

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“

LLC „business audit“

დასკვნა

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი თორტიზას საჯარო სკოლის შენობის
(საკადასტრო კოდი №66.54.06.014) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი
საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების მესაკუთრე:
სახელმწიფო

დამკვეთი:
სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი თორტიზას საჯარო სკოლა (ს/ნ 218049136)

თბილისი

2016

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი თორტიზას საჯარო სკოლის
დირექტორს ქალბატონ მარეხი იოსებიძეს

ქალბატონო მარეხი

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი თორტიზის საჯარო სკოლასა და და შპს „დამოუკიდებელ შემფასებელთა და აუდიტორთა ჯგუფ ბიზნესაუდიტს“ შორის 2016 წლის 02 სექტემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულების თანახმად, შემფასებელმა მინდია ტაბაღულამ, საჯარო სექტორის აუდიტორმა ირაკლი ყენიან და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ მაგნიძემ განხორციელეს სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი თორტიზას საჯარო სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.54.06.014) 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 თორტიზას საჯარო სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.54.06.014) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 15245.6 (თხუთმეტი ათას ორასორმოცდახუთი და 60) ლარი.

შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება ყველა თანმდევი ხარჯების გათვალისწინებით (მოსამზადებელი სამუშაოები, დემონტაჟი, მანქანა-მექანიზმები, ტრანსპორტი, მუშახელი გაწმენდითი სამუშაოები) ჩვენს მიერ შეფასდა 16 300.0 (თექვსმეტი ათას სამასი) ლარით.

ქონებისა და სადემონტაჟო სამუშაოთა საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის განხორციელებულ 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:

9. 11. 12



შეფასების სერტიფიკატები/სამუშაო გამოცდილება

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მიხედვით ტაბალუას მიერ რომელიც ფლობს საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატს (№016), შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატს (№-0049), 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 ძაგნიძე.

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;

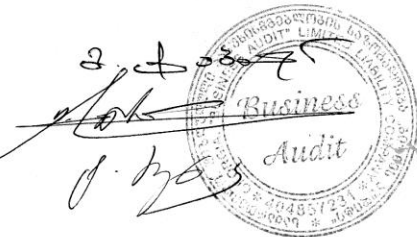
- უძრავი ქონების შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- შეფასებლებს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გაგვაჩნია არანაირი ინტერესი იმ უძრავი ქონების მიმართ, რომლის საბაზრო ღირებულება წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში.
- შეფასებლებს გაგვაჩნია საკმარისი 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

ირაკლი ყენია

ტარიელ ძაგნიძე



05 სექტემბერი 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 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 №:	16/09-0501
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება სამშენებლო მომსახურების შესახებ;
დამკვეთი:	სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი თორტიზას საჯარო სკოლა (ს/ნ 218049136)
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.54.06.014) 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 02/09/2016, ინსპექტირების თარიღი – 02/09/2016წ. დასკვნის მომზადების თარიღი 02/09/2016 -05/09/2016წ.
შეფასებული ღირებულება:	საბაზრო ღირებულება შეფასების საერთშორისო სტანდარტების (IVS 2011) შესაბამისად.

1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2016 წლის 02-05 სექტემბერს და მიზნად ისახავს სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.54.06.014) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების დადგენას.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2016 წლის 02 სექტემბრის 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 წარმოდგენილია 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 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 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 მატერიალური 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, 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 ცვლილების ან აღდგენისათვის, მისი ცვეთის გათვალისწინებით დანახარჯები ობიექტის დამზადებასა და მის შემდგომ რეალიზაციაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორია ღირებულების განსაზღვრისათვის.

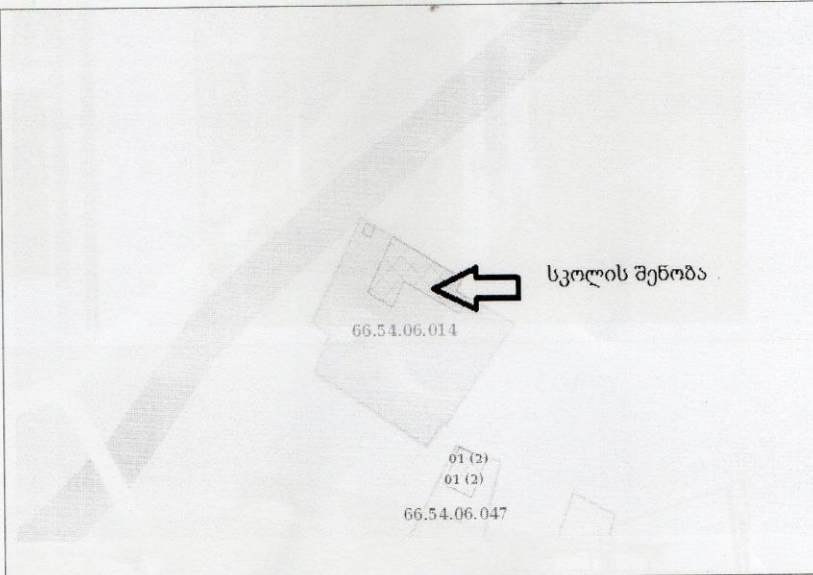
2.3. შემოსავლებითი მიდგომა - ობიექტის ღირებულების შეფასების მეთოდების ერთობლიობა, რომელიც დაფუძნებულია შეფასების ობიექტისაგან მისაღებ მოსალოდნელ შემოსავლებზე. შემოსავლებითი მიდგომისას გამოყენებული მეთოდები ეფუძნება ზემოხსენებული მოლოდინის, წვლილის, წარმოების ფაქტორებისა და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების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

3. ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ფიზიკური მდგომარეობა	დასაშლელად წარმოდგენილია ორი, სხვადასხვა ტიპისა და კონსტრუქციის შენობა. პირველი წარმოადგენს ერთსართულიან ნაგებობას, აგებულია 1920 წელს. ნაგებობას 1989 გაუჩნდა ხარძარი და დარჩენილია რიყის ქვით და აგურით ნაგები კედლების ნაწილი. სახურავის ხის დარჩენილი კონსტრუქცია სრულად ამორტიზებულია. ნაგებობას გააჩნია ნახევარსარდაფი, ხოლო აგურის თაღოვანი ზღუდარები ხანძრის შედეგად ჩამოშლილია. მეორე შენობა წარმოადგენს ორსართულიან ნაგებობას, რომელიც აგებულია 1969 წელს. ძირითად საამშენებლო მასალად გამოყენებულია წითელი აგური. სართულშუა გადახურვა განხორციელებულია ღრუტანიანი ფილებით. შენობას 2008 წელს ჩატარებული აქვს სარემონტო სამუშაოები. კერძოდ გადაიხურა ღაროვანი თუნუქის ფურცლებით, ღიობები შეივსო მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრებით. ინსპექტირების პერიოდისათვის კარ-ფანჯრების აქსესუარები დაზიანებული/ამორტიზებულია და რამდენიმე ადგილას მინაპაკეტი ჩამტვრეულია.
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების პერიოდისათვის შენობაში ფუნქციონირებს სოფლის საჯარო სკოლა.

მისამართი

გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი თორტიზა.



ეიზუალიზცია



სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი თორტიზას საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღ
საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



4. მეორადი საამშენებლო მასალების ღირებულების განსაზღვრა

შესაფასებლად წარმოდგენილ იქნა ორი, ერთსართულიანი და ორსართულიანი სხვადასხვა ტიპისა და კონსტრუქციის შენობა. პირველი წარმოადგენს ერთსართულიან ნაგებობას, აგებულია 1920 წელს. ნაგებობას 1989 გაუჩნდა ხარძარი და დარჩენილია რიყის ქვით და აგურით ნაგები კედლების ნაწილი. სახურავის ხის დარჩენილი კონსტრუქცია სრულად ამორტიზებულია. ნაგებობას გააჩნია ნახევარსარდაფი, ხოლო აგურის თაღოვანი ზღუდარები ხანძრის შედეგად ჩამოშლილია. მეორე შენობა წარმოადგენს ორსართულიან ნაგებობას, რომელიც აგებულია 1969 წელს. ძირითად საამშენებლო მასალად გამოყენებულია წითელი აგური. სართულშუა გადახურვა განხორციელებულია ღრუტანაირი ფილებით. შენობას 2008 წელს ჩატარებული აქვს სარემონტო სამუშაოები. კერძოდ გადაიხურა ღაროვანი თუნუქის ფურცლებით, დიოზები შეივსო მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრებით. ინსპექტირების პერიოდისათვის კარ-ფანჯრების აქსესუარები დაზიანებული/ამორტიზებულია და მინაპაკეტი რამდენიმე ადგილას ჩამტვრეულია.

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.

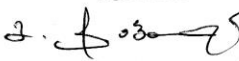
#	სარეალიზაციო მასალის დასახელება	საზომი ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის ფასი (ლარი)	საერთო ღირებულება (ლარი)
1	მოთუთებული ძაბრი	ცალი	3	9	27
2	მოთუთებული წყალგამტარი ღარი	გრძ.მ.	58	5	290
3	მოთუთებული მილი	გრძ.მ.	12	5	60
4	მოთუთებული ღაროვანი ფურცელი	კვ.მ.	332	5	1660
5	შველერი №14	გრძ.მ.	13	10	130
6	მილი D-100	მ.	22	8	176
7	წითელი აგური	ცალი	16700	0,18	3006
8	ყორის ქვა	კუბ.მ.	12	12	144
	წვრილი საკედლე ბლოკი	ცალი	200	0,60	120
	სიმკარი 600x140	ცალი	28	45	1260
	სიმკარი 400x140	ცალი	28	40	1120
	მინაპაკეტის კარ-ფანჯარა	კვ.მ.	83,32	55	4582,6
9	ხე მასალა	კუბ.მ.	8	300	2400
10	საშეშე მასალა	კუბ.მ.	8	30	240
	ჯართი	კვ.	120	0,25	30
	ჯამი				15245,6

რაც შეეხება, სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულებას, ყველა თანმდევი ხარჯების გათვალისწინებით (მოსამზადებელი სამუშაოები, დემონტაჟი, მანქანა-მექანიზმები, ტრანსპორტი, მუშახელი, გაწმენდითი სამუშაოები) ჩვენს მიერ შეფასდა 16 300,0 (თექვსმეტი ათას სამასი) ლარით.

აუდიტორი:

 ირაკლი ყენია

შემფასებელი:

 მინდია ტაბალა

მშენებელ-ექსპერტი:



