

LLC "business audit"

Address: Tbilisi, kandelaki st. 3

E-mail: b.audit@mail.com

IN: 404857231

Tel: 599 355 533



შპს "ბიზნეს აუდიტი"

მის.: ქ. თბილისი, კანდელაკის ქ. N3

მეილი: b.audit@mail.com

ს/ნ: 404857231

ტელ: 599 355 533

LLC „business audit“
audit“

LLC „business

დასკვნა

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა გარეჯვრის საჯარო სკოლის ტერიტორიაზე განთავსებული დამხმარე სათავსოს ტიპის ნაგებობის (საკადასტრო კოდი №66.46.08.330 შენობა №5, განაშენიანების ფართი 41.51კვ.მ.) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების მესაკუთრე:

სახელმწიფო

დამკვეთი:

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი პატარა გარეჯვრის საჯარო სკოლა

(ს/ნ 218049074)

თბილისი

2016

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა გარეჯვრის
საჯარო სკოლის დირექტორს ბატონ მიხეილ ბიბილაშვილს

ბატონო მიხეილ

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა გარეჯვრის საჯარო სკოლასა და შპს „დამოუკიდებელ შემფასებელთა და აუდიტორთა ჯგუფ ბიზნესაუდიტს“ შორის 2016 წლის 27 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, შემფასებელმა მინდია ტაბალუამ და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ მაგნიძემ განახორციელეს სსიპ „გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა გარეჯვრის საჯარო სკოლის“ ტერიტორიაზე განთავსებული დამხმარე სათავსოს ტიპის ნაგებობის (საკადასტრო კოდი №66.46.08.330 შენობა №5, განაშენიანების ფართი 41.51კვ.მ.) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

აქტივების ღირებულება განსაზღვრულია 2016 წლის 04 მაისის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა გარეჯვრის საჯარო სკოლის ტერიტორიაზე განთავსებული დამხმარე სათავსოს ტიპის ნაგებობის (საკადასტრო კოდი №66.46.08.330 შენობა №5, განაშენიანების ფართი 41.51კვ.მ.) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების სავარაუდო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 548.0 (ხუთას ორმოცდარვა) ლარით.

შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება ყველა თანმდევი ხარჯების გათვალისწინებით ჩვენს მიერ შეფასდა 270.0 (ორასსამოცდაათი) ლარით.

ქონებისა და სადენოტაჟო სამუშაოთა საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის განხორციელებული ანალიზი მოცემულია ანგარიშის შესაბამის ნაწილებში. საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება შემფასებლების პროფესიულ ცოდნასა და გამოცდილებას.

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

პატივისცემით

საზოგადოების დირექტორი:

თამაზ ახპატელი



შეფასების სერტიფიკატები/სამუშაო გამოცდილება

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მინდია ტაბალუას მიერ რომელიც ფლობს საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატს (№16), შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატს (№-0049), საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საბჭოს მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერტიფიკატს (№5/413) და არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი. ასევე შეფასების პროცესში მონაწილეობდა შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატის (№-0049) მფლობელი მარიამ ჭოტორიშვილი და მშენებელ-ექსპერტის ტარიელ ძაგნიძე, რომელსაც გააჩნია სპეციალობით მუშაობის 15 წლიანი გამოცდილება.

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ვადასტურებთ, რომ:

ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ჩვენი, შემფასებლების პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;

- უძრავი ქონების შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- შემფასებლებს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გაგვაჩნია არანაირი ინტერესი იმ უძრავი ქონების მიმართ, რომლის საბაზრო ღირებულება წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში.
- შემფასებლებს გაგვაჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;
- შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

შემფასებლები:

მინდია ტაბალუა

ტარიელ ძაგნიძე

მარიამ ჭოტორიშვილი



06 მაისი 2016 წელი

შეზღუდვები და დაშვებები

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

1. დასკვნაში ასახულია შემფასებლის პროფესიონალური აზრი შენობების დაშლის შედეგად მისაღები აქტივების (მეორადი საამშენებლო მასალები) რაოდენობისა და საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებაში და ბუნებრივია, არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ქონების ღირებულება მომავალში არ განიცდის ცვლილებას. მისაღები საამშენებლო მასალების რაოდენობის გაანგარიშებისას გათვალისწინებულ იქნა მათი ამორთიზაციის ხარისხი და მტვრევის კოეფიციენტი, რაც დამოკიდებულია კონსტრუქციის ხარისხზე და საამშენებლო მასალების ფიზიკურ მდგომარეობაზე.
2. შესაფასებელი ქონების ინსპექტირებისა და ვიზუალური დათვალიერების შედეგად გამოტანილი დასკვნები უძრავი ქონების საერთო (მათ შორის ტექნიკური) მდგომარეობის შესახებ განხორციელებულია მხოლოდ შეფასებითი მიზნებისათვის. ჩვენს მიერ შენობა-ნაგებობების სპეციალური შემოწმება მათ კონსტრუქციულ მდგრადობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმომდგრადობაზე, ან სხვა მსგავს მახასიათებლებზე არ ჩატარებულა და არც გვევალებოდა ხელშეკრულების შესაბამის
3. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე.
4. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
5. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით.
6. შემფასებლები არ იღებენ ვალდებულებას განახორციელონ დამატებითი სამუშაოები ანგარიშის ცვლილებასთან დაკავშირებით, მისი წარდგენისა და მიღება ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.

დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა

დასკვნის №:	16/05-0602
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება საშემფასებლო მომსახურების შესახებ;
დამკვეთი:	სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი პატარა გარეჯვრის საჯარო სკოლა (ს/ნ 218049074)
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	დამხმარე სათავსოს დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება;
ტიპი:	შემფასებლის აზრით მთლიანად შეფასების ქონება წარმოადგენს სპეციალიზირებული ქონების ტიპს;
მესაკუთრე:	სახელმწიფო;
შეფასების მიზანი:	საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა;
სავარაუდო გამოყენება:	საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა შემდგომი რაციონალური მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით;
შეფასებული უფლება:	საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.
თარიღები:	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღია 04/05/2016, ინსპექტირების თარიღი – 27/04/2016წ. დასკვნის მომზადების თარიღი 27/04/2016 -10/05/2016წ.
შეფასებული ღირებულება:	საბაზრო ღირებულება შეფასების საერთშორისო სტანდარტების (IVS 2011) შესაბამისად.

1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2016 წლის 27 აპრილიდან 10 მაისამდე პერიოდში და მიზნად ისახავს სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.53.07.124) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების დადგენას.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2016 წლის 04 მაისის მდგომარეობით, რაც წარმოადგენს შეფასების თარიღს.

1.3 ცნებები და განსაზღვრებები

შეფასების მეთოდი - შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი (ხერხი) შეფასების ერთერთი მიდგომის ფარგლებში.

ფასი - ფულადი თანხა, რომელიც შეთავაზებულია ან გადახდილია შეფასების ობიექტში ან მის ანალოგში.

შეფასების თარიღი - თარიღი, როდესაც განხორციელდა ობიექტის შეფასება.

ობიექტის შეფასების ღირებულების ჯამური სიდიდე - შეფასებული ობიექტის ღირებულების სიდიდე, რომელიც მიღებულია შემფასებლის მიერ ჩატარებული გაანგარიშების შედეგებზე დაყრდნობით.

ფლობის უფლება - მფლობელს აქვს თავისი ქონების ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლება.

შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულება - სტანდარტის შესაბამისად ობიექტის საბაზრო ღირებულება მოიაზრება, როგორც ყველაზე რეალური ფასი, რომლითაც შესაფასებელი ობიექტი შეიძლება გასხვისდეს ღია ბაზარზე კონკურენციის პირობებში, როდესაც გარიგების მხარეები მოქმედებენ კეთილგონივრულად, ფლობენ ყველა აუცილებელ ინფორმაციას და ფასის სიდიდეზე გავლენას არ ახდენს რომელიმე განსაკუთრებული გარემოება, კერძოდ:

1. გარიგების ერთი მხარე არ არის ვალდებული გაასხვისოს, ხოლო მეორე მხარე არ არის ვალდებული შეიძინოს;
2. მხარეები კარგად არიან გარკვეულნი გარიგების საგანში და მოქმედებენ საკუთარი ინტერესების ფარგლებში;
3. გადახდა ობიექტზე გამოიხატება ფულადი ფორმით;
4. გარიგების ფასი ადეკვატურია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების და იძულება გარიგების დადებაზე რომელიმე მხრიდან არ ყოფილა;
5. შეფასების ობიექტი წარმოდგენილია ღია ბაზარზე საჯარო ოფერტით;

1.4 ბაზარზე წარმოდგენის დრო

მოდრავი ქონების ბაზარზე მიმდინარე პროცესების ცვალებადობიდან და გარიგებაში მონაწილე მხარეების ინტერესებიდან გამომდინარე, ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრასთან ერთად მნიშვნელოვანია ბაზრისთვის გარკვეული დროის განმავლობაში მისი შეთავაზება. შეთავაზების დრო დამოკიდებულია ქონების ლიკვიდურობის ხარისხზე, რაც თავის მხრივ სხვადასხვა გარემოებებზეა დამოკიდებული. მოძრავი ქონების ბაზრის თანამედროვე მდგომარეობისა და ქვეყანაში არსებული სოციალურ-ეკონომიკური ვითარების გათვალისწინებით შემფასებლებმა მიიჩნიეს, შეფასებული ქონების ბაზრისთვის შეთავაზება მიზანშეწონილი იქნება 3-4 თვის განმავლობაში.

1.5 შეფასების პროცესი და მეთოდოლოგია

შესაფასებელი ქონების შეფასების პრინციპების დაყოფა სამ ძირითად ჯგუფად ხდება:

1.5.1 პრინციპები, რომლებიც ეფუძნებიან ქონების მფლობელის წარმოდგენებს:

- ა) *სარგებლიანობის პრინციპი* მდგომარეობს იმაში, რომ ობიექტის ღირებულების ძირითად კრიტერიუმად მოიაზრება მისი სარგებლიანობა, ანუ მისი შესაძლებლობა დააკმაყოფილოს ადამიანების ესა თუ ის მოთხოვნილება, თუ ობიექტს გააჩნია ასეთი შესაძლებლობა იგულისხმება, რომ მას გააჩნია ღირებულება. შესაფასებელი ობიექტის სარგებლიანობის კვლევა ნიშნავს დადგინდეს თუ რა თვისობრივი მახასიათებლებით, რა მიზნებით და ვისთვის არის შესაძლებელი შესაფასებელი ქონების გამოყენება და რამდენად არის შესაძლებელი მომავალში მისი ფუნქციონალური დანიშნულების შეცვლა.
- ბ) *ჩანაცვლების პრინციპის* თანახმად ფასი ობიექტზე, რომელიც შესაძლებელია შეთავაზებული იქნეს პოტენციური მყიდველისათვის არ აღემატება მსგავსი ტიპის ბაზარზე კონკრეტული ობიექტის ანალოგებზე შეთავაზებულ ფასებს და რომ კეთილგონიერი მყიდველი ნორმალურ საბაზრო პირობებში გადაიხდის გონივრულ თანხას. აღნიშნულ პრინციპზე დაფუძნებულია პრაქტიკაში აპრობირებული შეფასების შედარებითი მიდგომის მეთოდები.
- გ) *მოლოდინის პრინციპი* აღნიშნავს მყიდველის მზაობას ჩადოს თავისი ფინანსური საშუალებები იმ ობიექტის შეძენაზე და დამზადებაზე აწმყოში იმის გათვალისწინებით, რომ მომავალში ობიექტი მაქსიმალურ შემოსავლებს მოიტანს. აღნიშნული პრინციპი შესაძლებელს ხდის განისაზღვროს ობიექტის მიმდინარე ღირებულება რეტროსპექტიული, მიმდინარე და პერსპექტიული შემოსავლებისა და დანახარჯების ანალიზზე. აღნიშნული პრინციპიდან გამომდინარეობს ქონების შეფასების შემოსავლებითი მიდგომის მეთოდები.

