საქართველოს პარლამენტთან არსებული
აუდიტორული
საქმიანობის საბჭო

ინდივიდუალური აუდიტორი დავით
რობაქიძე

ლიცენზია ზ. №159 (30.06.2000 წ.) მის.: თბილისი, ვარკეთილი-3, II მკ/რ-ნი, 15-87
E-mail: davidrobakidze1956@gmail.com ტელ.: 599 30 15 84; 2 79 84 40

№009/4-1 დ.რ.

18 სექტემბერი 2018 წ.

აუდიტის დასკვნა

ქონების ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

ინდივიდუალურმა აუდიტორმა დავით რობაქიძემ (პ/ნ 01013024727; ქონების შემფასებლის სერთიფიკატი №64, 08.08.2016 წ.) სსიპ „დაცული ტერიტორიების სააგენტოსთან" (ს/ნ 204911337) გაფორმებული ხელშეკრულების (№177/18, 12.09.2018 წ.) ფარგლებში, მოვახდინე სახელმწიფოს საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N29.03.34.008), კერძოდ კი შენობა-ნაგებობების ფართების ნაწილის და ამ შენობა-ნაგებობაში განთავსებული მოძრავი ქონების დათვალიერება-შემოწმება ქონების ნაწილის ამჟამინდელი რეალური საბაზრო (სარეალიზაციო) ღირებულების განსაზღვრის მიზნით.

შესაფასებლად წარმოდგენილი ქონების ვიზუალური დათვალიერება-შემოწმებისა და მის შესახებ არსებული დოკუმენტაციის გაცნობის შედეგად დადგინდა, რომ შესაფასებელია წყალტუბოს რაიონის სოფელ ბანოჯაში არსებულ სათაფლიის აღკვეთილის ტერიტორიაზე განთავსებული საკონფერენციო დარბაზის და მის მომიჯნავედ არსებული ადმინისტრაციული შენობის პირველი და მეორე სართულის ფართები, საკონფერენციო დარბაზის ფართი და საკონფერენციო დარბაზში არსებული მოძრავი ქონება.

საკონფერენციო დარბაზის ფართობი შეადგენს 151.6 კვ.მ.-ს და ადმინისტრაცისი შენობის პირველი და მეორე სართული ფართები შეადგენს 314.9 კვ.მ.-ს.

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ხსენებული ფართები დღეისათვის საშუალო მდგომარეობაშია, თუმცა აშკარაა, რომ მათში სარემონტო სამუშაოები ჩატარებულია ათეული წლების

წინ და ფართები დღეისათვის საჭიროებენ გაუმჯობესებებს თანამედროვე პირობების შესაბამისად. ისიც აღსანიშნავია, რომ საკონფერენციო დარბაზის ფართი თავის თავში მოიცავს შესასვლელს, მოსაცდელს, ძირითად დარბაზსა და სხვა სახის ფართებს. ასევე ადმინისტრაციის შენობის პირველი და მეორე სართულის ფართები თავის თავში მოიცავენ სხვადასხვა სახის ფართებს.

ამ ქონების საერთო ღირებულება მიზანშეწონილია განისაზღვროს შენობა-ნაგებობების ფართობებისა და მათში არსებული მოძრავი ქონების ღირებულებების ჯამის სახით და შენობა-ნაგებობების ფართის ღირებულებები მიზანშეწონილია განისაზღვროს მათი ფართის ერთეულის (1.0 კვ.მ.-ის) ღირებულებების განსაზღვრის საფუძველზე.

