

LLC "business audit"
Address: Tbilisi, kandelaki st. 3
E-mail: b.audit@mail.com
IN: 404857231
Tel: 8-99 329-328
328



შპს "ბიზნეს აუდიტი"
მის. ქ. თბილისი, კანდელაკის ქ. N3
E-mail: b.audit@mail.com
ს/ნ: 404857231
ტელ: 8-99 329-

LLC „business audit“
audit“

LLC „business

დასკვნა

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა მეჯვრისხევის საჯარო სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.53.07.124) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საანშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების მესაკუთრე:
სახელმწიფო

დამკვეთი:
სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი პატარა მეჯვრისხევის საჯარო სკოლა

(ს/ნ 218049127)

თბილისი

2016

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი პატარა მეჯვრისხევის
საჯარო სკოლის დირექტორს ქალბატონ ელენე ხუციშვილს

ქალბატონო ელენე

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა მეჯვრისხევის საჯარო სკოლასა და და შპს „დამოუკიდებელ შემფასებელთა და აუდიტორთა ჯგუფ ბიზნეს აუდიტს“ შორის 2016 წლის 27 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, შემფასებელმა მინდია ტაბაღუაშ და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ ძაგნიბემ განახორციელეს სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა მეჯვრისხევის საჯარო სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.53.07.124) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სააშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

აქტივების ღირებულება განსაზღვრულია 2016 წლის 04 მაისის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა მეჯვრისხევის საჯარო სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.53.07.124) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სააშენებლო მასალების სავარაუდო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 8945.0 (რვა ათას ცხრაასორმოცდახუთი ლარი) ლარი.

შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულება ყველა თანმდევი ხარჯების გათვალისწინებით (მოსამზადებელი სამუშაოები, დემონტაჟი, მანქანა-მექანიზმები, ტრანსპორტი, მუშაბელი, გაწმენდილი სამუშაოები) ჩვენს მიერ შეფასდა 18 000.0 (თვრამეტი 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 აბაბატელი



შეფასების სერტიფიკატები/სამუშაო გამოცდილება

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მიხედვით ტაბალუას მიერ რომელიც ყლობს საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატს (№16). შემფასებელია და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მატერიალური მომრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატს (№-0049), საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული სამსახურის მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერტიფიკატს (№5/413) და არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი. ასევე შეფასების პროცესში მონაწილეობდა შემფასებელია და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატის (№-0049) მფლობელი მარიამ ჭოტორიძე და მშენებელ-ექსპერტის ტარიელ მაგნიძე, რომელსაც გააჩნია სპეციალობით მუშაობის 15 წლიანი გამოცდილება.

ასევე მშენებელ-ექსპერტის ტარიელ მაგნიძის მიერ, 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;

- უძრავი ქონების შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება 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:

მიხედა ტაბალუა

მარიამ ჭოტორიძე

ტარიელ მაგნიძე



06 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 ამორთიზაციის 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 შიზნებისათვის. ჩვენს მიერ შენობა-ნაგებობების სპეციალური შემოწმება მათ კონსტრუქციულ მდგრადობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმოშედეგობაზე, ან სხვა მსგავს მახასიათებლებზე არ ჩატარებულა და არც გვევალეობდა 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 განხორციელონ დამატებითი სამუშაოები ანგარიშის ცვლილებასთან დაკავშირებით, მისი წარდგენისა და მიღება ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.

დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა

დასკვნის №:	16/05-0605
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება საშემფასებლო მომსახურების შესახებ;
დამკვეთი:	სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი სოფელი პატარა მეჯვრისხევის საჯარო სკოლა (ა/ნ 218049127)
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №6.53.07.124) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი 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 04/05/2016, ინსპექტირების თარიღი – 27/04/2016წ. დასკვნის მომზადების თარიღი 27/04/2016 -10/05/2016წ.
შეფასებული ღირებულება:	საბაზრო ღირებულება შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (IVS 2011) შესაბამისად.

1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2016 წლის 27 აპრილიდან 10 მაისამდე პერიოდში და მიზნად ისახავს სკოლის შენობის (საკადასტრო კოდი №66.53.07.124) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საარქონებლო მასალების საბაზრო ღირებულების დადგენას.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2016 წლის 04 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 ვარგად 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

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 ღირებულება. შესაფასებელი ობიექტის სარგებლიანობის კვლევა ნიშნავს დადგინდეს თუ რა თვისობრივი მასასიათებლებით, რა მიზნებით და ვისთვის არის შესაძლებელი შესაფასებელი ქონების გამოყენება და რამდენად არის შესაძლებელი მომავალში მისი ფუნქციონალური დანიშნულების შეცვლა.

