არის უზრუნველყოფილი, ღირებულება აკლდება იმ დონემდე, რა დონეზეც სესხის ნაშთი აღემატება ქონების ღირებულებას. ასეთ შემთხვევებში, აღარ არსებობს რაიმე საკუთარი კაპიტალის ინტერესი ქონებაში და სესხის ღირებულება ხშირად შეიძლება გამოთვლილ იქნას უფრო ქონების ფულადი სახსრების ფაქტიურ ნაკადებზე დაყრდნობით, ვიდრე იმ პროგნოზირებულ ფულად ნაკადებზე, რომელსაც ვარაუდობდნენ სასესხო ხელშეკრულების გაფორმებისას. სხვანაირად მოქცევა ნიშნავს გირაოს ინტერესის ღირებულების უფრო მეტად შეფასებას, ვიდრე ქონების ღირებულებას.

გირაო/საკუთარი კაპიტალის ფორმულები
სიმბოლოები

r	=	კაპიტალიზაციის საბაზო განაკვეთი			ინდექსები	
Y	=	შემოსავლიანობის განაკვეთი				
M	=	გირაოს განაკვეთი		E	=	საკუთარი კაპიტალი
C	=	გირაოს კოეფიციენტს		M	=	გირაო
P	=	განაკვეთი "დაფარული სესხი/გირაო"		P	=	პროგნოზი
$\frac{1}{S_n}$	=	დაფარვის ფონდის ფაქტორი		O	=	მთლიანი ქონება
R	=	კაპიტალიზაციის განაკვეთი		I	=	შემოსავლები (მოგება)
S_n	=	1 დოლარის მომავალი ღირებულება პერიოდისათვის		1	=	I გირაო
Δ	=	ცვლილება		2	=	II გირაო
J	=	J ფაქტორი (ცვლებადი შემოსავლები)				
n	=	დაგეგმილი პერიოდი				
NOI	=	წმინდა ოპერაციული მოგება				
B	=	გირაოს ნაშთი				
i	=	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი				

კაპიტალიზაციის საბაზო განაკვეთი (r)

$$r = Y_E - MC$$

$$C = Y_E + P \frac{1}{S_n} - R_M$$

$$r = Y_E - (M_1 C_1 + M_2 C_2)$$

$$P = \frac{(R_M - I)}{(R_{MP} - I)}$$

$$P = \frac{1}{S_n} \cdot x S_n P$$

კაპიტალიზაციის განაკვეთები (R)

თანაბარი შემოსავლები

J-ფაქტორით ცვლადი შემოსავლები

$$R = Y_E - MC - \Delta \frac{1}{S_n}$$

$$R_O = \frac{Y_E - MC - \Delta_O \frac{1}{S_n}}{1 + \Delta_I J}$$

$$R = r - \Delta \frac{1}{S_n}$$

$$R_O = \frac{r - \Delta_O \frac{1}{S_n}}{1 + \Delta_I J}$$

მოთხოვნილი ცვლილება ღირებულებაში (Δ)

თანაბარი შემოსავლები

J-ფაქტორით ცვლადი შემოსავლები

$$\Delta = \frac{r - R}{\frac{1}{S_n}}$$

$$\Delta_O = \frac{r - R_O (1 + \Delta_I J)}{\frac{1}{S_n}}$$

$$\Delta = \frac{Y_E - MC - R}{\frac{1}{S_n}}$$

$$\Delta_O = \frac{r - R_O}{R_O J + \frac{1}{S_n}}$$

საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობა (Y_E)

თანაბარი შემოსავლები

J-ფაქტორით ცვლადი შემოსავლები

$$Y_E = R_E + \Delta_E \frac{1}{S_n}$$

$$Y_E = R_E + \Delta_E \frac{1}{S_n} + \frac{[R_O \Delta_I J]}{1 - M}$$

* ამ ფორმულაში დაშვებულია, რომ ღირებულება და შემოსავლები ერთი და იგივე განაკვეთით იცვლება

ცვლილება საკუთარ კაპიტალში

$$\Delta E = \frac{(\Delta_O + MP)}{1 - M}$$

$$\Delta E = \frac{[V_O(1 + \Delta_O) - B - V_E]}{V_E}$$

სავარაუდო გირაოს სიტუაცია

თანაბარი შემოსავლები

J-ფაქტორით ცვლადი შემოსავლები

$$V_O = \frac{NOI + BC}{Y_E - \Delta_O} \frac{1}{S_n}$$

$$V_O = \frac{NOI(1 + \Delta_J) + BC}{Y_E - \Delta_O} \frac{1}{S_n}$$

გირაო/საკუთარი კაპიტალი აღებრული ფორმატის გარეშე

სესხის განაკვეთი X წლიური მუდმივა	=	_____
საკუთარი კაპიტალის განაკვეთი X საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი	= +	_____
სესხის განაკვეთი X სესხის დაფარვის განაკვეთი X SFF	= -	_____
საბაზო განაკვეთი (r)	=	_____
+ ღირებულებაში კლება ან - მატება X SFF	= -	_____
კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R)	=	_____

შენიშვნა: SFF არის დაფარვის ფონდის ფაქტორი საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთით, დაგეგმილი პერიოდისათვის. ღირებულებაში კლება/მატება წარმოადგენს ცვლილებას ღირებულებაში გამოწვეული ცვლილებით, ან აფასებით, დაგეგმილი პერიოდის განმავლობაში.

გირაო - საკუთარი კაპიტალი ანალიზი

ღ.ვ. ელუდი იყო უძრავი ქონების ღირებულების შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციაში გირაო-საკუთარი კაპიტალი ანალიზის პირველი შემქმნელი და გამოყენების დამკვიდრებელი. მან თეორიულად დაასაბუთა, რომ გირაოს თანხა მთავარ როლს თამაშობს უძრავი ქონების ფასებისა და ღირებულების განსაზღვრაში. ელუდმა დაინახა უძრავი ქონების ინვესტიცია, როგორც ორი კომპონენტის - სესხისა და საკუთარი კაპიტალის - კომბინაცია და თქვა, რომ ორივე კომპონენტს უკუგების მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს შემოსავლების, რევერსის, ან ორივეს კომბინაციით. ამრიგად, ელუდმა შექმნა ქონების ღირებულების შეფასებისადმი მიდგომა, რაც იძლევა ნათელ ვარაუდებს, თუ რას უნდა მოელოდეს გირაოს კრედიტორი და საკუთარი კაპიტალის ინვესტორი ქონებიდან.

ზოგადად, გირაო-საკუთარი კაპიტალის ანალიზი მოიცავს ქონების ღირებულების შეფასებას ორივეს, გირაოზე და საკუთარ კაპიტალზე უკუგების მოთხოვნის ბაზაზე. ქონებაში საკუთარი კაპიტალის ინტერესის ღირებულება ნაპოვინა საკუთარი კაპიტალის ინვესტორისათვის ხელმისაწვდომი საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობების დისკონტირებით. დისკონტირების განაკვეთად გამოიყენება საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი (Y_E). ქონების მთლიანი ღირებულება კაპიტალის პოზიციის მიმდინარე ღირებულებებისა და გირაოს ღირებულების ჯამის ტოლია. ეს მართალია მაშინ, როდესაც ღირებულება ნაპოვინა დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზის ან შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ფორმულების გამოყენებით, რომლებიც შეიქმნა გირაო-საკუთარი კაპიტალის ანალიზისათვის.

გამოყენებები

გირაო-საკუთარი კაპიტალის ანალიზს შეუძლია მრავალჯონის გააძლიეროს შეფასების პროცესი. ის შეიძლება გამოყენებულ იქნას ისეთ სიტუაციებში, როგორიცაა:

- ერთიანი განაკვეთების შემუშავება
- კაპიტალიზაციის სხვა ტექნიკით მიღებული კაპიტალიზაციის
- განაკვეთების ანალიზი და შემოწმება
- როგორც ინვესტიციის ანალიზის იარაღი - პირდაპირი შედარებისა და დანახარჯებით მიდგომით მითითებული ღირებულების ტესტირებისას
- კაპიტალიზაციის განაკვეთის გრაფიკული ანალიზი

მოცემულია რა მთელი რიგი დაშვებები წმინდა ოპერაციული მოგების, გირაოს (თანხა, განაკვეთი, ვადა), რევერსიის (ჩამოფასების ან აფასების განაკვეთები), საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთისა და დადგენილი პერიოდის შესახებ, გირაო-საკუთარი კაპიტალის ანალიზი შეიძლება გამოყენებულ იქნას კაპიტალის მიმდინარე ღირებულების შესაფასებლად, რათა გაგებულ იქნას ქონების მთლიანი ღირებულება. შემდეგი ნიმუში გვიჩვენებს გირაო-საკუთარი კაპიტალის ანალიზისადმი ზოგად მიდგომას.

მოცემულია:

წლიური წმინდა ოპერაციული მოგება (თანაბარი)	25 000 დოლარი
დადგენილი პერიოდი	10 წელი
სესხის თანხა	168 000 დოლარი
სესხის პირობები*	
საპროცენტო განაკვეთი	9% (წლიური, ყოველთვიური გართულებით)
ამორტიზაციის ვადა (ყოველთვიური დაფარვა)	25 წელი
შეფასებითი რევერსია	201 600 დოლარი
საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი	15%

* სახელშეკრულებო პირობები დაფუძნებულია მიმდინარე საბაზრო განაკვეთებზე

ამ დაშვებების გამოყენებით, საკუთარი კაპიტალის ინვესტორის ფულადი სახსრების ნაკადები შეიძლება შემდგენიარად დააგეგმოს:

ფულადი სახსრების წლიური ნაკადები საქმიანობიდან - წელი 1-10	
წლიური წმინდა ოპერაციული მოგება	25 000 დოლარი
წლიური ვალის მომსახურება	16 918 დოლარი
საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები	8 082 დოლარი
ფულადი სახსრების ნაკადები რევერსიიდან - წელი 10	
გადაყიდვის შეფასებითი ფასი	201 600 დოლარი
გირაოს ნაშთი	139 002 დოლარი
ფულადი სახსრების ნაკადები რევერსიიდან	62 598 დოლარი

წლიური შემოსავლიანობის ეფექტური 15%-იანი განაკვეთისა და ფლობის 10 წლიანი პერიოდისათვის მიმდინარე ღირებულების ფაქტორის გამოყენებით, შეგვიძლია გამოვიანგარიშოთ საკუთარი კაპიტალის ინვესტორებისათვის ფულადი სახსრების ნაკადების მიმდინარე ღირებულება:

წლები	ფულადი სახსრების ნაკადები	მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი	მიმდინარე ღირებულება
1-10	8 082 დოლარი	5.018769*	40 562 დოლარი
10	62 598 დოლარი	0.247185**	15 473 დოლარი
საკუთარი კაპიტალის მიმდინარე ღირებულება			56 035 დოლარი

* ორდინარული თანაბარი ანუიტეტის (1 დოლარის მიმდინარე ღირებულება პერიოდისათვის) ფაქტორი
 ** რევერსიის (1 დოლარის მიმდინარე ღირებულება) ფაქტორი

მთლიანი ქონების ღირებულება შეიძლება მოინახოს საკუთარი კაპიტალის მიმდინარე ღირებულების სესხის მიმდინარე ღირებულებაზე დამატებით¹.

საკუთარი კაპიტალის მიმდინარე ღირებულება	56 035 დოლარი
სესხის მიმდინარე ღირებულება	168 000 დოლარი
სრული ღირებულება	224 035 დოლარი

ეს მაგალითი გვიჩვენებს გირაო-საკუთარი კაპიტალის ანალიზის პირდაპირ გამოყენებას. საკუთარი კაპიტალის მიმდინარე ღირებულება გამარტივებულად იყო გამოთვლილი დოლარში შეფასებული

¹ რაღაწაც სესხი იფარაუდება მიმდინარე საბაზრო განაკვეთით, სესხის რაოდენობა კრედიტორის მიმართ ვალის ღირებულების ტოლია.

ფულადი სახსრების ნაკადების დისკონტირებით. ამ მაგალითში მოცემული დაშვებები გამარტივებული იყო რამდენიმე გზით. პირველი, ნავარაუდები იყო, რომ შემოსავლები თანაბარი იქნება. უფრო რთულ სიტუაციებში შემოსავლები მისალოდნელია რომ შეიცვალოს ფლობის პერიოდში. მეორე, სესხის რაოდენობა დაკონკრეტებული იყო დოლარებში². თუ ნავარაუდები იქნებოდა, რომ სესხის რაოდენობა დაფუძნებული უნდა იყოს იპოთეკური დავალიანების განაკვეთზე. სესხის დოლარის რაოდენობა დამოკიდებული იქნებოდა ქონების გამოსაანგარიშებელ ღირებულებაზე. ასეთ შემთხვევაში, ვერ გამოიკვეთება დოლარებში კაპიტალის ინვესტირისკენ ფულადი სახსრების ნაკადები და ვერც დისკონტირება მოხდება, როგორც მაგალითში იყო. მესამე, გადაყიდვის ფასი მოცემული იყო დოლარში³. ინვესტორები, ზშირად ვარაუდობენ, რომ ფლობის პერიოდში, ქონების ღირებულება შეიცვლება კონკრეტული პროცენტული რაოდენობით. (იხილეთ 23-ე თავი). ამრიგად, გადაყიდვის ფასი დამოკიდებულია ქონების გამოსაანგარიშებელ ღირებულებაზე. და ბოლოს, წინამდებარე მაგალითში, მთლიანი ქონების ღირებულება უფრო დიდია, ვიდრე სესხის თანხა. საწინააღმდეგო რომ იყოს მართალი, მაშინ ვალის ღირებულებამ არ უნდა გადააჭარბოს ქონებაში სესხისა და საკუთარი კაპიტალის ინტერესების კომბინაციას.

როდესაც ორივე, ან სესხის რაოდენობა ან გადაყიდვის ფასი, დამოკიდებულია ქონების ღირებულებაზე, მაშინ ფულადი სახსრების ნაკადები ვერ იქნება პროგნოზირებული დოლარის რაოდენობაში და ვერც დისკონტირებული. მიმდინარე ღირებულების გასაანგარიშებლად გამოყენებული უნდა იქნას ალტერნატიული პროცედურა. ერთერთი ასეთი ალტერნატივაა შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ფორმულის გამოყენება, რომელიც შემუშავებულია ამ ტიპის პრობლემის გადასაჭრელად. ეს არის ის, რაც ლ.ე. ელვუდმა გააკეთა როდესაც შექმნა კლკვუნი გატოლება, რომელიც შემდგომ სექციაშია მოცემული.

ფორმულა – გირაო-საკუთარი კაპიტალი

გირაო-საკუთარი კაპიტალი – ზოგადი ფორმულა:

$$R_0 = \frac{Y_E - M \left[Y_E + P \frac{1}{S_n} - R_M \right] - \Delta_0 \frac{1}{S_n}}{1 + \Delta_1 J}$$

სადაც:

R_0 = მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი

Y_E = საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი

M = იპოთეკური დავალიანების განაკვეთი

P = დაფარული სესხის პროცენტულობა

$\frac{1}{S_n}$ = დაფარვის ფონდის ფაქტორი საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთით

R_M = გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი ანუ გირაოს მუდმივი

Δ_0 = ცვლილება მთლიანი ქონების ღირებულებაში

Δ_1 = შემოსავლებში ცვლილების მთლიანი განაკვეთი

J = J ფაქტორი (ეს სიმბოლო აღწერილია მოგვიანებით ამ დანართში)

² ეს შეიძლება ის შემთხვევაა, როდესაც შესაფასებელი ქონება არსებული სესხის საგანია. ასეთი სიტუაცია მოვლავნებით იწვება ნაქვინები ამ დანართში. ალტერნატიულად, დოლარის რაოდენობა შეიძლება წარმომოდებული იმ მაქსიმალური თანხის ცალკე გაანგარიშების შედეგად, რომელიც ნაქვინები იქნებოდა ვალის დაფარვის მიზნადღობი განაკვეთის დასაქმყოფლებლად.

³ ეს სიტუაცია შეიძლება მოხდეს, თუ არსებობს იქარის შესყიდვის არქეანი, რომელიც შემოსავლის რწწნით განპოციელებია. ალტერნატიულად, დოლარის შეფასება შეიძლება იყოს გადაყიდვის იმ ფასის ცალკე შეფასების შედეგი, რომელიც გამოთვლილია ფლობის პერიოდის ბოლოს შემოსავლების კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოყენებით.

ფორმულის ნაწილს, რომელიც წარმოდგენილია როგორც $Y_E - M \left[Y_E + P \frac{1}{S_n} - R_M \right]$

შეიძლება ეუწოდოთ კაპიტალიზაციის საბაზო განაკვეთი (r). ის აკმაყოფილებს კრედიტორის მოთხოვნას და აკორექტირებს ამორტიზაციასზე. ის ასევე აკმაყოფილებს ინვესტორის მოთხოვნებს საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობაზე – მოგებისა და ღირებულების ცვლილების რაიმე სახის კორექტირებამდე. ამიტომ, საბაზო განაკვეთი იწყება ინვესტორის შემოსავლიანობის მოთხოვნით და კორექტირდება დაფინანსების ეფექტის ასახვის მიზნით. შედეგად მიღებული კაპიტალიზაციის საბაზო განაკვეთი წარმოადგენს შენობის ბოლოს, საიდანაც შეიძლება აიგოს მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი, დამატებითი დაშვებით.

თუ მოსალოდნელია თანაბარი შემოსავლები და ქონების უცვლელი ღირებულება, საბაზო განაკვეთი კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთის იდენტური იქნება. ფორმულის ბოლო ნაწილი $\Delta_0 \frac{1}{S_n}$ უფლებას

აძლევს შემფასებელს დააკორექტიროს საბაზო განაკვეთი, რათა ასახოს მოსალოდნელი ცვლილება ქონების მთლიან ღირებულებაში. თუ ღირებულების ცვლილება პოზიტიურია, მოხსენიებული როგორც ქონების აფასება, კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთი მცირდება – ამ მოსალოდნელი ფულადი სარგებლის ასახვის მიზნით; თუ ცვლილება უარყოფითია, ეგრეთწოდებული ცვეთა, კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთი იზრდება.

და ბოლოს, გამოსახულება $1 + \Delta_1 / J$ ხსნის ნებისმიერ ცვლილებას შემოსავლებში. J ფაქტორი ყოველთვის დადებითია. ამრიგად, თუ შემოსავლებში ცვლილება დადებითია, გამოსახულება იქნება ერთზე მეტი და მთლიანი განაკვეთი შემცირდება. თუ შემოსავლებში ცვლილება უარყოფითია, მთლიანი განაკვეთი გაიზარდება. თანაბარი შემოსავლებისადმი გამოსაყენებლად, $\Delta = 0$, ასე რომ, გამოსახულება არის $1 + 0$, ანუ 1.

აკერსონის ფორმატი

ჩარლზ ბ. აკერსონის მიერ შემუშავებული გირაო-საკუთარი კაპიტალის პროცედურა ცვლის ელვუდის ფორმულაში აღგებულ განტოლებას არითმეტიკულ ფორმატს. ფორმატი მისაღებია თანაბარი შემოსავლების სიტუაციებში გამოსაყენებლად; როდესაც მოდფიცირებულია J ან K ფაქტორებით, მისი გამოყენება ასევე შესაძლებელია ცვალებადი შემოსავლების სიტუაციებშიც.

თანაბარი შემოსავლების სიტუაციებისათვის, აკერსონის ფორმატი შემდეგი სახისაა:

სესხის განაკვეთი X წლიური მუდმივა	=	_____
საკუთარი კაპიტალის განაკვეთი X საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი	= +	_____
სესხის განაკვეთი X დაგეგმილ პერიოდში დაფარვის % $X \frac{1}{S_n}$	= -	_____
საბაზისო განაკვეთი (r)	=	_____
+ ჩამოფასება ან - აფასება $X \frac{1}{S_n}$	= +	_____
კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთი	=	_____

სადაც $\frac{1}{S_n}$ წარმოადგენს დაფარვის ფონდის ფაქტორს საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთით, დაგეგმილი პერიოდისათვის, ხოლო ჩამოფასება/აფასება აღნიშნავს ღირებულებაში ცვლილებას, რომელიც გამოწვეულია დაგეგმილი პერიოდის განმავლობაში ქონების ცვეთით ან ღირებულებაში ზრდით.

თანაბარი შემოსავლების გამოყენება

გირაო-საკუთარი კაპიტალის ანალიზი შეიძლება გამოყენებულ იქნას კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთისა და ნარჩენი ტენჯიის გამოყენებით შემოსავლების თანაბარი ნაკადის ან შემოსავლების თანაბარ ეკვივალენტში კონვერტირებული ცვლადი ნაკადების მქონე უძრავი ქონების შეფასებისათვის.

კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთის გამოყენება

გერაო-საკუთარი კაპიტალის ფორმულისა და აკერსონის ფორმატის უმარტივეს გამოყენებაში ნავარაუდებია თანაბარი შემოსავლები და ქონების სტაბილური ან ცვლადი მთლიანი ღირებულება. შემდგომი მაგალითი გვიჩვენებს კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთის გამოყენებით გერაო-საკუთარი კაპიტალის ფორმულის მისადაგებას შემოსავლების თანაბარ ნაკადთან.

წმინდა ოპერაციული მოგება (თანაბარი)	25 000
დაგეგმილი პერიოდი	10 წელი
სესხის პირობები	
საპროცენტო განაკვეთი	9% წლიური, ყოველთვიური გართულებით
ამორტიზაციის პირობები (ყოველთვიური გადახდა)	25 წელი
იპოთეკური დავალიანების განაკვეთი	75%
ცვლილება ქონების ღირებულებაში	20% მატება
საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი	15%

მთლიანი განაკვეთი გამოითვლება შემდეგნაირად:

$$R_o = \frac{Y_E - M \left[Y_E + P \frac{1}{S_n} - R_M \right] - \Delta_0 \frac{1}{S_n}}{1 + \Delta_1}$$

$$R_o = \frac{0.15 - 0.75(0.15 + 0.1726 \times 0.04925 - 0.1007) - (0.20 \times 0.04925)}{1 + 0.1}$$

$$R_o = \frac{0.15 - 0.75(0.057801) - 0.009850}{1}$$

$$R_o = \frac{0.15 - 0.43350 - 0.009850}{1}$$

$$R_o = \frac{0.096800}{1}$$

$$R_o = 0.0968 \text{ (დამრგვალებით)}$$

ინვესტიციის კაპიტალიზებული ღირებულებაა $\frac{25\,000}{0.0968}$

იმავე მონაცემებისა და დაშვებების გამოყენებით იდენტური ღირებულება შეიძლება მიღებულ იქნას აკერსონის ფორმატის გამოყენებით:

$$0.75 \times 0.100704 = 0.075528$$

$$0.25 \times 0.15 = + 0.037500$$

$$0.75 \times 0.172608 \times 0.049252 = - 0.006376$$

$$\text{საბაზისო განაკვეთი (r)} = 0.106652$$

$$0.20 \times (-0.049252) = - 0.009850$$

$$R_o = 0.098602$$

$$\text{კაპიტალიზირებული ღირებულება არის } \frac{25\,000 \text{ დოლარი}}{0.0968} = 258\,264 \text{ დოლარი}$$

ამ მაგალითში მიღებული პასუხი პრაქტიკულად იგივეა, რა პასუხიც იქნებოდა მიღებული DCF-ის ანალიზის გამოყენებით. ფაქტიურად, ელვუდის ფორმულით მიღებული პასუხის შემოწმება შესაძლებელია ნავარაუდები ფულადი სახსრების ნაკადების დისკონტირებით. ეს მართალია, რადგან სესხის დოლარის თანხა და გადაყიდვის ფასი დაახლოებით იგივეა ორივე მაგალითში. რაც ნიშნავს, რომ სესხის ნავარაუდები რაოდენობა არის 224 014 დოლარის 75%, ანუ დაახლოებით 168 000 დოლარი. ზოლო გადაყიდვის ნავარაუდები ფასი არის 224 014 დოლარის 90%, ანუ დაახლოებით 201 600 დოლარია. ამის განალიზება მნიშვნელოვანია, თუმცა ეს არ იყო ცნობილი მანამ, სანამ პრობლემა გადაიჭრობოდა. ნიმუშები განკუთვნილი იყო მსგავსი პასუხების მისაღებად, რათა გვეჩვენებინა, რომ ორივე პრობლემა ეფუძნება დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების ანალიზის ერთსა და იმავე კონცეფციას.

ნაშთის (ნარჩენი) ტექნიკის გამოყენება

მიწისა და შენობის ნაშთის ტექნიკა შეიძლება გამოყენებულ იქნას მიწისა და შენობების კაპიტალიზაციის განაკვეთებითა და გირაო-საკუთარი კაპიტალის პროცედურებზე დაფუძნებით. გირაო-საკუთარი კაპიტალის ზოგადი ფორმულა, ან აკრსონის ფორმატი გამოიყენება იმ საბაზო განაკვეთის მისაღებად, რომელიც გამოიყენება მიწისა და შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთების შესაძლებლობად.

მაგალითისთვის დავუშვათ, რომ მოსალოდნელია კომერციულმა ქონებამ წარმოშვას თანაბარი წლიური შემოსავლები 15 000 დოლარის ოდენობით წელიწადში - 10 წლის მანძილზე. გირაოს დაფინანსება შესაძლებელია იპოთეკური დავალიანების 75%-იანი განაკვეთით, ხოლო ყოველთვიური გადახდა ხორციელდება 11%-იანი წლიური საპროცენტო განაკვეთით, ყოველთვიური გართულებით, 25 წლიანი ვადის ამორტიზაციაზე. მიწა ამჟამად შეფასებულია 65 000 დოლარად და ნავარაუდებია, რომ დაგეგმილი პერიოდის ბოლოსათვის ექნება 78 000 დოლარის ღირებულება - მიწის ღირებულებაში 20%-იანი დადებითი ცვლილების ჩვენებით. მოსალოდნელია, რომ შენობას დაგეგმილი პერიოდის ბოლოსათვის ადარ ექნება რაიმე ღირებულება, ხოლო საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი 15%-ია.

ამ ქონების შეფასების პირველი ნაბიჯია საბაზისო განაკვეთის (r) მიღება ელვუდის ფორმულის გამოყენებით:

$$r = Y_E - M \left[Y_E + P \frac{1}{S_n} - R_M \right]$$

$$r = 0.15 - 0.75(0.15 + 0.137678 \times 0.049252 - 0.117614)$$

$$= 0.15 - 0.029375$$

$$= 0.120625$$

საბაზისო განაკვეთის გამოსაყვანად ასევე გამოიყენება აკრსონის ფორმულაც:

$$0.75 \times 0.117614 = 0.088211$$

$$0.25 \times 0.15 = 0.037500$$

$$0.75 \times 0.137678 \times 0.049252 = -0.005086$$

$$\text{კაპიტალიზაციის საბაზისო განაკვეთი (r)} = 0.120625$$

შემდგომი საფეხურია მიწისა და შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთების გამოთვლა. მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთის R_L დასადგენი გაანგარიშებები შემდეგი სახისაა:

$$R_L = r - \Delta_L \frac{1}{S_n}$$

$$= 0.120625 - (0.20 \times 0.049252)$$

$$= 0.120625 - 0.009850$$

$$= 0.110775$$

შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთი R_B , შემდეგნაირად გაიანგარიშება:

$$R_B = r - \Delta_B \frac{1}{S_n}$$

$$= 0.120625 - (-1.0 \times 0.049252)$$

$$= 0.120625 + 0.049252$$

$$= 0.169877$$

ეს განაკვეთები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ქონების შესაფასებლად შენობის ნარჩენის ტექნიკით:

წმინდა ოპერაციული მოგება	15 000 დოლარი
შემოსავალი მიწიდან ($V_L \times R_L$) = 65 000 დოლარი X 0.110775	- 7 200
შენობას მისაკუთვნებელი ნარჩენი შემოსავალი	<u>7 800 დოლარი</u>
შენობის კაპიტალიზირებული ღირებულება $\frac{I_B}{R_B} = \frac{7 800 \text{ დოლარი}}{0.169877}$	45 916 დოლარი
პლუს მიწის ღირებულება	+ 65 000 დოლარი
ქონების დადგენილი ღირებულება	<u>110 916 დოლარი</u>

ქონების მსგავსი ღირებულება დგინდება მაშინაც, როდესაც განაკვეთები გამოიყენება მიწის ნაშთის ტექნიკაში:

წმინდა ოპერაციული მოგება	15 000 დოლარი
შემოსავალი შენობიდან ($V_B \times R_B$) = 46 000 დოლარი X 0.169877	- 7 814
მიწას მისაკუთვნებელი ნარჩენი შემოსავალი	<u>7 186 დოლარი</u>
მიწის კაპიტალიზირებული ღირებულება $\frac{I_L}{R_L} = \frac{7 186 \text{ დოლარი}}{0.110775}$	64 870 დოლარი
პლუს შენობის ღირებულება	+ 46 000 დოლარი
სულ ქონების დადგენილი ღირებულება	<u>110 870 დოლარი</u>

ცვლადი შემოსავლების გამოყენება

“გირაო-საკუთარი კაპიტალი” ზოგადი ფორმულა შეიძლება გამოყენებულ იქნას შემოსავლების იმ წყაროებთან, რომელიც მოსალოდნელია, რომ შეიცვლება მრუდწირულ, ან ექსპონენციური მრუდის მუდმივი განაკვეთის მქონე ბაზაზე - J ფაქტორის გამოყენებით მრუდწირულ ცვლილებაზე ან K ფაქტორის გამოყენებით მუდმივი განაკვეთით ცვლილებაზე. $(1 + \Delta, J)$ -ში გამოყენებული J ფაქტორი შეიძლება მივიღოთ წინასწარგამოთვლილი ცხრილებიდან, ან J ფაქტორის საანგარიშო ფორმულიდან⁴. შემოსავლების მაკორექტირებელი K ფაქტორი, რომელიც გამოიყენება შემოსავლების ცვლადი ნაკადების მათ თანაბარ ეკვივალენტებად გარდასაქმნელად. შესაძლებელია გამოანგარიშებულ იქნას K ფაქტორის ფორმულის მეშვეობით.