შენობა-ნაგებობების ფართის 1.0 კვმ.-ის ღირებულებების განსაზღვრისათვის გამოვიყენე უძრავი ქონების ღირებულებების განსაზღვრისათვის აპრობირებული პირდაპირი გაყიდვების, დანახარჯების მეთოდის ელემენტები. აღნიშნული ფართების 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულებების გფანსაზღვრისას პირდაპირი გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით, მოვახდინე ინფორმაციის მოძიება ანალოგიური სახის ფართებზე არსებული ფასების შესახებ, სხვადასვხა სიანფორმაციო წყაროებიდან და განვახორციელე ფასის კორექტირება ჩვენი კონკრეტული შემთხვევისათვის, რომლის დროსაც გავითვალისწინე ქონების ადგილმდებარეობა, მდგომარეობა, განთავსება, მოთხოვნა ასეთი სახის და პარამეტრების ფართებზე, ანალოგიური სახის ფართების რეალიზაციისას დაფიქსირებული და სარეალიზაციოდ გამზადებულებზე არსებული სავარაუდო ფასები, ამ ფართების გამოყენების სფერო და შესაძლებლობა ამჟამად და მომავალში მათი გაუმჯობესების შემთხვევები, ის ფაქტიც, რომ არსებული პირობის შესაბამისად ქონების შემძენელმა ამ ქონების რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქციისათვის დამატებით უნდა განახორციელოს ინვესტიცია 200000.00 (ორასიათასი) ლარი, საერთო საბაზრო მდგომარეობა, მოთხოვნა ასეთი სახის ფართებზე და ფართის ერთეულის ღირებულებაზე მოქმედი სხვადასხვა გარემოებები. ასევე ამ ფართების 1.0 კვ.მ.-ის საშუალო ღირებულება განვსაზღვრე დანახარჯებისა და კაპიტალიზაციის მეთოდის გამოყენებით. დანახარჯების მეთოდის გამოყენებისას განვსაზღვრე ჩანაცვლების და აღდგენითი ღირებულებები და გავითვალისწინე მათი ამორტიზაციის დონე, ხოლო კაპიტალიზაციის მეთოდის გამოყენებისას გამოვიყენე სავარაუდდო ოდენობა წლიური წმინდა მოგებისა და მოვახდინე მონაცემების ურთიერთშეჯერება-გასაშუალება.

ჩატარებული მოკვლევის, ანალიზის და მარტივი სახის გაანგარიშებების შედეგად დადგინდა, რომ ადმინისტრაციული შენობის I და II სართულის ფართების 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულება განისაზღვრება 1 600.00 (ერთიათას ექვსასი) ლარით, შესაბამისად ადმინისტრაციის შენობის I და II სართულის 314.9 კვ.მ. ფართის საერთო ღირებულება განისაზღვრება (314.9x1600) 503 840.00 (ხუთას სამიათას რვაასორმოცი) ლარით. ანალოგიურად განვსაზღვრე საკონფერენციო დარბაზის 1.0 კვ.მ.-ის

ღირებულება და ის შეადგენს 1 500.00 (ათას ხუთასი) ლარს, შესაბამისად საკონფერენციო დარბაზის ღირებულება განისაზღვრება (151,6x1500) 227 400.00 (ორასოცდაშვიდი ათას ოთხასი) ლარით. შესაბამისად დგინდება, რომ ორივე შენობა-ნაგებობის ფართების საერთო ღირებულება განისაზღვრება (503 840+227 400) 731 240.00 (შვიდას ოცდათერთმეტი ათას ორასორმოცი) ლარით.

რაც შეეხება საკონფერენციო დარბაზში არსებულ მოძრავ ქონებას ისინი მეორადი მოხმარებისაა და მათი საერთო ღირებულება განსაზღვრულია 2 473,64 (ორიათას ოთხას სამოცდაცამეტი და სამოცდაოთხი) ლარით და მათი ჩამონათვალი თან ერთვის წინამდებარე დასკვნას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით კი დგინდება, რომ ქონების საერთო ღირებულება განისაზღვრება (731 240+2 473,64) 733 713,64, საიდანაც 731 240 ლარი შენობა-ნაგებობების ფართების ღირებულებებია (მათ შორის ადმინისტრაციის შენობის პირველი და მეორე სართული 314.9 კვ.მ.-ის საერთო ღირებულება განისაზღვრება 503 840.00 (ხუთას სამიათას რვაასორმოცი) ლარით, საკონფერენციო დარბაზის ღირებულება განისაზღვრება 227 400.00 (ორასოცდაშვიდი ათას ოთხასი) ლარით ლარით), ხოლო 2 473,64 ლარი მოძრავი ქონების ღირებულებებია.

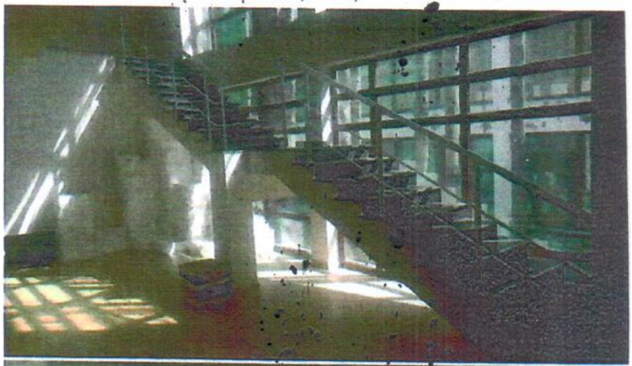
შენიშვნა: დასკვნას თან ერთვის შენობა-ნაგებობის ფართების იერსახის ამსახველი ფოტომასალა;