1.5.2. პრინციპები, რომლებიც ობიექტის წარმოების ფაქტორების, ფუნქციონირების და მისი ერთიანი ობიექტის სხვა კომპონენტებთან ურთიერთქმედებით არის განპირობებული.

- ა) წარმოების ფაქტორების შედეგად *ობიექტის ღირებულების ჩამოყალიბების* პრინციპის თანახმად შესაფასებელი კომპლექსი, რომლის საშუალებითაც ხდება რაიმე პროდუქციის წარმოება ან არიმე მომსახურების გაწევა (მოთხოვნილების დაკმაყოფილება) განიხილება როგორც ქვესისტემა წარმოების ერთიან კომპლექსში, რომლის შემოსავლიანობაც განსაზღვრულია ოთხი ფაქტორით: მიწა, შენობა, კაპიტალი და მენეჯმენტი. წმინდა შემოსავალი ამ ოთხი კომპონენტის ურთიერთქმედებით ყალიბდება,

ამიტომაც შემოსავლის შეფასების მომენტისათვის განისაზღვრება მთლიანი სისტემის ღირებულება და შესაფასებელი ქვესისტემის წვლილი ამ ღირებულებაში (წვლილის პრინციპი);

ბ) *წვლილის პრინციპი-ობიექტის გაუმჯობესებანი*, რომლებიც აფართოებენ მის ფუნქციონალურ დანიშნულებას არ ზრდიან შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებას იმ დანახარჯების სიდიდით, რომელიც ამ გაუმჯობესებაზე დაიხარჯა, დამატებული გაუმჯობესების წვლილი და ობიექტის ღირებულების ზრდა განისაზღვრება იმით, თუ რამდენად იზრდება აღნიშნული გაუმჯობესების ხარჯზე შესაფასებელი ქონების შემოსავლიანობითი პოტენციალი. აქედან გამომდინარე ნებისმიერი დანახარჯი გამართლებულია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც შემოსავალი მას აღემატება.

გ) *დაბალანსების (პროპორციულობის) პრინციპის* შესაბამისად ყველა კომპონენტი კომპლექსის შემადგენლობაში ჰარმონიულად უნდა იყოს დაკავშირებული ერთმანეთთან-მექანიზმის და სხვა მახასიათებლების შესაბამისად. აღნიშნული პრინციპის დაუცველად ერთი ან რამდენიმე ობიექტის დამატება კომპლექსში ვერ გაზრდის მის სარგებლიანობასა და შესაბამისად ღირებულებას. იგივე პრინციპი ვრცელდება ობიექტის უძრავი და მოძრავი ელემენტების ურთიერთდამოკიდებულებაზე.

დ) *საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების პრინციპის* შესაბამისად იმ კონკრეტული ობიექტის შეფასება, რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია სხვადასხვა დანიშნულებით, უნდა დაეყრდნოს აღნიშნულ პრინციპს, რომლის მიხედვითაც ყოველი მანქანა-დანადგარი უნდა შეფასდეს გამომდინარე იქედან, რომ იგი გამოიყენება პირდაპირი დანიშნულებით და სპეციფიკურია, უზრუნველყოფილია მისი მთლიანი დატვირთვა დროისა და სიმძლავრის ფაქტორებიდან გამომდინარე, დაცულია ტექნიკური მომსახურებისა და მიმდინარე რემონტის პრინციპები, ობიექტი იმყოფება ნორმალური საექსპლოატაციო რეჟიმის ქვეშ. ობიექტის საუკეთესოდ და ეფექტურად შეფასების თვალსაზრისით სირთულეები წარმოიშობა იმ შემთხვევაში, როდესაც შესაფასებელ ობიექტს მრავალპროფილიანი დანიშნულება გააჩნია.

1.5.3. პრინციპები, რომლებიც უშუალოდ საბაზრო გარემოს უკავშირდებიან.

ა) *ბაზრის მოთხოვნებთან ობიექტის შესაბამისობის პრინციპი*. გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც ერთი და იგივე ობიექტი სხვადასხვა კატეგორიის მომხმარებლისათვის სხვადასხვაგვარად ფასდება.

ბ) *თანასწორ ფასებზე ორიენტაციის პრინციპი* - მოითხოვს, რომ შეფასებისას გამოყენებული იქნეს ანალოგების თანასწორი ფასები. ნორმალურად ფუნქციონირებად ბაზარზე ფასები სტაბილური და გაწონასწორებულია, რომლის დროსაც მოთხოვნა-შეთავაზება თანხვედრია. თანასწორ ფასად შესაძლებელია მოაზრებული იქნეს შეთანხმებული, სამართლიანი ფასი რომელიც ერთნაირად მომგებიანია, როგორც მყიდველისათვის, ასევე გამყიდველისათვის.

