

LLC "business audit"
Address: Tbilisi, Universiteti St. N6
E-mail: Takhpatelidze@gmail.com
IN: 404857231
Tel: 032 2144500



შპს "ზიზნეს აუდიტი"
მის.: ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. N6
E-mail: Takhpatelidze@gmail.com
ს/ნ: 404857231
ტელ: 0322144500

LLC „business audit“

LLC „business audit“

დასკვნა

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ფლავის საჯარო სკოლის
(საკადასტრო კოდი №66.48.04.033) სპორტული დარბაზისა და
მთავარ კორპუსთან დამაკავშირებელი გადასასვლელის
დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების
საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების მესაკუთრე:
სახელმწიფო

დამკვეთი:
სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი ფლავის საჯარო სკოლა (ს/ნ 218049243)

თბილისი

2016

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელი ფლავის საჯარო სკოლის
დირექტორის ქალბატონ თეა გიგუაშვილს

ქალბატონო თეა

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ფლავის საჯარო სკოლასა და და შპს „დამოუკიდებელ შემფასებელთა და აუდიტორთა ჯგუფ ბიზნესაუდიტს“ შორის 2016 წლის 17 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, შემფასებლებმა მინდია ტაბაღუამ, მარიამ ჭოტორიშვილმა და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ ძაგნიძემ განხორციელეს სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ფლავის საჯარო სკოლის (საკადასტრო კოდი №66.48.04.033) სპორტული დარბაზისა და მთავარ კორპუსთან დამაკავშირებელი გადასასვლელის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

აქტივების ღირებულება განსაზღვრულია 2016 წლის 17 მაისის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, სსიპ „გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ფლავის საჯარო სკოლის“ (საკადასტრო კოდი №66.48.04.033) სპორტული დარბაზისა და მთავარ კორპუსთან დამაკავშირებელი გადასასვლელის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების სავარაუდო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 5208.0 (ხუთი ათას ორასრვა) ლარი.

შენიშვნის სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება ყველა თანმდევ ბარჯების გათვალისწინებით (მოსამზადებელი სამუშაოები, დემონტაჟი, მანქანა-მექანიზმები, ტრანსპორტი, მუშახელი, გაწმენდითი სამუშაოები) ჩვენს მიერ შეფასდა 15 000.0 (თხუთმეტი ათასი) ლარით.

ქონებისა და სადემონტაჟო 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 უმრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№016), შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№-0049), საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საბჭოს მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერთიფიკატს (ზ№5/413) და არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი, ასევე შეფასების პროცესში მონაწილეობდა შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის უმრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატის (№-0049) მფლობელი მარიამ ჭოტორიშვილი და აუდიტორი, მშენებელ-ექსპერტი ტარიელ მაგნიძე, 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;

- უმრავი ქონების შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- შემფასებლებს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გაგვაჩნია არანაირი ინტერესი იმ უმრავი 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

მარიამ ჭოტორიშვილი

ტარიელ მაგნიძე

მ. ტაბალუა
ჭოტორიშვილი
მაგნიძე

19 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 ამორტიზაციის ხარისხი და მტკრევის 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, სეისმომდგრეობაზე, 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 №:	19/05-0605
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება საშემფასებლო მომსახურების შესახებ;
დამკვეთი:	სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი ფლავის საჯარო სკოლა (ს/ნ 2218049243)
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.48.04.033) 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 017/05/2016, ინსპექტირების თარიღი – 16/04/2016წ. დასკვნის მომზადების თარიღი 17/05/2016 -19/05/2016წ.
შეფასებული ღირებულება:	საბაზრო ღირებულება შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (IVS 2011) შესაბამისად.

1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2016 წლის 17-19 მაისს და მიზნად ისახავს სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.48.04.033) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების დადგენას.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2016 წლის 17 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 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 ადეკვატურია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების და იძულება გარიგების დადებაზე რომელიმე მხრიდან არ ყოფილა;

5. შეფასების ობიექტი წარმოადგენილია ღია ბაზარზე საჯარო ოფერტით;

1.4 ბაზარზე წარმოდგენის დრო

მოძრავი 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 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 შუაობას 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 პრინციპი* 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 პრინციპ-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) დამალანსების (პროპორციულობის) პრინციპის შესაბამისად ყველა კომპონენტი კომპლექსის შემადგენლობაში ჰარმონიულად უნდა იყოს დაკავშირებული ერთმანეთთან-მეცანიზმის 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 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 ცვალებადობის 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, დაშლადება, გაყიდვა, ექსპლოატაცია და უტილიზაცია. ყველა ეტაპზე ხდება შემოსავლებისა და გასავლების განხილვა.