J ფაქტორის გამოყენება

J ფაქტორის ფორმულა მრუდწირული შემოსავლებისასთვის ასახავს შემოსავლების ისეთ ნაკადებს, რომელიც იცვლება ნულოვანი დროიდან დაფარვის ფონდის აკუმულირების მრუდთან კავშირში. ფორმულა შემდეგი სახისაა:

$$J = \frac{1}{S_n} \times \left[\frac{n}{1 - \frac{1}{(1+Y)^n}} \right] - \frac{1}{Y}$$

სადაც:

$\frac{1}{S_n}$ = დაფარვის ფონდის ფაქტორი საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთით

n = დაგეგმილი პერიოდი

Y = საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი

⁴ ფინანსური კალკულატორების შემოღებამდე, მიმდინარე და მომავალი ღირებულებების პრობლემები წყდება რთული პროცენტის ფაქტორების ცხრილების გამოყენებით. მართალია ამჟამად ეს ცხრილები აღარ გამოიყენება ყველდღიურ პრაქტიკაში, მაგრამ მათი გამოყენება სასარგებლოა კალკულატორებისა და კომპიუტერებით გაკეთებული გამოთვლების შესაწარმებლად და ფინანსური მათემატიკის სწავლებისასთვის.

გავითვალისწინოთ თანაბარი ანუიტეტის მაგალითში მოყვანილი ფაქტები, მაგრამ დავუშვათ 20%-ით ზრდა შემოსავლებში. ყურადღება მივაქციოთ, რომ J ფაქტორი გამოყენებულია ფლობის პერიოდის პირველი წლის წინა პერიოდის შემოსავლებისადამი.

$$R_0 = \frac{0.15 - 0.75(0.15 + 0.172608 \times 0.049252 - 0.100704) - (0.20 \times 0.049252)}{1 + (0.20 \times 0.3259)}$$

$$= \frac{0.15 - 0.043348 - 0.009850}{1 + 0.0652}$$

$$= \frac{0.096802}{1.0652}$$

$$= 0.09088$$

კაპიტალიზირებული ღირებულება იქნება $\frac{25\,000 \text{ დოლარი}}{0.09088} = 275\,088 \text{ დოლარი}$

დაგეგმილი პერიოდისათვის მრუდწირულ J ფაქტორზე დაყრდნობით ნავარაუდები წმინდა ოპერაციული მოგება გამოთვლილია შემდეგ ცხრილში:

პერიოდი	პირველი წლის კორექტირება*	S_n	პერიოდული კორექტირება	საბაზისო NOI**	NOI
1	246.26 დოლარი X	1/1.000000	246 დოლარი	25 000 დოლარი	25 246 დოლარი
2	246.26 დოლარი X	1/0.465116	529 დოლარი	25 000 დოლარი	25 529 დოლარი
3	246.26 დოლარი X	1/0.287977	855 დოლარი	25 000 დოლარი	25 855 დოლარი
4	246.26 დოლარი X	1/0.200265	1 230 დოლარი	25 000 დოლარი	26 230 დოლარი
5	246.26 დოლარი X	1/0.148316	1 660 დოლარი	25 000 დოლარი	26 660 დოლარი
6	246.26 დოლარი X	1/0.114237	2 156 დოლარი	25 000 დოლარი	27 156 დოლარი
7	246.26 დოლარი X	1/0.090360	2 725 დოლარი	25 000 დოლარი	27 725 დოლარი
8	246.26 დოლარი X	1/072850	3 380 დოლარი	25 000 დოლარი	28 380 დოლარი
9	246.26 დოლარი X	1/059574	4 134 დოლარი	25 000 დოლარი	29 134 დოლარი
10	246.26 დოლარი X	1/049252	5 000 დოლარი	25 000 დოლარი	30 000 დოლარი

* ეს კორექტირება გამოყვანილია NOI-ის (25 000 დოლარი) გამრავლებით NOI-ში სავარაუდო ზრდაზე (20%); შემდეგ, მიღებული ციფრი (5 000 დოლარი) გამრავლდა დაფარვის ფონდის ფაქტორზე საკუთარი კაპიტალის მოსალოდნელი 15%-იანი შემოსავლიანობისა და დაგეგმილი 10 წლისათვის ($\frac{1}{S_n} = 0.049252$).

** საბაზისო NOI წარმოადგენს დაგეგმილი პერიოდის დასაწყისის წინა პერიოდის მოგებას.

ქვემოთ მოყვანილია მაგალითის მათემატიკური დამტკიცება:

საკუთარი კაპიტალის შეფასება					
პერიოდი	NOI	ვალის მომსახურება	თანხა საკუთარ კაპიტალში	მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი 15%-ად	მიმდინარე ღირებულება
1	25 246 დოლარი -	20 772 დოლარი	4 474 დოლარი	X 0.869565	3 890 დოლარი
2	25 529 დოლარი -	20 772 დოლარი	4 757 დოლარი	X 0.756144	3 597 დოლარი
3	25 855 დოლარი -	20 772 დოლარი	5 083 დოლარი	X 0.657516	3 342 დოლარი
4	26 230 დოლარი -	20 772 დოლარი	5 458 დოლარი	X 0.571753	3 121 დოლარი
5	26 660 დოლარი -	20 772 დოლარი	5 888 დოლარი	X 0.497177	2 927 დოლარი
6	27 156 დოლარი -	20 772 დოლარი	6 384 დოლარი	X 0.432328	2 760 დოლარი
7	27 725 დოლარი -	20 772 დოლარი	6 953 დოლარი	X 0.375937	2 614 დოლარი
8	28 380 დოლარი -	20 772 დოლარი	7 608 დოლარი	X 0.326902	2 487 დოლარი
9	29 134 დოლარი -	20 772 დოლარი	8 362 დოლარი	X 0.284262	2 377 დოლარი
10	30 000 დოლარი -	20 772 დოლარი	9 228 დოლარი	X 0.247185	2 281 დოლარი
			159 400 დოლარი	X 0.247185	39 401 დოლარი
					68 797 დოლარი
					68 772 დოლარი
	საკუთარი კაპიტალის ღირებულება 15%-ად				
	შემოწმება: 275 088 დოლარი X 0.25				
	* რევერსია შემდეგნაირად გაიანგარიშება:	გადაყოფა (275 088 დოლარი X 1.20)		330 106 დოლარი	
		სესხის ნაშთი (275 088 X 0.75)(1 - 0.1726)		170 706	
		საკუთარი კაპიტალის ამონაგები		159 400 დოლარი	

K ფაქტორის გამოყენება

K ფაქტორის ფორმულა, რომელიც მისადაგებულია შემოსავლებზე რომელიც იცვლება ექსპონანციურ მრუდის (მუდმივი განაკვეთით) ბაზაზე, ასე გამოისახება:

$$K = \frac{1 - \frac{(1+C)^n}{S^n}}{(Y-C)a_n}$$

სადაც: K = ფაქტორი

C = შემოსავლებში ცვლილების მუდმივი განაკვეთი

Sⁿ = მომავალი ღირებულების ფაქტორი

Y = საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი

a_n = ჩვეულებრივი თანაბარი ანუიტეტის მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი

როდესაც კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთის მისაღებად გამოიყენება "გირაოსაკუთარი კაპიტალი" ზოგადი ფორმულა იმ შემოსავლებზე მისადაგებლად რომელიც მოსალოდნელია შეიცვალოს მუდმივი განაკვეთის ბაზაზე, K ხდება (1 + Δ₁) გამოსახულების შემცვლელი. შემდგომი ნიშუში დაფუძნებულია იმავე ქონებაზე, რომელიც გამოყენებული იყო თანაბარი შემოსავლებისა და J ფაქტორის მაგალითებისათვის, მაგრამ ის ვარაუდობს, რომ NOI წელიწადში გაიზარდება 2%-ით, გართულებულ ბაზაზე. ეს ქონება შეიძლება შეფასდეს "გირაოსაკუთარი კაპიტალი" ფორმულაში K ფაქტორის გამოყენებით.

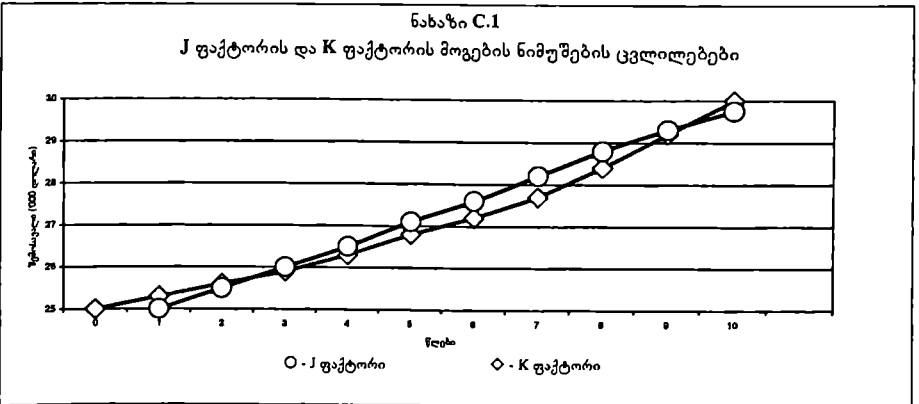
$$R_0 = \frac{Y_E - M \left[Y_E + P \frac{1}{S_n} - R_M \right] - \Delta_0 \frac{1}{S_E}}{K} = \frac{0.15 - 0.75(0.15 + 0.172608 \times 0.049252 - 0.100704) - (0.20 \times 0.049252)}{1.070877} = 0.090395$$

ინვესტიციის კაპიტალიზირებული ღირებულება იქნება $\frac{25\,000 \text{ დოლარი}}{0.090395} = 276\,564 \text{ დოლარი}$

შევნიშნოთ, რომ ზემოთ აღნიშნულ J ფაქტორსა და K ფაქტორზე დაფუძნებული ღირებულებები (275 088 დოლარი და 276 564 დოლარი), ძალიან ახლოს დგანან ერთმანეთთან. თანაბარი შემოსავლების ვარაუდზე დაფუძნებული ღირებულება (238 264 დოლარი) გაცილებით დაბალია. ეს იმითომ, რომ მთლიანი შემოსავლიანობა თავმოყრილია გადაყიდვაში და არა ზრდად შემოსავლებში.

C.1 ცხრილში მოცემულ მონაცემებზე დაყრდნობით, J ფაქტორისა და K ფაქტორის მოგების ნიმუშები დატანილია გრაფიკზე (C.1 ნახაზი). ორივე მაგალითი უშვებს მთლიანი ქონების ღირებულების 20%-იან ზრდას. J ფაქტორის მაგალითში დაგეგმილია მოგების 20%-იანი ზრდა. K ფაქტორის მაგალითში, დაგეგმილია მოგების მუდმივი 2%-იანი განაკვეთით ზრდა წელიწადში. J ფაქტორის ვარაუდით, ქონების ღირებულებაა 276 569 დოლარი, ხოლო Ro არის 9.088%. K ფაქტორის ვარაუდით, ქონების ღირებულებაა 276 569 დოლარი, ხოლო Ro 9.039%.

C.1 ცხრილი		
J ფაქტორის მოგების მოდელი და K ფაქტორის მოგების მოდელი		
	J ფაქტორი	K ფაქტორი
1	25 246 დოლარი	25 000 დოლარი
2	25 529 დოლარი	25 500 დოლარი
3	25 855 დოლარი	26 010 დოლარი
4	26 230 დოლარი	26 530 დოლარი
5	26 660 დოლარი	27 060 დოლარი
6	27 156 დოლარი	27 602 დოლარი
7	27 725 დოლარი	28 154 დოლარი
8	28 380 დოლარი	28 717 დოლარი
9	29 134 დოლარი	29 291 დოლარი
10	30 000 დოლარი	29 877 დოლარი



საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის ამოხსნა

როდესაც მოცემულია საკუთარი კაპიტალის ფაქტიური ან შემოთავაზებული გაყიდვის ფასი და საკუთარი კაპიტალის სარგებლის პროგნოზი, შესაძლებელი ხდება საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთის შეფასება. როდესაც დაგეგმილია თანაბარი შემოსავლები, გამოიყენება ფორმულა. გაანგარიშება შეიძლება შესრულდეს განმეორებით, ან კალკულატორის ფინანსური ფუნქციებით. როდესაც მოსალოდნელია შემოსავლების ცვლილება მრუდწირულ ან ექსპონენციურ ბაზაზე, შემოსავლიანობის ამოხსნელად გამოყენებული უნდა იყოს ფორმულები. კალკულატორის

გამოყენება შეუძლებელია პრობლემის მოხერხებულად გადასაწყვეტად, ხოლო გამეორების ტექნიკა ძალიან ბევრ დროს მოითხოვს.

თანაბარი შემოსავლების მგაღოთი

განვიხილოთ ქონება, რომელიც შესყიდულია 250 000 დოლარად. წმინდა ოპერაციული მოგება პროგნოზირებულია დარჩენ თანაბარი 35 000 დოლარი წელიწადში და შეიდევს ჯერა, რომ ქონების ღირებულება დაიწვეს 15%-ით ფლობის 5 წლიან პერიოდში. გირაოს რაოდენობა 200 000 დოლარია, ხდება ყოველთვიური გადახდა წლიური 10%-ით, ყოველთვიური გართულებით, ამორტიზაციის 20 წლიანი ვადით. ინვესტიციის პროგნოზი მოცემულია ქვემოთ:

	შესყიდვა	ფლობის პერიოდი
გაყიდვის ფასი	250 000 დოლარი	NOI 35 000
გირაო	- 200 000	ვალის მომსახურება - 23 161 დოლარი*
საკუთარი კაპიტალი	50 000 დოლარი	ფულადი შემოსულობები 11 839 დოლარი
		საკუთარი კაპიტალიდან
გადაყიდვა 5 წლის შემდეგ		
გაყიდვის ფასი		212 500 დოლარი
გირაოს ნაშთი		179 605 დოლარი**
საკუთარი კაპიტალის რევერსია		32 895 დოლარი
საწყისი საკუთარი კაპიტალი		50 000 დოლარი
ცვლილება საკუთარ კაპიტალში		17 105 დოლარი
* 200 000 დოლარი X 0.115803 გირაოს მუდმივა		
** 200 000 დოლარი გირაოს არამორტიზირებული წილი დაეკავშილა პერიოდის მე-5 წლის ბოლოსთვის		

$$R_E (\text{საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი}) = \frac{11839 \text{ დოლარი}}{50000 \text{ დოლარი}} = 0.236780$$

$$\Delta_E (\text{ცვლილება საკუთარ კაპიტალში}) = \frac{-17105 \text{ დოლარი}}{50000 \text{ დოლარი}} = -0.342100$$

საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი შეიძლება არ იყოს გამოთვლილი გამეორების გზით, ან ფორმულისა და ინტერპოლაციის გამოყენებით გზით. გამეორება სრულდება შემდეგი ფორმულის გამოყენებით:

$$Y_E = R_E + \Delta_E \frac{1}{S_n}$$

ვინაიდან 5 წლისათვის დაფარვის ფონდის ფაქტორის Y_E განაკვეთით დადგენა შეუძლებელია Y_E -ს ცოდნის გარეშე, Y_E -ს გასაგებად გამოყენებული უნდა იყოს ცდებისა და შეცდომების პროცედურები. ინსონტრირების გარეშე, საკუთარი კაპიტალის 34.21%-იანი კლება ფლობის 5 წლიან პერიოდში, კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთიდან (23.67%) ყოველ წელს გამოაიკლებს 6.84%-ს. ამრგად, Y_E იქნება 23.67%-ზე ნაკლები და 16.83%-ზე (23.67% - 6.84%) მეტი.

პირველი გამოთვლა სრულდება 18%-იანი Y_E -ით. როდესაც მისადაგებული იქნება საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის შესაფერისი განაკვეთი, განტოლება დაბალანსდება.

შეფასებითი Y_E	R_E	Δ_E	X	$\frac{1}{S_n}$	დადგენილი Y_E
0.1800	0.2368	(-0.3425)	X	0.139778	0.1889
0.2000	0.2368	(-0.3425)	X	0.134380	0.1908
0.1900	0.2368	(-0.3425)	X	0.137050	0.1899

ამრგად, $Y_E = 0.1900$, ანუ 19.0%

Y_E -ის გამოსათვლელი პროცედურა სწორია, რადგან Y_E დადგენილია როგორც განაკვეთი, რომელიც საკუთარი კაპიტალის მომავალი სარგებლის მიმდინარე ღირებულებას უტოლებს საწყის საკუთარ კაპიტალს. ამ შემთხვევაში მომავალი სარგებელი არის წლიური 11 839 დოლარის ოდენობის ფულადი

შემოსულობები საკუთარი კაპიტალიდან ხუთი წლის მანძილზე და ხუთწლიანი პერიოდის ბოლოს 32 895 დოლარი საკუთარი კაპიტალის რევერსიიდან.

თუ Y_E არის 19 %, შესაძლებელია ორი სარგებლის მიმდინარე ღირებულების გამოთვლა.

$$\begin{aligned} 11\ 839 \text{ დოლარი} \times 3.057635 &= 36\ 199 \text{ დოლარი} \\ 32\ 895 \text{ დოლარი} \times 0.419049 &= + 13\ 785 \text{ დოლარი} \\ &49\ 984 \text{ დოლარი} \end{aligned}$$

ამრიგად, დამტკიცებულია, რომ საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი დამტკიცებულია 19.0%. 0.03% სიზუსტე წარმოადგენს სიზუსტის დონეს, რომელიც შენარჩუნებულია მიმდინარე პრაქტიკაში და გამოთვლის ნორმალურ მოთხოვნებში. ეს მაგალითი ეფუძნება თანაბარ შემოსავლებს, მაგრამ იგივე პროცედურები შეიძლება იქნას მისადაგებული შემოსავლების ცვალებადი ნაკადების მიმართ – ფორმულაში J და K ფაქტორების ჩართვით.

ზემოთ აღნიშნული J ფაქტორის მაგალითი

განვიხილოთ ინფორმაცია, რომელიც წინა პლანზე იყო წამოწეული წინა მაგალითში, მაგრამ დავუშვათ, რომ მოსალოდნელია მოგების 15%-იანი კლება ზემოთ აღნიშნული J ფაქტორის მიხედვით.

$$R_o = \frac{35\ 000 \text{ დოლარი}}{250\ 000 \text{ დოლარი}} = 0.14 \qquad M = \frac{200\ 000 \text{ დოლარი}}{250\ 000 \text{ დოლარი}} = 0.80$$

$$Y_E = R_E + \frac{\Delta E}{S_n} + \frac{R_o \Delta J}{1 - M}$$

ცვალოთ 15%,

$$0.2368 + (-0.3421) \times 0.1483 + \frac{0.14 \times (-0.15)}{0.2} \times 0.4861 = 0.135$$

ცვალოთ 12%,

$$0.2368 + (-0.3421) \times 0.1574 + \frac{0.14 \times (-0.15)}{0.2} \times 0.5077 = 0.130$$

ცვალოთ 13%,

$$0.2368 + (-0.3421) \times 0.1543 + \frac{0.14 \times (-0.15)}{0.2} \times 0.5004 = 0.131472$$

ამრიგად, $Y_E = 13.15\%$ (დამრგვალებით)

ზემოთ აღნიშნული K ფაქტორის მაგალითი

განვიხილოთ იგივე ინფორმაცია, მაგრამ დავუშვათ, რომ მოსალოდნელია მოგების შემცირება რთული განაკვეთით 3% წელიწადში, შემოსავლების მუდმივი განაკვეთით ცვლილების მითითებით.

$$Y_E = R_E + \Delta E \frac{1}{S_n} + \frac{R_o(K - 1)}{1 - M}$$

ცვალოთ 13%,

$$0.2368 + (-0.3421) \times 0.1543 + \frac{0.14 \times (0.9487 - 1)}{0.2} = 0.148$$

ცვალოთ 15%,

$$0.2368 + (-0.3421) \times 0.1483 + \frac{0.14 \times (0.9487 - 1)}{0.2} \times 0.4861 = 0.151$$

ამრიგად, $Y_E = 15.1\%$

განაკვეთების ანალიზი

განაკვეთების ანალიზი ნებას რთავს შემფასებელს შემოწმოს კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთის მისადაგებით მიღებული ღირებულების შესახებ დასკვნის გონივრულობა. როდესაც გირაო-საკუთარი კაპიტალის ანალიზის, ან სხვა ტექნიკის მეშვეობით მიღებული იქნება კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთი, საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობისადმი და ღირებულებაში ცვლილებისადმი ბაზრის მოლოდინთან მისი საიმედოობა და შესაბამისობა შეიძლება შემოწმდეს ელგუდის გრაფიკული ანალიზით.

განაკვეთების ანალიზის გრაფიკის აგების მიზნით, შემფასებელი ირჩევს საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის იმ განაკვეთებს, რომელიც ფარავს ინვესტორების მიერ მოთხოვნილი და მოსალოდნელი განაკვეთების რეალისტურ დიაპაზონს. ხშირად ქვიანურია იმ განაკვეთის გამოყენება, რომელიც ბაზრის მოლოდინის დიაპაზონის ქვედა ან უმაღლეს წერტილშია. კლიენტისათვის სასარგებლო ანალიზისათვის, შემოსავლიანობის შეჩერული განაკვეთების დიაპაზონი უნდა მისადაგებოდეს ინვესტორის რწმენას ბაზრის მიმართ.

უძრავი ქონების ინვესტიციების უმეტესობაში, არ არსებობს არანაირი დაწმუნებულობა, რომ ინვესტიცია ლიკვიდირებული იქნება საკუთარი კაპიტალის ინვესტორის სასარგებლოდ, ან ინვესტორის მიერ ნაკარნახევი პირობებით. უფრო მეტიც, შესყიდვის ფასზე მოლაპარაკებისას, მოგების პერსპექტივა მცდარ შესაძლებლობათა დიაპაზონში შეიძლება უფრო დიდი იყოს, ვიდრე სპეციფიკური კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთის მიღწევის შანსი. რომელიც ვერ დადგინდება მანამ, სანამ ქონება არ გაიყიდება. თუმცა, ღირებულების შესახებ შემფასებლების მსჯელობა ადვილად შეიძლება გახდეს რეალური შემოწმების ობიექტი. შემფასებელმა უნდა დასვას შემდეგი შეკითხვები:

- გადაყიდვის რომელი ფასი შესაბამება შემოსავლიანობის სხვადასხვა დონეებს?
- შეიძლება თუ არა ქონებამ განიცადოს ღირებულებაში გარკვეული დანაკარგი და მინც წარმოშვას მისაღები მოგება?
- რამდენად მგრძობიარეა საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთი ღირებულების შესაძლო ცვალებადობასთან?
- ინვესტორის უკუგების რამდენი პროცენტი გამოიყვანება ფულადი სახსრების წლიური ნაკადებიდან და რა პროცენტი შემოდის რევერსიდან? (რევერსია, ზოგადად, უფრო რისიკანად ითვლება)
- საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის რა პერსპექტიული განაკვეთი შეიძლება იქნას გამოყვანილი ბაზრიდან აღებული კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთებიდან?

მრავალი ამ კითხვათაგანი ფოკუსირებას ახდენს ქონების ღირებულებაში ცვლილებასა და საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთს შორის ურთიერთკავშირზე. განაკვეთების ანალიზში უცნობ ცვლადს წარმოადგენს ქონების ღირებულებაში ცვლილება (ΔO). ქონების ღირებულებაში მოთხოვნილი ცვლილებისათვის თანაბარ შემოსავლებთან გამოსაყენებელი ფორმულა შემდეგი სახისაა:

$$\Delta o = \frac{r - R_D}{S_e}$$

თანაბარი შემოსავლების მაგალითი

განვიხილოთ ინვესტიცია, რომელიც წარმოქმნის სტაბილურ მოგებას და აქვს კაპიტალიზაციის 10%-იანი მთლიანი განაკვეთი. შესყიდვა შეიძლება 75%-ით დაფინანსდეს სესხით, 10%-იანი წლიური საპროცენტო განაკვეთით, რთული პროცენტი თვეში, ამორტიზირებული 25 წელიწადში, ყოველთვიური თანაბარი გადახდებით. თუ ინვესტიცია 10 წელს იარსებებს, რა დონის ცვეთა ან აფასება უნდა იყოს მოსალოდნელი საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის 9%, 12% და 15%-იანი განაკვეთისას?

შემფასებელმა, ამ პრობლემის გადასაჭრელად, პირველ რიგში უნდა იპოვოს საბაზისო განაკვეთი (r) და დაფარვის ფონდის ფაქტორი საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის თითოეული განაკვეთისათვის. ელვუდის ცხროლები წარმოადგენს შემდეგი რიცხვების წყაროს:

Y_E	r	$\frac{1}{S_e}$
9%	0.096658	0.065820
12%	0.105185	0.056984
15%	0.113584	0.049252

როდესაც r -სა და მთლიან განაკვეთს (R_O) შორის განსხვავება იყოფა დაფარვის ფონდის შესაბამის ფაქტორზე, შედეგი წარმოადგენს ქონების ღირებულებაში მოსალოდნელ ცვლილებას. თუ r მეტია R_O -ზე, ღვინდება ღირებულების ზრდა; თუ r ნაკლებია R_O -ზე, ღვინდება ღირებულებაში დანაკარგი. კაპიტალიზაციის 10%-იანი მთლიანი განაკვეთის ანალიზი ნაჩვენებია ქვემოთ:

$$Y_E = \frac{r - R_o}{\frac{1}{S_n}}$$

9%	- 0.0508 (5.1% ჩამოფასება)
12%	0.0910 (9.1% აფასება)
15%	0.2758 (27.6% აფასება)

ფორმულა წარმოშობს პასუხებს, რომლებიც შეესაბამება იმ აზრს, რომ ზარალი უარყოფითია და ნამატი დადებითი. ზოგიერთ ტექსტში, მაჩვენებელი ამ ფორმულაში გამოსახულია როგორც $R_o - r$. ამ ფორმულის გამოყენება აისახება ნიშნის ცვლილებაში, ანუ დადებითი პასუხები გვიჩვენებს ჩამოფასებას და უარყოფითი პასუხები გვიჩვენებს აფასებას.

ზემოთ აღნიშნული J ფაქტორი

მსგავსი ანალიზის ჩატარება შესაძლებელია, როდესაც ნავარაუდებია, რომ მოგება შეიცვალოს ღირებულების პროპორციულად ზემოთ აღნიშნული J ფაქტორის მიხედვით. ასეთ შემთხვევაში, მთლიანი ქონების ღირებულებაში მოსალოდნელი ცვლილება გამოითვლება $(r - R_o)$ ის გაყოფით

$$(R_o J + \frac{1}{S_n}) \cdot Z_E$$

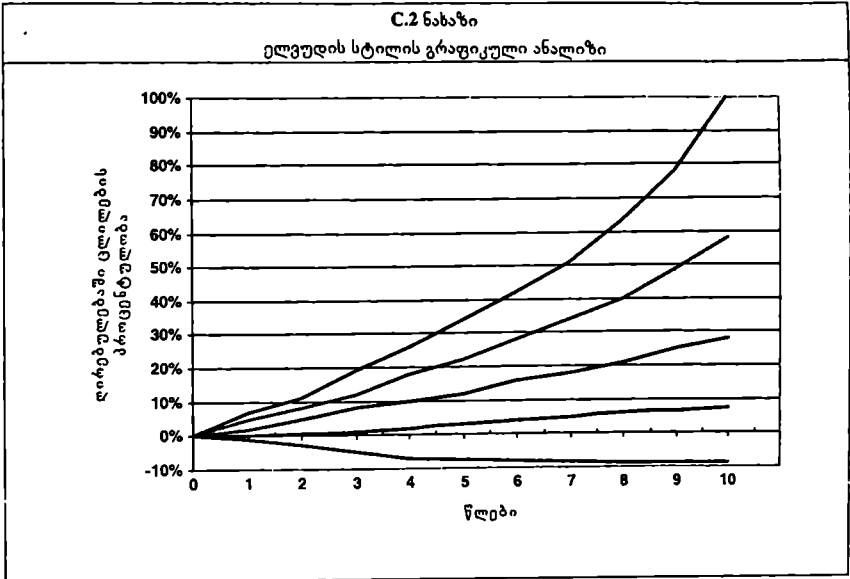
განაკვეთების გრაფიკული ანალიზი

განაკვეთების გრაფიკულ ანალიზში გიარო-საკუთარი კაპიტალის კონცეფციის გამოსაყენებლად შემუშავებულია სხვადასხვა სისტემა. კაპიტალიზაციის განაკვეთების გრაფიკული ანალიზი სასარგებლო ანალიტიკური იარაღია პრაქტიკოსი შემფასებლებისა და ინვესტიციების ანალიტიკოსებისათვის. განაკვეთების ანალიზი გრაფიკულ, ან ტაბულის ფორმაში, განსაკუთრებით სასარგებლოა საბაზრო მონაცემების ინტერპრეტაციისათვის. მიუხედავად იმისა, რომ ბაზარზე ორიენტირებული კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთის გაანალიზება ვერ გამოავლენს ქონების საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის საბოლოო განაკვეთს ან გადაუიდვის ფასს, ანალიზმა შეიძლება გამოავლინოს მთლიან განაკვეთში მოთავსებული Y_E -სა და ΔO -ს კომბინაცია. ამრიგად, შემფასებელს შეუძლია გამოიყენოს განაკვეთების ანალიზი, რათა გადაწყვიტოს შეესაბამება თუ არა ბაზრის ქვევას Y_E -სა და ΔO -ს ეს კონკრეტული კომბინაცია.