გ) *კონკურენციის მახასიათებლების შესწავლის პრინციპი*. მდგომარეობს შემდეგში, რომ ბაზრები შესაძლოა არსებითად განსხვავდებოდნენ ერთმანეთისაგან, კონკურენციის მდგომარეობით და მახასიათებლებით, ასევე მონოპოლიზაციის ხარისხის მიხედვით. რამდენადაც ბაზრის მონოპოლიზებულ სფეროში ფასები ფორმირდება მონოპოლისტი მეწარმის სასარგებლოდ. თავისუფალი კონკურენციის პირობებში სახეზეა რენტაბელური გაყიდვები და ფასებიც მოთხოვნა-შეთავაზების დაბალანსების პირობებში ყალიბდება, შესაბამისად რაც უფრო მეტად სტაბილურია ფასები მით უფრო ეფექტურია დანახარჯებითი მიდგომის გამოყენება ქონების შეფასებისას.

დ) *ღირებულების ცვლილების პრინციპი* - მოითხოვს, რომ ერთი და იგივე ობიექტის ფასის ცვალებადობის შესწავლას დროს ფაქტორის გათვალისწინებით, ქვეყანაში ინფლაციის მაღალი დონე, ასევე ბაზრის ცალკეული სტრუქტურული ძვრები იწვევს ფასებისა და შესაბამისად ღირებულების დინამიკის ცვალებადობას.

ე) *ფუნქციონალური მიდგომის პრინციპი* მდგომარეობს იმაში, რომ ყველა მატერია-ლური ობიექტი

განხილვა, როგორც გარკვეული ფუნქციის მატარებელი, ამასთანავე ფუნქცია შეიძლება იყოს, როგორც სასარგებლო ასევე პირიქით. უსარგებლო ფუნქციების არსებობამ შესაძლოა მიგვიყვანოს ობიექტის გაუმართლებელ გამჭვირებამდე.

ვ) სიცოცხლის ციკლის პრინციპი - ითვალისწინებს პარამეტრების კვლევას ობიექტის სიცოცხლის ყველა ეტაპზე-პროექტირება, დამზადება, გაყიდვა, ექსპლოატაცია და უტილიზაცია. ყველა ეტაპზე ხდება შემოსავლებისა და გასავლების განხილვა.

2. შეფასებითი მიდგომები

2.1. პირდაპირ შედარებითი მიდგომა - ობიექტის შეფასების მიდგომების ერთობლიობა, რომელიც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის შედარებაზე ანალოგიურ ობიექტებთან, რომელთა შესახებაც მოიპოვება ინფორმაცია გარიგებებზე ან შეთავაზებებზე, მოცემული მიდგომა ეფუძნება ზემოხსენებულ ჩანაცვლების პრინციპს და პრაქტიკაში მისგან მიღებული შედეგი ხშირად იწოდება, როგორც ჩანაცვლების ღირებულება.

პირდაპირი შედარებითი მიდგომა განსაკუთრებით ეფექტურია იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს შესადარებელი ობიექტების რეგულარული ბაზარი, ინფორმაციის არარსებობის ან არასაიმედოობის, ბაზრის მონოპოლიზების შემთხვევაში აღნიშნული მიდგომა არასაიმედოა და ხშირ შემთხვევაში მისი გამოყენება შეუძლებელიც კია. ამასთანავე შედარებითი მიდგომა იძლევა ყველაზე რეალურ წარმოდგენას ობიექტის ნამდვილ საბაზრო ღირებულებაზე.

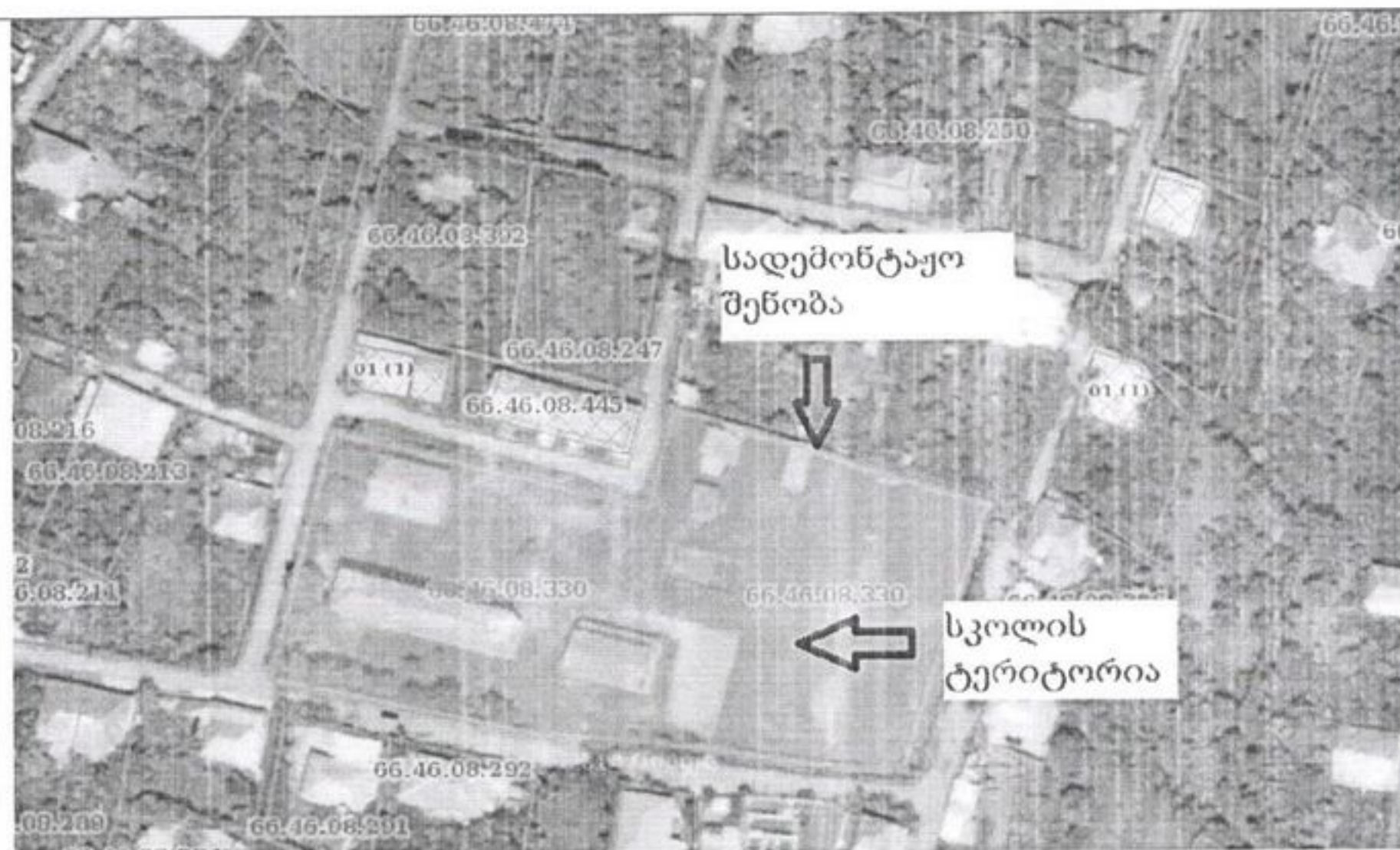
2.2. დანახარჯებითი მიდგომა - ობიექტის შეფასების მეთოდების ერთობლიობა, რომელიც ეფუძნება განსაზღვრულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია ობიექტის ცვლილებისა ან აღდგენისათვის, მისი ცვეთის გათვალისწინებით დანახარჯები ობიექტის დამზადებასა და მის შემდგომ რეალიზაციაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორია ღირებულების განსაზღვრისათვის.