2. შეფასებითი მიდგომები

2.1. *პირდაპირი 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.

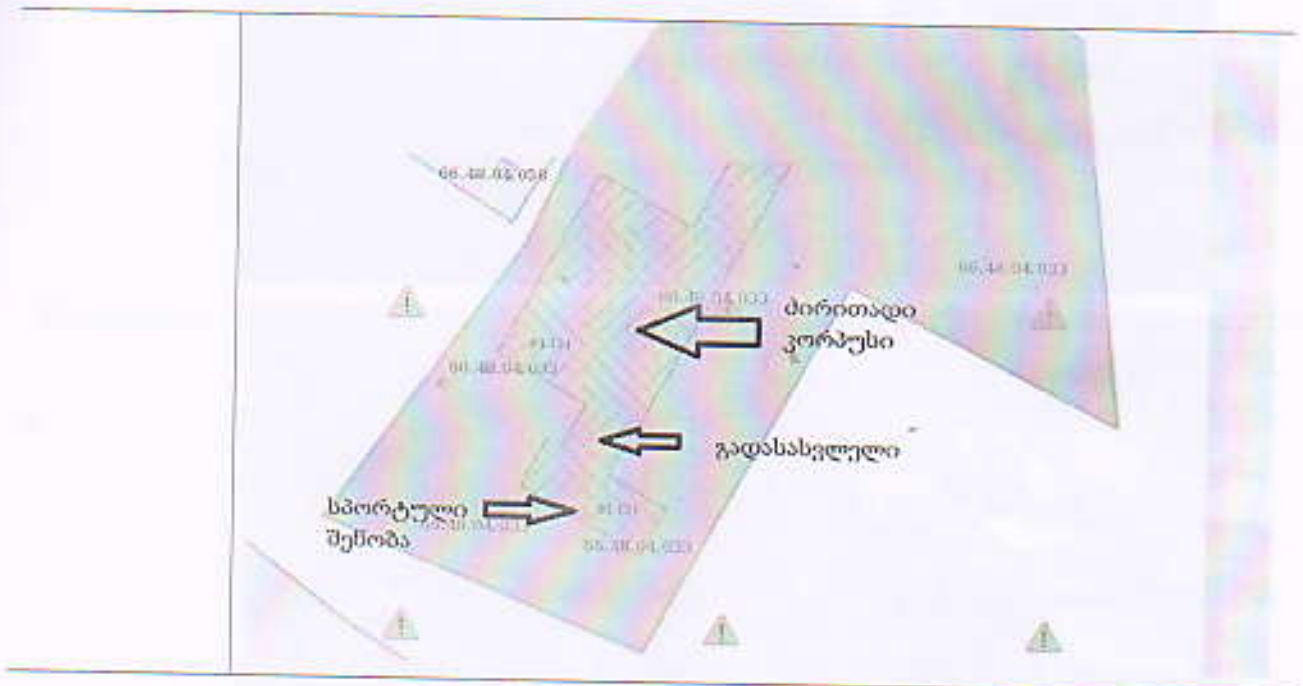
2.2. *დანახარჯებითი მიდგომა* - ობიექტის შეფასების მეთოდების ერთობლიობა, რომელიც ეფუძნება განსაზღვრულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია ობიექტის ცვალებადობის ან აღდგენისათვის, მისი ცვეთის გათვალისწინებით დანახარჯები ობიექტის დაშლადებასა და მის შემდგომ რეალიზაციაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორია ღირებულების განსაზღვრისათვის.