თანამდები რიცხვები ახდენენ გრაფიკული ანალიზის ორი ტიპის ილუსტრირებას. C.2 ნახაზი გვიჩვენებს ელვუდის სტილის გრაფიკულ ანალიზს, სადაც დრო აღნიშნულია აბსცისაზე, ხოლო ქონების ღირებულებაში პროცენტული ცვლილება - ორდინატაზე. C.3 ნახაზი გვიჩვენებს გრაფიკული ანალიზის სხვა ტიპს, საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის განაკვეთით ზორიზონტალურ აბსცისაზე და ქონების ღირებულების პროცენტულ ცვლილებას ვერტიკალურ ორდინატაზე. ამის მსგავსი გრაფიკები შეიძლება აიგოს ხელით, სამი ან მეტი მთავარი წერტილის დატანითა და მათი მრუდის მეშვეობით შეერთებით; მათი აგება შესაძლებელია კომპიუტერის მეშვეობითაც.

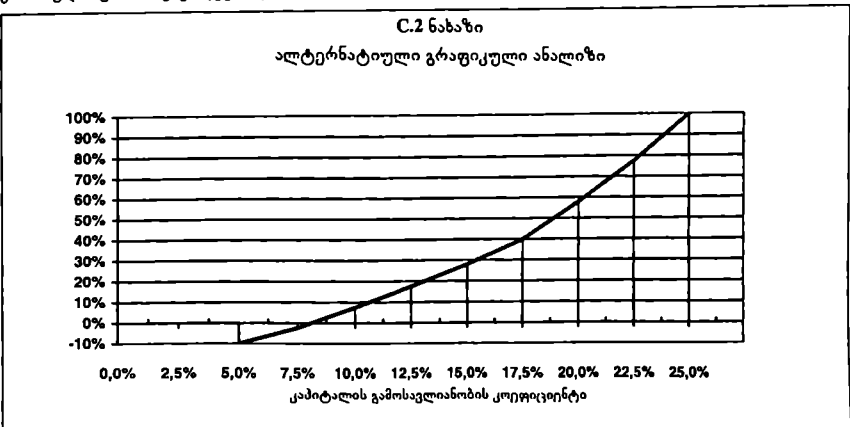
C.2 ნახაზზე გამოსახული გრაფიკი გვიჩვენებს J ფაქტორით ცვლილებას ღირებულებასა და მოგებაში, საკუთარი კაპიტალის შემოსავლიანობის 5%, 10%, 15%, და 20%-იანი განაკვეთებისათვის. ნავარაუდებია, რომ $R_o = 0.11$, $I = 0.125$, $R_m = 0.135$, $M = 0.7$, და $\Delta O = \Delta_1$.

გრაფიკის აგების შემდეგ, ის განმარტებული უნდა იქნას შემფასებლის მიერ. ჩვეულებრივ, შემფასებელი განსაზღვრავს ქონების ღირებულებაში იმ ცვლილების დიაპაზონს (ΔO) რომელსაც მოელის ბაზარი, ხოლო შემდეგ აუჯობებს მოსაზრებას, თუ რამდენად რეალურია კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთი. თუ ღირებულებაში ცვლილება შეესაბამება ბაზრის მონაწილეთა მოლოდინის დონეს, და არაფერი უჩვეულო არაა შესაფასებელ ქონებასთან მიმართებაში, შემოწმებული მთლიანი განაკვეთი შეიძლება მისაღები აღმოჩნდეს. თუ ღირებულებაში ცვლილებებში არ ჩდება ბაზრისათვის მოსალოდნელ დიაპაზონში, კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთი ან უნდა ჩაითვალოს მიუღებლად რომელიც საჭიროებს მომავალ ანალიზს, ან უნდა იქნას ახსნილი და გამოთვლილი.



განაკვეთის გამოყოფა

განაკვეთის გამოყოფა წარმოადგენს ტექნიკას, რომელიც ნებას რთავს შემფასებელს, ბაზარზე ორიენტირებული კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთისაგან გამოიყვანოს შემოსავლიანობასა და ქონების ღირებულებაში ცვლილებებზე ბაზრის მოლოდინი. მთავარია დადგინდეს, თუ შემოსავლიანობისა და ქონების ღირებულებაში ცვლილებების რა ვარაუდები შეესაბამება კაპიტალიზაციის მთლიან განაკვეთს, რომელიც მიღებულია შედარებითი გაყიდვებიდან. მიუხედავად იმისა, რომ შემოსავლიანობის სპეციფიკური განაკვეთი, ან ღირებულებაში ცვლილება ვერ დადგინდება ამ მიდგომის გამოყენებით, ანალიტიკოსს შეუძლია განსაზღვროს რა ცვლილებები არის აუცილებელი ქონების ღირებულებაში, შემოსავლიანობის მოცემული განაკვეთის წარმოსაშობად. შემოსავლიანობის თითოეული ნავარაუდები განაკვეთისათვის არსებობს ქონების ღირებულებაში ცვლილების შესახებ მხოლოდ ერთი ვარაუდი, რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას განაკვეთთან ერთად, რათა მიღებულ იქნას შედარებითი გაყიდვებიდან მითითებული კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთი.



დანართი C

ქვემოთ მოყვანილი მაგალითი წარმოადგენს ამ ტექნიკის ილუსტრირებას. შესაფასებელი ქონება არის საცხოვრებელი კომპლექსი. მოცემულია მონაცემები სამი შედარებითი ქონების შესახებ.

ფაქტორული მონაცემები სამი საცხოვრებელი კომპლექსის შესახებ	გაყიდვა 1	გაყიდვა 2	გაყიდვა 3
ერთეულების რაოდენობა	240	48	148
გაყიდვის ფასი	4 678 000 დოლარი	811 000 დოლარი	3 467 000 დოლარი
ნაღდი ფულის წინასწარი გადახდა	1 300 000 დოლარი	462 145 დოლარი	1 370 000 დოლარი
ჩამური შემოსავლები	594 540 დოლარი	126 240	507 120
წმინდა ოპერაციული მოგება	368 600 დოლარი	71 500 დოლარი	293 400 დოლარი

შედარებითი ფაქტორები	გაყიდვა 1	გაყიდვა 2	გაყიდვა 3
ფასი ერთეულზე	19 492 დოლარი	16 638 დოლარი	23 426 დოლარი
ჩამური შემოსავალი ერთეულზე			
წლიურად	2 477 დოლარი	2 638 დოლარი	3 426 დოლარი
თვეში	206 დოლარი	219 დოლარი	285 დოლარი
ჩამური შემოსავლების მამრავლი (GIM)	7.870	6.420	6.830
კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთი (R ₀)	0.079	0.088	0.085
იპოთეკური დევალიანების განაკვეთი (M)	0.722	0.430	0.605
გირაოს მუდმივა (R _M)	0.107	0.127	0.136
გადასახდელი პროცენტი (P)	-0.125	0.016	0.032
საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი (R _E)	0.006	0.059	0.006
ვალის დაფარვის განაკვეთი (DCR)	1.021	1.610	1.030

გირაო-საკუთარი კაპიტალის J ფაქტორის ფორმულის გამოყენებით, თითოეული შედარებითი გაყიდვისათვის შეიძლება გამოიყოს წყვილები Y_E და Δ₀. მოგებასა და ღირებულებაში ცვლილებებისათვის ფორმულა შემდეგი სახისაა:

$$\Delta_{0=i} = \frac{Y_E - MY_E + \left(P \frac{1}{S_n} - R_M \right) - R_0}{R_0 J + \frac{1}{S_n}}$$

ამ ფორმულაში შეიძლება გამოიყენოთ თითოეული გაყიდვის მთლიანი განაკვეთი Y_E და Δ₀ კომბინაციის ამოსახსნელად, რომელიც წარმოქმნის კაპიტალიზაციის იმ მთლიან განაკვეთს. ეს მონაცემები ნაჩვენებია შემდეგ ცხრილში:

%Y _E	%Δ _{0=i}		
	გაყიდვა 1	გაყიდვა 2	გაყიდვა 3
10	19.9	10.7	16.1
12	23.2	16.8	20.8
14	26.7	23.3	25.7
16	30.5	30.3	31.0
18	34.5	37.8	36.6
20	38.8	45.8	42.7
22	43.4	54.3	49.1
24	48.3	63.4	55.9
26	53.7	73.2	63.2
28	59.0	83.4	70.9
30	64.9	94.6	79.2

შენიშნოთ, რომ ქონების ღირებულებაში ცვლილების განაკვეთი მოგებაში ცვლილების განაკვეთის ტოლად ივარაუდება. ეს ასახავს შემფასებლის რწმენას, რომ ეს ვარაუდი შეესაბამება ბაზრის მოწინააღმდეგეების შეხედულებებს.

რთული პროცენტი (1 დოლარის მომავალი ღირებულება)

ეს ფაქტორი ასახავს თანხებს, სადამდეც გაიზარდება ინვესტიციები ან დეპოზიტები, დროის მოცემული პერიოდის განმავლობაში. პერიოდში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის აკუმულირების ჩათვლით.

$$S^n = (1 + i)^n$$

სადაც:

- S^n = მომავალი ღირებულების ფაქტორი
- i = ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი
- n = პროცენტის გართულების პერიოდების რაოდენობა

და $S^n = (e)^n$ პროცენტის უწყვეტი გართულებისათვის

სადაც: S^n = მომავალი ღირებულების ფაქტორი

- i = ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი
- n = წლების რაოდენობა
- $e = 2.71828$

ფაქტორი გამოიყენება გართულებულ ზრდასთან დაკავშირებული პრობლემების გადასაჭრელად.

როდესაც პერიოდის დასაწყისში ხდება ფულის ინვესტირება ან დეპოზიტზე დადება იმ ანგარიშში, რომელსაც მოაქვს პროცენტი ფიქსირებული განაკვეთით, ის იზრდება საპროცენტო განაკვეთისა და გართულების (კონვერსიის) პერიოდის რიცხვის შესაბამისად. იმის საილუსტრაციოდ, თუ როგორ და გარტომ ხდება ეს ზრდა, განვიხილოთ 1.00 დოლარის ინვესტიცია 10%-იანი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთით, წლიური გართულებით და ინვესტიციის ფლობის 5 წლიანი პერიოდით.

საწყისი ინვესტიცია	1.00 დოლარი
პროცენტი პირველ წელს 10%-ად	0.10
აკუმულირება პირველი წლის ბოლოსათვის	1.10 დოლარი
პროცენტი მეორე წელს 10%-ად	0.11
აკუმულირება მეორე წლის ბოლოსათვის	1.21 დოლარი
პროცენტი მესამე წელს 10%-ად	0.121
აკუმულირება მესამე წლის ბოლოსათვის	1.331 დოლარი
პროცენტი მეოთხე წელს 10%-ად	0.1331
აკუმულირება მეოთხე წლის ბოლოსათვის	1.4641 დოლარი
პროცენტი მეხუთე წელს 10%-ად	0.14641
აკუმულირება მეხუთე წლის ბოლოსათვის	1.61051 დოლარი

ერთი დოლარი, 10% პროცენტისა და განაკვეთით, ხუთ წელიწადში იზრდება 1.61051 დოლარამდე. ასე რომ, 1 დოლარის მომავალი ღირებულების ფაქტორი 10%-იანი წლიური განაკვეთით ხუთი წლის მანძილზე არის 1.610510; იმავე 5 წლის მანძილზე იგივე 10%-იანი წლიური განაკვეთით, 1 000 დოლარი ამ თანხას გაზრდის 1 000-ჯერ 1 610.51 დოლარამდე. როდესაც არ ხდება პროცენტის გამოშვებებისთანავე ამოღება, ის ემატება კაპიტალის თანხას და შეედგომს პერიოდებში გროვდება დამატებითი პროცენტი. ამ პროცესს ეწოდება პროცენტის გართულება.

გართულების შედეგები შეიძლება გამოითვალოს ფორმულით $(1+i)^n$, სადაც n არის დაგროვების პერიოდი, ხოლო i არის საპროცენტო განაკვეთი პერიოდში.

n

1	$1.10 \times 1 = 1.10^1$	= 1.10
2	$1.10 \times 1.10 = 1.10^2$	= 1.21
3	$1.10 \times 1.10 \times 1.10 = 1.10^3$	= 1.331
4	$1.10 \times 1.10 \times 1.10 \times 1.10 = 1.10^4$	= 1.461
5	$1.10 \times 1.10 \times 1.10 \times 1.10 \times 1.10 = 1.10^5$	= 1.61051

ამრიგად, C.5 ნახაზში, 1 დოლარის მომავალი ღირებულების თანხის ფაქტორები ასახავს 1 დოლარის ზრდას, რომელიც გროვდება პროცენტზე. ცხრილების ყოველი გვერდის მარჯვენა და მარცხენა მხარეს ნაჩვენებია დაგროვების პერიოდების განმავლობაში. მაგალითად, 10%-იანი წლიური სვეტი გვიჩვენებს 2.593742 ფაქტორს 10 პერიოდისათვის. ეს ნიშნავს, რომ დეპოზიტზე დადებული 1 დოლარი 10%-იანი წლიური საპროცენტო განაკვეთით, რთული პროცენტით წელიწადში, 10 წლის მანძილზე გაიზარდება 1.00×2.593742 , ან უბრალოდ 2.59 დოლარამდე. სხვა სიტყვებით, $1.10^{10} = 2.593742$. ფაქტორები 7 და 8 წლებისათვის გვიჩვენებს, რომ 1 დოლარი (ან ნებისმიერი ინვესტიცია, რომელიც წელიწადში გამოიმუშავებს 10%-ს) გაორმაგდება ღირებულებაში დაახლოებით 7.5 წელიწადში. მსგავსად, 10 000 დოლარის ინვესტიცია, რომელიც განხორციელდა 10 წლის წინ და არ გამოიმუშავებს არავითარ პერიოდულ შემოსავლებს ფლობის 10 წლის მანძილზე, მიმდინარე ბაზარზე ლიკვიდირებული უნდა იყოს 10 000 დოლარი $\times 2.593742$, ანუ 25 937.42 დოლარად, რათა საწყის ინვესტიციაზე უზრუნველყოს 10%-იანი უკუგება.

ეს ფაქტორი ასახავს საწყისი დეპოზიტის ზრდას, რომელიც იზომება სადეპოზიტო პერიოდის დასაწყისიდან. ამრიგად, პირველი პერიოდის ბოლოს, 10% განაკვეთით, საწყისი 1 დოლარი გაიზარდა 1.10 დოლარამდე და ფაქტორი არის 1.100000, როგორც ზემოთაა ნაჩვენები.

რევერსიის ფაქტორები (1 დოლარის მიმდინარე ღირებულება)

აღნიშნული ფაქტორი წარმოადგენს მომავალში მოცემული დროისათვის მისაღები 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც დისკონტირებულია რეალური საპროცენტო განაკვეთით მიმდინარე და მიღების დღეს შორის მოქცეული პერიოდისათვის. იგი წარმოადგენს შესაბამისი რთული პროცენტის ფაქტორის შებრუნებულ სიდიდეს.

$$\frac{1}{S^n} = \frac{1}{(1+i)^n}$$

სადაც: $\frac{1}{S^n}$ = მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი

i = რეალური საპროცენტო განაკვეთი

n = გართულების პერიოდების რაოდენობა

და $\frac{1}{S^n} = \frac{1}{e^{in}}$ მუდმივი გართულებისათვის

სადაც: $\frac{1}{S^n}$ = მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი

I = ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი

n = წლების რაოდენობა

e = 2.718282

აღნიშნული ფაქტორი გამოიყენება პრობლემების გადასაჭრელად, რომელიც მოიცავს რთულ დისკონტირებას.

C.5 ნახაზი

რთული პროცენტის ცხრილი 10%-იანი წლიური გართულებისათვის

10% განაკვეთი	1	2	3	4	5	6	100%
	1 დოლარი მოკლე ვაჭრობის სადამდეგ ვაიზნდება 1 დოლარი რთული პროცენტით	პერიოდში 1 დოლარის მოკლე ვაჭრობის სადამდეგ ვაიზნდება 1 პერიოდში 1 დოლარი რთული პროცენტით	დაფარვის ფონდის ფაქტორი პერიოდში მოკლე ვაჭრობის პროცენტით გაიზრდება 1 დოლარამდე	1 დოლარის ალანგელი ღირებულება ჩა ღირს დღეს მომავალში გადახდილი 1 დოლარი	პერიოდში 1 დოლარის ალანგელი ღირებულება ჩა ღირს დღეს პერიოდულად გადახდილი 1 დოლარი	წაწილობრივი პერიოდი 1 დოლარისა და მისი პროცენტების თანფარგულ თანხის განაცხება	100%
1	1.1000	1.0000	1.0000	0.9091	0.9091	1.1000	1
2	1.2100	2.1000	0.4762	0.8264	1.7355	0.5762	2
3	1.3310	3.1000	0.3021	0.7513	2.4869	0.4021	3
4	1.4641	4.6410	0.2155	0.6830	3.1699	0.3155	4
5	1.6105	6.1051	0.1638	0.6209	3.7908	0.2638	5
6	1.7716	7.7156	0.1296	0.5645	4.3553	0.2296	6
7	1.9487	9.4872	0.1054	0.5132	4.8684	0.2054	7
8	2.1436	11.4359	0.0874	0.4665	5.3349	0.1874	8
9	2.3579	13.5795	0.0736	0.4241	5.7590	0.1736	9
10	2.5937	15.9374	0.0627	0.3855	6.1446	0.1627	10
11	2.8531	18.5312	0.0540	0.3505	6.4951	0.1540	11
12	3.1384	21.3843	0.0468	0.3186	6.8137	0.1468	12
13	3.4523	24.5227	0.0408	0.2897	7.1034	0.1408	13
14	3.7975	27.9750	0.0357	0.2633	7.3667	0.1357	14
15	4.1772	31.7725	0.0315	0.2394	7.6061	0.1315	15
16	4.5950	35.9497	0.0278	0.2176	7.8237	0.1278	16
17	5.0545	40.5447	0.0247	0.1978	8.0216	0.1247	17
18	5.5599	45.5992	0.0219	0.1799	8.2014	0.1219	18
19	6.1159	51.1591	0.0195	0.1635	8.3649	0.1195	19
20	6.7275	57.2750	0.0175	0.1486	8.5136	0.1175	20
21	7.4002	64.0025	0.0156	0.1351	8.6487	0.1156	21
22	8.1403	71.4027	0.0140	0.1228	8.7715	0.1140	22
23	8.9543	79.5430	0.0126	0.1117	8.8832	0.1126	23
24	9.8497	88.4973	0.0113	0.1015	8.9847	0.1113	24
25	10.8347	98.3471	0.0102	0.0923	9.0770	0.1102	25
26	11.9182	109.1818	0.0092	0.0839	9.1609	0.1092	26
27	13.1100	121.0999	0.0083	0.0763	9.2372	0.1083	27
28	14.4210	134.2099	0.0075	0.0693	9.3066	0.1075	28
29	15.8631	148.6309	0.0067	0.0630	9.3696	0.1067	29
30	17.4494	164.4940	0.0061	0.0573	9.4269	0.1061	30
31	19.1943	181.9434	0.0055	0.0521	9.4790	0.1055	31
32	21.1138	201.1378	0.0050	0.0474	9.5264	0.1050	32
33	23.2252	222.2515	0.0045	0.0431	9.5694	0.1045	33
34	25.5477	245.4767	0.0041	0.0391	9.6088	0.1041	34
35	28.1024	271.0244	0.0037	0.0356	9.6442	0.1037	35
36	30.9127	299.1268	0.0033	0.0323	9.6765	0.1033	36
37	34.0039	330.0395	0.0030	0.0294	9.7059	0.1030	37
38	37.4043	364.0434	0.0027	0.0267	9.7327	0.1027	38
39	41.1448	401.4478	0.0025	0.0243	9.7570	0.1025	39
40	45.2593	442.5926	0.0023	0.0221	9.7791	0.1023	40
41	49.7852	487.8518	0.0020	0.0201	9.7991	0.1020	41
42	54.7637	537.6370	0.0019	0.0183	9.8174	0.1019	42
43	60.2401	592.4007	0.0017	0.0166	9.8340	0.1017	43
44	66.2641	652.6408	0.0015	0.0151	9.8491	0.1015	44
45	72.8905	718.9048	0.0014	0.0137	9.8628	0.1014	45
46	80.1795	791.7953	0.0013	0.0125	9.8753	0.1013	46
47	88.1975	871.9749	0.0011	0.0113	9.8865	0.1011	47
48	97.0172	960.1723	0.0010	0.0103	9.8969	0.1010	48
49	106.7190	1057.1896	0.0009	0.0094	9.9063	0.1009	49
50	117.3909	1163.9085	0.0009	0.0085	9.9148	0.1009	50
51	129.1299	1281.2994	0.0008	0.0077	9.9226	0.1008	51
52	142.0429	1410.4293	0.0007	0.0070	9.9296	0.1007	52
53	156.2472	1552.4723	0.0006	0.0064	9.9360	0.1006	53
54	171.8719	1708.7195	0.0006	0.0058	9.9418	0.1006	54
55	189.0591	1880.5914	0.0005	0.0053	9.9471	0.1005	55
56	207.9651	2069.6506	0.0005	0.0048	9.9519	0.1005	56
57	228.7616	2277.6156	0.0004	0.0044	9.9563	0.1004	57
58	251.6377	2506.3772	0.0004	0.0040	9.9603	0.1004	58
59	276.8015	2758.0149	0.0004	0.0036	9.9639	0.1004	59
60	304.4816	3034.8164	0.0003	0.0033	9.9672	0.1003	60

$$S^n = (1+i)^n$$

$$S_n = \frac{S^n - 1}{i}$$

$$\frac{1}{S_n} = \frac{i}{S^n - 1}$$

$$\frac{1}{S^n} = \frac{1}{(1+i)^n}$$

$$a_n = \frac{1 - 1/S^n}{i}$$

$$\frac{1}{a_n} = \frac{i}{1 - 1/S^n}$$

$$S = 1+i$$

როგორც მომავალი ღირებულების მსკელობაში იყო დემონსტრირებული, 1.00 დოლარი, 10%-იანი წლიური რთული პროცენტით, 5 წელიწადში გაიზრდება 1.610151 დოლარამდე. შესაბამისად, თანხა, რომელიც 5 წელიწადში გაიზრდება 1.00 დოლარამდე, არის 1.00 დოლარი გაყოფილი 1.61051-ზე, ანუ 0.62092 დოლარი. ცხრილში 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების 10%-იანი სვეტის ფაქტორი ხუთი წლისათვის არის 0.620921. სხვა სიტყვებით, იმისათვის, რომ დღეიდან მოყოლებული ხუთი წლის განმავლობაში შეგროვდეს 1.00 დოლარი, საჭიროა 0.620932 დოლარის ინვესტირება, თუ დისკონტირებულია 10%-ით წელიწადში. ხოლო 10 000 დოლარი რომ მოგროვდეს დღეიდან ხუთი წლის მანძილზე იმავე 10%-იანი დისკონტირებთ წელიწადში, მიმდინარე ღირებულება ექნება 10 000 X 0.620921, ანუ 6 209.21 დოლარი. ხუთ წელიწადში მისაღები ჯამური 10 000 დოლარი წარმოადგენს რევერსიას.

ორდინარული თანაბარი ანუიტეტი (პერიოდში 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულება)

აღნიშნული ფაქტორი წარმოადგენს პერიოდის მოცემული ჩაოდენობისათვის პერიოდში 1 დოლარის მომავალი განთავსებების ან გადახდების მთელი რივის მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც დისკონტირებულია რეალური საპროცენტო განაკვეთით. ზოგადად, მას ინვეუდის კოეფიციენტს უწოდებენ.

$$a_n = \frac{1 - \frac{1}{S^n}}{i}$$

სადაც: a_n = თანაბარი ანუიტეტის ფაქტორი

$$\frac{1}{S^n} = \text{მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი}$$

i = საპროცენტო შემოსავლიანობის განაკვეთი

ფაქტორი გამოიყენება ისეთი პრობლემების გადასაჭრელად, რომლებიც უკავშირდება ფულადი სახსრების თანაბარი ნაკადების რთულ დისკონტირებას.

შემოსავლების მომავალი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების პოვნა წარმოადგენს დისკონტირების პროცედურას, რომელშიც მომავალი გადახდები განიხილება როგორც რევერსიების სერიალი. მომავალი მისაღებლების სერიების მიმდინარე ღირებულება შეიძლება სწრაფად დადგინდეს პერიოდში 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების დისკონტირების შერჩეული განაკვეთისათვის წინასწარ გამოთვლილი ფაქტორის გამოყენებით იმ პირობით, თუ მისაღებლები თანაბარია თანხაში, თანაბრად არის განთავსებული დროში, და მისაღებია ყოველი პერიოდის ბოლოს.

თუ, მაგალითად, წლიურად გართულებული 10%-იანი წლიური განაკვეთი წარმოადგენს რეალურ საპროცენტო ანუ დისკონტირების განაკვეთს, გამართლებული იქნება 0.909091 დოლარის გადახდა (ე.ი. 1 დოლარის წლიური მიმდინარე ღირებულება 10%-იანი განაკვეთით) იმ უფლებებისათვის, რომ მიღებულ იქნას 1.00 დოლარი დღეიდან ერთ წელიწადში. იმის დაშვებით, რომ ამ უფლების დანახარჯი არის 0.909091 დოლარი, წლის ბოლოს მიღებული 1 დოლარი ძირითად თანხასა და პროცენტს შორის შეიძლება შემდეგნაირად იქნას გაყოფილი:

ძირითადი თანხის უკუგება	0.90909 დოლარი
ერთი წლის პროცენტი ძირითად თანხაზე 10%-ად	0.09091
სულ მიღებული თანხა	1.000000 დოლარი

თუ დღეიდან ერთ წელიწადში 10%-იანი განაკვეთით 1.00 დოლარის შემოსავლების მიღების უფლების მიმდინარე ღირებულება დაახლოებით 0.091 დოლარია, დღეიდან ორ წელიწადში 1.00 დოლარის მიღების უფლების მიმდინარე ღირებულება უფრო ნაკლები იქნება. მიმდინარე ღირებულების ფორმულის შესაბამისად, დღეიდან ორ წელიწადში მისაღები 1.00 დოლარის მიმდინარე ღირებულება 0.826446 დოლარია. ორი წლის ბოლოს გადასახდელი 1.00 დოლარის მიმდინარე ღირებულება შეიძლება დამტკიცდეს შემდეგი გამოთვლებით:

ძირითადი თანხის უკუგება	0.82645*
პირველი წლის პროცენტი 0.82645 დოლარზე 10%-ად	<u>0.08264</u>
	0.90909
მეორე წლის პროცენტი 0.90909 დოლარზე 10%-ად	<u>0.09091</u>
სულ ძირითად თანხაზე და პროცენტებზე მიღებული თანხა	1.00000

*მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი. 0.826446×1.00 დოლარი = 0.82645 (დამრგვალებით)

შეგავსად, სამი წლის ბოლოს 1 დოლარის მიღების უფლების მიმდინარე ღირებულება არის 0.751315 დოლარი, ოთხი წლის ბოლოს იქნება 0.683013 დოლარი და ხუთი წლის ბოლოს 0.620921 დოლარი. ხუთი წლის განმავლობაში თითო წლის ინტერვალით შემოსავლების მიღების უფლების მიმდინარე ღირებულება, გროვდება როგორც წელიწადში 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულება. ეს ცნობილია როგორც რთული პროცენტის შეფასება, აგრეთვე ეწოდება ორდინარული ანუიტეტის ფაქტორი. ამიტომ, ჩამო ხუთი დამოუკიდებელი უფლებისა, მიღებულ იქნას 1.00 დოლარი ყოველ წელიწადს. რომელიც გადაიხდება წლის ბოლოს, ხუთი წლის განმავლობაში, არის 3.790787 დოლარი (ე.ი. პერიოდში 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი წლიური 10%-ით, ხუთი წლისათვის).

1.00 დოლარის ცალკეული მიმდინარე ღირებულებების \sum გადასახდელი პერიოდის ბოლოსათვის

პირველ წელს გადასახდელი 1.00 დოლარის მიმდინარე ღირებულება	0.909091*
მეორე წელს გადასახდელი 1.00 დოლარის მიმდინარე ღირებულება	0.826446*
მესამე წელს გადასახდელი 1.00 დოლარის მიმდინარე ღირებულება	0.751315*
მეოთხე წელს გადასახდელი 1.00 დოლარის მიმდინარე ღირებულება	0.683013*
მეხუთე წელს გადასახდელი 1.00 დოლარის მიმდინარე ღირებულება	0.620921*
სულ წელიწადში 1.00 დოლარის მიმდინარე ღირებულება ხუთი წლისათვის	3.790786**

* 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი 10%-ად

** პერიოდში 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი 10%-ად არის 3.790787; განსხვავება გამოწვეულია დამრგვალების გამო.