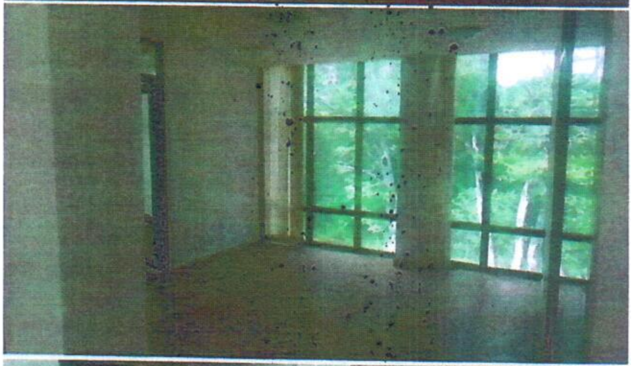
შენობა-ნაგებობების ფართების შიდა აზომვითი ნახაზები;

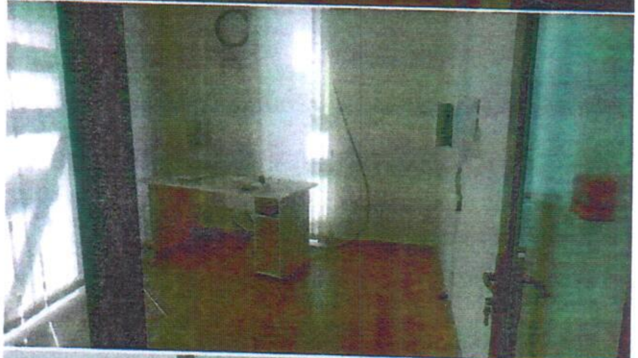
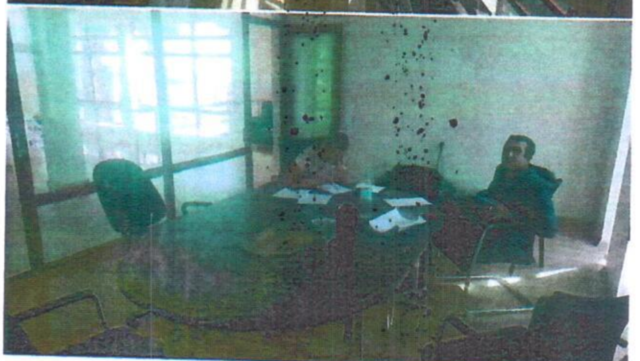
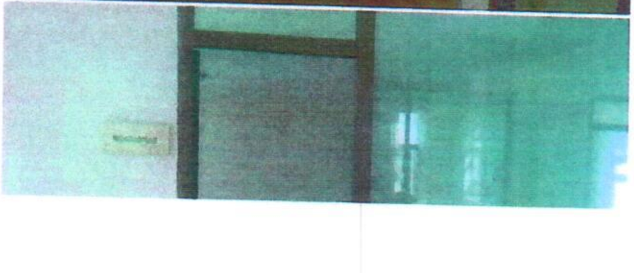
საკონფერენციო დარბაზში არსებული მოძრავი ნივთების ჩამონათვალი.