2.3. შემოსავლებითი მიდგომა - ობიექტის ღირებულების შეფასების მეთოდების ერთობლიობა, რომელიც დაფუძნებულია შეფასების ობიექტისაგან მისაღებ მოსალოდნელ შემოსავლებზე. შემოსავლებითი მიდგომისას გამოყენებული მეთოდები ეფუძნება ზემოხსენებული მოლოდინის, წვლილის, წარმოების ფაქტორებისა და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების პრინციპებს.

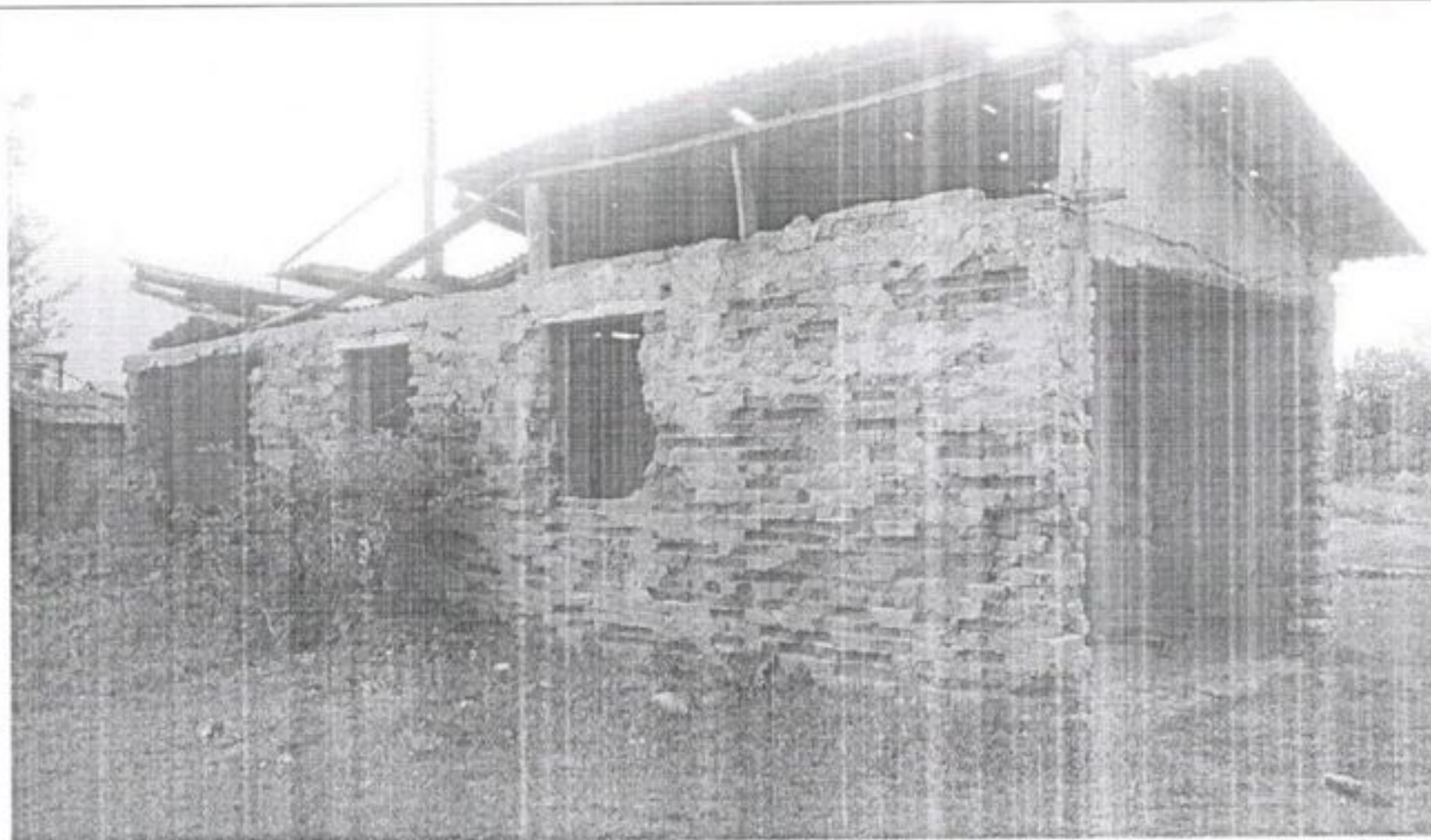
3. ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ფიზიკური მდგომარეობა	შენიშვნა წარმოადგენს ერთსართულიან სამი მხრიდან წითელი აგურით ამოშენებულ ძლიერ ამორტიზებულ, ნაწილობრივ დაშლილ ნაგებობას. გადახურვა განხორციელებულია ხე მასალითა და აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლებით. შენობის საერთო ფართი შეადგენს 36კვ.მ.-ს შენობის სახურავის მნიშვნელოვანი ნაწილი ჩაშლილია, კედლებზე გარემხრიდან, პერიმეტრზე ქვიშა-ცემენტის ბათქაში ჩამოშლილია და შესაბამისად ატმოსფერული ნალექებისგან აგურები დაზიანებული/დაშლილია. შენობის ღიობები შეუვსებელია. წყობის ნაკერებში შემკრავი ხსნარი გამოტუტულია და ფიზიკური ზემოქმედებისგან იშლება. ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე მიგვაჩნია, რომ შენობა აღდგენისათვის საჭიროებს მნიშვნელოვან, შეუსაბამო კაპიტალურ დანახარჯებს და ექვემდებარება დემონტაჟს.
----------------------	---