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	დემონტაჟს დაქვემდებარებული შენობები წარმოადგენს სკოლის სპორტულ დარბაზს და მასსა და ძირითად კორპუსს შორის დამაკავშირებელ ე.წ. გადასასვლელს. სპორტული დარბაზის მაქსიმალური ზომების 221.40 კვ.მ. (9.0 x 24.6) მისი სიმაღლე სახურავის საყრდენის დონემდე შეადგენს 8 მეტრს. შენობას სარდაფი არ გააჩნია და ის აგებულია გასული საუკუნის 70-იან წლებში. კონსტრუქციულად წარმოადგენს 51 სმ სისქის ძირითადად თეთრი სილიკატური და თიხის წითელი აგურით ნაგებ შენობას, გრძივი და განივი თვითმზიდ კედლებიან სისტემას. შენობის ძირითად მზიდ ელემენტებს წარმოადგენს მონოლითური რკინაბეტონის კარკასი, მარკუთხა კვეთის სვეტებისა და მუდმივ კვეთიანი T-ებრი კვეთის კოჭებით. საძირკვლები წერტილოვანი ტიპის რკინაბეტონისაა, რომლებიც დაკავშირებულია ერთმანეთთან მონოლითური რკინაბეტონის საძირკვლების შემგვრავი კოჭებით. დარბაზს პერიომეტრზე, იატაკის ქვეშ მოწყობილი აქვს საკომუნიკაციო არხები, სადაც ინსპექტირების პერიოდისათვის განთავსებული იყო გათბობისათვის დ-40 და დ-32 ფოლადის მილები საერთო სიგრძით 60 მ. შენობის გადასახურად გამოყენებულია 6.0 x 1.5 ზომის გადახურვის წიბოვანი ფილები. სავარაუდოდ სახურავი თავდაპირველად იყო ბრტყელი რულონური რომელიც შემდგომ ალბათ დაზიანების გამო შეცვლილ იქნა ვალნური ტიპის ხის მზიდი ელემენტებიანი სახურავით სადაც დასახურ მასალად გამოყენებულია აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლები. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ შენობის ნაწილი (21.84 კვ.მ.) 2 სართულიანია და სართულშუა გადახურვისათვის გამოყენებულია ღრუტანიანი რკინაბეტონის ფილა. კონსტრუქციულად ანალოგიურ ნაგებობას წარმოადგენს გადასასვლელი შენობა, რომლის გადახურვის მასალად გამოყენებულია ღრუტანიანი ფილები, მისი საერთო ფართი არის 86.4 კვ.მ. (9.0 x 9.6). ფიზიკური დათვალიერებით დადგინდა რომ ზემოაღნიშნული ორივე შენობა ძლიერ ამორტიზებული და ავარიული. კერძოდ გადახურვის ფილები გამოტუტულია, გაშიშვლებული არმატურები, რომლებიც კოროზირებულია. არსებული სვეტების ბეტონის მარკა შესაძენეად დაბალია რის გამოც ფიზიკური ზემოქმედებით ადვილად იშლება. ჩადენილი ნალექების გამო ხის იატაკი სანახევროდ აყრილი, დეფორმირებულია. კედლებს გააჩნიათ ბზარები როგორც ვერტიკალური ასევე ჰორიზონტალური. ჩამოშლილია ქვიშა-ცემენტის ხსნარის ბათქაში, რის გამოც გამოყვებული სილიკატური აგური გამოფიტულია და იშლება. ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე მიგვაჩნია, რომ შენობა აღდგენისათვის საჭიროებს მნიშვნელოვან, შეუსაბამო კაპიტალურ დანახარჯებს და ექვემდებარება დემონტაჟს.
----------------------	---

არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების პერიოდისათვის შენობაში ფუნქციონირებს სოფლის საჯარო სკოლა.
მისამართი	გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ფლავი.



ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



4. მეორადი საამშენებლო მასალების ღირებულების განსაზღვრა

როგორც ზემოთ აღინიშნა დემონტაჟს დაქვემდებარებული შენობა წარმოადგენს სკოლის სპორტულ დარბაზს და მასსა და ძირითად კორპუსს შორის დამაკავშირებელ ე.წ. გადასასვლელს.

სპორტული დარბაზის მაქსიმალური ზომების 221.40 კვ.მ. (9.0 x 24.6) მისი სიმაღლე სახურავის საყრდენის დონემდე შეადგენს 8 მეტრს. შენობას სარდაფი არ გააჩნია და ის აგებულია გასული საუკუნის 70-იან წლებში. კონსტრუქციულად წარმოადგენს 51 სმ სისქის ძირითადად თეთრი სილიკატური და თიხის წითელი აგურით ნაგებ შენობას. გრძივი და განივი თვითმზიდ კედლებიან სისტემას. შენობის ძირითად მზიდ ელემენტებს წარმოადგენს მონოლითური რკინაბეტონის კარკასი, მარჯუთხა კვეთის სვეტებისა და მუდმივ კვეთიანი T-ებრი კვეთის კოჭებით. საძირკვლები წერტილოვანი ტიპის რკინაბეტონისაა, რომლებიც

სსიპ გორის ბუნებრივპალიტეტი, სოფელი ფლავის საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

დაკავშირებულია ერთმანეთთან მონოლითური რკინაბეტონის საძირკვლების შემკვრავი კოჭებით. დარბაზს პერიომეტრზე, იატაკის ქვეშ მოწყობილი აქვს საკომუნიკაციო არხები, სადაც ინსპექტირების პერიოდისათვის განთავსებული იყო გათბობისათვის დ-40 და დ-32 ფოლადის მილები საერთო სიგრძით 60 მ. შენობის გადასახურად გამოყენებულია 6.0×1.5 ზომის გადახურვის წიბოვანი ფილები, სავარაუდოდ სახურავი თავდაპირველად იყო ბრტყელი რულონური რომელიც შემდგომ ალბათ დაზიანების გამო შეცვლილ იქნა ვალნური ტიპის ხის მზიდი ელემენტებიანი სახურავით სადაც დასახურ მასალად გამოყენებულია აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლები. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ შენობის ნაწილი (21.84 კვ.მ.) 2 სართულიანია და სართულშუა გადახურვისთვის გამოყენებულია ღრუტანიანი რკინაბეტონის ფილა.

კონსტრუქციულად ანალოგიურ ნაგებობას წარმოადგენს გადასასვლელი შენობა, რომლის გადახურვის მასალად გამოყენებულია ღრუტანიანი ფილები. მისი საერთო ფართი არის 86.4 კვ.მ. (9.0×9.6).

ვიზუალური დათვალიერებით დადგინდა რომ ზემოაღნიშნული ორივე შენობა ძლიერ ამორტიზებული და ავარიული. კერძოდ გადახურვის ფილები გამოტუტულია, გაშიშვლებული არმატურები, რომლებიც კოროზირებულია. არსებული სვეტების ბეტონის მარკა შესაძენევად დაბალია რის გამოც ფიზიკური ზემოქმედებით ადვილად იშლება. ჩადენილი ნალექების გამო ხის აიატაკი სანახევროდ აყრილი, დეფორმირებულია. კედლებს გააჩნიათ ბზარები როგორც ვერტიკალური ასევე ჰორიზონტალური. ჩამოშლილია ქვიშაცემენტის ხსნარის ბათქაში, როს გამოც გამოყვებული სილიკატური აგური გამოფიტულია და იშლება. სახურავად გამოყენებული აზბოცემენტის ტალღოვანი ფილები სიშველის გამო ამორტიზებული და დაშლილია.

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

ჩვენს მიერ განხორციელდა შენობის დემონტაჟის შემდგომ, მსხვერველსა და დაზიანების გათვალისწინებით მისაღები მეორადი რეალიზაციისათვის ვარგისი საშუენებლო 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 პირებათან, 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 ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის ფასი (ლარი)	საერთო ღირებულება (ლარი)
1	წითელი აგური	ცალი	1700	0.18	306
2	სილიკატური აგური	ცალი	47000	0.06	2820
3	შველერი №14	გრმ.მ.	18	15	270
4	ლითონის მილი	კვ.მ.	60	1.70	102
5	ლითონის ერთფრთიანი კარი	ცალი	1	250	250
6	წიბოვანი გადახურვის ფილა	ცალი	14	50	700
7	შავი ლითონის ჯართი	ტ	0.3	200	60
8	საშუშე მასალა	კუბ.მ.	20	35	700
	ჯამი				5208

რაც შეეხება, სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულებას, ყველა თანამდევნი ხარჯების გათვალისწინებით (მთავარად მასალის, დემონტაჟი, მანქანა-მექანიზმები, ტრანსპორტი, მუშახელი, გაწმენდილი სამუშაოები) ჩვენს მიერ შეფასდა 15000.0 (თხუთმეტი ათასი) ლარით.

აუდიტორი:

მ. ქააღა

მინდია ტაბაღუა

შემფასებელი:

მარიამ ჭოტორიშვილი

მარიამ ჭოტორიშვილი

მშენებელ-ექსპერტი:

ტარიელ მაგნიძე

ტარიელ მაგნიძე