ბ) ჩანაცვლების პრინციპის თანახმად ფასი ობიექტზე, რომელიც შესაძლებელია შეთავაზებული იქნეს პოტენციური მყიდველისათვის არ აღებატება მსგავსი ტიპის ბაზარზე კონკრეტული ობიექტის ანალოგებზე შეთავაზებულ ფასებს და რომ კეთილგონიერი მყიდველი ნორმალურ საბაზრო პირობებში გადაიხდის გონივრულ თანხას. აღნიშნულ პრინციპზე დაფუძნებულია პრაქტიკაში აპრობირებულია შეფასების შედარებითი მიდგომის მეთოდები.

გ) მოლოდინის პრინციპი აღნიშნავს მყიდველის მზახობას ჩადოს თავისი ფინანსური საშუალებები იმ ობიექტის შეძენაზე და დაშაადებაზე 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) განისილება 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 ზარდიან შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებას იმ დანახარგების 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 სარგებლიანობას 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 სიმბლავრის ფაქტორებიდან გამომდინარე, დაცულია ტექნიკური მომსახურებისა და მიმდინარე რემონტის პრინციპები, ობიექტი იმყოფება ნორმალური საექსპლუატაციო რეჟიმის ქვეშ. ობიექტის საუკეთესოდ და ეფექტურად შეფასების სავალსაზრისით 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 დანახარგებითი მიდგომის გამოყენება ქონების შეფასებისას.

დ) ღირებულების ცვალებების 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

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

ვ) სიცოცხლის ციკლის პრინციპი - ითვალისწინებს პარამეტრების კლასებს ობიექტის სიცოცხლის ყველა ეტაპზე-პროექტირება, დამზადება, გაყიდვა, უსპლოატაცია 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, წელიწადის, წარმოების ფაქტორებისა და საუკეთესოდ და უფექტურად გამოყენების პრინციპებს.

3. ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ფიზიკური
მდგომარეობა

შენობა წარმოადგენს მე-19 საუკუნის 80-იან წლებში ნაგებ რთული ფორმის ერთსართულიან ნაგებობას განლაგებულს სწორ რელიეფზე. შენობის წინა მხარეს სართულის იატაკის დონე მიწის ზედაპირიდან აწეულია 1 მეტრის სიმაღლეზე. შენობის მაქსიმალური ზომებია 22,8 x 29,6 მ. ბოლო სიმაღლე სახურავის საყრდენ დონემდე 5 მეტრამდეა. შენობას გააჩნია კორიდორულ გეგმარებითი გადაწყვეტილება. სარდაფი განთავსებულია ძირითადი შენობის შუა ნაწილში მთელ სიგრძეზე. შენობის საყრდენი მზიდი კედლები და სარდაფი ნაგებია თიხა-კიხის დულაბით, 70 სმ. სისქის ყორე ქვით და თიხის წითელი ქართული აგურის ჩანართებით. სარდაფის გადახურვა განხორციელებულია ქართული აგურის წყობით ნაშენ თაღოვანი სისტემით, ბოლო შენობის გადახურვა კი ხის კოჭებზე ლარტყებით და მისი შებათქაშებით. შენობის სახურავი რთული ვალზური ტიპისაა ხის მზიდი ელემენტებით. სახურავად გამოყენებულია აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლები, რომლებიც ძლიერ დაზიანებულია. კიბეები წარმოადგენს ხის ელემენტებისგან დაზიანებულ კოსოურებს და მარშებს. ხე მასალა ასევე გამოყენებულია დიობებზე ზღუდარებად, რაზეც ქართული აგურით მოწყობილია თაღები. იატაკები ხის გრძივებზე (კოჭებზე) დაგებულ ფიცარნაგს წარმოადგენს. ასევე მოგვიანებით შენობაში შესასვლელად მოწყობილია რკინის კონსტრუქციებზე მონოლითური რკინა-ბეტონის პანდუსი, მილკვადრატებით დამზადებული მოაჯირებით, №12 შეღებვებით და საყრდენებად გამოყენებულია მილკვადრატი 100x100 x3 მმ. ვიზუალური დათვალიერებით შენობას გააჩნია სხვადასხვა სიდიდისა და დახრილობის როგორც ჰორიზონტალური ასევე ვერტიკალური ბზარები. ისინი ძირითადად ფიქსირდება დიობების კუთხეებში და ქვეშ, ასევე ძირითად შენობაზე მოგვიანებით მიშენებულ ფარტზე. მათი გახსნილობის მიმართულებიდან გამომდინარე ისინი გამოწვეულია შენობის მზიდი კედლების დეფორმაციებით და ჯდენით, რისი მიზეზიც ასევე არის გრუნტის და ზედაპირული წყლების შენობის საძირკველში ჩადინება, ვინაიდან შენობას არ გააჩნია სარიწელი. ასევე ხის იატაკები ძლიერ გაგვეთილი და დეფორმირებულია, შენობის სხვადასხვა პერიოდში აშენებულ ნაწილებს შორის ხდება ბზარებისა და ღრეჩოების წარმოშობა და ერთმანეთისგან დაშორება. შენობის შიდა ტიბრები, რომლებიც ნაგებია ხის შეფიცვრით, შეტკეცილი და შელესვით, ალაგ-ალაგ ჩამოშლილია და აღნიშნება ღრეჩოები.