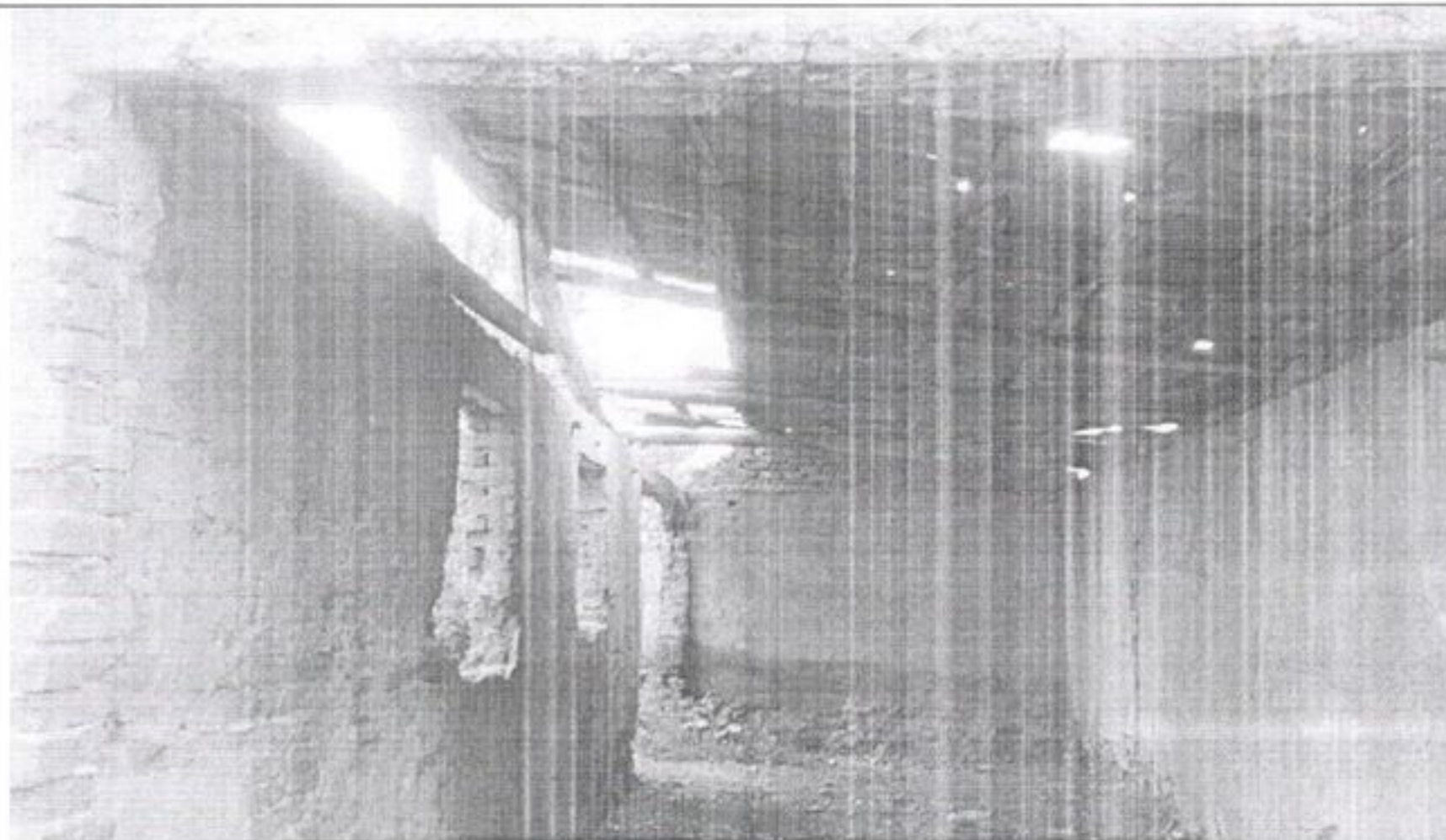
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების პერიოდისათვის შენობა გამოუყენებელია.
მისამართი	გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა გარეჯვარი.



