

LLC "business audit"
Address: Tbilisi, Universiteti St. No
E-mail: Takipateli@gmail.com
IN: 404857231
Tel: 599355533



შპს "ბიზნეს აუდიტი"
ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. №6
E-mail: Takipateli@gmail.com
ს/ნ: 404857231
ტელ: 599 355 533

LLC „business audit“

LLC „business audit“

დასკვნა

სსიპ მიხეილ ცერცვაძის სახელობის გორის მუნიციპალიტეტი,
სოფელი ზედდულეთის საჯარო სკოლის ძველი საქვაბის შენობის
(საკადასტრო კოდი №66.55.20.010, შენობა №02) დემონტაჟის
შედეგად მისაღები შეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო
ღირებულების შესახებ

ქონების მესაკუთრე:
სახელმწიფო

დამკვეთი:
სსიპ მიხეილ ცერცვაძის სახელობის გორის მუნიციპალიტეტი
სოფელი ზედდულეთის საჯარო სკოლა (ს/ნ 218047441)

თბილისი

2017

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ზედდულეთის საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟის შედეგად
მისაღები შეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

სსიპ მიხეილ ცერცვაძის სახელობის გორის მუნიციპალიტეტი
სოფელი ზედდულეთის საჯარო სკოლის დირექტორს
ბატონ გოდერძი ნასყიდაშვილს

ბატონო გოდერძი

სსიპ მიხეილ ცერცვაძის სახელობის გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი ზედდულეთის საჯარო სკოლასა და შპს „დამოუკიდებელ შემფასებელთა და აუდიტორთა ჯგუფ ბიზნესაუდიტს“ შორის 2017 წლის 01 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, შემფასებელმა მინდია ტაბაღუამ, საჯარო სექტორის აუდიტორმა ირაკლი ყენიამ და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ ძაგნიძემ განახორციელეს სსიპ მიხეილ ცერცვაძის სახელობის გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ზედდულეთის საჯარო სკოლის ძველი საქვების შენობის (საკადასტრო კოდი №66.55.20.010, შენობა №02) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

აქტივების ღირებულება განსაზღვრულია 2017 წლის 02 თებერვლის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ზედდულეთის საჯარო სკოლის ძველი საქვების შენობის (საკადასტრო კოდი №66.55.20.010, შენობა №02) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 765.0 (შვიდასსამოცდახუთი) ლარი.

შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება ყველა თანმდევი ხარჯების გათვალისწინებით (მოსამზადებელი სამუშაოები, დემონტაჟი, ტრანსპორტი, მუშახელი, გაწმენდითი სამუშაოები) ჩვენს მიერ შეფასდა 240.0 (ორასორმოცი) ლარით.

ქონებისა 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 ახვატელი

შეფასების სერტიფიკატები/სამუშაო გამოცდილება

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მიხედვით ტაბაღუას მიერ რომელიც ფლობს საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატს (№016), შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატს (№P-0129), საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საბჭოს მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერტიფიკატს (ზ№5/413) და არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი. ასევე შეფასების პროცესში მონაწილეობდა საჯარო სექტორის აუდიტორი ირაკლი ყენია, რომელიც ფლობს სსიპ "საჯარო აუდიტის ინსტიტუტის" საჯარო სექტორის აუდიტორის სერტიფიკატს, სერტიფიკატის ნომერი 0004 და მშენებელ-ექსპერტი ტარიელ მაგნიძე.

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 შესაბამისა 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:



მიხედვით ტაბაღუა

ირაკლი ყენია

ტარიელ მაგნიძე

Handwritten signatures in blue ink.

03 თებერვალი 2017 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 (შეორადი 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 ამორტიზაციის ხარისხი და მტვერვის 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 №:	17/02-0301
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება საშემფასებლო მომსახურეობის შესახებ;
დამკვეთი:	სსიპ მიხეილ ცერცვაძის სახელობის გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი ზედდულეთის საჯარო სკოლა (ს/ნ 218047441)
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.55.20.010) დემონტაჟის შედეგად მიხედვით შეორადი სააშენებლო 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 02/02/2017, ინსპექტირების თარიღი – 31/01/2017წ. დასკვნის მომზადების თარიღი 01/02/2017 -03/02/2017წ.
შეფასებული ღირებულება:	საბაზრო ღირებულება შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (IVS 2011) შესაბამისად.

1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2017 წლის 01-03 თებერვალს და მიზნად ისახავს სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.55.20.010) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების დადგენას.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2017 წლის 02 თებერვლის 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 კეთილგონიერულად, 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 ადგევატურია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების და იძლევა გარიგების დადებაზე რომელიმე მხრიდან არ ყოფილა;
5. შეფასების ობიექტი წარმოდგენილია ღია ბაზარზე საჯარო ოფერტით;

1.4 ბაზარზე წარმოდგენის დრო

მომრავი 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. მომრავი 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 ღირებულებაც. 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 პრინციპი* 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 დაისარჯა, 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 პარამონიულად 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 საექსპლუატაციო რეჟიმის ქვეშ. ობიექტის საუკეთესოდ და ეფექტურად შეფასების თვალსაზრისით სირთულეები წარმოიშობა იმ შემთხვევაში, როდესაც შესაფასებელ ობიექტს მრავალპროფილოანი 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 გაყიდველისათვის.