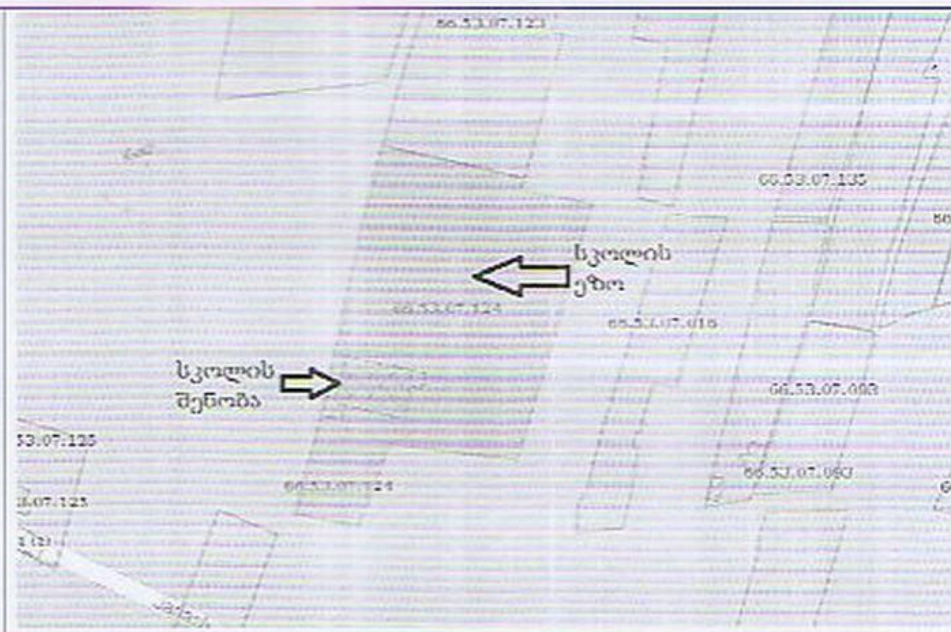
ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე მიგვაჩნია, რომ შენობა აღდგენისათვის საჭიროებს მნიშვნელოვან, შეუსაბამო კაპიტალურ დანახარჯებს და ექვემდებარება დემონტაჟს.

არსებული
გამოყენება:

ინსპექტირების პერიოდისათვის შენობაში ფუნქციონირებს სოფლის საჯარო
სკოლა.

შისამართი

გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პატარა მეჯვრისხევი.



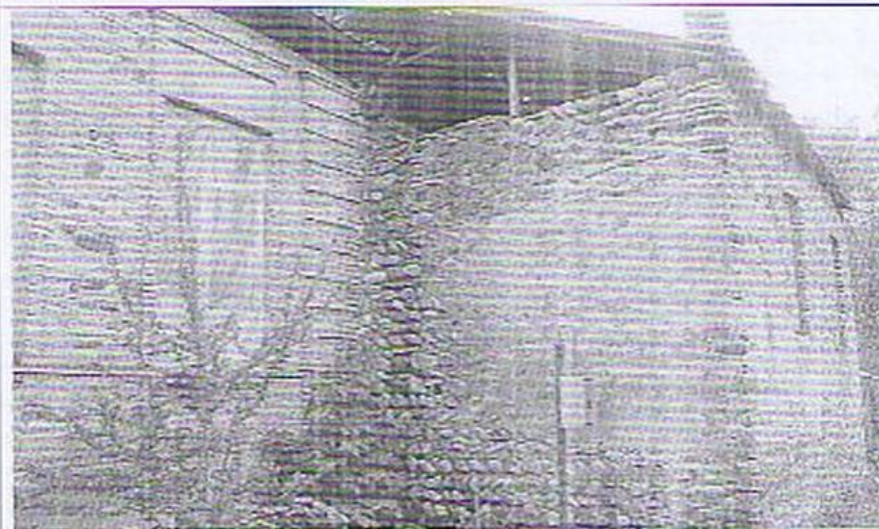
ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



4. მეორადი საამშენებლო მასალების ღირებულების განსაზღვრა

როგორც ზემოთ აღინიშნა შენობა წარმოადგენს მე-19 საუკუნის 80-იან წლებში წაგებ ძლიერ ამორტიზებულ ერთსართულიან ნაგებობას. მისი კონსტრუქციის ძირითად საამშენებლო მასალას წარმოადგენს ბუნებრივი ფორე ქვა, ქართული წითელი თიხა-აგური, ხე მასალა და თიხა-კირის დუღაბი. ღიობები ძირითადად შევსებულია ხემასალისგან დამზადებული ძლიერ ამორტიზებული არასტანდარტული ზომის კარ-ფანჯრებით. ხოლო მოგვიანებით მიმჩნულ ფლიგელზე მოწყობილია მეტალოპლასმასტის ფანჯრები საერთო ფართობით 2,45კვ.მ. შენობის ერთი ოთახის (კომპიუტერების სწვლების) კარისა და ფანჯრის ღიობები დაცულია ლითონის გისოსებით. შენობის ხის იატაკი ძლიერ გაცვეთილი და დეფორმირებულია. სხვენზე ხის მზიდი კონსტრუქციები, მრავალი წლების განმავლობაში ნალექების ზემოქმედებისგან ძლიერ დაზიანებულია. სახურავად გამოყენებული აზბოცემენტის შიფერი, რომელიც ასევე ძლიერ დაზიანებულია, დღეის მდგომარეობით საამშენებლო ნორმებით აკრძალულია

სსიპ გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელი მატარა მუჯერისხევის საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟის შედეგად მოსაღები მეორადი საამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

როგორც სამშენებლო მასალა. ვიზუალური დათვალერებით შენობას გააჩნია სხვადასხვა სიდიდისა და დახრილობის როგორც ჰორიზონტალური ასევე ვერტიკალური ბზარები. ისინი ძირითადად ფიქსირდება ლიობების კუთხეებში და ქვეშ. ასევე ძირითად შენობაზე მოგვიანებით მიშენებულ ფართზე. მათი გახსნილობის მიმართულებიდან გამომდინარე ისინი გამოწვეულია შენობის შიდა კედლების დეფორმაციებით და ჯდენით, რისი მიზეზიც ასევე არის გრუნტის და ზედაპირული წყლების შენობის საძირკველში ჩადინება, ვინაიდან შენობას არ გააჩნია სარინელი. ასევე ხის იატაკები ძლიერ გაცვეთილი და დეფორმირებულია. შენობის სხვადასხვა პერიოდში აშენებულ ნაწილებს შორის ხდება ბზარებისა და ღრეჩოების წარმოშობა და ერთმანეთისგან დაშორება. შენობის შიდა ტიხრები, რომლებიც ნაგებია ხის შეფიცვრით, შეტკეცილია და შეფლესვით, ალაგ-ალაგ ჩამოშლილია და აღენიშნება ღრეჩოები.

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

ჩვენს მიერ განხორციელდა შენობის დემონტაჟის შემდგომ, მსხვრევისა და დაზიანების გათვალისწინებით მისაღები მეორადი რეალიზაციისათვის ვარგისი სამშენებლო 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, შეზღუდვებს 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	ქართული წითელი აგური	ცალი	3700	0.50	1850
2	წითელი აგური	ცალი	500	0.20	100
3	ყორე ქვა	კუბ.მ.	260	5	1300
4	მეტალპლასმასის ფანჯრები	კვ.მ.	2,45	80	196
5	შეღერი №12	მ.	39	15	585
6	ლითონის მოაჯირი	კვ.მ.	17,82	50	891
7	მილკვადრატი 100x100	მ.	6	8	48
8	ლითონი (ჯართი)	კვ.	100	0.25	25
9	ხე მასალა	კუბ.მ.	5	300	1500
10	სამშეშე მასალა	კუბ.მ.	70	35	2450
		ჯამი			8945

რაც შეეხება, სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების საგარეულო ღირებულებას, ყველა თანმდევი ხარჯების გათვალისწინებით (მოსამზადებელი სამუშაოები, დემონტაჟი, მანქანა-ტექნიკები, ტრანსპორტი, მუშახელი, განმედიოთი სამუშაოები) ჩვენს მიერ შეფასდა 18000.0 (თვრამეტი ათასი) ლარით.

