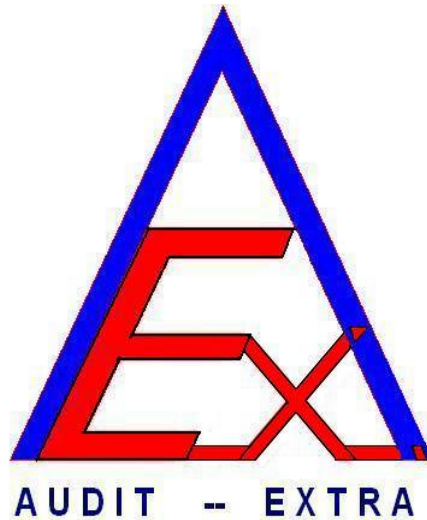




ქონების შეფასების დასკვნა №18/86-1

სსიპ რამინ დიხამინჯიას სახელობის ქალაქ ჩხოროწყუს N1 საჯარო სკოლის
სარგებლობაში

არსებული სადემონტაჟო ქონების
საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ

დამკვეთი:

სსიპ რამინ დიხამინჯიას სახელობის ქალაქ ჩხოროწყუს N1 საჯარო სკოლა

შემფასებელი:

შპს “აუდიტ-ექსტრა“-ს

დამოუკიდებელი-ექსპერტი: ლევან ზარქუა

შპს „აუდიტ-ექსტრა“



AUDIT-EXTRA LTD

☎ 593-104-100

242734136

AUDIT-EXTRA@MAIL.RU

ფირმის რეგისტრაციის ნომერი **SARAS-F-580433**

აუდიტორის რეგისტრაციის ნომერი **SARAS-A-355149**

№18/86-1

23 მაისი 2022 წელი

სსიპ რამინ დიხამინჯიას სახელობის
ქალაქ ჩხოროწყუს N1 საჯარო სკოლის ხელმძღვანელობას

დამოუკიდებელი შემფასებლის ანგარიში ქონების შეფასების შესახებ

- ანგარიშის შედგენის ადგილი: ქ. ჩხოროწყუ
- შემსრულებელი: აუდიტორულ-საკონსულტაციო ფირმა შპს „აუდიტ-ექსტრა“ (ს.კ.242734136)
- შემფასებელი: ლევან ზარქუა (პ.ნ.51001002873)
- შემკვეთი: სსიპ რამინ დიხამინჯიას სახელობის ქალაქ ჩხოროწყუს N1 საჯარო სკოლა (ს.კ.242263331)
- ანგარიშის შედგენის მიზანი: სსიპ რამინ დიხამინჯიას სახელობის ქალაქ ჩხოროწყუს N1 საჯარო სკოლის სარგებლობაში არსებული სადემონტაჟო ქონების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების დადგენა.

ანგარიში მომზადებულია სსიპ რამინ დიხამინჯიას სახელობის ქალაქ ჩხოროწყუს N1 საჯარო სკოლის (შემდგომში "შემკვეთი") და აუდიტორულ კომპანია შ.პ.ს. "აუდიტ-ექსტრა"-ს დირექტორს ოლეგ ზარქუას (შემდგომში "შემსრულებელი") შორის 2022 წლის 20 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულების №86-ის საფუძველზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით შემფასებელმა მოახდინა "შემკვეთის" მიერ წარმოდგენილი სადემონტაჟო ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

2. აუდიტის ანგარიში

შეფასებას დაექვემდებარა: სსიპ რამინ დიხამინჯიას სახელობის ქალაქ ჩხოროწყუს N1 საჯარო სკოლის ძირითადი შენობა და დამხმარე ნაგებობა, რომელიც ექვემდებარება დემონტაჟს. აღნიშნული უძრავი ქონება მდებარეობს სკოლის ტერიტორიაზე ქ.ჩხოროწყუში ჭავჭავაძის №32_ში (საკადასტრო კოდი 46.02.31.075).