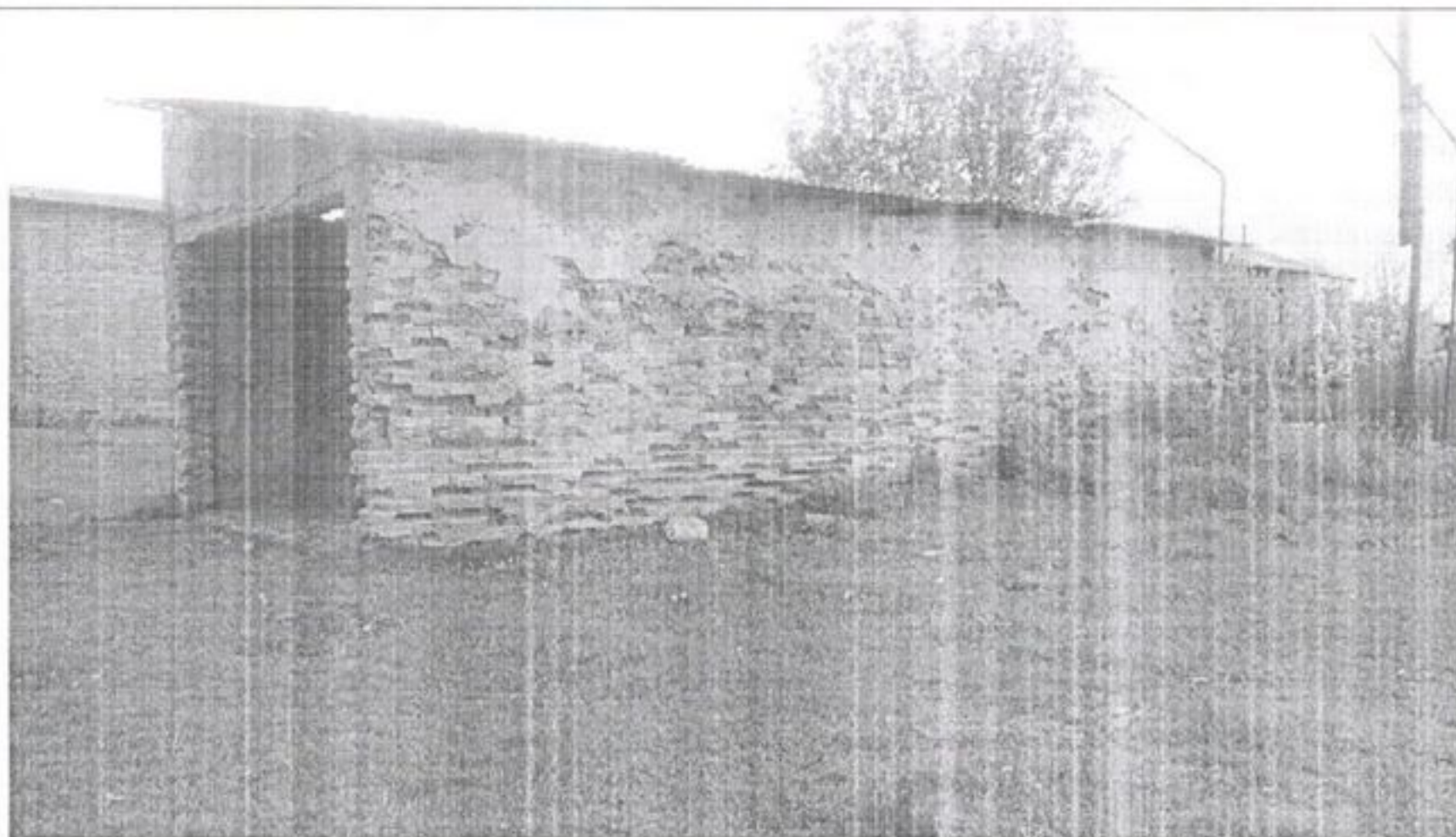
ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



5. მეორადი საამშენებლო სამალების ღირებულების განსაზღვრა

როგორც ზემოთ აღინიშნა შენობა წარმოადგენს შენობა წარმოადგენს ერთსართულიან სამი მხრიდან წითელი აგურით ამოშენებულ ძლიერ ამორტიზებულ, ნაწილობრივ დაშლილ ნაგებობას. გადახურვა განხორციელებულია ხე მასალითა და აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლებით. შენობის საერთო ფართი შეადგენს 36კვ.მ.-ს შენობის სახურავის მნიშვნელოვანი ნაწილი ჩაშლილია, კედლებზე გარემხრიდან, პერიმეტრზე ქვიშა-ცემენტის ბათქაში ჩამოშლილია და შესაბამისად ატმოსფერული ნალექებისგან აგურები დაზიანებული/დაშლილია. შენობის ღიობები შეუვსებელია. წყობის ნაკერებში შემკრავი ხსნარი გამოტუტულია და ფიზიკური ზემოქმედებისგან იშლება.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე მიგვაჩნია, რომ შენობა აღდგენისათვის საჭიროებს მნიშვნელოვან, შეუსაბამო კაპიტალურ დანახარჯებს და ექვემდებარება დემონტაჟს.

ჩვენს მიერ განხორციელდა შენობის დემონტაჟის შემდგომ, მსხვრევისა და დაზიანების გათვალისწინებით მისაღები მეორადი რეალიზაციისათვის ვარგისი სამშენებლო მასალების ღირებულებები ბაზარზე ჩასაბარებელი შესყიდვის ფასების გათვალისწინებით. ბაზრის კვლევისა და

5. მეორადი საამშენებლო სამაღების ღირებულების განსაზღვრა

როგორც ზემოთ აღინიშნა შენობა წარმოადგენს შენობა წარმოადგენს ერთსართულიან სამი მხრიდან წითელი აგურით ამოშენებულ ძლიერ ამორტიზებულ, ნაწილობრივ დაშლილ ნაგებობას. გადახურვა განხორციელებულია ხე მასალითა და აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლებით. შენობის საერთო ფართი შეადგენს 36კვ.მ.-ს შენობის სახურავის მნიშვნელოვანი ნაწილი ჩაშლილია, კედლებზე გარემხრიდან, პერიმეტრზე ქვიშა-ცემენტის ბათქაში ჩამოშლილია და შესაბამისად ატმოსფერული ნალექებისგან აგურები დაზიანებული/დაშლილია. შენობის ღიობები შეუვსებელია. წყობის ნაკერებში შემკრავი ხსნარი გამოტუტულია და ფიზიკური ზემოქმედებისგან იშლება.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე მიგვაჩნია, რომ შენობა აღდგენისათვის საჭიროებს მნიშვნელოვან, შეუსაბამო კაპიტალურ დანახარჯებს და ექვემდებარება დემონტაჟს.