აუდიტორი: *მ. ტაბაღაძე*
შემფასებელი: *[Handwritten Signature]*
შენიშნულ-ექსპერტი: *თ. ცხელიძე*



საქსტა

საქართველოს ქონების მუდმივ მფლობელთა ინსტიტუტი
EXPERTISE INSTITUTE FOR VALUATION OF ASSETS OF GEORGIA

უძრავი ქონების
მუდმივ მფლობელთა სერტიფიკატი

№ 016

**CERTIFICATE
OF THE REAL ESTATE APPRAISER**
მუდმივ მფლობელთა

MINDIA TABAGHUA

დამფუძნებელი ორგანიზაციის
Chairman of the Board
საქსტა
ს. ხმალაძე
G. Khmaladze





ვერტიკალიზაცია და მენეჯმენტის პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ცენტრი
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY

certification.org.ge

სერტიფიკაციის პროცესის და წევრთა ვადართვის სანდოობის
 სისტემის აკრედიტაციის კომისიის რეგულაციის — აკრედიტაციის ცენტრის
 აკრედიტაციის №

Accreditation to:
 Ministry of Economy and Sustainable Development - The National Body of
 Accreditation - Accreditation Center

ISO/IEC 17024:2010

ISO/IEC 17024:2010

ს ე რ ტ ი ფ ი კ ა ტ ი

CERTIFICATE OF COMPETENCY

სერტიფიკატის მფლობელი: **მინდია ტაბაგუა**

Certificate issued to: **MINDIA TABAGUA**

პირადი № 01026016897

Personal No. 01026016897

მატიარალური მოძრაობის უძველესი მემკვიდრეობის მფლობელი

TANGIBLE PERSONAL PROPERTY APPRAISER

სერტიფიკაციის სერტიფიკატის სქემის №3
 სერტიფიკატის გაცემის თარიღი: 23.09.2014
 სერტიფიკატის მოქმედების ვადა: 23.09.2016

Base: **Certification Scheme No.3**

Certificate No. **P-0049**

Issuance date: **23.09.2014**

Expiration date: **23.09.2016**

პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს
 ხელმძღვანელი

Head of Professional Certification Body:

ნ. მახარბლიძე
N. Makharblidze





უპროფესიონალი და მასპროფესიონალი ბიზნის სპეციალისტების ცენტრი
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY

certification.org.ge

საერთოვლიანი ეროვნული აკრედიტაციის ცენტრის და მფლობელი განვითარების სამსახურის
 შიდა აკრედიტაციის ეროვნული ცენტრის რეგისტრირებული პროფესიონალი სპეციალისტების ცენტრი
 აკრედიტაციის № GAC-PC-0002

ISO/IEC 17024:2010

უპროფესიონალი

ს ე რ ტ ი ფ ი კ ა ტ ი

სერტიფიკატის მფლობელი: **მარიამ ქოთორიშვილი**

პირადი № 01024044615

უპროფესიონალი სპეციალისტების ცენტრი

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2
 სერტიფიკატის № **A-0194**

სერტიფიკატის გაცემის თარიღი: **06.04.2016**
 სერტიფიკატის მოქმედების ვადა: **06.04.2018**



პროფესიონალი სერტიფიკაციის ორგანოს
 ხელმძღვანელი
Head of Professional Certification Body:

Accreditation No. GAC-PC-0002
 Ministry of Economy and Sustainable Development - The National Body of
 Accreditation - Accreditation Center

ISO/IEC 17024:2010

CERTIFICATE OF COMPETENCY

Certificate issued to: **MARIAM CHOTORISHVILI**

Personal No. 01024044615

REAL PROPERTY APPRAISER

Base: **Certification Scheme No.2**

Certificate No. **A-0194**

Issuance date: **06.04.2016**

Expiration date: **06.04.2018**

ნ. მახარობლიძე
N. Makharobidze





საქართველოს პარლამენტის განკარგულებაში
 გადაცემული სასაბჭოო საბავშვო

სერტიფიკატი №5/413

ქს სერტიფიკატი აღბატონებს, რომ

მინია ტაბალას

აუღიარებული საქმიანობის ხაზის გადაწყვეტილებით
 მიენიჭა ავღიორის ცელიფიკატი ზოგად აუდიტში



2019 წ. 1 ნოემბრიდან
 აუდიტორული საქმიანობის
 შესახებ ინფორმაციის
 მისაღებად მოქალაქეთა უფლებამოსილი

2019 წ. 1 ნოემბრიდან

[Handwritten Signature]

1 ნოემბერი 2019 წელი
 თბილისი

შ. ბერიძისძე