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

ვ) *სიცოცხლის ციკლის პრინციპი* - ითვალისწინებს პარამეტრების კვლევას ობიექტის სიცოცხლის ყველა ეტაპზე-პროექტირება, დამზადება, გაყიდვა, ექსპლუატაცია და უტილიზაცია. ყველა ეტაპზე ხდება შემოსავლებისა და გასაღების 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.

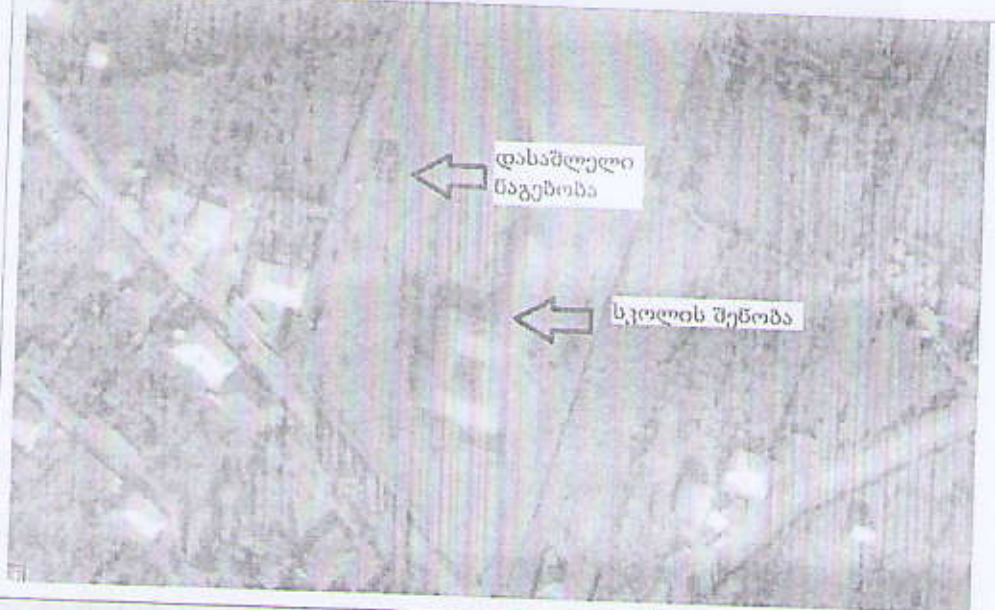
პირდაპირი შედარებითი მიდგომა განსაკუთრებით ეფექტურია იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს შესადარებელი ობიექტების რეგულარული ბაზარი, ინფორმაციის არარსებობის ან არასაიმედოობის, ბაზრის მონოპოლიზების შემთხვევაში აღნიშნული მიდგომა არასაიმედოა და ხშირ შემთხვევაში მისი გამოყენება შეუძლებელიც კია. ამასთანავე შედარებითი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

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

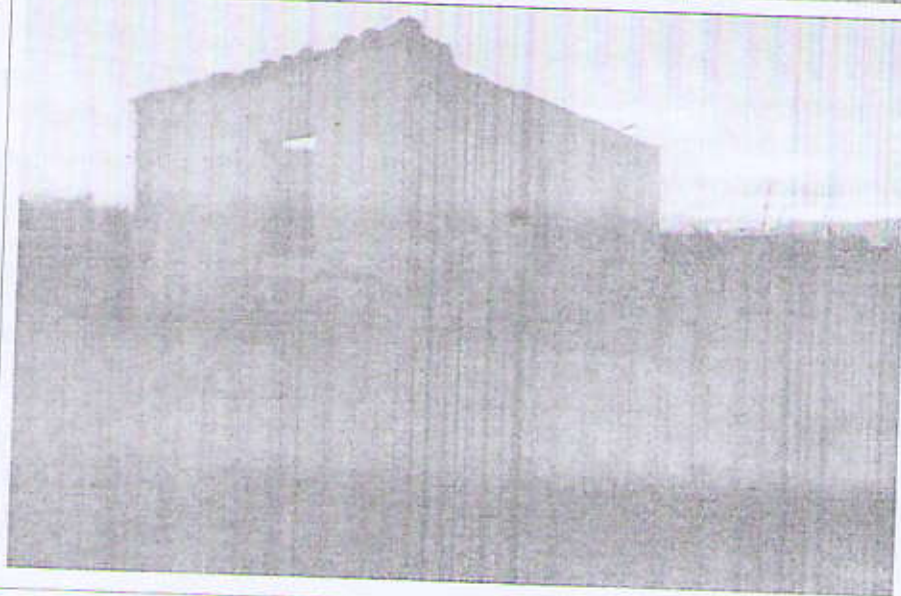
2.3. *შემოსავლებითი მიდგომა* - ობიექტის ღირებულების შეფასების მეთოდების ერთობლიობა, რომელიც დაფუძნებულია შეფასების ობიექტისაგან მისაღებ მოსალოდნელ შემოსავლებზე. შემოსავლებითი მიდგომისას გამოყენებული მეთოდები ეფუძნება ზემოხსენებული მოლოდინის, წვლილის, წარმოების ფაქტორებისა და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების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