ჩვენს მიერ განხორციელდა შენობის დემონტაჟის შემდგომ, მსხვერვისა და დაზიანების გათვალისწინებით მისაღები მეორადი რეალიზაციისათვის ვარგისი საამშენებლო მასალების ღირებულებები ბაზარზე ჩასაბარებელი შესყიდვის ფასების გათვალისწინებით. ბაზრის კვლევისა და ანალიზის შედეგად გამოვლენილ იქნა ანალოგები, რომლებსაც დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალების მსგავსი მახასიათებლები გააჩნიათ. ინფორმაცია ანალოგიური და მსგავსი აქტივების ღირებულებების შესახებ მოპოვებულ იქნა ინტერნეტიდან, ბაზრობიდან, ჩატარებულ იქნა ინტერვიუები კომპეტენტურ პირებთან. ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ჩვენი შემფასებლის პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნა.

#	სარეალიზაციო მასალის დასახელება	საზომი ერთული	რაოდენობა	ერთეულის ფასი (ლარი)	საერთო ღირებულება (ლარი)
1	წითელი აგური	ცალი	2600	0.20	520.0
2	საშეშე მასალა	კუბ.მ.	0.8	35	28.0
	ჯამი				548.0

რაც შეეხება, სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულებას, ყველა თანმდევი ხარჯების გათვალისწინებით ჩვენს მიერ შეფასდა 270.0 (ორასსამოცდაათი) ლარით.

აუდიტორი:

მ. ბაბაძე

მინდია ტაბალუა

შემფასებელი:

მარიამ ჯორჯიშვილი

მარიამ ჯორჯიშვილი

მშენებელ-ექსპერტი:

ტარიელ მაგნიძე

ტარიელ მაგნიძე



შეფასებულა და შესაეროვდა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ცენტრი
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY

certification.org.ge

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს
სსიპ აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს --- აკრედიტაციის ცენტრის
აკრედიტაციის № GAC-PC-0002

Accreditation No. GAC-PC-0002
Ministry of Economy and Sustainable Development - The National Body of
Accreditation - Accreditation Center

ISO/IEC 17024:2010

შეფასებულა და შესაეროვდა

ს ე რ ტ ი ფ ი კ ა ტ ი

CERTIFICATE OF COMPETENCY

სერტიფიკატის მფლობელი: მარიამ ჭოტორიშვილი

პირადი № 01024044615

უძრავი ქონების შეფასებელი

Certificate issued to: MARIAM CHOTORISHVILI

Personal No. 01024044615

REAL PROPERTY APPRAISER

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2

სერტიფიკატის № A-0194

სერტიფიკატის გაცემის თარიღი: 06.04.2016

სერტიფიკატის მოქმედების ვადა: 06.04.2018

Base: Certification Scheme No.2

Certificate No. A-0194

Issuance date: 06.04.2016

Expiration date: 06.04.2018

პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს
ხელმძღვანელი

Head of Professional Certification Body:

ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze





საქართველოს პარლამენტის პრეზიდიუმის
პუბლიკური სემინარების სპეციალური

სერტიფიკატი №5/413

ეს სერტიფიკატი აღსატურებს, რომ

მინდია ტაბაღუას

აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს გადაწყვეტილებით
მიენიჭა აუდიტორის კვალიფიკაცია **ზოგად** აუდიტში



2010 წ. 1 ნოემბრიდან

აუდიტორული საქმიანობის
საბჭოს გადაწყვეტილების
ფაქტობრივი დასაბუთებით

2013 წ. 1 ნოემბრამდე

1 ნოემბერი 2010 წელი
თბილისი

უ-აყრიდინიძე

საქართველოს ქონების მფლობელებს მხედველობა ინსტიტუტი
EXPERTISE INSTITUTE FOR VALUATION OF ASSETS OF GEORGIA

უძრავი ქონების
მფლობელის სერტიფიკატი

№ 016

CERTIFICATE
OF THE REAL ESTATE APPRAISER
მონღია ტაბაგუა

MINDIA TABAGHUA

გამფორმის თარიღი
Chairman of the board
გ. ხმალაძე
G. Khmaladze





შეფასებულა და შესაბამისი პარამეტრები გაცემის სერტიფიკაციის ცენტრი
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY

certification.org.ge

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს
სსიპ აკრედიტაციის ეროვნული ორგანოს — აკრედიტაციის ცენტრის
აკრედიტაციის №

Accreditation No.
Ministry of Economy and Sustainable Development - The National Body of
Accreditation - Accreditation Center

ISO/IEC 17024:2010

ISO/IEC 17024:2010

შესაბამისად

ს ე რ ტ ი ფ ი კ ა ტ ი

CERTIFICATE OF COMPETENCY

სერტიფიკატის მფლობელი: **მინდია ტაბაგუა**

Certificate issued to: **MINDIA TABAGUA**

პირადი № 01026016897

Personal No. 01026016897

მატარებელი მოძრაობის უზრუნველყოფის სერტიფიკაციის

TANGIBLE PERSONAL PROPERTY APPRAISER

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №3

სერტიფიკატის № **P-0049**

Base: Certification Scheme No.3

Certificate No. **P-0049**

სერტიფიკატის გაცემის თარიღი: **23.09.2014**

Issuance date: **23.09.2014**

სერტიფიკატის მოქმედების ვადა: **23.09.2016**

Expiration date: **23.09.2016**

პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს
ხელმძღვანელი

Head of Professional Certification Body:

ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze