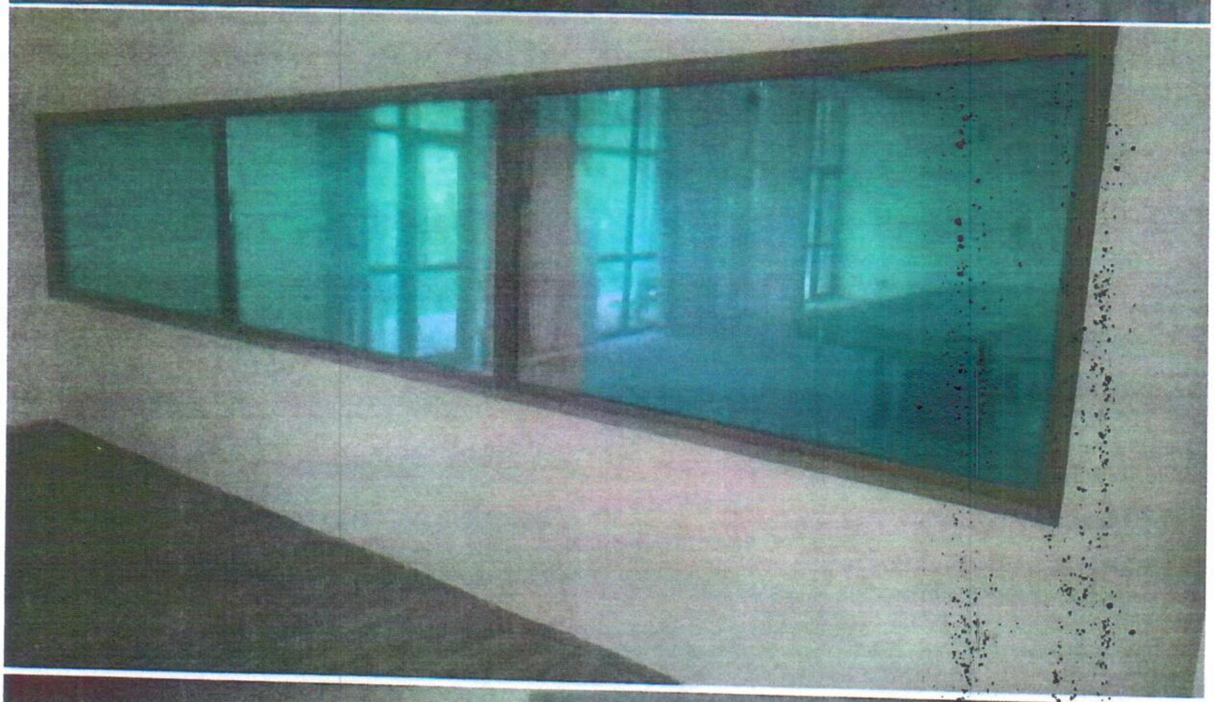
ფასები დაფიქსირებულია დღგ-ს ჩათვლით

სერთიფიცირებული აუდიტორი: /დ. რობაქიძე/

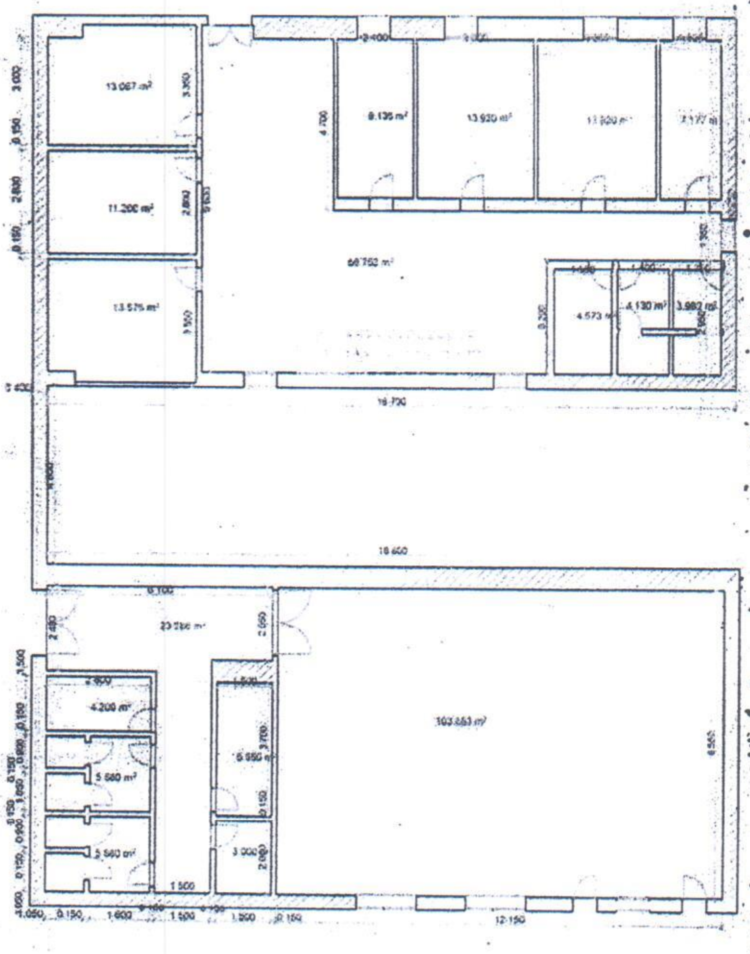






შენობა ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზი



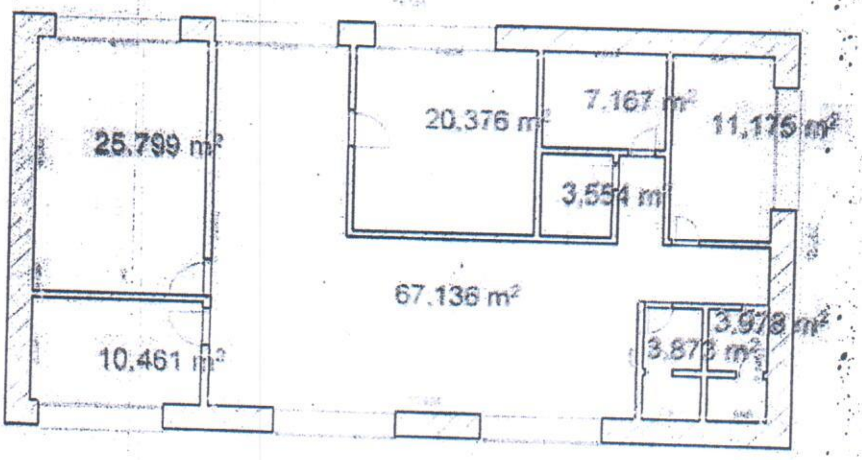
ფართი 007 I სართული 313.07 კვმ

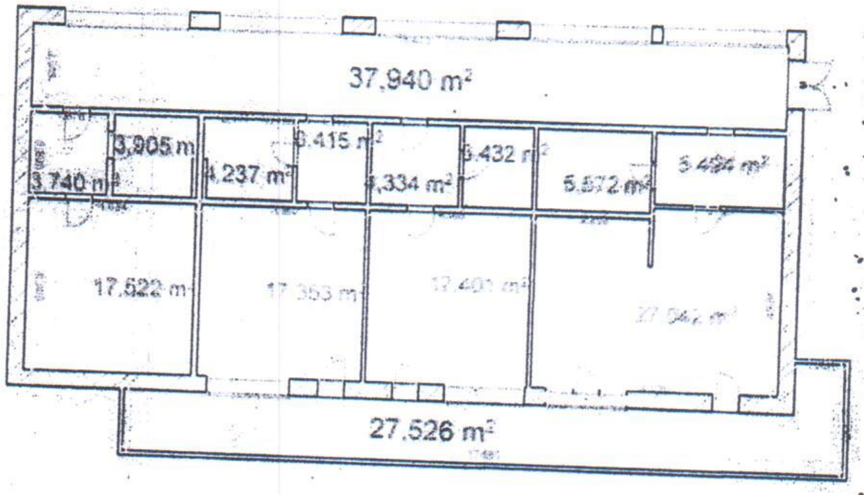
სასაფლაოს ნაკრძალის
ვიზიტორთა ცენტრი ადმინისტრაცია

დამკვეთი	სასაფლაოს სახელმწიფო ნაკრძალი	
შენობის მისამართი	წყალტუბო, გუმბრა ბანოჯა (სასაფლაო)	თარიღი: 06.04.11

APLR

შენობის ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზი





ფართი 007 323.34 კვმ
მთლიანი ფართი 332.34 კვმ

II სართული

სათაფლიას ნაკრძალის
ვიზიტორთა ცენტრი ადმინისრტაცია

დამკვეთი	სათაფლიას სახელმწიფო ნაკრძალი	
შენობის მისამართი	წყალტუბო, გუმბრა ბანოჯა (სათაფლია)	თარიღი: 06.04.11

	[illegible]				
1	[illegible]	[illegible]	ცალი	110.00	1
2	[illegible]	[illegible]	ცალი	272.00	1
3	საკიდი	ტანსაცმლის საკიდი ლამინატის 50 ადგილზე	ცალი	200.00	1
4	დინამიკი	[illegible] 100 ვტ	ცალი	128.00	4
5	მიკროფონი	მიკროფონის სადგამი	ცალი	43.00	3
6	მიკროფონი	მიკროფონი გადასატანი [illegible]	ცალი	102.00	1
7	სარკე	სარკე (60*40)	ცალი	21.00	2
8	კონტეინერი	ქაღალდის კონტეინერი	ცალი	8.00	2
9	კონტეინერი	ხელსახოცი ქაღალდის კონტეინერი	ცალი	25.00	2
10	კონტეინერი	თხევადი საპნის კონტეინერი	ცალი	14.00	2
11	ჟალუზი	ვერტიკალური ფარდა ჟალუზი	კვ.მ	31.00	163
13	სკამი	საკონფერენციო (ლითონის კარკასი, ნაჭრის დასაჯდომი, ნაჭრის ზადე საზურგე)	ცალი	135.00	20
14	მაგიდა	საკონფერენციო მაგიდა 20 ადგილიანი	ცალი	1,384.64	1

0101302472 DAVID ROBAKIDZE INDIVIDUAL AUDITOR