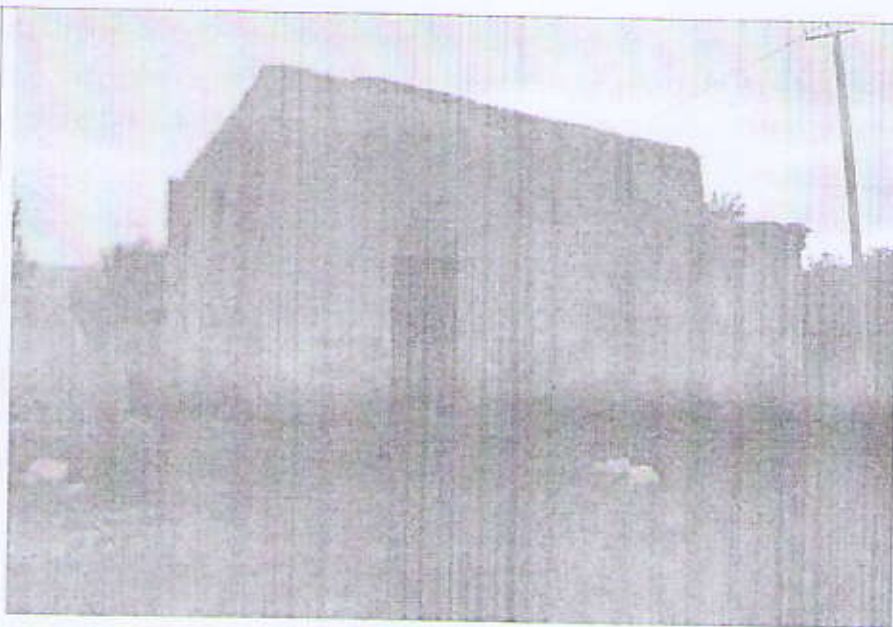
3. ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ფიზიკური მდგომარეობა	დასაშლელად წარმოდგენილია ძველი საცვების შენობა, რომლისგან დარჩენილია მხოლოდ კედლები, სახურავისა და კარ-ფანჯრების გარეშე. ნაგებობა აგებულია წვრილი საამშენებლო ბლოკისგან და ასევე აგურით მიშენებულია კონსტრუქციის მცირე ნაწილი. ვიზუალური დათვალიერებით დადგინდა რომ შენობის კედლები დანესტილია, მასალების მნიშვნელოვანი ნაწილი გამოფიტულია, განსაკუთრებით აგური.
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების პერიოდისათვის შენობა გამოუყენებელია და უფუნქციო.
მისამართი	გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ზედდულეთი.



ვიზუალური სურათი





4. მეორადი საამშენებლო მასალების ღირებულების განსაზღვრა

დასაძლელად წარმოდგენილია ძველი საცხაბის შენობა, რომლისგან დარჩენილია მხოლოდ კედლები, სახურავისა და კარ-ფანჯრების გარეშე. ნაგებობა აგებულია წვრილი საამშენებლო ბლოკისგან და ასევე აგურით მიშენებულია კონსტრუქციის მცირე ნაწილი. ვუზუალური დათვალიერებით დადგინდა რომ შენობის კედლები დანესტილია, მასალების მნიშვნელოვანი ნაწილი გამოფიტულია. განსაკუთრებით აგური. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე წარმოდგენილი ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად შესაძლებელია მიღებული იქნას მხოლოდ წვრილი საამშენებლო ბლოკი.

ჩვენს მიერ განხორციელდა შენობის დემონტაჟის შემდგომ, მსხვერვისა და დაზიანების გათვალისწინებით მისაღები მეორადი რეალიზაციისათვის ვარგისი საამშენებლო მასალის ღირებულება ბაზარზე ჩასაბარებელი შესყიდვის ფასების გათვალისწინებით. 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	წვრილი საამშენებლო ბლოკი	ცალი	1275	0.60	765.00

რაც შეეხება, სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულებას, ყველა თანამდევრის ხარჯების გათვალისწინებით (მოსამზადებელი სამუშაოები, დემონტაჟი, ტრანსპორტი, მუშახელი, გაწმენდითი სამუშაოები) ჩვენს მიერ შეფასდა 240.0 (ორასორმოცი) ლარით.

აუდიტორი:



[Handwritten signature]

ირაკლი ყენია

შემფასებელი:

[Handwritten signature]

მინდია ტაბალუა

მშენებელ-ექსპერტი:

[Handwritten signature]

ტარიელ მაგნიძე