



ერადული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

## „გარანტი-აუდიტი“

ტელ: 599 28-37 79 ; 577 28-61-88 ; 890 750-869  
ლაციონალური კორპორაციის მარკეტინგის ასოციაციის სამინისტრო  
სირთულეზე N5-487 ლაცენტის N094; ს.კ. 419617249

N 10

16 ოქტომბერი 2018-ი

ტფილის მუნიციპალიტეტის მუნი-

ნაწყობი თემურ ჩეჩინიძეს

ატონი თემურ,

გაცნობებთ, რომ თქვენი 03.07.2018 წლის N47/3109 წერილის საფუძვლზე, ტყიბულის სოფიციალურობა და შ.კ.ს. "გარანტი-აუდიტი" ს შორის გაფორმებული 06.07.2018 წლის N117 ელექტროლეტის პირობების შესაბამისად, გამხორციელდა აუდიტორული მომსახურება, რდგენთ შესაბამის აუდიტორულ დასკვნას.

შ.კ.ს. "გარანტი-აუდიტი"-ს სელმელვანელი

გ. გარეგი თემურ ჩეჩინიძე

12 ოცნები 2018 წ.

უძრავი ქონების შეფასების ანგარიში  
(დასკვნა)

ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 03 ივნისის N47/3100 წერილის  
საფუძველზე, შპს „გარანტი-აუდიტს“ და ტყიბულის მუნიციპალიტეტის მერიას მორის  
დადებული ხელშეკრულების თანახმად, შესრულდა ჩარმოდგენილი მემდევი უძრავი  
ქონების შეფასება:

- ქ. ტყიბულში მმები ვარდისანიძეების ქ.N29-ში განთავსებული 820 კვმ  
არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობა  
(ფართი 565 კვმ) სკ №39.01.30.055;
- ქ. ტყიბულში დუმბაძის ქ.N13-ში განთავსებული 1319 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო  
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობა (ფართი 280,9  
კვმ) სკ №39.01.22.001;
- ქ. ტყიბულში პ. ლომაძის N3-ში განთავსებული ყოფილი საქვაბის შენობის  
დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალების ღირებულების დადგენა სკ39.01.24.003;

შეფასება განახორციელა შპს „გარანტი-აუდიტი“ პრედიტენტული სერტიფიცირების  
ორგანიზაციის ქარის შეფასების საერთაშორისო კომიტეტის წევრი თრგანიზაციის -  
საქართველოს ქონების შემფასებულ უქსპერტთა ინსტიტუტის წევრის, შეძასებელთა  
რეესტრში რეგისტრირებული (N35), უძრავი ქონების შეფასების სერთიფიკატის (№ 081)  
მფლობელი შემფასებლის იური ვაძასჭავას მეშვეობით.

- ჩვენ, ქვემოთ ხელისმოწერით ვადასტურებთ, რომ:
- შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტორება.

ანგარიში ასახული ყველა მონაცემი ეყრდნობა მის მიერ მოპოვებულ ინფორმაციას, რაც

შპს „გარანტი-აუდიტი“, ს/კ 419617249, რეგისტრ. სახელმწიფო რეგისტრში: № SARAS-F-421905;  
აუდიტორ-შემფასებელი: იური ვაძასჭავა სტეფანის სტარი, რეგისტრირებულია შემფასებელთა  
რეესტრში, №35, უძრავი ქონების შეფასების სერთიფიკატი: № 081; ტელ. 574346427

1  
გვ. 339 დ ი

წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას. ანალიზის შედეგები ემყარება გარეულ დაშვებებს და შემთხვევაც პირობების და არის შემფასებლის პირადი, მიუკარმოებელი პროფესიონალური მისაზრებები;

• შემფასებელი წარმოდგენილია, როგორც დამოუკიდებელი მხარე, მას არ გააჩნია არავითარი სხვა ინტერესი, ან მიზანი შეფასების ობიექტის მიმართ, გარდა დამკვეთის შეფასებაზე გამოხატული წებისა. ანაზღაურება არ არის დაშოკიდებული შეფასების არცერთ ასპექტზე;

• ჩატარებული ანალიზი და დასკუნები შეზღუდულია მხოლოდ მასში აღნიშნული შემთხვევადაცი პირობებით და დაშვებებით;

• შემფასებელს გააჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაფასებელი ქონების საწყისი საბაზრო ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;

• ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და საწყისი საბაზრო ღირებულების დადგენა, განხორციელდა ეთიკის ნიურმების დაცვით და შეფასების შესაბამისი სტანდარტების საფუძველზე.

შეფასების პროცედურის და მოცულებული კანკრეტული ამოცანის გადასაწყვეტად, დავეყრდენით შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების შესახებ ამონაწერებს საჯარო რეესტრიდან და სარეგისტრაციო მოწმობებს, გამოვიყენეთ აგრეთვე, გაყიდვების შედარების ანუ პირდაპირი შედარების მეთოდი (რაც სრულიად საკმარისი და სარწმუნოა) და კიხელმძღვანელები ამ შეთოვის შეოთვის შეოთვის შეოთვის.

შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების დასაღვენად განხორციელდა შემდეგი თანმიმდევრული ქმედებები: გამოვიყვალიეთ ზაზარი და მოვიპოვეთ საიმედო ინფორმაცია იმ ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენენ შესაფასებელი ობიექტის ფასზე; შეგროვდა და გაამაღიზდა ბაზრის მონაცემები შესაფასებელი უძრავი ქონების ანალიზით, თბილებების შესახებ; მოვახდინეთ შესაფასებელი თბილების შედარება შერჩეულ ანალოგებთან და მათი გასაყიდი ფასების კორექტორება; შეჯრდა შედარების თბილებების ღირებულების კორექტირებული მაჩვენებლები და დაყვანილ

რომელის თანახმადაც წარმოდგენილი უძრავი ქონება შეფასდა:

1. ქ. ტყიბულში ძმები ვარდისანიძეების ქ.N29-ში განთავსებული 820 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, ერთი კვადრატული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ღირებულებაა 6,708 ლარი. სულ მიწის ღირებულებაა 5500 (ხუთი ათას ხუთასი) ლარი, შენობა-ნეგებობა 565 კვმ, შენობას არ აქვს სახურავი, კარ-ფარჯარა, იატაკი, გასალესია, მოსაწყობია მთლიანად, მისი დღევალდელი საბაზრო ღირებულება ქ. ტყიბულში შეადგენს 35000 (ოცდათხუთმეტიათასი) ლარს. სულ მიწისა და შენობის ღირებულება შეადგენს 40 500 (ორმოცი ათას ხუთასი) ლარს.

2. ქ. ტყიბულში დუმჩაძის ქ.N13-ში განთავსებული 1319 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ერთი კვადრატული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ღირებულებაა 3,612 ლარი. სულ მიწის ღირებულებაა 4 764 (ოთხი ათას შვიდას სამოცდა ოთხი) ლარი. შენობა ნეგებობაა 280,9 კვმ შენობას არა აქვს სახურავი, თოვლისგან ნახევარი ჩატეხილია, არ აქვს იატაკი, პირველი სართული ქვითაა ნაშენი, ხოლო მეორე სართული აგურით. მისი დღევალდელი საბაზრო ღირებულება ქ. ტყიბულში შეადგენს 8000 (რვა ათასი) ლარს. სულ მიწისა და შენობის ღირებულება შეადგენს 12 764 (თორმეტი ათას შვიდას სამოცდაოთხი) ლარს.

3. ქ. ტყიბულში კ. ლომაძის N3-ში ყოფილი საქვაბეს შენობის დემონტაჟის შედეგად შეიძლება გამოყენებული იქნეს შემდეგი მასალა:

- ა) აგური 1000 ცალი X 0,24 = 240ლარი;
- ბ) ლითონის შველერი 13 გრძ მ X 0,49 = 637 ლარი;
- გ) რკინა ბეტონის გადასახური ფილა (სიმკარი 3 ცალი - 100 ლარი)
- დ) რკინა ბეტონის გადასახური ფილა პეკაჟი 4 ცალი --- 40 ლარი.

სულ საბაზრო ღირებულებით 1017 (ერთი ათას ჩრდილმეტი) ლარი.

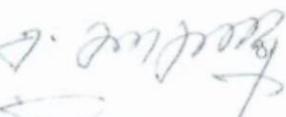
სულ შეფასებული ქონების ღირებულებების ჯამი შეადგენს 54281 (ორმოცდათოთხმეტი ათას ორასოთხმოცდაერთი) ლარს. რაც შეესაბამება მათ რეალურ (საბაზრი) ღირებულებას 2018 წლის 12 ივნისის მდგრადირეაბით.

სპს „გარანტი-ადიტი“, ს/კ 419617249, რეგისტრ. სახელმწიფო რეგისტრში: № SARAS-F-421905; აუდიტორ-შემუშავებელი: თური მამასქა სუმეთ-ის წევრი, რეგისტრირებულია შემუშავებელთა რეგისტრში, №35, უძრავი ქონების შეფასების სერთიფიკატი: № 081; ტელ. 574346427	3 339 დ ი
---	--------------

კარგი დოკუმენტის შეფასების ფაქტი შესაძლო ზღვრული ცდომილება გათვალისწინება 8-10 %-ის ფარგლებით. რაც დასაშვებია და შეუასება მიიჩნევა კვალიფიციურად.

წარმოდგენილ დახვენაში ასახულია შემოწევის პროცესითნალური აზრი (მოსაზრება) შეფასების ობიექტის რეალური ღირებულების შესახებ. რაც მისაღებია მოცემული კონკრეტული ამოცანისათვის და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ:

შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისდება ზუსტად შეფასებული ღირებულებით; ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებული ან გარიგების ფაქტები რომელიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლით; შეფასებული ქონების ღირებულება მომავალში, სოციალური თუ კონომიტური მდგომარეობის ცვლილებების კვალობაზე, არ განიცდის ცვლილებას ან ბაზარზე არ იქნება დაფიქსირებული განსხვავებული ღირებულება სხვა ანალოგიურ გარიგებებში.

შპს „გარანტი-აუდიტის“ ხელმძღვანელი  გოგილიძე

უძრავი ქონების შემფასებელი  ი მაპასქუა

შპს „გარანტი-აუდიტი“, ს/კ 419617249, რეგისტრ. სახელმწიფო რეგისტრში: № SARAS-F-421905; აუდიტორ-შემფასებელი: თური მაპასქუა სერგი-ის წერი, რეგისტრირებულია შემფასებელთა რეგისტრში, №35, უძრავი ქონების შემფასების სტრატეგიული: № 081; ტელ. 574346427

4  
გ 3 3 6 დ 0