პერიოდში 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების ცხრილი წლიური დისკონტირების ხუთწლიანი პერიოდისათვის ($n = 5$) იძლევა ფაქტორს, რომელიც წარმოადგენს ყოველი წლის ბოლოს გადასახდელი მთლიანი რაიგი 1 დოლარის პერიოდული თანხების მთლიან მიმდინარე ღირებულებას. ზემოთ წარმოდგენილი გამოთვლა არ არის აუცილებელი, რადგან 1 დოლარის გამრავლება პერიოდში 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების ფაქტორზე ხუთი წლისათვის, წარმოშობს იმავე მიმდინარე ღირებულებას ($1.00 \times 3.790787 = 3.790787$ დოლარი).

შეფასების მიზნებისათვის, პერიოდში 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი შეიძლება გამრავლდეს ორდინარული ანუიტეტის თვისებების მქონე პერიოდულ შემოსავლებზე, რათა მიღებულ იქნას შემოსავლების ამ ნაკადების მომტანი უფლების მიმდინარე ღირებულება. მომავალი შემოსავლები უზრუნველყოფს მიმდინარე ღირებულების ამოღებას და ამ მიმდინარე ღირებულებაზე პროცენტის მიღების საშუალებას. მიმდინარე ღირებულების ფაქტორები წარმოადგენენ გამრავლებს, და იმავე ფუნქციას ასრულებენ, რასაც კაპიტალიზაციის განაკვეთები.

10%-იანი ორდინარული ანუიტეტის ფაქტორი ხუთი წლისათვის, 3.790787, წარმოადგენს ყოველი იმ 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც ყოველწლიურად წლის ბოლოს უნდა მოიკრიბოს და ეფუძნება დისკონტირების 10%-იან ნომინალურ წლიურ განაკვეთს. ასევე ხელმისაწვდომია ცხრილები და ფორმულები ნახევარწლიანი, კვარტალური და ყოველთვიური გადახდებისათვის. ორდინარული ანუიტეტის ფაქტორი ნახევარწლიანი დეპოზიტისათვის წლიური 10%-იანი ნომინალური განაკვეთის ცხრილში არის 7.721735. თუ გადახდები გრძელდება ხუთ წელიწადს, ყოველი 1 დოლარის ნახევარწლიური გადახდა წარმოადგენს მიღებულ 10.00 დოლარს, მაგრამ სახავეს ხუთი წლის მანძილზე ყოველთვიური გადახდის დისკონტირებულ მიმდინარე ღირებულებას - მხოლოდ 7.72 დოლარს. ცხრილში, 10%-იანი ნომინალური განაკვეთისათვის, თვის ფაქტორი არის 47.065369, რომელიც მიუთითებს, რომ 1 დოლარის ყოველთვიური 60 გადახდის (რომელთაგანაც, თითოეული დისკონტირებულია ნომინალური 10%-იანი განაკვეთით) ნაკადის შემოსავლების ორდინარული ანუიტეტის მიმდინარე ღირებულება არის 47.0665369×1.00 დოლარზე, ანუ დაახლოებით 47.065 დოლარი.

10%-იან ნომინალურ განაკვეთზე დაყრდნობით, ნახევარწლიანი გადახდები უნდა მოიცავდეს 5%-იან რეალურ განაკვეთს. 5%-იანი ანუიტეტის ცხრილში, 10 პერიოდისათვის, ფაქტორი არის 7.721735; ეს იგივე ფაქტორია, რაც ნაჩვენებია 10%-იან ნახევარწლიან ცხრილში ხუთ წლიანი პერიოდისათვის. ამრიგად, გადახდების უფრო ხშირი პერიოდებისათვის, ანუიტეტის ფაქტორი შეიძლება გამოყვანილ იქნას ნომინალური განაკვეთების ცხრილების გამოყენებით. ამ გამოთვლების გასაძლიერებლად, შეიძლება გამოყენებულ იქნას პროგრამული ფინანსური კალკულატორები.

შემოსავლების ნაკადების ანუიტეტის მიმდინარე ღირებულების გამოსათვლელად, შეიძლება სასურველი იყოს იმის დაშვება, რომ პერიოდული გადახდები ხორციელდება ყოველი გადახდის პერიოდის უფრო დასაწყისში, ვიდრე ბოლოს. ავანსად გადასახდელი ანუიტეტის მიმდინარე ღირებულება ტოლია ორდინარული ანუიტეტის მიმდინარე ღირებულების, გამრავლებული ბაზაზე (ე.ი. 1 პლუს რეალური საპროცენტო განაკვეთი დისკონტირების პერიოდისათვის: $1 + i$). ამრიგად, ნახევარწლიანი ავანსად გადახდების მიმდინარე ღირებულება ხუთწლიანი პერიოდისათვის, დისკონტირებული 10%-იანი ნომინალური განაკვეთით, ხდება 1.00 დოლარი X 7.721735 X 1.05 = 8.107822, ანუ 8.11 დოლარი, განსხვავებით 7.72 დოლარისაგან, რომელიც გამოთვლილი იყო ყოველი გადასახდელი პერიოდის ბოლოს მიღებული გადახდისათვის.

მუდმივი თანხით ცვლადი ორდინარული ანუიტეტები

1 დოლარით დაწყებული და მუდმივი თანხით ცვლადი წლიური გადახდების მიმდინარე ღირებულება

$$PVF = (1 + hn)a_n - \frac{h(n - a_n)}{i}$$

სადაც:

- PVF = მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი
- h = წლიური ზრდა ან კლება პირველი წლის მერე
- n = წლების რაოდენობა
- a_n = PVF ორდინარული თანაბარი ანუიტეტისათვის
- i = საპროცენტო შემოსავლიანობის განაკვეთი

აღნიშნული ფაქტორი გამოიყენება ისეთი პრობლემების გადასაჭრელად, რომლებიც ეხება წრფივ მოდელით ცვლადი ფულადი სახსრების ნაკადების რთულ დისკონტირებას.

ეს ფაქტორი ორდინარული თანაბარი ანუიტეტის ცხრილის მსგავსია, მაგრამ წლიური მიღებული თანხა კონკრტირებულია დოლარის მუდმივ თანხაში. მაგალითისათვის დავუშვათ, რომ დღეიდან ერთი წლის შემდეგ მისაღები თანხა 10 000 დოლარია, დამატებითი მომავალი მისაღებლები მოსალოდნელია წელიწადში გაიზარდოს 1 000 დოლარამდე მომავალი ცხრა წლის მანძილზე და რეალური საპროცენტო წლიური განაკვეთი 15%-ია. 1 დოლარის მიმდინარე ღირებულების წლიური 15 %-იანი ფაქტორის მიხედვით, გამართლებული იქნება 67 167 დოლარის გადახდა იმ უფლების მოსაპოვებლად, რათა მიღებულ იქნას 10 000 დოლარი დღეიდან ერთ წელიწადში და ცხრა დამატებითი გადახდა, რომელიც ცხრა წლის მანძილზე ყოველწლიურად გაიზრდება 1 000 დოლარით. 15%-იანი რთული წლიური ანუიტეტის ცხრილი გვიჩვენებს, რომ ფაქტორი, რომელიც უნდა მიესადაგოს საწყის მისაღებ თანხას, არის 6.7167.

* დადებითა ზრდისათვის და უარყოფითი - კლებისათვის

დამტკიცება:

წელიწადი	შემოსავალი (დოლარი)	X	მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი	მიმდინარე ღირებულება (დოლარი)
1	10 000	X	0.869565	8 695.65
2	11 000	X	0.756144	8 317.58
3	12 000	X	0.657516	7 890.19
4	13 000	X	0.571753	7 432.79
5	14 000	X	0.497177	6 960.48
6	15 000	X	0.432328	6 484.92
7	16 000	X	0.375937	6 014.99
8	17 000	X	0.326902	5 557.32
9	18 000	X	0.284262	5 116.72
10	19 000	X	0.247185	4 696.52
მიმდინარე ღირებულება				67 167.17
$\frac{\text{მიმდინარე ღირებულება}}{\text{საწყისი გადახდა}} = \text{ფაქტორი}$				$\frac{67\,167.17}{10\,000.00} = 6.7167$

მუდმივი განაკვეთით ცვლადი ორდინარული ანუიტეტები

1 დოლარით დაწყებული და მუდმივი განაკვეთით ცვლადი წლიური გადახდების მიმდინარე ღირებულება

$$PVF = \frac{1 - (1 - x)^n}{i - x}$$

სადაც: PVF = მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი

X* = შემოსავლებში ცვლილების მუდმივი განაკვეთი

n = წლების რაოდენობა

i = პროცენტის ანუ შემოსავლიანობის განაკვეთი

აღნიშნული ფაქტორი გამოიყენება პრობლემის გადასაჭრელად, რომელიც ეხება ცვლილების ექსპონანციური მოდელით ცვლადი ფულადი სახსრების ნაკადების რთულ დისკონტირებას.

დაფარვის ფონდის ფაქტორები

პერიოდული გადახდები 1 დოლარამდე გაზრდისათვის

აღნიშნული ფაქტორი წარმოადგენს თანაბარ პერიოდულ ინვესტიციას ან დეპოზიტს, რომელიც მოითხოვება პერიოდების მოცემული რაოდენობის განმავლობაში 1 დოლარის აკუმულირებისათვის. რეალური განაკვეთით პროცენტის ჩართვით. ზოგადად ეს ცნობილია როგორც ამორტიზაციის განაკვეთი და წარმოადგენს შეხაზამისი დაფარვის ფონდის აკუმულაციის ფაქტორის შებენებულ სიდიდეს.

$$\frac{1}{S_n} = \frac{i}{S^n - 1}$$

სადაც: $\frac{1}{S_n}$ = დაფარვის ფონდის ფაქტორი

i = რეალური საპროცენტო განაკვეთი

n = გართულების პერიოდის რიცხვი

Sⁿ = მომავალი ღირებულების ფაქტორი

* X დადებითია ზრდისათვის და უარყოფითი - კლებისათვის

აღნიშნული ფაქტორი გამოიყენება ისეთი პრობლემების გადასაჭრელად, რომელიც მოიცავს დაფარვის ფონდის მოთხოვნილი დეპოზიტების ან კაპიტალის ღირებულებაში ცვლილებების პირობების გაანგარიშებებს – თანაბარი შემოსავლების ან გადახდების მქონე ინვესტიციური სიტუაციებისათვის.

როდესაც დეპონირება ხდება გართულების ყოველი პერიოდის ბოლოსათვის, დაფარვის ფონდის ფაქტორი ასახავს 1.00 დოლარის წილად წვილის, რომელიც პერიოდულად უნდა დაიდოს დეპოზიტზე, კონკრეტული საპროცენტო განაკვეთით, რათა დეპოზიტების სერიების ბოლოსათვის დაგროვდეს 1.00 დოლარი.

თუ საქირაო 10 000 დოლარის დაგროვება 10 წლის მანძილზე და წლიური დეპოზიტები რთულდება 10%-იანი პროცენტით, წლების სვეტში 10 წლის ხაზის გასწვრივ მოცემული ფაქტორი დაფარვის ფონდის 10%-იან ცხროლში გვიჩვენებს, რომ ყოველი წლიური დეპოზიტი უნდა უტოლდებოდეს 10 000 დოლარი X 0.062745, ანუ 627.45 დოლარს.

დაფარვის ფონდის აკუმულირების ფაქტორები

1 დოლარის პერიოდული გადახდების მომავალი ღირებულება

აღნიშნული ფაქტორი წარმოადგენს ძირითადი თანხისა და პერიოდში 1 დოლარის დეპოზიტების ან გადახდების სერიაზე პროცენტის მთლიან აკუმულირებას პერიოდების მოცემული რაოდენობისათვის, პერიოდში რეალური საპროცენტო განაკვეთით. იგი წარმოადგენს შესაბამისი დაფარვის ფონდის შერუნებულ სიდიდეს.

$$S_n = \frac{S^n - 1}{i}$$

სადაც: S_n = დაფარვის ფონდის აკუმულირების ფაქტორი
 I = რეალური საპროცენტო განაკვეთი
 S^n = მომავალი ღირებულების ფაქტორი

აღნიშნული ფაქტორი გამოიყენება ისეთი პრობლემების გადასაჭრელად, რომელიც მოიცავს დაფარვის ფონდების ანუ კაპიტალის აღდგენის ზრდას – თანაბარი შემოსავლების ან გადახდების მქონე ინვესტიციური სიტუაციებისათვის.

დაფარვის ფონდის აკუმულირების ფაქტორები 1.00 დოლარის მომავალი ღირებულების ფაქტორების მსგავსია, გარდა იმისა, რომ დეპოზიტები პერიოდულია (სერიულია) და ნაგარაუდებია, რომ განთავსება მოხდება გართულების პირველი პერიოდის ბოლოს და მის შემდეგაც ყოველი პერიოდის ბოლოს. ამრიგად, საწყის დეპოზიტს, რომლის განხორციელებაც პირველი პერიოდის ბოლოს ხდება, არ ემატება პროცენტი და ამ პერიოდის ფაქტორი არის 1.000000.

თუ ნაგარაუდებია წლიური 10%-იანი გართულება 10 წლის მანძილზე, ფაქტორი 15.93742 ააშარავებს, რომ 1.00 დოლარის დეპოზიტის 10 სერია, რომელთაგან თითოეულის განთავსება ხდება ყოველი წლის ბოლოსათვის, 10 წლის მანძილზე მოახდენს 1.00 დოლარი X 15.937425, ანუ თითქმის 15.94 დოლარის აკუმულირებას.

პირდაპირ შემცირებადი სესხების ფაქტორები

ყოველთვიური გადახდა და წლიური მუდმივა სესხის ყოველ 1 დოლარზე.

გადახდა:
$$\frac{1}{a_n} = \frac{i}{1 - \frac{1}{S^n}}$$

წლიური მუდმივა:
$$R_M = \frac{12}{a_n}$$

სადაც: $\frac{1}{a_n}$ = სესხის პირდაპირი შემცირების ფაქტორი

$\frac{1}{S^n}$ = მიმდინარე ღირებულების ფაქტორი

i = რეალური საპროცენტო განაკვეთი
 R_M = წლიური მუდმივა

ნაწილობრივი გადახდა:
$$P = \frac{R_M - 12i}{R_{Mp} - 12i}$$

სადაც: R_M = ფაქტიური წლიური მუდმივა
 R_{mp} = წლიური მუდმივა დაგეგმილი პერიოდისათვის
 I = რეალური საპროცენტო განაკვეთი

აღნიშნული ფაქტორი გამოიყენება ისეთი პრობლემების გადასაჭრელად, რომელიც ეხება პირდაპირ შემცირებადი სესხების ყოველთვიურ გადახდებს. კვარტალური, ნახევარწლიური და წლიური გადახდების სესხების გადახდები და მუდმივა შეიძლება მივიღოთ პერიოდში 1.00 დოლარის მიმდინარე ღირებულების ფაქტორის შებრუნებული სიდიდის გამოთვლით.

ეს ფაქტორები, რომლებიც ცნობილია როგორც გირაოს მუდმივები სესხის ამორტიზაციისათვის, ასახავს ორდინარული ანუიტეტის გადახდის თანხებს, რომელსაც შეისყიდის 1.00 დოლარი. ისინი მიუთითებენ პერიოდულ გადახდას, რომელიც დაფარავს სესხს და გადაიხდის პროცენტს სესხის შემცირებად ნაშთზე გადახდების პერიოდში. გირაოს მუდმივა შეიძლება გამოისახული იყოს პერიოდული გადახდების სახით. ყოველთვიურ გადახდასთან დაკავშირებული გირაოს მუდმივა წარმოადგენს ყოველთვიური გადახდის თანხის განაყოფს სესხის საწყის რაოდენობაზე. იმისდა მიუხედავად, არის თუ არა გადახდები ყოველთვიური, ნახევარწლიური თუ წლიური, გირაოს მუდმივა ჩვეულებრივ გამოსახულია ერთ წელიწადში მთლიან გადახდასთან მიმართებაში, როგორც საწყისი სესხის ამორტიზტულობა. ამას ეწოდება წლიური მუდმივა და წარმოედინილია სიმბოლოთი R_M . როდესაც სესხი გადაიხდება და დარჩენილი გადასახდელი ნაშთი შემცირდება, წლიური გირაოს ახალი მუდმივა შეიძლება გამოითვალოს როგორც მთლიანი წლიური გადახდის განაყოფი სესხის იმ დროისათვის გადაუხდელ ნაშთზე.

10 000 დოლარის სესხს, რომელიც უნდა ამორტიზირდეს 10 წლის მანძილზე ყოველი წლის ბოლოს გადახდით გირაოს საპროცენტო 10%-იანი განაკვეთით, დაჭირდება თანაბარი წლიური გადახდები 10 000 დოლარი X 0.162745, 10%-ით პირდაპირ შემცირებადი წლიური ფაქტორი 10 წლისათვის. თუ ყოველთვიური გადახდა განხორციელდა 10%-ად 10 წლის განმავლობაში, ყოველი გადახდის თანხა იქნება 132.15 დოლარი (ანუ 10 000 დოლარი X 0.013215). წლიური გირაოს მუდმივა ამ შემთხვევაში იქნება 0.158580 ანუ 12 X 0.013215.

პირდაპირ შემცირებადი ფაქტორები შედგება საპროცენტო განაკვეთს პლუს დაფარვის ფონდის ფაქტორი დროის გარკვეულ წერტილზე. ისინი წარმოადგენენ შესაბამისი ორდინარული თანაბარი ანუიტეტის ფაქტორის შებრუნებულ სიდიდეებს.

ფაქტორებს შორის ურთიერთკავშირი

შევნიშნოთ, რომ სხვადასხვა ფაქტორების ფორმულებს შორის არსებობს მათემატიკური კავშირი. ეს ურთიერთკავშირი შეიძლება სასარგებლო იყოს ფაქტორების აღქმისათვის და შეფასების პრობლემების გადასაწყვეტად. მაგალითად, შემფასებლებმა უნდა იცოდნენ, რომ ორდინარული თანაბარი ანუიტეტის ფაქტორები და პირდაპირ შემცირებადი სესხის ცხრილები ურთიერთშებრუნებული სიდიდეებია. ორდინარული თანაბარი ანუიტეტის ცხრილში მოცემული ფაქტორები შეიძლება გამოყენებულ იქნას მამრავლებად – შემცირებადი სესხის ფაქტორის, როგორც გამყოფის, გამოყენების ნაცვლად.

ურთიერთშებრუნებული სიდიდეები

ზოგიერთ ცხრილში მოცემული ფაქტორები სხვა ცხრილებში მოცემული ფაქტორების შებრუნებულ სიდიდეებს წარმოადგენენ. ეს ნაჩვენებია მათი ფორმულებით.

1 დოლარის მომავალი ღირებულებისა და რევერსიის ფაქტორები

$$S^n \text{ და } \frac{1}{S^n}$$

რევერსიის ფაქტორი 10 წლისათვის, 12%-იანი წლიური გართულებით, არის 0.321973, რაც 1 დოლარის მომავალი ღირებულების ფაქტორის შებრუნებული სიდიდეა.

$$0.321973 = \frac{1}{3.105848}$$

დაფარვის ფონდის აკუმულირებისა და დაფარვის ფონდის ფაქტორები

$$S_n \text{ და } \frac{1}{S_n}$$

დაფარვის ფონდის ფაქტორი 10 წლისათვის, 12%-იანი წლიური გართულებით, არის 0.056984, რაც დაფარვის ფონდის აკუმულირების ფაქტორის შებრუნებული სიდიდეა.

$$0.056984 = \frac{1}{17.548735}$$

ორდინარული თანაბარი ანუიტეტისა და პირდაპირ შემცირებდი სესხის ფაქტორები

$$a_n \text{ და } \frac{1}{a_n}$$

პირდაპირ შემცირებადი სესხის ფაქტორი 10 წლისათვის, 12%-იანი წლიური გართულებით, არის 0.176984, რაც ორდინარული თანაბარი ანუიტეტის ფაქტორის შებრუნებული სიდიდეა.

$$0.176984 = \frac{1}{5.650223}$$

შედგების შეკრება

ორდინარული თანაბარი ანუიტეტის ფაქტორები

ორდინარული თანაბარი ანუიტეტის ფაქტორი წარმოადგენს პერიოდისათვის ყველა რევერსიის ფაქტორების ჯამს, განსახილველი პერიოდის ჩათვლით. მაგალითად, ორდინარული თანაბარი ანუიტეტის ფაქტორი ხუთი წლისათვის, 12%-იანი წლიური გართულებით არის 3.604776, რაც წარმოადგენს წელი 1-დან მეხუთეს ჩათვლით ყველა რევერსიის ფაქტორის ჯამს:

- 0.892857
- 0.797194
- 0.711780
- 0.635518
- 0.567427

- 3.60477

პირდაპირ შემცირებადი სესხის ფაქტორები

პირდაპირ შემცირებადი სესხის ფაქტორი წარმოადგენს ცხრილის თავში დადგენილი პროცენტის, შემოსავლიანობის, ან დისკონტირების განაკვეთისა და დაფარვის ფონდის ფაქტორის ჯამს. მაგალითად, პირდაპირ შემცირებადი სესხის ფაქტორი 10 წლისათვის, წლიური 12%-იანი, ყოველთვიური გართულებით, არის 0.1721651, რაც არის 0.12-ს პლუს დაფარვის ფონდის ფაქტორი 0.0043471 12-ჯერ ($0.12 + 0.0521651 = 0.1721651$).

მეორეს მხრივ, დაფარვის ფონდის ფაქტორი შეიძლება მივიღოთ პირდაპირ შემცირებადი სესხის ფაქტორისაგან საპროცენტო განაკვეთის გამოკლებით. დაფარვის ფონდის ფაქტორი 10 წლისათვის, წლიური 12%-იანი, ყოველთვიური გართულებით, არის $0.1721651 - 0.12 = 0.0521651$. გარდა ამისა, საპროცენტო განაკვეთის მიღება შესაძლებელია პირდაპირ შემცირებადი სესხის ფაქტორისაგან დაფარვის ფონდის ფაქტორის გამოკლებით. 10 წლიანი, ყოველთვიური დაჯროვების გირაოს მოცემული მუდმივა 0.1721651-ის მეშვეობით საპროცენტო განაკვეთი გამოითვლება როგორც $0.1721651 - 0.0521651 = 0.120000$, ანუ 12.0%.

ტერმინთა განმარტება

Above-the-Line Expense – სტრიქონ ზედა გასავალი გასავალი, რომელიც აღდგენილ ოპერაციულ უწყისში გატარებულია წმინდა ოპერაციული შემოსავლის სტრიქონს "ზევით" და ამიტომ ითვლება ქონების მთლიანი ოპერაციული გასავლების ნაწილად.

Active (Seller's) Market – აქტიური (გამყიდველთა) ბაზარი აქტიური ბაზარი, რომელშიც ხელმისაწვდომი ქონების გამოყიდვების შეუძლიათ მიიღონ მაღალი ფასები; ბაზარი, სადაც მოთხოვნასთან შედარებით მცირე რაოდენობის ხელმისაწვდომი ქონებაა წარმოდგენილი დომინანტურ ფასად – გამოყენებლის ან პოტენციური გამოყენებლების სიმრავლისას.

Adjusted Sale Price – დაკორექტირებული გასავალი ფასი: ციფრი, რომელიც წარმოიქმნება როდესაც შედარებითი გაყიდვის გარიგების ფასი კორექტირდება შედარების ელემენტების მიხედვით. როდესაც დაცულია კორექტირების შესაფერისი თანმიმდევრობა, რამდენიმე საშუალო კორექტირებული გასავალი ფასი გამოითვლება და გამოიყენება, როგორც თანმიმდევრული კორექტირების საფუძველი.

Adjustments – კორექტირება: მათემატიკური ცვლილება, რომელიც უკეთდება ძირითად მონაცემს – შედარებითობის ან აღქმის ხელშეწყობად. როდესაც გამოიყენება დოლარში კორექტირება, შედარებით და შესაფასებელ ქონებას შორის ინდივიდუალური განსხვავებები გამოიხატება დოლარის დადებით ან უარყოფით მოცულობაში; როდესაც კეთდება პროცენტული კორექტირება, ინდივიდუალური განსხვავება აისახება დადებით ან უარყოფით პროცენტულ დიფერენციალში.

Administrative Review – ადმინისტრაციული მიმოხილვა: შეფასების წინასწარი მიმოხილვა გამოთვლის შესამოწმებლად და იმის განსაზღვრისთვის, თუ რამდენად შეესაბამება შეფასების დასკვნა ძირითადი შინაარსის სპეციფიკას. შესაბამისობაზე მიმოხილველი აღნიშნავს პუნქტების ნებისმიერ შეუთავსებლობას, ან შეფასების ხელშეკრულებაში აღნიშნული პუნქტების გამოტოვებას. ძირითადად სრულდება კლიენტის, ან შეფასების მომსახურების მომხმარებლის მიერ, რათა გამოიჩინოს საჭირო სიზუსტე ბიზნეს გადაწყვეტილების მისაღებად. მაგალითად, განვადება, ყიდვა-გაყიდვა. შეიძლება შესრულდეს შემფასებლის მიერ კლიენტის დასახმარებლად. ასევე ცნობილია როგორც შესაბამისობის მიმოხილვა.

Ad Valorem Tax – ღირებულების შესაბამისი ბეგარა რომელიც ეფუძნება ქონების შეფასებით ღირებულებას და რომელიც არ არის აუცილებელი რომ იყოს საბაზრო ღირებულების ეკვივალენტური.

Air Rights – უფლება საჰაერო სივრცეზე: უფლება კონკრეტული მიწის ტერიტორიის ზედა გამოყოფილი საჰაერო სივრცის განუწყვეტელ გამოყენებასა და კონტროლზე დადგენილ სიმაღლეზე. ასეთი უფლებები შეიძლება მოპოვებულ იქნას შენობის ან შენობების ასაშენებლად მიწის ტერიტორიაზე, ან სინათლისა და ჰაერის დაცვაზე არსებულ, ან შემოთავაზებულ სტრუქტურაში მომიჯნავე ტერიტორიაზე.

Allocation – განაწილება: მიწის ღირებულების შეფასების მეთოდი, რომელშიც გაანალიზებულია გაუმჯობესებული ქონების გაყიდვები, რათა დადგენილ იქნას მიწის ღირებულების ტიპური განაკვეთი მთლიანი ქონების ღირებულებაში და ეს განაკვეთი გამოიყენება შესაფასებელი ქონების, ან შედარებითი გაყიდვების ანალიზისას.

Amenity – კეთილმოწყობა: მატერიალური და არა მატერიალური სარგებელი, რაც ზრდის ძირითადი საშუალებების მიმოხილვობას, ან ზრდის მომხმარებლის ქმაყოფილებას. მაგრამ არ არის გადაწყვეტილი ფაქტორი მის გამოყენებაში. ბუნებრივ კეთილმოწყობას შეიძლება მიეკუთვნებოდეს სასაომონო წყალთან სიახლოვე, ან კარგი ხედი მიმდებარე ტერიტორიაზე. ადამიანის ხელით გაკეთებულ კეთილმოწყობად ითვლება საცურაო აუზი, კორტები, კომუნალური მომსახურებისა და გართობის სხვა საშუალებები.

Annuity Payable in Advance – წინასწარ გადასახდელი ანუიტეტი: ანუიტეტის ტიპი; ჩვეულებრივი ანუიტეტისაგან განსხვავდება მხოლოდ იმით, რომ გადასხდა წარმოებს ყოველი პერიოდის დასაწყისში.

Anticipation – მოლოდინი: იმის წინათგონობა, რომ მისალოდნელი მომავალი სარგებელი შექმნის ღირებულებას.

Appraisal Consulting - *კონსულტაციები შეფასებაზე*: ანალოზის განვითარების აქტი, ან პროცესი, რეკომენდაცია, ან პრობლემის გადაჭრის გზა. სადაც ღირებულების შესახებ მოსაზრება წარმოადგენს ანალოზის კომპონენტს, რომელსაც მიყვავართ დავალების შედეგებამდე.

Appraisal Report - *შეფასების დასკვნა*: შეფასების წერილობითი, ან ზეპირი ურთიერთობა; დოკუმენტი გადაცემა კლიენტს შეფასების დავალების დასრულებისთანავე. დასკვნის მოთხოვნები წინ არის წამოწეული სტანდარტების წესებში, რომლებიც ეხება პროფესიონალ შემფასებელთა ერთიან საყოველთაო შეფასების სტანდარტებს.

Appraisal Review - *შეფასების მიმოხილვა*: სხვა შემფასებლის მიერ ჩატარებული სამუშაოს ხარისხის შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბების ან გაცემის აქტი, ან პროცესი.

Appreciation - *ღირებულების გაზრდა*: ქონების ღირებულების აწევა, გამოწვეული იმის შედეგად, რომ მოთხოვნა აჯარბებს მიწოდებას.

Architectural Style - *არქიტექტურული სტილი*: შენობის ფორმისა და მოჭეურობების მახასიათებლები.

Architecture - *არქიტექტურა*: შენობის დიზაინისა და კონსტრუქციის ხელოვნება და მეცნიერება.

Arm's-Length Transaction - *"გარიგება გაშლილი მკლავის მანძილზე"* შეთანხმება, რომელიც მიღწეულია მოლაპარაკებების გზით ორ ან რამდენიმე დამოუკიდებელ შპარეს შორის, რომლებიც მოქმედებენ საქმის ცოდნით, არ იმყოფებიან შემზღუდავ მდგომარეობაში და შესწევთ უნარი იმოქმედონ ადგილობრივ ბაზარზე.

Assemblage - *კომპლექტაცია*: ორი ან მეტი ჩვეულებრივ (მაგრამ არა აუცილებლად) მომიჯნავე ნაკეთის შეერთება ერთ მფლობელობაში, ან გამოსაყენებლად; პროცესი, რომელიც ქმნის გაერთიანებულ ღირებულებას;

Assesed Value - *დაბეგვრის მიზნით შეფასებითი ღირებულება*: ქონების ღირებულება, როგორც ქონების დასაბეგრი ბაზა. შეიძლება იყოს საბაზრო ღირებულებაზე მაღალი, ან დაბალი, ან ფუფუნებოვან შეფასებით განაკვეთს, რომელიც საბაზრო ღირებულების პროცენტულ მარჯვენებს წარმოადგენს.

Balance - *ბალანსი*: პრინციპი, რომ უძრავი ქონების ღირებულება იქმნება და დგინდება, როდესაც კონტრასტული, საწინააღმდეგო, ან ურთიერთმოქმედი ელემენტები წონასწორობის მდგომარეობაში არიან.

Balloon Payment - *"ოვალური" გადახდა*: ვალის ნაშთი, რომელიც არ არის გადახდილი პერიოდული გადახდების ფორმით და ექვემდებარება დაფარვას კრედიტის ვალის ბოლოსათვის.

Band of Investment - *ინვესტიციების ჩვეულის შეთოვლა*: პროექტის ფინანსირების სტრუქტურითა და ფინანსირების ყოველი წყაროს მიერ მოთხოვნილი კომპენსაციის დონით განსაზღვრული კაპიტალიზაციის საერთო კოეფიციენტის გაანგარიშების ტექნიკა.

Base Line - *საბაზო ზაზი*: მიწის აღწერის სამთავრობო კვლევის სისტემაში, გავლებულია ზაზი დასავლეთსა და აღმოსავლეთს შორის მთავარი მერიდიანის საწყის წერტილზე გავლით, რის მიხედვითაც დგინდება საზღვრები ქალაქებს შორის.

Base Rent - *საბაზო რენტა*: საიჯარო გადასახადის დადგენილი მინიმალური განაკვეთი.

Below-the-Line Expense - *სტრიქონს ქვედა გასაკალი*: გასაკალი, რომელიც აღდგენილ ოპერაციულ უწყისში გატარებულია წმინდა ოპერაციული შემოსავლის სტრიქონს "ქვევით" და ამიტომ ვერ ჩაითვლება ქონების მთლიანი ოპერაციული გასაკვლების ნაწილად; დამჭირავებლის გაუმჯობესებები და ღონისძიების შეთანხმებები არის ყველაზე ჩვეული ბუნებები სტრიქონებზე, რომლებიც ჩაწერილია წმინდა ოპერაციული შემოსავლის სტრიქონს ქვევით.

Bond - *ობლიგაცია*: სავალო ინსტრუმენტი, გამოშვებული ერთ წელზე მეტი პერიოდისათვის, რომლის მიზანია გაზარდოს კაპიტალი მსესხებლის მიერ. ფედერალური მთავრობა, სახელმწიფო, ქალაქები, კორპორაციები და ბევრი სხვა ტიპის დაწესებულებები ყუდიან ობლიგაციებს. ობლიგაცია არის ემიტენტის ვალდებულება, რომ დააბრუნებს ძირითად თანხას პროცენტთან ერთად - დადგენილ ვადაში (დაფარვის ვადაში).

Book Value - *საბალანსო ღირებულება*: კაპიტალის ოდენობა, რომლითაც ქონება ასახულია ბუღალტრულ დოკუმენტაციაში; წმინდა თანხა, რომლითაც აქტივი გატარებულია უწყისებში და ფინანსურ ანგარიშგებაში. აქტივზე დანახარჯი მისი შესყიდვის დროს, რომელიც შემცირებულია აქტივებზე დარიცხული ცვეთის აკუმულირებული ოდენობით.

Bracketing – შემოსაზღვრა: პროცესი, რომელშიც შემფასებელი განსაზღვრავს ქონების ღირებულებების შესაძლო დიაპაზონს, შედარებითი გაყიდვების ჩვეულის მიმართ შედარებითი ანალიზის ხარისხობრივი ტექნიკის გამოყენებით. შედარებითი ობიექტების ჩვეუი შეიძლება დაიყოს ორ ნაწილად – ისინი, რომლებიც აღემატება შესაფასებელ ქონებას და ისინი, რომლებიც ჩამორჩება მათ. გაყიდვების კორექტირებული ფასები, რომლებიც ასახულია ამ ორ ჩვეულებაში, ზღუდავენ ღირებულების შესაძლო დიაპაზონს შეფასების ობიექტისათვის და ადგენენ ფარგლებს, რომელშიც ჩაქდება საბოლოო ღირებულება. ყველაზე მეტად შედარებითი გაყიდვა, ჩვეულებრივ, დაახლოებით დიაპაზონის შუაში ჩაქდება.

Building Capitalization Rate (R_B) – კაპიტალიზაციის განაკვეთი შენობისა და ნაგებობებისათვის: (1) განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ნაშთის ტექნიკაში, ან ინვესტიციების ჩვეულის მეთოდში, რათა შენობის მოგება გარდაქმნას შენობის ღირებულების მაჩვენებლად. (2) შენობის მოგების შეფარდება შენობის ღირებულებასთან.

Building Description – შენობის აღწერა: შენობის დიზაინის, განლაგების, კონსტრუქციის დეტალების, სიდიდის, პირობების, მიმდინარე გამოყენებისა და ალტერნატიული გამოყენებების ანალიზი, რომელიც იძლევა საფუძველს შესაფასებელი ქონების გაუმჯობესებებისა და შესაფასებელი ქონების ბაზარზე მისაღები ტიპური გაუმჯობესებების შედარებისათვის.

Building Residual Technique – ნაშთის ტექნიკა შენობისა და ნაგებობებისათვის: კაპიტალიზაციის ტექნიკა, სადაც გაუმჯობესებებზე მისაკუთვებელი წმინდა ოპერაციული შემოსავალი იზოლირებულია და კაპიტალიზებულია შენობის კაპიტალიზაციის განაკვეთით (R_B), რათა მიანიშნოს გაუმჯობესებების წვლილი ქონების მთლიან ღირებულებაში. როდესაც გაუმჯობესებების ღირებულება ემატება მიწის ღირებულებას, მაშინ ხდება ქონების მთლიანი ღირებულების შეფასება.

Capital – კაპიტალი; ფიზიკური ბირის ან საწარმოს მიერ დაგროვილი სიმდიდრე; ფულის რაოდენობა, რომელიც შესაძლებელია ინვესტირებისათვის.

Capital Expenditures – კაპიტალური გასაღები ბუღალტრულ აღრიცხვაში, ნაღდი ფულის დაბანდება, ან ვალდებულების წარმოქმნა ისეთი ხანგრძლივი გამოყენების აქტივის შესაძენად ან მის გასაუმჯობესებლად, როგორც: მიწა, შენობა, მიწზე, ადგილის გაუმჯობესებები, მანქანა-დანადგარები, აღჭურვილობა; განსხვავდება ფულადი სახსრების ისეთი გასაღებისაგან, რომელიც, ჩვეულებრივ, ითვლება მიმდინარე პერიოდის ოპერაციების ნაწილად.

Capital Market – ფასიანი ქაღალდების ბაზარი: გრძელვადიანი და საშუალოვადიანი ფულადი ინსტრუმენტებით სავაჭრო ურთიერთქმედება მყიდველსა და გამყიდველს შორის.

Capitalization in Perpetuity – დროში შეუზღუდავი შემოსავლის კაპიტალიზაცია: იმ შემოსავლების ნაკადის კაპიტალიზაცია, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, არ შეიცვლება და არ არის დროში შეზღუდული; ან აქტივის კაპიტალიზაცია, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, გაყიდება იმავე ფასად, რაც მისი შესყიდვის ფასია, და აქედან გამომდინარე, არ მოითხოვს კაპიტალის ანაზღაურებას.

Capitalized Economic Profit (CEP) – კაპიტალიზირებული ეკონომიკური მოგება: მწარმოის მოლოდინი, რომელიც არ არის მოკლებული საფუძველს, რომ თუ ის ჩაებმება საქმიანობაში სადაც გარკვეულ ფასად შეიქმნის აქტივის ან შევარდების აქტივებს, შედეგე კი გაყიდის მათ გაურკვეველ ფასად მომავალში, ეს მას მოუტანს ეკონომიკურ მოგებას.

Cash Flow – ფულადი სახსრების ნაკადი: ძირითად საშუალებებში ინტერესს მიკუთვნილი პერიოდული შემოსავალი.

Central Business District (CBD) – ცენტრალური ბიზნეს რაიონი: მთავარი, ან ცენტრალური ადგილი ქალაქში, სადაც მთავარი საცალო სავაჭრო, ფინანსური, სამთავრობო, პარფესიული, შემოქმედებითი და საკომუნიკაციო სამსახურებია თავმოყრილი.

Certification of Value – ღირებულების სერტიფიცირება: შეფასების დასკვნის შესავალი ნაწილი, სადაც შემფასებელი ამტკიცებს, რომ წარმოდგენილი ფაქტები ზუსტია მისი აზრითა და გამოცდილებით; ანალიზი და დასკვნები შემოითარგლება მხოლოდ გამოთქმული ვარაუდებით და პირობებით; რომ შემფასებელს არ გააჩნია არავითარი ინტერესი (ან ძირადი ინტერესი) შესაფასებელ ქონებაში; რომ შემფასებლის ანაზღაურება არ მოხდება მანამ, სანამ დასკვნის ყველა ასპექტი არ იქნება გათვალისწინებული; რომ შეფასება შესრულებულია შემფასებელმა იმ ინსტიტუტის მიერ დადგენილი პარამეტრული სტანდარტებისა და ეთიკის კოდექსის შესაბამისად, რომელთაც შეუძლიათ მის მიერ მოზადებული დასკვნის შემოწმება; რომ შემფასებელი ამყოფილებს, ან არ ამყოფილებს, დანერგობითი სწავლების მოთხოვნებს; რომ შემფასებელმა ბირადად ჩაატარა (ან არ ჩაატარა) ქონების დათვლიერება; და ის, რომ არავინ, გარდა აღნიშნული პირებისა, არ დახმარებია მას დასკვნის მოზადებაში.

Change - ცვლილება: მიზეზ-შედეგობრივი ურთიერთობა იმ ძალებს შორის, რომლებიც გავლენას ახდენენ ქონების ღირებულებაზე.

Cogeneration - კოჯენერაცია: ერთი და იგივე საწვავიდან ელექტრო ენერჯისა და დაბალი ტემპერატურის სითბოს სინქრონული წარმოქმნა.

Commercial Bank - კომერციული ბანკი: ერთი მფლობელობაში მყოფი დაწესებულება, რომელიც თავაზობს საწარმოებსა და ინდივიდებს სხვადასხვა ფინანსურ მომსახურებას; შეიძლება ჰქონდეს სახელმწიფო, ან რეგიონული მოწყობა (წესდება) და იყოს სახელმწიფო რეგულირების საგანი; იმართება აქციონერთაგან არჩეული დირექტორთა საბჭოს მიერ.

Comparables - შედარებითები: შეფასების პროცესში შესადარებლად გამოყენებული მსგავსი ქონებების გაყიდვის, გაქირავების, ან ოპერაციული დანახარჯების შემოკლებითი ტერმინი.

Comparative Analysis - შედარებითი ანალიზი: პროცესი, რომლის მიხედვითაც გამოიყვანება ღირებულების მაჩვენებელი პირდაპირი შედარებითი მიდგომით. შედარებითი ანალიზი შეიძლება იყენებდეს რაოდენობრივ ან ხარისხობრივ ტექნიკას ცალ-ცალკე, ან ერთად.

Comparative-Unit Method - შედარებითი ერთეულის მეთოდი: შენობის მშენებლობაზე დანახარჯების შეფასების მეთოდი, 1 კვადრატული მეტრის ან საბაზო ნაგებობის სხვა ერთეულის სრული ღირებულების განსაზღვრის გზით; ჩვეულებრივ, გამოიყენება მთლიანი შენობის ფართისათვის.

Competition - კონკურენცია: მყიდველებს ან დამქირავებლებს შორის, ორი ან მეტი პოტენციური მყიდველის ან დამქირავებლის ორმხრივი მცდელობა მოახდინოს შესყიდვა ან ქირის დაფარვა; გამოიყენებს ან მიწის მეპატრონეს შორის, მათი ორმხრივი მცდელობა დაასრულონ გაყიდვა ან გაქირავება; კონკურენტუნარიან ქონებებს შორის მწარმოებელთა შორის ან კეთილმოწყობის დონის, ან თითოეული ქონებისათვის დამახასიათებელი პრივილეგიების, ქონების პოზიციის უპირატესობის ან ნაკლის განხილვა კონკურენტების მიერ.

Compound Interest - რთული პროცენტი: პროცენტი, რომელიც მიიღება როგორც ძირითადი თანხიდან, ასევე მასზე უკვე დარიცხული პროცენტებიდან.

Condominium Ownership - კონდომინიუმების (თანსაკუთრების) მფლობელობა: საკუთრების საპართლებრივი ფორმა, რომლის მიხედვითაც ობიექტი იყოფა ინდივიდუალური ფლობის ელემენტებად და ერთობლივი მფლობელობის ელემენტებად.

Conformity - შესაბამისობა: შეფასების პრინციპი, რომ ძირითადი საშუალებების ღირებულება ყალიბდება და მტკიცდება მაშინ, როდესაც ქონების მახასიათებლები შესაბამებდა ბაზრის მოთხოვნებს.

Conservation Easement - გარემოს დაცვის სერვიტუტუ: აკრძალვა, რომელიც ზღუდავს ქონების მომავალ გამოყენებას შენახვა - დაკონსერვებამდე, ან ველური სამყაროს გარემოს (ტერიტორიის) დაცვა.

Continued Occupancy Clause - განგრძობითად ათვისების წინადადება: ლიზინჯის დებულება, რომლის მიხედვითაც ერთ მდგმურს მუდმივად უნდა ჰქონდეს დაკავებული ტერიტორია, მეორის მოსვლამდე, ხშირად ძირითადი დამქირავებელი მრავალ დამქირავებელთან საცალო ვაჭრობის ცენტრში.

Contract Rent - სახელშეკრულებო იჯარა: საიჯარო გადასახადის თანხა, რომელიც განსაზღვრულია საიჯარო ხელშეკრულებით.

Contribution - შეტანილი წვლილი: კონცეფცია, რომ ცალკეული კომპონენტის ღირებულება იზომება მთლიანი ქონების ღირებულებაში მის მიერ შეტანილი წვლილის მიხედვით, ან თანხა, რომელიც ამ კომპონენტის არ არსებობისას გამოაკლდება მთლიან ღირებულებას.

Cooperative Ownership - კოოპერატიული მფლობელობა: საკუთრების ფლობის ფორმა, სადაც კოოპერატიული შენობის ან საცხოვრებელი ბინის აქციის ყველა მფლობელი იღებს შესაკუთრებულ ლიზინჯს ცალკეულ ბინაზე და ვალდებულია გადაიხადოს ყოველთვიური მოვლის ფასი, რაც წარმოადგენს ოპერატიული გასაღებისა და ჩადებულ გირაოზე ვალების მომსახურების პროპორციულ წილს, რომელსაც ინდის კორპორაცია. ეს პროპორციული წილი ეფუძნება მფლობელობაში მყოფი აქციების სიდიდეს.

Corner Influence - კუთხის გავლენა: გავლენა ღირებულებაზე, რომელიც გამოწვეულია ქონების მდებარეობით ორი ქუჩის გადაკვეთაზე; ღირებულების ზრდა, ან შემცირება გამოწვეულია აქ განლაგებით. ან მასთან სიახლოვით.

Cost - დანახარჯი: ჯამური გასავალი დოლარში გაუმჯობესებისათვის (კონსტრუქციისათვის); მიეკუთვნება წარმოების და არა გაცვლას (ფასი). შეფასებლები ანხსავებენ პირდაპირ დანახარჯს, ირიბ დანახარჯს და სამეწარმეო კოორდინაციის დანახარჯს.

Cost Approach - დანახარჯებით მიდგომა: შეფასებისადმი მიდგომა, რომელიც ეფუძნება მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ინფორმირებულ მყიდველი არ გადაიხდის ჯონებაში იმაზე მეტს, ვიდრე იმავე სარგებლის მომტანი შემცველი ობიექტის მშენებლობის დანახარჯებია. მოითხოვს აღწარმოების სრული მიმდინარე დანახარჯების (ზოგიერთ შემთხვევაში - ჩანაცვლების მთლიანი დანახარჯების) შეფასებას.

Date of the Opinion of Value - ღირებულებაზე მოსაზრების დადგენის თარიღი: დღე, რომლისთვისაც ძალაშია ღირებულებაზე მოსაზრება. ჯონების საბოლოო შექმნამდე, ჯონების გაუდგავზე მოლაპარაკება შეიძლება თვეებისა და წლების განმავლობაში მიმდინარეობდეს. ასეთ შემთხვევაში, შეიძლება შესაფერისი იყოს ხელშეკრულების მოწერის თარიღიდან ღირებულების ფაქტობრივ თარიღამდე საბაზრო პირობებში ცვლილებების კორექტირება.

Debt - ვალი: (1) ინვესტიციის ორი მახასიათებელი ტიპიდან ერთი; მეორე საკუთარი კაპიტალია. საავლო ინვესტორი მოელის უპირატეს მოთხოვნებს საინვესტიციო შემოსავლებიდან და ეძებს ჩართულ აქტივებზე უსაფრთხოების დაცვას კანონიერი ფორმით. საავლო ინვესტორები მონაწილეობენ ობლიგაციებში ან გირაოში და ინვესტიციებზე იღებენ ფიზიკურად ან ცვლად პროცენტებს - ნომინალის მიღებით გადის დადგომას. (2) ფულადი სესხი, ზმირად დროის გარკვეული პერიოდისათვის, რომელიც შეიძლება იყოს, ან არ იყოს უზრუნველყოფილი.

Debt Coverage Ratio (DCR) - ვალის დაფარვის კოეფიციენტი: განისაზღვრება წმინდა ოპერაციული მოგების (NOI) თანხის გაყოფით ვალის მომსახურებაზე (ვალის ძირითადი თანხისა და პროცენტების გადახდა) ყოველწლიური გადახდების თანხაზე ($DCR = NOI/M = 1/M$); ზომავს ჯონების უნარს დაკმაყოფილოს მისი საავლო მომსახურება წმინდა ოპერაციული მოგების შემდეგ; აგრეთვე ეწოდება საავლო გადახდების დაფარვის კოეფიციენტი **Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**.

Debt Service (1M) - ვალის მომსახურება; პერიოდული გადახდები, რომელიც ფარავს საკრავნო სესხის ძირითადი თანხისა და პროცენტების გადახდას; ზოგჯერ იწოდება როგორც საკრავნო ვალის მომსახურება.

Decline - დაღმსვლა: ბაზარზე მოთხოვნის შემცირების საფეხური სასიცოცხლო ციკლში.

Deed of Trust - ტრასტის ხელშეკრულება: გირაოს მსგავსი იურიდიული ინსტრუმენტი, რომელშიც ორის მაგივრად მონაწილეობს სამი მხარე. მესამე მხარე (ნდობით აღჭურვილი პირი) წარმოადგენს საკუთრების ტიტულის მფლობელს კრედიტორის (ბენეფიციარის) ინტერესებში.

Definition of Value - ღირებულების განმარტება: წერილობითი ანგარიშგება, რომელიც აკონკრეტებს შესაფასებელი ღირებულების ტიპს; ჩართული უნდა იყოს შეფასების ყველა დასაცვანაში.

Delta (Δ) - დელტა; მათემატიკური სიმბოლო, რომელიც აღნიშნავს ცვლილების პროცენტს; გამოიყენება შემოსავლიანობისა და ცვლილების ფორმულაში, რათა წარმოაჩინოს მთლიანი ჯონების ღირებულებაში ან შემოსავლებაში ცვლილების მოსალოდნელი პროცენტულობა პროგნოზირებადი პერიოდის განმავლობაში.

Demand - მოთხოვნა: ძირითადი ეკონომიკური მცნება, რომელიც განსაზღვრავს საქონლის ან მომსახურების რაოდენობას, რომელიც შესყიდვლი იქნება განსაზღვრული დროისათვის, განსაზღვრულ ბაზარზე, განსაზღვრულ ფასად.

Depreciation - ცვეთა: შეფასებაში, აქტივის ღირებულების კლება - გამოწვეული ნებისმიერი მიზეზით; შეფასების დღისათვის გაუმჯობესებების აღწარმოების ან ჩანაცვლების დანახარჯებსა და იმავე დღისათვის გაუმჯობესებების საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული განსხვავება.

Depressed (Buyer's) Market - დეპრესიული (მყიდველების) ბაზარი: ბაზარი, სადაც მყიდველებს აქვთ უპირატესობა; არსებობს, როდესაც საბაზრო ფასები შედარებით დაბალია ჯონების სიკარბის გამო.

Desire - სწრაფვა: მყიდველის სურვილი ადამიანური მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად შეიძინოს აქტივი (მაგალითად, თავშესაფარი, ტრანსპორტი, საკვები) ან ინდივიდუალური საჭიროებები ძირითადი საყოფაცხოვრებო მოთხოვნების გარდა.

Desk Review - ოფისიდან გაუსვლელად მიმოხილვა: შეფასების მიმოხილვა, რომელიც შემოიფარგლება მხოლოდ დასაცვანაში წარმოდგენილი მონაცემებით, რომელიც შეიძლება ან არ შეიძლება დადასტურებულ იქნას დამოუკიდებლად. მიმოხილველი შემფასებელი ამოწმებს განაცხადშემბების სიზუსტეს, მონაცემთა რეალურობას და მეთოდოლოგიის შესაფერისობას ისევე, როგორც კლიენტის მითითებებთან, მარეგულირებელ მოთხოვნებთან და პროფესიონალურ სტანდარტებთან შესაბამისობას.

Deterioration – გაურკვევლობა: მდგომარეობის დარღვევა; ცვეთის გამოშვებები მიზეზი, რომელიც ასახავს დანაკარგს ღირებულებაში ელემენტების გაცვეთის, დეზინტეგრაციის, მომსახურებაში გამოყენების გამო.

Direct Capitalization – პირდაპირი კაპიტალიზაცია: (1) ერთი წლის მოსალოდნელი შეფასებით შემოსავლების ღირებულების მაჩვენებლად გარდაქმნისათვის გამოყენებული მეთოდი – შეფასებით შემოსავლის შესაბამის კოეფიციენტზე გაყოფით, ან შეფასებით შემოსავლის შესაბამის ფაქტორზე გამრავლებით. (2) კაპიტალიზაციის ტექნიკა, რომელიც გამოყენებს გაყოფებიდან გამოყოფილ კაპიტალიზაციის განაკვეთებსა და მამრავლებს. გაითვალისწინება მხოლოდ ერთი წლის მოგება. შემოსავლიანობა და ღირებულების ცვლილება შეთავაზებულია, მაგრამ არ არის დადგენილი.

Direct Comparison Approach – პირდაპირი შედარებით მიდგომა მთელი რიგი პროცედურებისა, სადაც ღირებულების მაჩვენებელი გამოყვანილია შესაფასებელი ქონების შედარებით უკანასკნელ პერიოდში გაყიდულ მსგავს ქონებასთან, შედარების შესაბამისი ერთეულების გამოყენებითა და შედარებით ქონების გაყიდვის ფასის შესადარის ელემენტებზე დაყრდნობით კორექტირების გზით. პირდაპირი შედარებით მიდგომა შეიძლება გამოვიყენოთ გაუმჯობესებული ქონების, აუთენსიკელი მიწის, ან მიწის, რომელიც სავარაუდოდ აუთენსიკლად ითვლება, შესაფასებლად. ეს არის ყველაზე მიღებული და სასურველი მეთოდი მიწის შესაფასებლად, როდესაც ხელმისაწვდომია მონაცემები შედარებით ქონებების გაყიდვების შესახებ.

Direct Costs – პირდაპირი დანახარჯები: გაუმჯობესების კონსტრუქციებში გამოყენებული სამუშაო ძალაზე და მასალებზე დანახარჯი; მას ზოგჯერ მძიმე (hard) დანახარჯებაც უწოდებენ.

Discounting – დისკონტირება: პროცედურა, რომელიც გამოიყენება პერიოდული შემოსავლების, ფულადი ნაკადებისა და რევერსის მიმდინარე ღირებულებაში მოსაყვანად იმ კონცეფციაზე დაყრდნობით, რომ მომავალში მიღებული სარგებელი უფრო ნაკლებია, ვიდრე ახლა მიღებული იმავე ოდენობის სარგებელი.

Discount Rate – დისკონტის განაკვეთი: საპროცენტო განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება მომავალი გადახდების ან მისაღებლების მიმდინარე ღირებულებად გარდასაქმნელად; ზოგადად ტერმინი, რომელიც გამოიყენება ნებისმიერი განაკვეთის მიმართ, რომელიც მომავალ ფულად ნაკადებს მიმდინარე ღირებულებად გარდაქმნის. **IRR** და **Y** დისკონტის განაკვეთის განსაზღვრა.

Discounted Cash Flow (DCF) Analysis – ფულადი სახრების დისკონტირებული ნაკადების ანალიზი: პროცედურა, რომელშიც დისკონტის განაკვეთი გამოიყენება პროგნოზირებული შემოსავლებისა და გასავლების ნაკადებისადმი. ანალიზის გამკეთებული ადგენს შემოსავლების ნაკადების რაოდენობას, ცვალებადობას, დროითობას და ხანგრძლივობას ისევე, როგორც რევერსის რაოდენობასა და დროითობას და ახდენს თითოეულის დისკონტირებას მის მიმდინარე ღირებულებამდე – შემოსავლიანობის დადგენილი განაკვეთის მიხედვით. **DCF** -ს ანალიზი შეიძლება მიესადაგოს ნებისმიერი შემოსავლიანობის კაპიტალიზაციის ტექნიკას.

Disintermediation – დეზინტერმედიაცია; ფულის გადადინება დაბალპროცენტოვანი სასესო ანგარიშიდან მაღალპროცენტოვანი ანგარიშზე.

District – რაიონი: ბაზრის ტერიტორია, რომელიც ხასიათდება მიწის ფართობის ერთი უპირატესი მიზნით გამოყენებით, მაგალითად, საცხოვრებელი, კომერციული, ინდუსტრიული, სასოფლო სამეურნეო.

Divided Interest – დაყოფილი ინტერესი: ინტერესი მთლიანი ქონების ერთი ნაწილის მიმართ, მაგალითად, მეიჯარეთა ინტერესი.

Dividends – დივიდენდები: ინვესტირებულ საკუთარ კაპიტალზე მიღებული შემოსავალი.

Dollar Adjustments – დოლარში კორექტირება: შესაფასებელ ქონებასა და შედარებით ქონებებს შორის განსხვავების დოლარში გამოხატული კორექტირება; ხშირად გამოყენებულია ფინანსირების პირობებში ან ფიზიკურ მახასიათებლებში არსებული განსხვავებების ასახვის მიზნით.

Downzoning – ზონირების კატეგორიის შემცირება: სახელმწიფო ქმედება, როდესაც ადგილობრივი მთავრობა ამცირებს დასაშვებ სიმჭიდროვეს შემდგომი განვითარებისათვის, მაგალითად, უფრო ცოტა საცხოვრებელი ბინები, ნაკლები საოთხულები, ან ცვლილება გამოყენების ინტენსივობაში, დასაშვები მეტი ინტენსივობიდან ნაკლებისაკენ სვლა. მაგალითად, მრავალბინიანიდან ერთბინიანისაკენ.

Eastment Appurtenant – თანმდევ სერვიტუტი: სერვიტუტი, რომელიც ახლავს სარგებელს და გადადის უძრავ ქონებაზე მთავარი უფლების გადაცემასთან ერთად; მიწას ნაძვეს ძირითად ქონების პრივილეგიად და აგრძელებს ტვირთად დაწოლას უძრავ ქონებაზე მაშინაც კი, თუ უფლება ახალ ფლობელზე გადადის.

Eastments – სერვიტუტი: ძირითად საშუალებებში ინტერესი, რომელიც გულისხმობს მფლობელის ქონების ნაწილის გამოყენებას, მაგრამ არა მფლობელობას. სერვიტუტზე უფლება, ან ხელისაწვდომობა შეიძლება მოპოვებულ იქნას კერძო მხარეების, ან სახელმწიფო დაწესებულებებიდან. მთავრობა ხელს უწყობს სერვიტუტის კონსერვაციას, გაშლილ სივრცეს და დაცვას.

Economic Life – ეკონომიკური გამოყენების ვადა: პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც ძირითადი საშუალებების გაუმჯობესებას წვლილი შეაქვს ქონების ღირებულებაში; ტერმინი მიეკუთვნება ცვეთის შეფასების ბაზრიდან გამოყოფის და ასაკ-ვადაიანობის მეთოდებს.

Effective Gross Income (EGI) – რეალური ჩამური შემოსავლები: მოსალოდნელი ჩამური ფულადი შემოსავალი შემოსავლების მომტანი ქონებიდან – აუთვისებლობიდან და მოუკრებლობიდან დანაკარგების გამოკლებით.

Effective Gross Income Multiplier (EGIM) – რეალური ჩამური შემოსავლების მაშრავლი: ქონების გასაყიდი ფასის (ან ღირებულების) შეფარდება მის რეალურ ჩამურ შემოსავალზე; ერთი წლის მოსალოდნელი EGI, ან რამდენიმე წლის საშუალო წლიური მოსალოდნელი EGI ($EGIM = VE/GI$).

Effective Interest Rate (i) – რეალური საპროცენტო განაკვეთი: პროცენტი ერთ დოლარზე პერიოდის განმავლობაში; ნომინალური წლიური საპროცენტო განაკვეთი იყოფა წელიწადში კონვენსიის პერიოდების რაოდენობაზე; ასევე ეწოდება რეალური განაკვეთი.

Effective Purchasing Power – რეალური შემსყიდველობითი უნარი: ბაზრის მონაწილე ინდივიდის ან ეკუფის შესაძლებლობა – შეიძინოს საგნები და მიიღოს მომსახურება ნაღდი ფულით, ან მისი ეკვივალენტით.

Effective Rent – რეალური ქირა: ფინანსური შეთანხმების წმინდა საიკარო განაკვეთი; შეიძლება გამოითვალოს დისკონტირებულ ბაზაზე, ფულის დროითი ღირებულების ასახვით ან მარტივ, წრფევი მეთოდის ბაზაზე.

Elements of Comparison – შედარების ელემენტები: ქონებისა და გარიგებების მახასიათებლები ან თვისებები, რომელიც ეხმარება უძრავ ქონებაში გადახდილი ფასების ცვლილების ახსნას; მოიცავს უძრავ ქონებაზე უფლების გადაცემას, ფინანსირების ძირობებს, გავიდვების მდგომარეობას, ბაზრის მდგომარეობას, შესყიდვის შემდგომ დაუყოვნებლივ გაწეულ გასავლებს, განლაგებას, ფიზიკურ და სხვა მახასიათებლებს, როგორცაა ეკონომიკური მახასიათებლები, გამოყენება, და ღირებულების მოძრაი კომპონენტები.

Entrepreneurial Coordination – სამეწარმეო კოორდინაცია: მეწარმის უნარი – უძრავი ქონების განვითარებაში გამოიყენოს მიწის, საშუალო ძალისა და კაპიტალის კომბინაცია; უძრავი ქონების ღირებულებას კომპონენტი, რომელიც წარმოადგენს მეწარმის (ან განმავითარებლის) მიერ დროის, გამოცდილებისა და კაპიტალის ინვესტიციას ქონების განვითარებაში.

Entrepreneurial Incentive – სამეწარმეო სტიმული: ბაზრის მონაცემებიდან მიღებული ციფრი, რომელიც წარმოადგენს თანხას, რომელსაც მეწარმე ელოდება მის მიერ პროექტში შეტანილი წვლილისა და გაწეული რისკის სანაცვლოდ.

Entrepreneurial Profit – სამეწარმეო მოგება: ბაზრის მონაცემებიდან მიღებული ციფრი, რომელიც წარმოადგენს თანხას, რომელსაც მეწარმე იღებს მის მიერ პროექტში შეტანილი წვლილისა და გაწეული რისკისათვის; განსხვავება ქონების ჩამურ დანახარებას (განვითარების ხარჯი) და მის სანაზარო ღირებულებას შორის (ქონების ღირებულება დასრულების შემდეგ), რომელიც წარმოადგენს მეწარმის კომპენსაციას განვითარებასთან დაკავშირებულ კვალიფიკაციასა და გაწეული რისკისათვის.

Environmental Property Assessment (EPRA) – ქონების გარემოს შეფასება: პროცედურა, რომელიც ჩვეულებრივ ტარდება კომერციული და ინდუსტრიული ადგილებში, გარემოს პოტენციური პრობლემების დასადგენად, ქონების გადაცემაზე. EPRA ტარდება ფაზებად: აუდიტის პირველი ფაზა ფოკუსირებას ახდენს პოტენციური დაბინძურების მტკიცებულებაზე; მეორე ფაზა ადასტურებს დაბინძურების არსებობას; მესამე ფაზა აღწერს მის სიდიდეს. აგრეთვე ეწოდება გარემოს კვლევა ან ოპერაციული აუდიტი.

Environmental Site Assessment (ESA) – ნაკეთის გარემოს შეფასება: პროცესი, რომლის მეშვეობითაც პროცედურა, ან საწარმო ცდილობს განსაზღვროს არის თუ არა ძირითადი საშუალების რომელიმე კონკრეტული მონაკვეთი (გაუმჯობესებების ჩათვლით) ადიატრული გარემო პირობების ობიექტი. გარემო ადგილის შეფასება გარემოს აუდიტისაგან განსხვავებულიცაა და ნაკლებად მკაცრიც.

Equity – საკუთარი კაპიტალი; მფლობელთა პრეტენზია ქონებაზე; თანხა, რომლითაც საკუთრების დასაბუთებული საბაზრო ღირებულება აჭარბებს სავალო ვალდებულებებს; ქონების ჩაპური ღირებულება მიიღება კაპიტალის დამატებით სასესხო ვალდებულებაზე. კაპიტალის ინვესტიორები ეწევიან მაღალ რისკს და მათი შემოსავალი დამოკიდებულია ოპერაციულ გასავლებაზე და ვალის მომსახურებაზე. ამის კომპენსირება ხდება დივიდენდებით (ფულადი სახსრების ნაკადებით) და მათი ინვესტიციების ღირებულების შესაძლო ზრდით. კაპიტალი მოიცავს ნარჩენ აქტივებზე მოთხოვნას, რომელიც მთლიანად ეკუთვნის მხოლოდ მფლობელებს.

Equity Capitalization Rate (RE) – საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთი. მოგების განაკვეთი, რომელიც ასახავს მოსალოდნელი ფულადი სახსრების წლიურ ნაკადებსა და კაპიტალში ინვესტიციას პირის ურთიერთკავშირს; გამოიყენება საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობების კაპიტალის ღირებულების მაჩვენებლად გადასაცხანად; ასევე უწოდებენ ნაღდი ფულის-ნაღდი ფულზე განაკვეთს, ფულადი სახსრების ნაკადების განაკვეთს, ან საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობების განაკვეთს. (RE = საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობების/ინვესტიცია საკუთარ კაპიტალში)

Equity Dividend – საკუთარ კაპიტალზე ფულადი შემოსულობები; წმინდა ოპერაციული მოგების ნაწილი, რომელიც გადაიხდება გირაოს ჩაპური სავალო მომსახურების შემდეგ, მაგრამ სანამ გამოაკლდება ოპერაციებზე მოგების გადასახადი.

Equity Ratio (E) – საკუთარი კაპიტალის განაკვეთი; ქონებაში ინვესტირებული კაპიტალის შეფარდება მის მთლიან ფასთან; ინვესტიციის ნაწილი, რომელიც არ არის დატვირთული ვალდებულებებით.

Equity Yield Rate (YE) – საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობის განაკვეთი; საკუთარ კაპიტალში ინვესტიციაზე უკავშირების შიდა განაკვეთი საშემოსავლო ბეგების გათვალისწინების გარეშე.

Escalation Clause – ზრდის დაშვება; დაშვება ხელშეკრულებაში, რომლის მიხედვითაც ფასის, ან იჯარის კორექტირება ხდება რაიმე მოვლენის, ან ინდექსის ბაზაზე; მაგალითად, პირობა, რომ გაიზრდება ქირის გადასახადი, თუ გაიზრდება ოპერაციული გასავლები; აგრეთვე ეწოდება გასავლების დაფარვის დაშვებას.

Escape Clause – ვალდებულებაზე თავის არიდების დაშვება; პირობა, რომელიც უფლებას აძლევს სახლის პატრონს გააუქმოს იჯარა.

Escheat: ბეითალმანი (უპატრონო) ქონება; მთავრობის უფლება, ქონების მფლობელი გახდეს სახელმწიფო, როდესაც მისი მემკატრონე გარდაიცვლება ანდერძის გარეშე, ან არ არსებობს არანაირი დამტკიცებული მემკვიდრე.

Excess Land – ნამეტო მიწა; გაუმჭობებელი ნაკვეთისათვის მიწა, რომელიც აღარ არის საჭირო არსებული გაუმჭობებლების მომსახურებისათვის ან მხარდასაჭერად. აუთვისებელი ნაკვეთისათვის, ან ნაკვეთისათვის, რომელიც ითვლება ჭერ კიდევ აუთვისებლად, მიწა, რომელიც არ არის საჭირო ნაკვეთის მოსაწყობად მისი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებისათვის. ასეთი მიწა შეიძლება გამოყოფილ იქნას დიდი ტერიტორიიდან და დამოუკიდებლად მქონდეს საკუთარი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება, ან შეიძლება საშუალება მისცეს მომავალ ფაფართან არსებულ, ან მოსალოდნელი გაუმჭობებებისათვის.

Excess Rent – ნამეტო ქირა; თანხა, რომლითაც ხელშეკრულებაში აღნიშნული ქირა აღემატება საბაზრო ქირას შეფასების თარიღისათვის; შენობის გაქირავების შემთხვევაში, შეიძლება დამოკიდებული იყოს უკეთეს განლაგებაზე, უჩვეულო მენეჯმენტზე, მხარეთა გაუფიქრობებლობაზე, ან ლიზინგის აღსრულება ხდებოდა უფრო ადრე, როდესაც ბაზარზე ქირის ფასი უფრო მყარია იყო.

Exclusive Use Clause – ექსკლუზიური გამოყენების დაშვება; პირობა, რომელიც ზღუდავს ქონების მფლობელს მოახდინოს ქონების ან რომელიმე გამოყოფილი ფართის რაიმე ნაწილის გაქირავება მათზე, ვინც მსგავს საქმიანობას ეწევა.

Expense Cap – გასავლების ზედა ზღვარი; დაშვება ლიზინგის ხელშეკრულებაში, რომელიც ზღუდავს ძირითადი დამქირავებლის წილს საერთო გამოყენების ფართის მოვლა-პატრონობის გასავლებაში.

Expense Stop – გასავლების შეჩერება; დაშვება ლიზინგის ხელშეკრულებაში, რომელიც ზღუდავს ქონების მფლობელის ვალდებულებას გასავლებაზე, რადგან დამქირავებელი ადგენს ყველა გასავალს დადგენილი ზღვრის მიღმა.

Expropriation – ექსპროპრიაცია; სახელმწიფოს უფლება, ჩამოართვას ცერძო საკუთრება საზოგადოებრივი გამოყენებისათვის, მხოლოდ კომპენსაციის გადახდით. ექსპროპრიაციის მექანიზმებს, შეტყობინების პერიოდს, დამტკიცებული პროცესების, და კომპენსაციის გადაწყვეტილებას, რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას, ადგენს სხვადასხვა სახელმწიფო კანონები.

Extraction - გამოყოფა: მიწის ღირებულების შეფასების მეთოდი, რომლის მიხედვითაც გაუმჯობესებულ ქონებაში გაუმჯობესებების ნარჩენი ღირებულება ფასდება და აკლდება მთლიან გასაყიდი ფასს, რათა მიღებულ იქნას მიწის შეფასებითი გასაყიდი ფასი; ყველაზე ემპირულია, როდესაც გაუმჯობესებას მთავრად წვლილი შეაქვს ქონების მთლიან გასაყიდი ფასში.

Feasibility Analysis - განხორციელებადობის ანალიზი: ეკონომიკური მცდელობის დანახარჯისარგებელი ურთიერთკავშირის შესწავლა.

Fee Simple - მფლობელობის შეუზღუდავი ფორმა: აბსოლუტური მფლობელობა, რომელიც დაუტვირთავია რაიმე სხვა ინტერესით, ან უძრავი ქონება, რომელიც წარმოადგენს მხოლოდ სახელმწიფოს მიერ დადგენილი შეზღუდვების საგანს, ეს იქნება საგადასახადო, ექსპროპრიაციის, თუ ბეითალმანის.

Field Review - სრული მიმოხილვა: შეფასების მიმოხილვა, რომელიც მოიცავს შესასფასებელი ქონების როგორც გარეგან, ასევე შიდა შემოწმებას და შედარებითი ქონებების შესაძლო შემოწმებას, რათა დადასტურდეს დასკვნაში მოყვანილი მონაცემები. ზოგადად, სრული მიმოხილვა სრულდება დამუშავებული შესაბამისი სისი გამოყენებით, რომელშიც ჩამოთვლილია პუნქტები, რომლებიც შემოწმდა - ოფისიდან გაუსვლელად მიმოხილვაში-, აგრეთვე შეიძლება მოიცავდეს საბაზრო მონაცემების დადასტურებას დამატებითი ინფორმაციის მოსაგროვებლად ჩატარებულ კვლევას და დასკვნის დაწერის დროს გამოყენებული პროგრამული უზრუნველყოფის შემოწმებას.

Final Opinion of Value - ღირებულების შესახებ საბოლოო მოსაზრება: ღირებულებათა რიგი, ან ერთიან დადარკვი გამოხატული ციფრი, რომელიც მიღებულია ღირებულების მაჩვენებლების შეკრებით და დადგენილია შეფასების დასკვნაში.

Fixed Expenses - მუდმივი გასაჯლები: ოპერაციული გასაჯლები, რომელიც, ზოგადად, არ არის დამოკიდებული ობიექტის დატვირთვაზე და რომელსაც კარგი მენეჯმენტი გასწევს იმისდა მიუხედავად საკუთრება დაკავებულია თუ აუთვისებელი; მაგალითად ქონების გადასახადი ან სადაზღვევო გადასახადი.

Flat Rental Lease - ერთიანი განაკვეთის იჯარა: იჯარა ქირის კონკრეტული დონით, რომელიც გრძელდება მთელი იჯარის განმავლობაში; აგრეთვე ეწოდება იჯარა ერთი დონის გადასახადით.

Floodplain - დატბორილი ადგილი: ბრტყელი ზედაპირი მდინარის, ნაკადულის ან წყლის იმ სხვა სახეობების გასწვრივ, რომელიც შეიძლება კალაპოტიდან გადმოვიდეს და დატბორის ტერიტორია.

Forecasting - პროგნოზირება: მომავალში მოსახდენი მოვლენის ან რაიმე პირობის შეფასება წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, არსებული ცოდნის, ფაქტების, თეორიისა და მსჯელობის გამოყენებით.

Formal Architecture - ფორმალური არქიტექტურა: არქიტექტურა, რომელიც შეთავსებადია იმ ესთეტიზმთან და ფუნქციონალურ კრიტერიუმებთან, რომელიც აღიარებულია არქიტექტურის ისტორიის ცოდნითა და პრაქტიკით აღჭურვილი პირების მიერ.

Form Report - ფორმალური შეხვედრა დასკვნა: შეფასების დასკვნა, რომელიც წარმოდგენილია გარკვეული ფორმით, რომელიც ეწინააღმდეგება თხრობით სტილში დაწერილ დასკვნას. ზოგიერთი სტანდარტული ფორმა მოიცავს ფინანსური ინსტიტუტების, სადაზღვევო კომპანიებისა და სახელმწიფო სააგენტოების მიერ მოთხოვნილ ფორმას.

Frontage - ფასადი: ადგილის გაზომვადი სიგრძე, რომელიც ესაზღვრება ქუჩას, მდინარეს, რკინიგზას, ან სხვა მახასიათებელს.

Functional Inutility - ფუნქციონალური არასარგებლობა: ქონების ან შენობის ფუნქციონალური გაუარესება ბაზრის გემოვნებასა და სტანდარტებთან შედარებით.

Functional Utility - ფუნქციონალური სარგებლობა: მაჩვენებელი იმისა, თუ რამდენად შესაბამისობაშია პროექტი საბაზრო სტანდარტებთან.

Fundamental Analysis - ფუნდამენტური ანალიზი: ინვესტირების ანალიზი, რომელიც იკვლევს როგორც ძირითად, ასევე ეკონომიკურ ფაქტორებს და პირობებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ კონკრეტულ სექტორებსა და დარგებზე.

General Data - ზოგადი მონაცემები: ინფორმაცია ღირებულებაზე გავლენის მომხდენ სოციალურ, ეკონომიკურ, სახელმწიფო და გარემო ფაქტორების შესახებ.

General Partnership – *გენერალური პარტნიორობა*: შეთანხმება მფლობელობაზე, რომელშიც ყველა პარტნიორს გააჩნია წილი ინვესტიციებში მოგებასა და ზარალზე და ყოველ მათგანს აქვს პერსონალური და შეუზღუდავი პასუხისმგებლობა ყველა ვალდებულებაზე.

Gentrification – *მემაკულოება*: სამუშაოლო ფენომენი, როდესაც საშუალო და მაღალი შემოსავლების მქონე პირები ყიდულობენ მეზობლების ქონებას და ანახლებენ და აღადგენენ მას.

Geographic Information System (GIS) – *გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემა*: კომპიუტაციების ტექნოლოგია, რომელიც აერთიანებს სპეციალურ ინფორმაციას უძრავი ქონების, დემოგრაფიული და განლაგებასთან დაკავშირებული სხვა სპეციალური მონაცემების ჩართვით, კომპიუტერული რუკების შედგენითა და მოდელირების ტექნოლოგიებით.

Going Concern Value – *ფუნქციონირებადი საწარმოს ღირებულება*: ჩამოყალიბებული და მოქმედი საწარმოს ყველა მატერიალური და არამატერიალური აქტივების საბაზრო ღირებულება, თუკი აგრეგირებულად გაიყვანება.

Graphic Analysis – *გრაფიკული ანალიზი*: რაოდენობრივი ტექნიკა, რომელიც გამოიყენება შედარებით ქონებების გასაყიდი ფასების კორექტირებისა და გაზომვისათვის; სტატისტიკური ანალიზის ვარიანტი, სადაც შემფასებელი გრაფიკულად ხსნის მონაცემებს ვიზუალურად, ან მრუდის მეშვეობით.

Gross Income Multiplier (GIM) – *ჯამური შემოსავლების მაშრავლი*: ქონების გასაყიდი ფასის ან ღირებულების შეფარდება ჯამურ შემოსავლთან. რომელიც მას მოაქვს იქარიდან ან სხვა წყაროებიდან.

Ground Rent Capitalization – *მიწის რენტის კაპიტალიზაცია*: მიწის ღირებულების შეფასების მეთოდი, რომელიც მისაღებად, როდესაც მიწის რენტა შეესაბამება მფლობელის ინტერესებს მიწაზე (საიჯარო გადასახადის ინტერესი); წარმოდგენილია მიწის რენტის ბაზრიდან მიღებული განაკვეთით კაპიტალიზაციით. მეთოდი სასარგებლოა, როდესაც შედარებით რენტები, განაკვეთები და ფაქტორები შეიძლება გამოყვანილ იქნას იქართო გაცემული მიწების გაყიდვების ანალიზიდან.

Growth – *ზრდა*: სასოციალლო ციკლის სტადია, რომელშიც საბაზრო არეალი ინვექს საზოგადოების სიმპათიას და აღიარებას.

Higest and Best Use of Property as Improved – *ქონების, როგორც გაუმჯობესებულის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება*: ქონების გამოყენება იმ სახით, როგორც ის არის. არსებული ქონება უნდა განახლდეს ან შენარჩუნდეს როგორც არის მანამ, სანამ აგრძელებს წვლილის შეტანას ქონების საბაზრო ღირებულებაში, ან მანამ, სანამ ახალი გაუმჯობესებიდან უკუვდება არ გადაფარავს ძველის დანგრევისა და ახლის აგების დანახარჯებს.

Higest and Best Use of Site as though Vacant – *ნაკვეთის, როგორც აუთვისებელის, საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენება*: გამოყენება, რომელიც ყველა გონივრულ და ალტერნატიულ გამოყენებას შორის იძლევა მიწის უმაღლეს მიმდინარე ღირებულებას მას შემდეგ, რაც დასრულდება გადახდა მუშახელზე, კაპიტალზე და კოორდინაციაზე. ქონების გამოყენება იმ ვარაუდზე დაყრდნობით, რომ მიწის ნაკვეთი აუთვისებელია, ან შეიძლება გათავისუფლდეს ნებისმიერი გაუმჯობესების დანგრევით.

Historic District – *ისტორიული უბანი*: ტერიტორია, რომლის დანიშნულებაც არის დააკონსერვოს და შეინარჩუნოს ისტორიული ღირებულება.

Household – *საშინაო მეურნეობა*: მთელი რიგი ერთმანეთთან დაკავშირებული, ან დამოუკიდებელი პირები, რომლებიც ცხოვრობენ ერთ სახლში; ყველა მათგანი იცავენს ოთახებს, ან ერთ ოთახს, რომელიც შედგება მხოლოდ ერთი საცხოვრებელი ერთეულისაგან. ერთი პირი, წყვილი, ან ერთ ოჯახზე მეტი, რომლებიც ცხოვრობენ ერთ საშინაო მეურნეობაში, შეადგენენ ერთ კომლს.

Income Approach – *შემოსავლებითი მიდგომა*: რიგი პროცედურებისა, რომლის მეშვეობითაც შემფასებელი ადგენს შემოსავლების მომქანი ქონების ღირებულებას მაჩვენებელს მისი მოსალოდნელი შემოსავლების (ფულადი ნაკადები და რევენუსი) ქონების ღირებულებად კონვერტაციის გზით. ეს კონვერსია შეიძლება დასრულდეს ორი გზით. წლიური (სტაბილური) მოსალოდნელი შემოსავლები შეიძლება კაპიტალიზებულ იქნას ბაზრისათვის მისაღები კაპიტალიზაციის განაკვეთის მიხედვით, ან კაპიტალიზაციის განაკვეთით, რომელიც ასახავს კონკრეტული ტიპის შემოსავალს, უკუგებას ინვესტიციაზე, და ცვლილებას ინვესტიციის ღირებულებაში. ალტერნატიულად, წლიური ფულადი ნაკადები ფლობის პერიოდისათვის და რევერსია შეიძლება დისკონტირებულ იქნას უკუგების განსაზღვრული განაკვეთით.

Income Model - შემოსავლების მოდელი: ფორმულა, რომელიც შემუშავებულია პერიოდული შემოსავლების ნიმუშის პროგნოზირებისათვის. შემოსავლების მოდელი შეიძლება გამოყენებულ იქნას თანაბარი შემოსავლებისათვის როდესაც ღირებულება არ იცვლება. თანაბარი შემოსავლებისათვის ცვლადი ღირებულებით, შემოსავლებისა და ღირებულებისათვის რომელიც პერიოდის განმავლობაში იცვლება ფიქსირებული (წრფივი) ჩაოდენობით, შემოსავლებისა და ღირებულებისათვის რომელიც იცვლება მუდმივი კოეფიციენტით (ექსპონენციური მრუდი) და ცვლადი. ან არარეგულარული შემოსავლებისათვის ღირებულების ცვლილებით.

Income Rate - შემოსავლების განაკვეთი: განაკვეთი, რომელიც ასახავს წლიური შემოსავლების შეფარდებას ქონების ღირებულებასთან; მოიცავს მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთს (R_i), საკუთარი კაპიტალის კაპიტალიზაციის განაკვეთს (R_e), და გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთს (R_M); ასევე უწოდებენ ფულადი სახსრების ნაკადების განაკვეთს.

Increasing or Decreasing Annuity - ზრდადი ან კლებადი ანუიტეტი პერიოდული გადახდების შემოსავლების ნაკადი, რომელიც მოსალოდნელია რომ შეიცვლება სისტემატური ნიმუშით.

Index Lease - ინდექსირებული იჯარა: იჯარა, ხშირად ხანგრძლივი პერიოდისათვის, რომელიც უზრუნველყოფს მერიოდული ქირის კონტრაქტისას ეკონომიკური ინდექსის ცვლილებაზე დაფუძნებით, მაგალითად, სამომხმარებლო ფასების ინდექსზე ან საბითუმო ფასების ინდექსზე.

Indirect Costs - არაპირდაპირი დანახარჯები: გასავლები, სამუშაო ძალისა და მასალის გარდა, რომელიც აუცილებელია მშენებლობისათვის, მაგრამ არ არის სამშენებლო ხელშეკრულების ტიპური შემადგენელი ნაწილი. არაპირდაპირი დანახარჯები შეიძლება შეიცავდეს ადმინისტრაციულ დანახარჯებს; პროფესიულ გადასახადებს; ფინანსირების დანახარჯებს და სამშენებლო სესხებზე გადახდილ პროცენტებს; გადასახადებსა და მშენებელთა ან განმავითარებელთა ყველა რისკის დაზღვევის დანახარჯებს მშენებლობის განმავლობაში; და მარკეტინგის, გაყიდვებისა და იჯარის დანახარჯებს, რომლებიც გაიწევა ათვისებისათვის, ან რეალიზაციისათვის. ეს დანახარჯები შეიძლება განსხვავდებოდეს ქონების ტიპის მიხედვით. აგრეთვე ეწოდება "მსუბუქი" დანახარჯები.

Inflation - ინფლაცია: ვალუტის შემსყიდველობითი უნარის დაცემა, ხასიათდება ფასების ესკალაციით და ფულის ღირებულების ზრდით. ინფლაცია მისწრაფვის დისკონტის კოეფიციენტის გაზრდასა, რადგანაც ინვესტორები მოითხოვენ უკუგების მაღალ ნომინალურ განაკვეთს, რათა გადაფარონ ინფლაციით გამოწვეული ზარალი ღირებულებაში.

Intended Use of the Appraisal - შეფასების გამოზნული გამოყენება: ხერხი, რომლითაც კლიენტი იყენებს შეფასების დასკვნაში მოცემულ ინფორმაციას.

Interest Rate - საპროცენტო განაკვეთი: ფულის ფასი; საბაზრო პროცენტის დონე, რომელიც გააჩნია სასესხო ინსტრუმენტს მისი წარმოქმნის დღიდან ვადის დადგომამდე. უკუგების განაკვეთი ან შემოსავლის განაკვეთი სასესხო კაპიტალზე, ხშირად გამოხატული როგორც გასესხებული, ან ინვესტირებული თანხის წლიური ნომინალური პროცენტი.

Interim use - შუალედური გამოყენება: დროებითი გამოყენება, სადამდეც ნაკვეთი, ან გაუქმონებელი ქონება გადადებულია მომავალ მზადყოფნამდე, მისი საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებისათვის.

Internal Rate of Return (IRR) - უკუგების შიდა განაკვეთი: განაკვეთი, რომლისთვისაც დისკონტირებული შემოსავლები ინვეტიციიდან უტოლდება საინვესტიციო დანახარჯებს.

International Valuation Standards Committee (IVSC) - შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტი (შსსკ): ეს კომიტეტი წარმოადგენს არასამთავრობო ორგანიზაციას, რომელიც გაეროს წევრია, დააფუძნა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები 1984 წელს. შემფასებელთა ინსტიტუტი იყო შსსკ-ის დამაარსებელი წევრი, რომელიც ახლა თავის რიგებში ითვლის 50-ზე მეტი ქვეყნის წარმომადგენელს.

Investment Analysis - ინვესტიციების ანალიზი: სწავლება, რომელიც ასახავს შექმნის ფასსა და უძრავ ქონებაში ინვესტირებაზე მომავალ მოსალოდნელ სარგებელს შორის ურთიერთკავშირს.

Investment Value - საინვესტიციო ღირებულება: ქონების კონკრეტული ღირებულება ერთი რომელიმე ინვესტორის ან ინვესტორთა ჯგუფისათვის, დაფუძნებული ინდივიდუალურ საინვესტიციო მოთხოვნებზე; განსხვავდება საბაზრო ღირებულებისაგან, რომელიც დამოუკიდებელია და მიუყვარდება.

Joint Tenancy - ერთობლივი მფლობელობა: ორი ან მეტი პირის მიერ ერთობლივი შესაყობიერება ზრუნვა-პატრონობის უფლებით.

Joint Venture – ერთობლივი საწარმო: ორი ან მეტი საწარმოს კომბინაცია, რომლებიც ერთიანდებიან კონკრეტული პროექტის შესასრულებლად.

Junior Lien – უმცროსი საიჯარო უფლება: გირო, რომელიც პრიორიტეტულობის თვალსაზრისით წარმოადგენს შემდგომს ადრე დარეგისტრირებულ უფლებასთან შედარებით, ან იმ უფლებასთან შედარებით, რომლის მიმართაც იგი არის სუბორდინირებული.

Labour – სამუშაო ძალა: პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარჯები, რომელიც საჭიროა ადგილზე გაუმჯობესებების ასაშენებლად და გასაყიდად.

Land – მიწა: დედამიწის ზედაპირი, ორივე მიწა და წყალი და ყველაფერი, რაც მათ მიეკუთვნება, ბუნების ძალით, თუ ადამიანის ხელით გაკეთებული; ყველა ბუნებრივი რესურსი საწყის მდგომარეობაში, მაგალითად, მინერალური მარაგი, ველური სამეარო, ხე-ტყე, თევზი, წყალი, ქვანახშირის მარაგი, ნიადაგი.

Land capitalization Rate (R_L) – მიწის კაპიტალიზაციის განაკვეთი: (1) განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება მიწიდან შემოსავლების გადასაყენად მიწის ღირებულების მაჩვენებელში, როდესაც გამოიყენება ნაშთის, ან ინვესტიციების ჯაფუფის ტენჯია. (2) მიწიდან შემოსავლის განაყოფი მიწის ღირებულებაზე.

Land Contract – მიწის ხელშეკრულება: შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც უძრავი ქონების შემძენი თანახმაა გადაიხადოს შესყიდვის ფასის გარკვეული ნაწილი როდესაც ხელშეკრულებაზე ხელისმორწერა ხდება, აგრეთვე დამატებითი თანხა პერიოდებში ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხის გადახდაზე, სანამ მთლიანი შესასყიდი ფასი არ დაიფარება და გამყიდველი არ დაუბრუნებს გარიგების ფურცელს; ძირითადად გამოიყენებოდა გამყიდველის ინტერესების დასაცავად, გადაუხდელი ნაშთის შემთხვევაში, რადგან დახურვა შეიძლება უფრო მალე მოხდეს, ვიდრე გიროს შემთხვევაში; ასევე ეწოდება ხელშეკრულება ყიდვა გაყიდვის გარიგებისათვის, ან რეალიზაციის ხელშეკრულება.

Land Residual Technique – მიწის ნაშთის ტენჯია: მიწის ღირებულების შეფასების მეთოდი, რომელშიც მიწაზე მისაკუთვნებელი წმინდა ოპერაციული შემოსავლები გამოცალკევებულია და კაპიტალიზებულია, რათა წარმოშვას მიწის წვლილის მაჩვენებელი მთლიან ქონებაში; მიწის ღირებულების შეფასების მეთოდი, როდესაც ცნობილია შენობის ღირებულება.

Law of Decreasing Returns – კლებადი უკუგების კანონი: დაშვება, რომ გარკვეულ წერტილს (უკუგების კლების წერტილი) ზემოთ გაწეული გასავლები აღარ მოიტანს დამატებითი ინვესტიციის შესაფერის უკუგებას.

Law of Increasing Returns – ზრდადი უკუგების კანონი: დაშვება, რომ საწარმოო აგენტების მეტი მოცულობა აწარმოებს მეტ წმინდა მოგებას გარკვეულ წერტილამდე (უკუგების კლების წერტილი).

Lease – იჯარა: წერილობითი დოკუმენტი, რომლის მიხედვითაც მიწის ან შენობის დაკავებისა და გამოყენების უფლება მფლობელის მიერ გადაეცემა სხვას, დადგენილი პერიოდისათვის და დადგენილი საიჯარო უკუგების პირობით.

Leased Fee – საიჯარო გადასახადი: მფლობელის ინტერესი გაქირავებულ ქონებაში.

Leasehold – ფლობა იჯარის საფუძველზე: დამქირავებლის ინტერესი გაქირავებულ ქონებაში.

Leasing Commission – იჯარაზე საკომისიო გადასახადი: თანხა, რომელსაც უზღვიან აგენტს იჯარით აღებულ ფართზე, როდესაც საიჯარო გადასახადი განაწილებულია იჯარის პერიოდზე, მათ განიხილავენ როგორც ცვლად ოპერაციულ გასავლებს. საწყისი საიჯარო გადასახადი, ჩვეულებრივ, გადის კაპიტალურ გასავლებში განვითარებისათვის და არ ჩაირთვება პერიოდულ გასავლებში.

Legal Description – იურიდიული აღწერა: მიწის აღწერა, რომელიც ახდენს უძრავი ქონების იდენტიფიცირებას, კანონის თანახმად ჩამოყალიბებული და დამტკიცებული სისტემის მიხედვით; ზუსტი აღწერა, რომელიც იძლევა საშუალებას დადგინდეს იქნას უძრავი ქონების განლაგება და მოხდეს იდენტიფიცირება.

Legally Nonconforming Use – იურიდიულად შეუთავსებელი გამოყენება: გამოყენება, რომელიც კანონით იყო დადგენილი და ვატარებელი ერთ დროს. მაგრამ ამჟამად აღარ შეეცვლება იმ ზონაში არსებული რეგულაციებს, სადაც ის არის განლაგებული; აგრეთვე ცნობილია როგორც “ბაბუაჩემის დროინდელი” გამოყენება.

Lessee – მოიჯარე: დამქირავებელი; პირი, რომელსაც უფლება აქვს დაიკავოს, ან გამოიყენოს ქონება საიჯარო ხელშეკრულებით; დამქირავებელი, ან მდგმური.

Lessor – *მეიჯარე*: პირი, რომელიც ფლობს ქონებას და მოიჭარავს გადასცემს გამოყენებისა და ათვისების უფლებას საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე; იჯარის ქირის მფლობელი, ანუ მფლობელი.

Level Annuity – *თანბარი ანუიტეტი*: თანაბარი პერიოდული შემოსულობების ან გადახდების სერია.

Leverage – *ბერკეტი*: ნასესხები სასრების გამოყენება უძრავი ქონების ან სხვა აქტივების შექმნის ფინანსირებისათვის.

Life Cycle of a Market Area – *ბაზრის ტერიტორიის სასიცოცხლო ციკლი*: ტიპური, მაგრამ არა საყოველთაო, ოთხ საფეხურიანი ციკლი, რომელიც აღწერს უზნის, რაიონისა და სხვა საბაზრო არეალის ცხოვრების ნიმუშებს; საფეხურები მოიცავს ზრდას, სტაბილურობას, შემცირებას და აღდგენას.

Life Tenant – *მუდმივი მფლობელი*: ის, ვინც ძირითად საშუალებებში ამა თუ იმ ქონებას ფლობს თავისი სიცოცხლის ბოლომდე, სხვა პიროვნების სიცოცხლის ბოლომდე, ან გაურკვეველი პერიოდით, რომელიც მხოლოდ სიცოცხლის დასრულებითაა შეზღუდული.

Limited-Market Property – *შეზღუდული ბაზრის მქონე საკუთრება*: ქონება, რომელსაც კონკრეტული დროისათვის შედარებით ცოტა პოტენციური მყიდველი ჰყავს.

Limited Partnership – *შეზღუდული პასუხისმგებლობის ამხანაგობა*: შესაკუთრული გარიგება, რომელიც შედგება გენერალური და შეზღუდული პარტნიორებით. გენერალური პარტნიორები მართავენ ბიზნესს და თვლიან მთლიან ვალდებულებებს პარტნიორობის ვალად მაშინ, როცა შეზღუდული პარტნიორები პასუხისმგებლობას ატარებენ და ვალდებულება აქვთ მხოლოდ საკუთარი კაპიტალის წილის დონეზე.

Linkages – *კავშირება*: (1) დროისა და მანძილის ურთიერთკავშირი კონკრეტულ გამოყენებასა და დამხმარე საშუალებებს შორის, მაგალითად, საცხოვრებელსა და სკოლას, მაღაზიასა და სანაბნურს შორის. (2) ხალხის, საქონლის, მომსახურების, ან კომუნიკაციების მოძრაობა შესაფასებელ ნაკვეთამდე და უკან, იზომება დროისა და გაწეული დანახარჯების მიხედვით.

Listing – *ლისტინგი*: წერილობითი ხელშეკრულება, რომლითაც შეპატრონე ქირაობს ბროკერს თავისი უძრავი ქონების გასაყიდად.

Loan-to-value Ratio (M) – *იმთიეთური დავალიანების განაკვეთი*: გირაოს სესხსა და უსაფრთხოებისათვის ჩადებული ქონების ღირებულებას შორის შეფარდება, ჩვეულებრივ იზომება პროცენტებში.

Location – *განლაგება*: დროისა და მანძილის ურთიერთკავშირი ქონებას ან უბანსა და ყველა სხვა იმ დანიშნულების მუქტებს შორის, სადაც მიემართება ან ბრუნდება ხალხი საკუთრებიდან ან სამეზობლოდან.

Long-Lived Items – *ხანგრძლივი მოხმარების საგნები*: შენობის კომპონენტები, რომელთაც გააჩნიათ დაახლოებით ისეთივე სასარგებლო გამოყენების ვადა, როგორც ფუნდამენტსა და კარკასს გააჩნია.

Lot and Block System – *ლოტებისა და კვარტლების სისტემა*: მიწის ორიგინული აღწერის სისტემა, გვიჩვენებს ლოტებისა და კვარტლების რაოდენობას, რომლებიც გვხვდება ჩაწერილ რუკებზე და რეგისტრირებულ აგებებზე, რომლის მიხედვითაც ხდება მიწების დაყოფა.

Marketability Studi – *გაყიდვადობის (ლიკვიდურობის) შესწავლა*: მიკროეკონომიკური შეწყველა, რაც ამოწმებს მოცემული ქონების, ან აქტივების ჩვეულის გაყიდვის უნარიანობას ბაზარზე, ჩვეულებრივ ფოკუსირებას ახდენს ბაზრის სტრუქტურაზე, რომელშიც ქონება სავარაუდოდ წარმოშობს მოთხოვნას. გაყიდვადობის შესწავლა სასარგებლოა საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების დასადგენად და განკეთარების წინადადებების გამოსაცდელად.

Market Analysis – *ბაზრის ანალიზი*: (1) ბაზრის იდენტიფიკაცია და შესწავლა კონკრეტული ეკონომიკური საქონლის, ან მომსახურებისათვის (2) უძრავი ქონების ბაზრის პირობების შესწავლა ქონების კონკრეტული ტიპისათვის.

Market Area – *ბაზრის არეალი*: გამოყოფილი გეოგრაფიული ტერიტორია, სადაც შესაფასებელი ქონება აწყდება ბაზრის მონაწილეთა ყურადღებას.

Market Disequilibrium – *უწონასწორო ბაზარი*: უძრავი ქონების ბაზრის ზოგადი მახასიათებელი მოკლე პერიოდში, როდესაც უძრავი ქონების მოთხოვნა და მიწოდება არ ემთხვევა ერთმანეთს.

Market Equilibrium – *წონასწორული ბაზარი*: (1) თეორიული ბალანსი, როდესაც გრძელვადიან პერიოდში უძრავი ქონებაზე მოთხოვნა ემთხვევა მის მიწოდებას, ასეთი ბალანსის მიღწევა იშვიათია. (2) ბალანსი, რომელიც იქმნება რომელიმე მოცემულ წერტილში ბაზრის მონაწილეთა ურთიერთქმედებით. მაგალითად, გამყიდველები წარმოადგენენ საქონლის მიწოდებას, ხოლო მყიდველები განახლებიერებენ მოთხოვნას.

Market Rent – საბაზრო ქირა: ქირის შემოსავალი, რომელსაც უნდა ველოდეთ საკუთრებიდან – ბაზრის ან სტრუქტურული მდგომარეობის გათვალისწინებით; გამოხატულია მიმდინარე ქირით, რომელიც გადახდილია ან მოთხოვლილია შედარებითი ფართისათვის, შეფასების დღისათვის.

Market Segmentation – ბაზრის სეგმენტაცია პროცესი, რომლის მეშვეობითაც ხდება ბაზრის დიდი ტერიტორიის ქვებაზრებად დაყოფა და მათი ანალიზი.

Market Study – ბაზრის შესწავლა: მაკროეკონომიკური ანალიზი, რომელიც სწავლობს მიწოდების, მოთხოვნის ან ფასწარმოქმნის ზოგად საბაზრო მდგომარეობას, ან მოთხოვნის დემოგრაფიულ მონაცემებს კონკრეტულ ადგილისათვის ან ქონების ტიპისათვის. ბაზრის შესწავლა შეიძლება აგრეთვე მოიცავდეს კონსტრუქციის ანალიზს და წვლილის ტენდენციებს.

Mass Appraisal – მასიური შეფასება: უამრავი ქონების შეფასების პროცესი მოცემული დროისათვის სტანდარტული მეთოდოლოგიის გამოყენებით, საერთო მონაცემების გამოყენებით და სტატისტიკური ტექსტიკების დაშვებით.

Mixed-Use Development – შერეული გამოყენების განვითარება: შემოსავლების მომტანი ქონება, რომელიც მოიცავს მრავალფეროვან გამოყენებას ისეთ ერთადერთი დანიშნულების ქონზე ადგილზე, რომელიც, როგორცაა საცდლო ვაჭრობის მაღაზია, ოფისი, საცხოვრებელი, ან სასტუმრო ადგილები.

Money Market – საფულეო ბაზარი: მყიდველებისა და გამყიდველების ურთიერთქმედება, რომელიც ვაჭრობენ მოკლევადიანი ფულადი ინსტრუმენტებით.

Mortgage – გირაო ან იპოთეკა: ფინანსური ვალდებულება, რომლის მიხედვითაც მსესხებელი ან მოვალე დებს საკუთრებას კრედიტის უზრუნველსაყოფად.

Mortgage Capitalization Rate (R_M) – გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი: სესხის კაპიტალიზაციის განაკვეთი; სესხის წლიური მომსახურების განაყოფი საგირავნო სესხის საწყის მოცულობაზე. გირაოს კაპიტალიზაციის განაკვეთი შეიძლება გამოთვალოს საწყისი გირაოს რაოდენობაზე დაყრდნობით, ან დარჩენილი გირაოს თანხაზე. ასევე ცნობილია როგორც წლიური კონსტანტა. ($R_M = \text{სასესხო მომსახურება/საწყისი გირაო}$)

Multiple Use – მრავალჭრადი გამოყენება: არეალში ან ცალკეულ შენობაში მიწის შეთავსებადი გამოყენებათა კომბინაცია.

Neighbourhood – უბანი: ურთიერთდაკავშირებულ მაცხოვრებელთა, შენობების, ან ბიზნეს საწარმოების დაჯგუფება.

Net Income Ratio (NIR) – წმინდა შემოსავლების განაკვეთი: წმინდა ოპერაციული გასავლების განაყოფი რეალურ ჩამურ შემოსავალზე (NOI/EGI); ოპერაციული გასავლების განაკვეთის დამატება, ანუ $NIR = 1 - OER$

Net Operating Income (NOI ან I_O) – წმინდა ოპერაციული მოგება: ფაქტობრივი, ან მოსალოდნელი წმინდა მოგება, რომელიც რჩება ყველა ოპერაციული გასავლების შემდეგ, აკლდება რეალურ ჩამურ შემოსავალს, მაგრამ მანამ, სანამ გამოაკლდება გირაოზე სასესხო მომსახურებისა და საბალანსო ცვეთის ხარჯები; შეიძლება გამოითვალოს ჩანაცვლებული რეზერვების გამოკლებაზე, ან შემდეგ.

Net Present Value (NPV) – წმინდა მიმდინარე ღირებულება: განსხვავება ინვესტიციის ყველა მოსალოდნელი მოგების ან ფულადი სასარგებო შემოდინების მიმდინარე ღირებულებასა და ინვესტირებული კაპიტალის ან ფულადი სასარგებო განიხების მიმდინარე ღირებულებას შორის. ძირითადი საშუალებების შეფასების მიზნით, ფულის უარყოფითი ნაკადი მოიცავს საწყისი ფულის განთავსებას, რომელიც მოითხოვებდა ქონების შესაქმნად. ზოგადად, როდესაც NPV დადებითია, ინვესტიცია მისაღებია; თუ NPV უდრის ტოლია, ინვესტიცია მიღების ზღვარზეა; და როდესაც NPV უარყოფითია, ინვესტიცია მიუღებელია.

Nominal Interest Rate (I) – ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი: დადგენილი, ან ხელშეკრულებით განსაზღვრული განაკვეთი; ჩვეულებრივ, წლიური, რომელიც არ არის აუცილებელი შეესაბამებოდეს ზრდის ეფექტურ წლიურ რთულ პროცენტს. მაგალითად, თვეში 1%-იან ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს შეიძლება ეწოდოს 12%-იანი ნომინალური წლიური საპროცენტო განაკვეთი, თუმცა ნამდვილი ზრდა ყოველწლიური გართულებით ოდნავ მეტია, ვიდრე 12.68% წელიწადში.

Obsolence – მოძველება: ცვეთის ერთ-ერთი მიზეზი; სასურველობისა და სარგებლიანობის გაუფასურება, რაც გამოიწვია ახალმა გამოგონებებმა, დიზაინის ცვლილებამ, პროდუქციის წარმოების გაუმჯობესებულმა პროცესმა, ან გარე ფაქტორებმა, რომელმაც ქონება ნაკლებ სასურველი და ღირებული გახადა შედგოში გამოყენებისათვის; მოძველება შეიძლება იყოს ან ფუნქციონალური, ან გარეგანი.

Offering – შეთავაზება: მთელი რიგი პირობებისა, რომელსაც წარადგენენ პერსპექტიული მყოფელები ან დამპყრობლები, რომელთაც მიმდინარეობს მოლაპარაკება. თუ მეორე მხარე – გამყიდველი ან გამჭირვებელი – დებულობს ამ პირობებს, შეთავაზება გადაიხრდება ხელშეკრულებაში.

Off-Site Improvements – ნაკეთს ვარე გაუმჯობესებები: ისეთი ტიპის გაუმჯობესება, როგორცაა: ქუჩა, ტროტუარი, ბორდიურები, უქნისანი, წყლისა და კანალიზაციის ჭები; ტიპურად განიხილება ნაკეთის ღირებულებასთან ერთად.

On-Site Improvements – ნაკეთის შიდა გაუმჯობესება: ისეთი ტიპის გაუმჯობესება, როგორცაა დატერასება, ლანდშაფტირება, მოასფალტება და კომუნიკაციების ერთობლიობა; ფიზიკური დაზიანებისა და ფუნქციონალური მოძველების საგანი; ყოველთვის მოითხოვება ნაკეთზე სტრუქტურის განვითარებისათვის.

Operating Expense Ratio (OER) – ოპერაციული გასაღების განაკვეთი: მთლიანი ოპერაციული გასაღების განაკვეთი რეალურ ჩამურ შემოსავალზე (TOE/EGI); წმინდა მოგების განაკვეთის დამატება, ანუ $OER = 1 - NIR$

Operating Expenses – ოპერაციული გასაღები: პერიოდული გასაღები, რომელიც აუცილებელია უძრავის ქონების მოვლა-შენახვისათვის და რეალური ჩამური შემოსავლის წარმოების გაგრძელებისათვის, წინადახდული და კომპეტენტური მმართველობის პირობებში.

Opportunity Cost – ალტერნატიული ღირებულება: ხელიდან გაშვებული შანსების ღირებულება; ასევე მოისხენიება როგორც დანაკარგი ალტერნატიული შემოსავლებიდან.

Oral report – შეპირი დასკვნა: დაუწერიელი შეფასების დასკვნა, რომელიც მოიცავს ქონების აღწერას, აგრეთვე იმ ფაქტებს, ვარაუდებს, პირობებსა და მიზეზებს, რომლებსაც ეყრდნობა გადაწყვეტილება ღირებულებაზე.

Ordinary Annuity – ჩვეულებრივი (ორდინარული) ანუიტეტი: თანაბარი ანუიტეტის ჩვეულებრივი ტიპი, რომელშიც საშემოსავლო გადახდები მიიღება ყოველი პერიოდის ბოლოს.

Overage Rent – დამატებითი ჯიჩა: ჯიჩის პროცენტი, რომელიც გადახდილია გარანტირებული მინიმუმის, ან საბაზო ჯიჩის ზევით.

Overall Capitalization Rate (Ro) – მთლიანი კაპიტალიზაციის განაკვეთი: შემოსავლის განაკვეთი მთლიანი ძირითადი საშუალებებისათვის, რომელიც ასახავს ურთიერთობას წლიურ წმინდა ოპერაციულ მოგებასა და მთლიანი ქონების ღირებულებას, ან ფასს შორის; გამოიყენება წმინდა ოპერაციული მოგების გადასაყვანად მთლიანი ქონების ღირებულების მაჩვენებლად ($Ro = I_o/V_o$).

Overall Yield Rate (Yo) – მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი: უკუგების განაკვეთი ან უკუგების შიდა განაკვეთი ჩამურ ინვესტირებულ კაპიტალზე, ორივეს, სესხისა და საკუთარი კაპიტალის ჩათვლით. Yo ითვალისწინებს ყველა ცვლილებას წმინდა მოგებაში ინვესტიციის პერიოდში და წმინდა რევერსიაში პერიოდის ბოლოს; აგრეთვე ეწოდება ქონებიდან შემოსავლიანობის კოეფიციენტს.

Ownership in Severalty – განპიროვნებული მფლობელობა: ქონების მფლობელობა მხოლოდ ერთი პირის ხელშია მოქცეული და არ ფლობს სხვასთან ერთობლიობაში.

Paired Data Analysis – დაწყვიტებული მონაცემების ანალიზი: ჩაოდენობრივი ტექნიკა გამოყენებული შედარებითი ქონებების განსაყვიფი ფასების ან ჯიჩის კორექტირების დასადგენად და გასაზომად.

Partial Interest – ნაწილობრივი ინტერესი: უძრავ ქონებაში დაყოფილი, ან განუყოფელი უფლებები, რომელიც წარმოადგენს საკუთრებაზე სრულ უფლებაზე ნაკლებს.

Partnership – აშხანაგობა: ბიზნეს გარიგება, სადაც ორი ან მეტი პირი ერთობლივად ფლობს ბიზნესს და წილს მის ზარალსა და მოგებაში.

Party Wall – საზიარო კედელი: საერთო კედელი, რომელიც აღმართულია მომიჯნავე ქონებებს შორის; კეთილგანწყობილ მფლობელებს აქვთ საერთო უფლებები მის გამოყენებაზე.

Payback Period (PB) – უკუგების პერიოდი: დროის ხანგრძლივობა, რომელიც ესაჭიროება ინვესტირებით წარმოქმნილი ფულადი სახსრების ნაკადს, რომ გაუტოლდეს საწყის ფულად დანახარჯებს.

Percentage Adjustments – პროცენტული კორექტირება: შესაფასებელ ქონებასა და შედარებით ქონებას შორის არსებული განსხვავების კორექტირება, რომელიც პროცენტებშია გამოხატული; პროცენტული კორექტირება ხშირად გამოიყენება ბაზრის პირობებსა და განლაგებაში განსხვავებების ასახვისათვის.

Percentage Rent – პროცენტული ჭირა: ჭირის შემოსავალი, რომელიც მიღებულია პროცენტული იჯარის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად; როგორც წესი, მიიღება საცალო ვაჭრობის მალაზის დაპირავებლებისაგან და ეფუძნება მათი გაყიდვებიდან შემოსავლების პროცენტს.

Personal Property – მოძრავი ქონება: ადვილად დასადგენი მატერიალური აქტივები, რომლებსაც საზოგადოება თვლის "პირად" ნივთებად. მალითად, ავეჯ-მოწყობილობა, ხელოვნების ნიმუშები, ანტიკვარი, მარმარილოს ნივთები, სამკაულები, კოლექცია, მანქანა დანადგარები და ყველა მატერიალური აქტივი, რომელიც არ არის კლასიფიცირებული როგორც უძრავი ქონება. აგრეთვე ცნობილია, როგორც პირადი ნივთები.

Plottage – ნაკვეთების გაერთიანება: ღირებულების ნაზრდი, რომელიც ყალიბდება როდესაც ორი ან მეტი ფართის შერწყმა ხდება უფრო დიდი სარგებლიანობის შესაქმნელად.

Point Estimate – წერტილოვანი შეფასება: ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი, რომელიც დოლარის ერთ თანხაშია წარმოდგენილი. წერტილოვანი შეფასება ჩვეულებრივ ითვლება, როგორც ყველაზე შესაძლო ციფრი, არა ერთადერთი შესაძლო ციფრი, და ხშირად მოითხოვება შემოსავლებისა და კომპენსაციის მიზნებისათვის.

Police Power – კანონის ძალაუფლება: სახელმწიფოს უფლება, რისი მეშვეობითაც ხდება ქონების რეგულირება საზოგადოებრივი უსაფრთხოების, ჯანმრთელობის, მორალისა და საერთო კეთილდღეობის დასაცავად.

Potential Gross Income (PGI) – პოტენციური ჯამური შემოსავლები: მთლიანი შემოსავალი, რომელიც მიეკუთვნება სრულად დაკავებულ ძირითად საშუალებებს ოპერაციული გასაყვლებისა და აუთვისებლობითა და მოუკრებლობიდან დანაკარგების გამოკლებამდე.

Potential Gross Income Multiplier (PGIM) – პოტენციური ჯამური შემოსავლების მაძრაველი: ქონების გასაყვიდი ფასის შეფარდება მის პოტენციურ ჯამურ შემოსავალთან ($PGIM = V/PGI$).

Preservation Easement – შენარჩუნების სერვიტუტი: შეზღუდვა, რომელიც კრძალავს ზოგიერთ ფიზიკურ ცვლილებას ისტორიული მნიშვნელობის მქონე ქონებაში; ჩვეულებრივ, ეფუძნება ქონების მდგომარეობას იმ დროისათვის, როდესაც მოხდა სერვიტუტის შექმნა, ან ქონებაზე შეთავაზებული რესტრავრაციის დამთავრებისთანავე.

Price – ფასი: თანხა, რომლის გადახდაზე თანხმა კონკრეტული მყიდველი და კონკრეტული გამყიდველი თანახმაა მიიღოს იმ პირობების გათვალისწინებით, რომელიც ხდება ოპერაციის ირგვლივ; ჩვეულებრივ, გამოისახება ფულად ერთეულში.

Principal Meridian – ძირითადი მერიდიანი: მიწის კვლევისას, ჩრდილოეთი-სამხრეთი ხაზის, როგორც მთავარი ათვისის წერტილის, დადგენა.

Principle of Change – ცვლილების პრინციპი: შედეგი მიზეზ-შედეგობრივი კავშირისა იმ ძალებს შორის, რომლებიც გავლენას ახდენენ ძირითადი საშუალებების ღირებულებაზე.

Principle of Progression – პროგრესის პრინციპი: შეფასებაში, კონცეფცია, რომლის მიხედვითაც, უარესი ქონების ღირებულება იზრდება მისი იგივე ტიპის უკეთეს ქონებასთან ასოცირებისას.

Principle of Regression – რეგრესის პრინციპი: შეფასებაში, კონცეფცია, რომლის მიხედვითაც, უპირატესი ქონების ღირებულებაზე უარყოფით გავლენას ახდენს მისი იგივე ტიპის ჩამორჩენილ ქონებასთან ასოცირება.

Proceeds of Resale – ამონაგები ხელახალი გაყიდვიდან: წმინდა სხვაობა გარიგების ფასსა და ქონების გაყიდვის გასაყვებს შორის; მიეკუთვნება ქონების რევერსისას.

Profitability Index (PI) – მომგებიანობის ინდექსი: ინვესტიციაზე მოსალოდნელი უკუგების მიმდინარე ღირებულება გაყოფილი კაპიტალური დანახარჯების მიმდინარე ღირებულებაზე; ასევე ეწოდება დანახარჯისარგებელი განაკვეთი.

Property Inspection – ქონების ინსპექტირება (შემოწმება): შეფასების დავალებაში ჩართული ქონების, ასევე შესასყებელი ობიექტის ან შედარებითი ქონების ტიპური გაუმკობებებისა და შენობის კომპონენტების პირველადი დათვალიერების აქტი, ან პროცესი. ქონების ინსპექტირება არის ყველაზე თვალნათელი ნაბიჯი გაუმკობებების ანალიზის პროცესში.

Prospective Value Opinion – მოსაზრება მოსალოდნელი ღირებულების შესახებ: დადგენილი მომავალი დღისათვის მოსალოდნელი ღირებულების პროგნოზირება.

Purpose of an Appraisal – შეფასების მიზანი: შეფასების დავალებაში აღნიშნული დადგენილი მიზანი. მაგალითად, რაიმე ძირითად საშუალებებში ინტერესის ღირებულების შესახებ მოსაზრების ჩამოყალიბება, ან შეფასების სწავლების ჩატარება (დავალება კონსულტაციებზე) როგორც შეეხება უძრავი ქონების შესახებ გადაწყვეტილებებს.

Quantity Survey Method – რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი: დანახარჯების შეფასების მეთოდი, რომელშიც შეფასებულა ყველა გამოყენებული მასალის რაოდენობა და ხარისხი და საჭირო საშუალო ძალა, და მისადაგებელია ერთეულზე დანახარჯის ციფრი, რათა მიღებულ იქნას მთლიანი დანახარჯის შეფასება მასალაზე და საშუალო ძალაზე.

Range of Value – ღირებულების დიაპაზონი: დიაპაზონი, ან სანდო ინტერვალი, რომელშიც შეიძლება მოხდეს ქონების საბოლოო დაბაზრო ღირებულება; ჩვეულებრივ, დადგენილია როგორც ცვლადი თანხა ღირებულების მალდ და დაბალ ზღვრებს შორის.

Ranking Analysis – რეიტინგული ანალიზი: შედარებითი გაყიდვების ანალიზის ხარისხობრივი ტექნიკა; რელატიური შედარების ანალიზის ვარიანტი, სადაც შედარებითი გაყიდვების ნიმუშები დანახარისხებულია აღმავალი ან დაღმავალი სასურველი წყობით და თითოეული გაანალიზებულია იმისათვის, რომ განისაზღვროს მისი პოზიცია შესაფასებელ ქონებასთან მიმართებაში.

Raw land – უძირი მიწა: მიწა, რომელზეც არანაირი გაუმჯობესება არ ჩატარებულა; მიწა მის პირვანდელ ბუნებრივ მდგომარეობაში, დამუშავებამდე, მშენებლობებამდე, დაყოფამდე, ან კომუნიკაციების დამონტაჟებამდე.

Real Estate – უძრავი ქონება: ფიზიკური მიწა და მასზე აშენებული ობიექტები, მაგალითად, სტრუქტურები; დადგენილი მიწის ფართი, რომელიც შეიცავს ნებისმიერ გაუმჯობესებას.

Real Estate Investment Trust (REIT) – უძრავი ქონების საინვესტიციო ტრასტი: კორპორაცია, ან ტრასტი, რომელიც აერთიანებს მრავალი ინვესტორის კაპიტალს, რათა მოიპოვოს, ან უზრუნველყონ ფინანსირება უძრავი ქონების ვეგლდ ფორმისათვის.

Real Estate market – უძრავი ქონების ბაზარი: ინდივიდების ურთიერთქმედება, სადაც ხდება უძრავი ქონების უფლებების გადაცემა სხვა აქტივებზე, როგორცაა ფული; ინდივიდთა ჯგუფი, ან ფორმები, რომლებიც ხელშეკრულებით არიან დაკავშირებული ერთმანეთთან უძრავ ქონებაზე ოპერაციების განხორციელების მიზნით.

Real Property – ძირითადი საშუალებები: ყველა პროცენტი, სარგებელი, და მფლობელობის დამახასიათებელი უფლება ფიზიკურ უძრავ ქონებაზე; უფლებათა ნაკრები, რომლითაც ხორციელდება უძრავი ქონების პატრონობა. ზოგიერთ იურისდიქციაში, კანონები ადგენენ, რომ ძირითადი საშუალებები უძრავი ქონების სინონიმია.

Reconciliation of Value Indications – ღირებულების მარჯვენაობის შეჩერება: შეფასების დავალების საბოლოო ფაზა, რომელშიც ბაზრის მონაცემებზე დაყრდნობით გამოყვანილი ღირებულების ორი ან მეტი მარჯვენაობი ყალიბდება ღირებულების საბოლოო შეფასებად, რომელიც შეიძლება იყოს ღირებულების საბოლოო დიაპაზონი, ან წერტილოვანი შეფასება.

Reconstructed Operating Statement – აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგება: შემფასებლის მიერ მოშაადებული ანგარიშგება, რომელიც წარმოადგენს ინვესტიციიდან შესაძლო მომავალ წმინდა ოპერაციული მოგების შესახებ მისეულ მოსაზრებას. აღდგენილი ოპერაციული ანგარიშგების მოშაადებისას, შემფასებლებს შეუძლიათ ხელმძღვანელონ ბუღალტრული ფინანსური ანგარიშგებებით, საბალანსო უწყისებითა და აუდიტორთა დასკვნებით.

Relative Comparison Analysis – რელატიური შედარებითი ანალიზი: ხარისხობრივი ტექნიკა, რომელიც გამოიყენება შედარებითი გაყიდვების ანალიზისას; გამოიყენებოდა იმის დასადგენად, შედარებითი ქონების მახასიათებლები იყო თუ არა ჩამორჩენილი, აღმატებული, ან შესაფასებელი ქონების მსგავსი. რელატიური შედარებითი ანალიზი არის მსგავსი დაწყვილებულ მონაცემთა ანალიზისა, მაგრამ აქ რაოდენობრივი კორექტირება არ ხდება.

Remainder Interest – ნარჩენი ინტერესი: ქონების მიმართ დარჩენილი ინტერესი, მას შემდეგ, რაც მანამდე არსებული ინტერესი გაქრება.

Rent Concession – დათმობა ქირაზე: ქონების მეპატრონის მიერ ფასდაკლება, ან სხვა მომზიბლავი რაძის შეთავაზება კლიენტზე იმისათვის, რომ იგი დაიყოლოს შევიდეს იჯარით. ხანდახან ეს შეიძლება იყოს პირველი იჯრით, ან რამდენიმე თვე არ გადახდევინოს ქირა, მაგრამ შესაძლოა შეცადდეს სხვა დაშატებით მომსახურებასაც, ან სხვა მოსაზრებებს.

Replacement Allowance – ჩანაცვლების ანარიცხი: ეს ისეთი დაშვებაა, რომელიც მოითხოვს შენობის რომელიმე კომპონენტის პერიოდულ გამოცვლას, რადგან ის უფრო სწრაფად ცვდება, ვიდრე თვითონ შესაფასებელი შენობა და უნდა შეიცვალოს შენობის სასარგებლო ეკონომიკური გამოყენების პერიოდში.

Replacement Cost – ჩანაცვლების დანახარჯი: მშენებლობის შეფასებითი დანახარჯი, რომელიც შეფასების რეალური თარიღის მდგომარეობით საქირთა შესაფასებელი შენობის სარგებლიანობის ეკვივალენტური სარგებლიანობის მქონე შენობის ასაგებად თანამედროვე მასალების, სტანდარტების, დიზაინისა და განლაგების გამოყენებით.

Report of Defined Value – დასკვნა დადგენილი ღირებულების შესახებ: დოკუმენტალურად ასახული ანგარიშგება, რომელიც გაიცემა შეფასების დასკვნასთან ერთად.

Reproduction Cost – აღწარმოების დანახარჯები: მშენებლობის შეფასებითი დანახარჯი, რომელიც შეფასების რეალური თარიღის მდგომარეობით საქირთა შესაფასებელი შენობის სარგებლიანობის ან ასლის ასაგებად, შეძლებისდაგვარად იმავე მასალის, სამშენებლო სტანდარტების, დიზაინისა და სამუშაო ძალის გამოყენებით და შესაფასებელი ქონების ყველა დეფიციტის, სიჭარბისა და მოძველების განსახიერებით.

Residual – ნაშთი: ნარჩენის ჩაოდნობა; შეფასებაში ტერმინი გამოიყენება შედგის ასახსნლად შეფასების ისეთ პროცედურებში, რომელშიც აღირიცხება ღირებულების ცნობილი კომპონენტები, დარჩენილის მისაღებად, როგორცაა მიწის ნაშთის, ან შენობის ნაშთის ტექნიკა.

Residual Techniques – ნაშთის ტექნიკა: პროცედურები, რომელიც გამოიყენება მოგების კაპიტალზაციისათვის, რომელიც მიეუთვნება ინვესტიციის უცნობი ღირებულების მქონე კომპონენტს, მას შემდეგ, რაც ინვესტიციის ცნობილი ღირებულების ყველა კომპონენტი დადგინდება; შეიძლება გამოყენებულ იქნას ქონების ფიზიკური კომპონენტების (მიწა და შენობა), ფინანსური ინტერესის (გირაო და საკუთარი კაპიტალი), ან იურიდიული ქონების (საიჯარო ქირა და იჯარით ყოფნა) მიმართ.

Retrospective Value Opinion – მოსაზრება რეტროსპექტული ღირებულების შესახებ: მოსაზრება ღირებულების შესახებ გარკვეული ისტორიული დღის მდგომარეობით. რეტროსპექტული ღირებულების შესახებ მოსაზრება ყველაზე ხშირად გამოიყენება ქონების დაბეგერის მიზნით შეფასებისას.

Return of Capital – კაპიტალის უკუგება: ინვესტირებული კაპიტალის ამოღება, ჩვეულებრივ, შემოსავლების დაან რევერსის მეშვეობით.

Return on Capital – უკუგება კაპიტალზე: დამატებითი თანხა, მიღებული როგორც კომპენსაცია (მოგება ან პრემია) ინვესტორის კაპიტალის გამოყენებიდან, სანამ მოხდება მისი უკან დაბრუნება. კაპიტალზე უკუგების განაკვეთი ანალოგიურია შემოსავლების განაკვეთის, ან გამოუმუშავებული, ან მოსალოდნელი პროცენტის განაკვეთისა.

Reversion – რევერსია: ჩამური სარგებელი, რომელსაც იღებს ინვესტორი, ან ელის, რომ მიიღებს ინვესტიციის დამთავრებისას.

Revitalization – გამოცოცხლება: სასიცოცხლო ციკლის საფეხური, რომელიც ხასიათდება განახლებით, ბელახალი განვითარებით, მოდერნიზაციით და მოთხოვნის ზრდით.

Right of Way – გზის უფლება: უფლება გაიარო ვინმეს კუთვნილ გზაზე, რადაც გარკვეულ მონაკვეთზე. ჩვეულებრივ, სერვიტუტი სხვის მიწაზე; მიწის ზოლი, ასეთ შემთხვევებში გამოიყენება რკინიგზისათვის, გზატყვილისათვის, სადენი მიწებისათვის, ან პირადი ან საზოგადოებრივი სასიარულო გზისათვის.

Risk Rate – რისკის განაკვეთი: კაპიტალზე უკუგების წლიური განაკვეთი, რომელიც შეეფერება ინვესტორის მიერ ნაკრავად რისკს; პროცენტის ან შემოსავლის განაკვეთი, რომელიც აუცილებელია კაპიტალის მოსაზიდად.

Safe Rate – უსაფრთხოების განაკვეთი: ინვესტირებულ კაპიტალზე უკუგების მინიმალური განაკვეთი. თეორიულად, უკუგების მთლიან განაკვეთსა და უსაფრთხოების განაკვეთს შორის განსხვავება ითვლისწინებს პრემიებს ინვესტორის მიერ გაწეული რისკის, მენეჯმენტის ტვირთისა და ჩადებული კაპიტალის არა ლიკვიდურობის კომპენსაციისათვის; აგრეთვე ეწოდება ურისკო განაკვეთი, ან შედარებით ურისკო განაკვეთი.

Sandwich Lease – მრავალფეროვანი იჯარა: იჯარის ფორმა, როდესაც შუამდგომი, ანუ სენდვიჩის პრინციპით შუაში მდგომი სუბიექტი ერთ შემთხვევაში მიიჯარა, ხოლო მეორე შემთხვევაში მოიჯარე.

Scarcity – დეფიციტი: საგნების მიწოდებაში არსებული ან მოსალოდნელი ნაკლებობა – მათზე მოთხოვნასთან შედარებით. დეფიციტის პირობებს წვლილი შეაქვს ღირებულებაში.

Scope of Work – სამუშაოს მოცულობა: შეფასების დავალებაში გამოკვლეული და გაანალიზებული ინფორმაციის რაოდენობა და ტიპი.

Secondary Mortgage Market – გირაოს მეორადი ბაზარი: სამთავრობო და ცერძო სამსახურების მიერ შექმნილი ბაზარი, არსებული გირაოს ყიდვა-გაყიდვისათვის; კრედიტორის აძლევს შესაძლებლობას გაყიდოს სავალო ვალდებულება მისი დაფარვის ვადის დადგომამდე; გირაოს უზრუნველყოფს მაღალი ლიკვიდურობით.

Securities – ფასიანი ქაღალდები: ინვესტიციების კლასი, წარმოდგენილი ამოტვიფრულ, ნაბეჭდ ან ხელნაწერ დოკუმენტებში, რომელიც მიუთითებს მფლობელობის, ან კრედიტორობის დამადასტურებელ უფლებას კორპორაციაში, ან ბიზნეს ორგანიზაციის სხვა ფორმაში; მოიცავს კრედიტორობას სახელმწიფო ორგანიზაციაში, მაგალითად, ობლიგაციები, აქციები, გირაო, თამასუქები, კუპონები, დროებითი სერტიფიკატი, ვარანტი, უფლებები, ოფციონები.

Sequence of Adjustments – კორექტირების თანმიმდევრობა წესი, რომლის მიხედვითაც რაოდენობრივი კორექტირება გამოიყენება შედარებითი ქონებების გასაყიდი ფასებისაში. კორექტირების თანმიმდევრობა განისაზღვრება ბაზრისა და მონაცემთა ანალიზით.

Short-Lived Items – სწრაფცვლადი სავნები: შენობის კომპონენტი მოსალოდნელი დარჩენილი ეკონომიკური გამოყენების ვადით, რომელიც უფრო ხანმოკლეა, ვიდრე მთლიანი სტრუქტურის დარჩენილი ეკონომიკური გამოყენების ვადა.

Site – ნაკვეთი: მიწა, რომელიც ისეა გაუმჯობესებული, რომ მზადაა კონსტრუქციული მიზნით გამოყენებისათვის.

Special-Purpose Property – სპეციალური დანიშნულების ქონება; შენობა, რომელიც დანიშნულია გამოყენების მხოლოდ ერთი ვარიანტისათვის, როგორცაა მაგალითად ეკლესია, სკოლა, ავტოტექსტოსამსახურების სადგური ან თეატრი; სხვა გამოყენებისათვის გადაწყობა მოითხოვს არსებით დანახარებს.

Specific Data – კონკრეტული მონაცემები: დეტალები შესაფასებელი ქონების, შედარებითი გაყიდვებისა და გაქორავების, რელევანტური ადგილობრივი ბაზრის მახასიათებლების შესახებ.

Stability – სტაბილურობა: სასიცოცხლო ციკლის საფეხური, რომელზედაც უნების გამოცდილება გაწონასწორებულია საბაზრო მოგების ან ზარალის გარეშე.

Stabilization – სტაბილიზაცია: წერტილი ქონების სასიცოცხლო ვადაში, როდესაც ის აღწევს მოსახურების ისეთ დონეს, რომელიც შეესაბამება მოთხოვნასა და მიწოდებას.

Statistical Analysis – სტატისტიკური ანალიზი: რაოდენობრივი ტექნიკა, რომელიც გამოიყენება შედარებითი ქონების გასაყიდი შეფასების კორექტირების დასადგენად და გასაზომად; ტექნიკა მოიცავს სტატისტიკურ დაშვებებს და წრფივ და მრავალჯერად რეგრესიულ ანალიზს.

Step-Up or Step-Down Annuity – საფეხურებრივად მზარდი ან კლებადი ანუიტეტი: ანუიტეტის ზრდის ან შემცირების ტიპი, ზმირად გამოწვეული საიქარო ხელშეკრულებით, რომელიც მოითხოვს, რომ იქაროს განმავლობაში სხვადასხვა პერიოდში მოხდეს სხვადასხვა თანხების გადახდა.

Stock – აქცია: კომპანიის, ან კორპორაციის მფლობელობის წილი.

Straight-Line (constant-amount) Change per Period – წრფივი (მუდმივი თანხით) ცვლილება პერიოდში: მიეკუთვნება ანუიტეტის ტიპს ან მოგება/ქონება მოდელს, რომელიც იზრდება ფიქსირებული თანხით პერიოდის განმავლობაში; აგრეთვე ეწოდება მუდმივი თანხით ცვლილება პერიოდში.

Strong Market – ძლიერი ბაზარი: ბაზარი, რომელიც ასახავს ან მაღალ მოთხოვნას და ფასის დონის ზრდას, ან გარიგებების დიდ მოცულობას.

Subdivision Development Analysis – ქვეგანყოფილებების განვითარების ანალიზი: მიწის ღირებულების შეფასების მეთოდი, როდესაც შეფასებელი მიწის ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას წარმოადგენს მისი დაყოფა და ისე განვითარება. პირდაპირი და არაპირდაპირი დანახარები და სამეწარმეო მოგება გამოიკვეთება დასრულებული ლოტების გაყიდვებიდან მოსალოდნელი მთლიანი გასაყიდი ფასის შეფასებითი პროგნოზიდან და შედეგად მიღებული წმინდა სარეალიზაციო შემოსავლები მიმდინარე ღირებულებამდე დისკონტირდება საბაზრო განაკვეთით განვითარებისა და ათვისების პერიოდზე, რათა ნაჩვენები იქნას ყაშირი მიწის ღირებულება.

Sublease – *ქვეიჯარა*: შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც მეიჯარე წინა იჯარის ხელშეკრულებით მინიჭებულ თავის უფლებას საკუთრების გამოყენებაზე გადასცემს მეორე დანქარავებელს ქვეიჯარის ფარგლებში.

Submarket – *ქვებაზარი*: მთლიანი ბაზრის ქვედანაყოფი, რომელიც ასახავს მყიდველებისა და გამყიდველების რომელიმე კონკრეტული ჯგუფის პრიორიტეტებს (არჩევანს).

Substitution – *შეცვლა*: შეფასების პრინციპი, რომელიც აღგნს, რომ როდესაც ხელმისაწვდომია არმდენიმე მსგავსი, ან შესაფერისი საქონელი, პროდუქტი, ან მომსახურება, ყველაზე დიდი მოთხოვნა იქნება იმაზე, რომელიც ყველაზე იაფია და უფრო ფართოდ გავრცელდება. ეს არის დანახარჯებითა და პირდაპირი შედარებითი მიდგომების ძირითადი ბაზა.

Sub-surface Rights – *უფლებები წიაღისეულზე*: (1) დადგენილი ქონების მიწისქვეშა ნაწილის გამოყენებისა და მოგების მიღების უფლება. ხშირად მიეკუთვნება უფლებას მოპოვებულ იქნას ქვანახშირი, მინერალები, ნავთობი, გაზი, ან უფლებაში აღნიშნული ნახშირის ზეფანჯის შემცველი სხვა ნივთიერება; შეიძლება მოიცავდეს ამ დადგენილი ზედაპირის ნაწილზე გავლის უფლებას. (2) უფლება აშენებულ და ამუშავებულ იქნას გვირაბები, მეტროები, ნახევრად სარდაფები, მილსადენები და კანალიზაციის გაყვანილობები და სხვა.

Supply – *მიწოდება*: უძრავ ქონებაში, ქონების ტიპის რაოდენობა, რომელიც შეიძლება გაქირავდეს, ან გაიყიდოს სხვადასხვა ფასად; მოცემულ ბაზარზე მოცემულ დროს.

Supply and Demand – *მიწოდება და მოთხოვნა*: უძრავი ქონების შეფასების კონტექსტში, მიწოდებისა და მოთხოვნის პრინციპი აღგნს, რომ უძრავი ქონების ფასი პირდაპირ, მაგრამ არა აუცილებლად პროპორციულ დამოკიდებულებაშია მოთხოვნასთან, და პირაქით, უკუ, ნაგრამ არა აუცილებლად პროპორციულ დამოკიდებულებაშია მიწოდებასთან.

Surplus Land – *ნარჩენი მიწა*. მიწა რომელიც შეიძლება ვერ ამართლებდეს არსებული გაუმჯობესების საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენებას. მაგრამ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, რომ ფიზიკური შეზღუდვების, შენობის განთავსების, ან სამეზობლო ნორმების გამო, ვერ იყიდება ცალკე. ასეთ მიწას, შეიძლება ან არ შეიძლება დადებითა წვლილი შექონდეს ღირებულებაში და შეუძლია ან არ შეუძლია დაიტოვოს არსებული. ან მოსალოდნელი გაუმჯობესების მომავალი გაფართოება.

Syndication – სინდიკატები: კერძო ან სახელმწიფო გაერთიანება, რომელიც აკრავებს ფონდებს უძრავი ქონების ან სხვა ბიზნეს საწარმოების პროექტების შესყიდვისა და განვითარებისათვის.

Taking – *ჩამორთმევა*: ექსპროპრიაციის უფლების გატარების ფაქტიური ქმედება ან პროცესი; მკაფიოდ, კერძო ქონების ჩამორთმევა საზოგადოებრივი მოხმარების სასარგებლოდ.

Taxation – *დაბეგვრა*: სახელმწიფოს უფლება -- მიიღოს შემოსავლები დაბეგვრის მიზნით შეფასებითი საგნების, პროდუქციისა და უფლებების გადაფასებით.

Technical Review – *ტექნიკური მიმოხილვა*: შეფასების მიმოხილვის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად შემფასებლის მიერ ჩატარებული მიმოხილვა მოსაზრების ჩამოყალიბებისათვის, თუ რამდენად შესაბამისი და გონივრულია განსაზღვრული დაქვანაში მოცემული ანალიზი, მოსაზრება და დასკვნები.

Tenancy – *მფლობელობა*: ქონების ფლობა ნებისმიერი ტიტულით.

Tenancy by the Entirety – *მეუღლეებს შორის თანამფლობელობა*: უძრავი ქონება, რომელსაც ფლობს ცოლ-მკვარი, და რომლის გაყიდვის ინტერესი არც ერთს არ გააჩნია მანამ, სანამ ერთ-ერთი მათგანი ცოცხალია -- გარდა ერთობლივი ქმედებისა.

Tenant Improvement (TI) Allowance -- *დაქირავებულის გაუმჯობესებების ანარიტი*: თანხა ფორმის, ან ანარტი, რომელსაც აძლევს მდგმურს ქონების პატრონი გაქირავებული გაუმჯობესებების გადასაცემებლად, რაც ტოლია, ან არ უტოლდება მთლიანი რემონტის ან განახლების ზარკებს.

Tenancy in Common – *გაერთიანებული მფლობელობა*: საკუთრება, რომელსაც ერთდროულად იკავებს ორი, ან მეტი პარტონება, რომელთაგან თითოეულს აქვს საკუთარი განუყოფელი ინტერესი.

Terminal Capitalization Rate (R_n) – *საბოლოო კაპიტალიზაციის განაკვეთი* განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება მოგების -- მაკაფიოდ, წმინდა ოპერაციული მოგების, ფულადი სახსრების ნაკადების -- გარდასაქმნელად შესაფასებელი ძირითადი საშუალებების მოსალოდნელი ღირებულების მაჩვენებლად ქონების ფლობის პერიოდის ბოლოს. საბოლოო კაპიტალიზაციის განაკვეთი გამოიყენება ქონების ხელახალი გაყიდვის ღირებულების პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდით შესაფასებლად.

Time Value of Money – ფულის დროითი ღირებულება კონცეფცია დაფუძნებული იმ მოსაზრებაზე, რომ ფულმა უნდა მოიტანოს პროცენტი; რაც გულისხმობს, რომ დღევანდელი 1 დოლარი სჭირბს ხვალისდელ 1 დოლარს, რამეთუ არსებობს ალტერნატიული დანახარჩების, ინფლაციისა და გადახდის სათუბის საშეშროება.

Timesharing – დროში ზიარი ფლობა საცხოვრებელი ბინების, ან სასტუმროების შეზღუდული მფლობელობის ინტერესი, ან გამოყენებისა და დაკავების (დასაქმების) უფლება. არსებობს დროში ზიარობის ორი ფორმა: ფასიანი და უფასო. ფასიანი დროში ზიარობა შეიძლება დაეფუძნოს დროში ზიარ მფლობელობას. ან პერიოდულ მფლობელობას.

Trade Area – სავაჭრო არეალი გეოგრაფიული სივრცე, საიდანაც მიიღება სავაჭრო ცენტრისათვის ყვარი მხარდაჭერა; მისი სიდიდე დამოკიდებულია მრავალ ფაქტორზე, მაგალითად, თავად სავაჭრო ცენტრი, მასთან მისაღვმობა, ფიზიკური ბარიერების სიდიდე, კონკრეტული დაწესებულებების განლაგება, მანქანი მისვლის დროისა და მანძილის პრობლემები.

Transferable Development Rights (TDRs) – განვითარების გადაცემადი უფლებები განვითარების უფლება, რომელსაც ვერ გამოიყენებს მიწის მემატრონე, მაგრამ შეიძლება მიყიდოს მეორე მიწის მფლობელს სხვა ადგილას; ზოგადად, გამოიყენება სასოფლო მიწის ნაკვეთის შესანარჩუნებლად; შეიძლება გამოყენებულ იქნას აგრეთვე ისტორიული ადგილის ან შენობის და ღია ცის ქვე ტერიტორიის ან მშენიერი გამოსახულების დასაცავად.

Transition – გარდამავლობა ცვლილებები მიწის გამოყენებაში საბაზრო სივრცეში, მიმდებარე ტერიტორიაზე (სამეზობლოში), ან რაიონში, მაგალითად, სასოფლო მიწის საცხოვრებლად გადაქცევა. საცხოვრებელისა – სავაჭროდ.

Trend Analysis – ტენდენციის ანალიზი რაოდენობრივი ტენციის გამოყენება შედარებით ქონების გვირგვინის ფასების კორექტირების დასადგენად და გასაზომად; სასარგებლოა, რადესაც გვირგვინის მონაცემები ზუსტად შესადარის ქონებაზე არ არსებობს, მაგრამ ხელმისაწვდომია ფართო მონაცემთა ბაზა ქონების ნაწლებად მსგავს მახასიათებლებზე. ბაზრის მკარნობიარობის კვლევა ხდება გვირგვინის ფასებზე გავლენის მომხდენი სხვადასხვა ფაქტორების გამოკვლით.

Undivided Interest – განუყოფელი პროცენტი ნაწილობრივი პროცენტი წილება დ ფიზიკური დაყოფის გარეშე.

Unit-in-Place Method – კომპონენტება დაყოფის მეთოდი; დანახარჯთა შეფასების მეთოდი, სადაც მშენებლობის მთლიანი დანახარჩები შეფასებულია შენობის სხვადასხვა კომპონენტების ერთეულზე დანახარჩების შექამებით.

Units of Comparison – შედარების ერთეულები კომპონენტები, რომლებდაც შეიძლება დაიყოს ქონება შედარების მიზნით; მაგალითად, ერთი კვადრატული მეტრის, კუბური მეტრის, ოთახის, საწოლის, ბინის ცალკეული ერთეულის ფასი.

Useful Life – სასარგებლო სასიცოცხლო ვადა; დროის ის პერიოდი, რომელზეც გათვლილია სტრუქტურა, რომ შეასრულებს იმ ფუნქციას, რისთვისაც ის იყო გათვალისწინებული.

Use Value – გამოყენების ღირებულება ქონების ღირებულება, როგორც ის აშუამდ გამოიყენება, და არა მისი სავარაუდო ალტერნატიული გამოყენების ღირებულება; შეიძლება გამოყენებულ იქნას იქ, სადაც კანონმდებლობა ამოქმედებულია რათა შეინარჩუნოს ფერმერული მიწა, სატყუო ან სხვა ღია სივრცეები დასახლებულ ტერიტორიებზე; აგრეთვე ცნობილია, როგორც ღირებულება გამოყენებაში.

Utility – სარგებლიანობა პროდუქტის უნარი დააკმაყოფილოს ადამიანთა მოთხოვნები, საჭიროება და სურვილები.

Vacancy and Collection Loss – დანაკარგი აუთვისებლობისა და მოუყრებლობის გამო; პოტენციური ქამურ შემოსავლებში შემცირების დაშვება, რომელიც უნდა მიეკუთვნოს აუთვისებლობას, მდგომარების დენადობას და ქირის გადაუხდელობას; აგრეთვე ეწოდება აუთვისებლობისა და კრედიტის გამო ზარალი, ან აუთვისებლობისა და კონტინენცის გამო ზარალი.

Value – ღირებულება: (1) ქონების, საწოლის ან მომსახურების ფულადი ასახვა მყიდველებისა და გამყიდველების მიერ, მოცემული დროისათვის. (2) მომავალი სარგებლის მიმდინარე ღირებულება, რომელიც გროვდება უძრავი ქონების მფლობელობით.

Variable Annuity – ცვლადი ანუიტეტი; შემოსავლის ნაკადი, რომელშიც გადასახდელი თანხები იცვლება პერიოდების მიხედვით.

Variable Expenses – ცვლადი გასაღლები: ოპერაციული გასაღლები, რომლებიც ზოგადად, იცვლება წარმოების დონის, ან გამოყენების პროპორციულად.

Venture Capital – რისკული (ვენჩურული) კაპიტალი: ზოგადი ტერმინი საწესდებო კაპიტალის ინვესტირებისათვის გამოყენებული ფონდების აღსანიშნავად.

Vernacular Architecture – ეროვნული არქიტექტურა: არქიტექტურა, რომლის დიზაინიც და მშენებლობაც ინდივიდებმა მიუსადაგეს იმ ბუნებრივ პირობებსა და ადამ-წესებს, რომელიც საჭიროა ამ პირობებთან და ცხოვრების წესთან შეგუებისათვის, და არქიტექტურის ისტორიის არავითარი ესთეტიკური და ფუნქციონალური კრიტერიუმები არ ყოფილა გათვალისწინებული.

Weak Market – სუსტი ბაზარი: ბაზარი, რომელიც ხასიათდება დაბალი მოთხოვნით და ფასების დონის დაცემით: აგრეთვე ეწოდება ნაზი (რბილი) ბაზარი.

Wetlands – დაჭობებული ტერიტორია: ტერიტორიები, რომლებიც ხშირად გაუღწეოდა ზედაპირული, ან მიწისქვეშა წყლებით და ხელს უწყობს ვეგეტაციას, რომელიც ადაპტირებულია ასეთი გაუღწეოი ნიადაგის პირობებთან. მოიცავს ჭაობებს, ხავსიან ადვილებს, ლელიანებს ან მსგავს ტერიტორიებს, მაგრამ მათი კლასიფიკაცია შეიძლება განსხვავდებოდეს სხვადასხვა იურისდიქციის ქვეშ მყოფი ტერიტორიისათვის.

Yield Capitalization – შემოსავლიანობის კაპიტალიზაცია: კაპიტალიზაციის მეთოდი, რომელიც გამოიყენება მომავალი სარგებლის მიმდინარე ღირებულებად გადასაქცევად, ყოველი მომავალი სარგებლის დისკონტირებით შემოსავლიანობის შესაბამისი განაკვეთით, ან საერთო განაკვეთის შექმნით, რომელიც კარგად ასახავს ინვესტიციიდან შემოსავლების მოდელს, ღირებულების ცვლილებას და შემოსავლიანობის განაკვეთს.

Yield Rate – შემოსავლიანობის განაკვეთი: კაპიტალზე უკუგების განაკვეთი დროის გარკვეული პერიოდისათვის, ჩვეულებრივ, გამოხატული როგორც წლიური რთული პროცენტის განაკვეთი. შემოსავლიანობის განაკვეთი გულისხმობს ყველა მოსალოდნელ ქონებრივ სარგებელს, ინვესტიციის შეწყვეტისას გადაყიდვიდან მიღებული თანხის ჩათვლით. შემოსავლიანობის განაკვეთი მოიცავს, და იგივენაირად გამოითვლება, როგორც საპროცენტო განაკვეთი, უკუგების შიდა განაკვეთი (IRR), მთლიანი შემოსავლიანობის განაკვეთი (YI) და საკუთარ კაპიტალზე შემოსავლიანობის განაკვეთი(YE).

Yield Spread – შემოსავლიანობის განფენა: განსხვავება შემოსავლიანობაში სხვადასხვა ინვესტიციებს შორის, ჩვეულებრივ, კრედიტის სხვადასხვა ხარისხის ან რისკის მქონე ინვესტიციებს შორის.

Zoning – ზონირება: სამართლებრივი ინსტრუმენტი, რომელიც საშუალებას იძლევა დაიყოს ტერიტორია რაიონებად და დადგინდეს წესები, რომელიც განსაზღვრავს თითოეულ რაიონში მიწის გამოყენების ხასიათსა და ინტენსივობას; მაგალითად, რაიონი შესაძლოა ზონირებულ იქნას საცხოვრებელი დასახლებისათვის ან კომერციული გამოყენებისათვის.