შესაბამისი დასკვნების საფუძველზე დადგენილია, რომ შეფასების ობიექტი საჭიროებს დემონტაჟს, სკოლის ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი იქნა შენობა-ნაგებობების სადემონტაჟო ხარჯთაღიწევა, რომელიც ითვალისწინებს შენობა-ნაგებობის სრულ დემონტაჟს. ხარჯთაღიწევა შედგენილია სამშენებლო რესურსული ფასთა კრებულით, გამოშვებული „მშენებლობის შემფასებელთა კავშირის“-ის მიერ 2022 წლის I კვარტლის დონეზე, ასევე სამშენებლო ნორმებისა და წესების 1982 წლის СНИП შესაბამისად. ხარჯთაღიწევის შემდგენიან შპს „ლარიქსი“.

სადემონტაჟო სამუშაოების ლოკალური ხარჯთაღიწევა წარმოდგენილია დანართი №1-ის სახით. შენობა-ნაგებობების სადემონტაჟო ღირებულება შეადგენს 221791 (ორასოცდაერთიათას შვიდას ოთხმოცდათერთმეტი) ლარს.

აღნიშნული ხარჯთაღიწევის ხელმძღვანელობით დადგინდა სავარაუდოდ მისაღები ვარგისი მასალების რაოდენობა, ჩვენს მიერ შესწავლილი იქნა აღნიშნული მასალების საბაზრო ღირებულებები, აღნიშნულიდან გამომდინარე დადგენილ იქნა შესაბამისი ღირებულება.

საფუძველი	მეორადი მასალების დასახელება	ზომ.ერთ	რაოდ ნობა	ღირებულება	
				ერთ.ფასი	სულ თანხა
	1	2	3	4	5
1	ხის მასალა	კუბ.მ	100	300	30000
2	გათბობის პანელური რადიატორები	ცალი	63	60	3780
3	წყლის ღარებისა და ჟოლობები	გრძ.მ	500	5	2500
4	აგური	ცალი	70000	0	21000
5	სხვასადეხვა სახის რკინა	ტ	8	500	4000
6	მეტალოპლასტმასის ფანჯრის ბლოკი	კვ.მ	672	50	33600
7	ხის და მდფ კარის ბლოკი	კვ.მ	72	60	4320
8	ლითონის კარის ბლოკი (რკინის, ალუმინის)	კვ.მ	20	100	2000
9	მეტალოპლასტმასის კარის ბლოკი	კვ.მ	6	50	300
10	ფურცლოვანი თუნუქის სახურავი	კვ.მ	1990	12	23880
11	რკ/ბეტონის ანაკრები გადახურვის ღრუტანიანი ფილა	ც	350	200	70000
12	რკ/ბეტონის ანაკრები საკედლე ბლოკი	ც	900	30	27000
13	რკ/ბეტონის ანაკრები გადახურვის ფილა (პეკაჟი)	ც	40	70	2800
	ჯამი				225180

სავარაუდოდ მისაღები ნარჩენი მასალების ღირებულება შეადგენს 225180 (ორასოცდახუთათას ასოთხმოცი) ლარს. აქდან გამომდინარე ობიექტზე განსახორციელებელი სადემონტაჟო სამუშაოების გათვალისწინებით შესაფასებელი ქონების საპრივატიზაციო ღირებულება განისაზღვრა 3389 (სამიათასსამასოთხმოცდაცხრა) ლარით.

ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის განხორციელებული ანალიზი მოცემულია ანგარიშის შესაბამის ნაწილებში. ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება შემფასებლების პროფესიულ ცოდნასა და გამოცდილებას.

წარმოდგენილი შეფასება შესრულებულია საქმის ცოდნითა და პასუხისმგებლობით, ქონების შეფასების საერთაშორისო კომიტეტის “შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების” შესაბამისად საქართველოში მოქმედი შესაბამისი ნორმატიული აქტების სრული დაცვით.

შპს „აუდიტ-ექსტრა“-ს

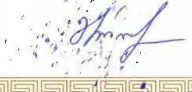
ქონების შემფასებელი:



ლევან ზარქუა

1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

შეფასება შესრულებულია შპს "აუდიტ-ექსტრა"-ს ექსპერტ-შემფასებლის ლევან ზარქუას მიერ, რომელიც ფლობს შესაბამის სერტიფიკატს №A-0835

 შეფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანო VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY certification.org.ge		 საბ. ისტ. № 17024.2012/2014 GAC-PC-0019
სერტიფიკაციის ს ე რ ტ ი ფ ი კ ა ტ ი		CERTIFICATE OF COMPETENCY
მფლობელი: ლევან ზარქუა	პირადი № 51001002873	Issued to: LEVAN ZARKUA Personal No. 51001002873
უძრავი ქონების შემფასებელი		REAL PROPERTY APPRAISER
საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2 სერტიფიკატის № A-0835		Base: Certification Scheme No.2 Certificate No. A-0835 Issuance date: 29.03.2021 Expiration date: 29.03.2023
გაცემის თარიღი: 29.03.2021 მოქმედების ვადა: 29.03.2023		
 პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს ხელმძღვანელი Head of Professional Certification Body:		 ნ. მახარობლიძე N. Makharoblidze

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ვადასტურებთ, რომ:

- ❖ ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის შემფასებლის პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;
- ❖ უძრავი ქონების შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- ❖ შემფასებელს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გააჩნია არანაირი ინტერესი იმ უძრავი ქონების მიმართ, რომლის საბაზრო ღირებულება წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში.
- ❖ შემფასებელს გააჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;
- ❖ შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და საბაზრო ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ფოტო მასალა





შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

შეფასების განხორციელების პროცესში გათვალისწინებულია გარკვეული შემზღუდავი პირობები და შემფასებლის მიერ გაკეთებული აუცილებელი დაშვებები.

1. შეფასების პროცესში შემფასებელი ეყრდნობა დამკვეთის მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას. ამდენად შემფასებელს არ ეკისრებათ არანაირი პასუხისმგებლობა შესაფასებელი უძრავი ქონების საკუთრების უფლებაზე, იპოთეკით ან გირავნობით დატვირთვაზე;
2. შემფასებლისათვის უძრავი ქონების ფიზიკურ მახასიათებლებზე ინფორმაცია მოწოდებულია წერილობით ან ზეპირი ფორმით დამკვეთის მიერ. შემფასებელს არ ჩაუტარებიათ სპეციალური შემოწმება მათი სიზუსტის შესახებ. ინფორმაციის სიზუსტეზე პასუხისმგებელია დამკვეთი;
3. შემფასებელი არ არის ვალდებული რაიმე სახით იყვეს პასუხისმგებელი შეფასების შედეგებზე (გამოცხადდეს სასამართლოში და ა.შ.) გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა;
4. შემფასებელი არ იღებს ვალდებულებას განახორციელოს დამატებითი სამუშაოები ანგარიშის ცვლილებასთან დაკავშირებით, მისი წარდგენისა და მიღება ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.
5. დასკვნაში ასახულია შემფასებლის პროფესიონალური აზრი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებაში და ბუნებრივია, არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ქონების ღირებულება მომავალში არ განიცდის ცვლილებას;

1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2022 წლის 23 მაისს და მიზნად ისახავს შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრას. შეფასების დანიშნულებაა დამკვეთისათვის დასაბუთებული, კვალიფიციური დასკვნის მომზადება უძრავი ქონების ღირებულების შესახებ რაციონალური მმართველობითი გადაწყვეტილების მისაღებად.

შეფასება განხორციელებულია:

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (შსსს-IVSC) მიერ გამოცემული შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები (IVS 2017), მეათე გამოცემა;

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2022 წლის 23 მაისის მდგომარეობით, რაც წარმოადგენს შეფასების თარიღს.

1.3 ცნებები და განსაზღვრებები

ფასი (Price) ეს არის საქონლისა და მომსახურებისათვის მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი ფულადი თანხა.

დანახარჯები (Costs) წარმოადგენს ფასს რომელიც გადახდილია საქონელსა თუ მომსახურებაში, ან ფულად თანხას რომელიც საჭიროა მომსახურების ან საქონლის შექმნისათვის.

გაცვლით ღირებულებაში იგულისხმება ისეთი ღირებულება, რომელსაც შეიძლება ადგილი ქონდეს შესაფასებელი ობიექტის ღია ბაზარზე წამოდგენისას.

გამოყენებით ღირებულებაში იგულისხმება უძრავი ქონების ღირებულება ამ ქონების კონკრეტული გამოყენებისთვის და ამასთან ქონება არ არის წარმოდგენილი ღია ბაზარზე.

საბაზრო ღირებულება (market Value) წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის “გაშლილი მკლავის” პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე”

“გამოთვლადი ფულადი სიდიდე...” მიეკუთვნება ფასს, გამოხატულს ფულადი ექვივალენტით, რომელიც შეიძლება გადახდილ იქნას ქონებაში კომერციული საბაზრო გარიგების შედეგად.

“... რომელითაც, შეფასების თარიღისათვის, გაიცვლება ქონება . . . “ მიანიშნებს იმ გარემოებაზე, ქონების ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად (წამოსახვით) სიდიდეს და არა წინასწარ განსაზღვრულ ან ფაქტიურ გასაყიდ ფასს. ეს არის ფასი, რომელის მიხედვითაც ბაზარი ელოდება გარიგებას შეფასების თარიღისათვის საბაზრო ღირებულების განმარტებაში განსაზღვრული ყველა სხვა პირობების დაცვით.

“... შეფასების თარიღისათვის ...” შეფასების შედეგი ასახავს ბაზრის მიმდინარე მდგომარეობას და პირობებს შეფასების თარიღისათვის, და არა მომავალი ან წარსული თარიღისათვის.

“...დაინტერესებულ მყიდველსა...” მიეკუთვნება იმას, ვისაც გააჩნია მოტივაცია იყიდოს, მაგრამ მას ამისათვის არაფერი არ უბიძგებს.

“...და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის ...” -იგულისხმება გამყიდველი, რომელიც არ იწვევს სურვილით გაყიდოს, არ არის იძულებული გაყიდოს და არ არის მზად გაყიდოს ნებისმიერ ფასად, რომელიც არ ჩაითვლება ბაზარზე გონებრივად მოცემული მომენტისათვის.

“...“გაშლილი ხელის” პრინციპით ტრანსაქციისას...” ნიშნავს, რომ მხარეებს შორის არ არსებობს არავითარი განსაკუთრებული ან სპეციალური ურთიერთკავშირი.

“...მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ...” გულისხმობს, რომ ქონება ბაზარზე გამოტანილ იქნას ყველაზე შესაფერისი სახით.

“... როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად ...” გულისხმობს წარმოდგენას, რომ როგორც დაინტერესებული მყიდველი, ასევე დაინტერესებული გამყიდველი საკმარისად არიან ინფორმირებული გასაყიდი ქონების ხასიათის და თვისებების, ფაქტიური და პოტენციური გამოყენების შესახებ, აგრეთვე შეფასების თარიღისათვის ბაზრის მდგომარეობის შესახებ.

“ ... და ძალდატანების გარეშე ...” ნიშნავს, რომ თითოეულ მხარეს გააჩნია მოტივების გარიგების განსახორციელებლად, მაგრამ არცერთ მათგანს არ აიძულებენ განახორციელონ გარიგება.

1.4 შეფასების მიდგომები

შეფასების მიზნისა და შესაფასებელი ქონების სახეობიდან გამომდინარე, საშემფასებლო პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა (მეთოდი). გაყიდვების შედარების ანუ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის ანუ პირდაპირი შედარების მეთოდი, შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდი და დანახარჯების მეთოდი. ამა თუ იმ კონკრეტული მიდგომის გამოყენება დამოკიდებულია ქონების ტიპზე, შეფასების გამიზნულ გამოყენებაზე, სამუშაოს დადგენილ მოცულობაზე, და ანალიზისათვის ხელმისაწვდომი მონაცემების რაოდენობასა და ხარისხზე.

1. გაყიდვების შედარების ანუ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდის გამოყენება ყველაზე გამართლებულია იმ შემთხვევაში, როდესაც მსგავსი ქონება უკვე გაყიდულია ან იყიდება მოცემულ ბაზარზე. შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება მის პირდაპირ შედარებას ახლო წარსულში გაყიდული ან გასაყიდად გამოცხადებული

ანალოგიური ობიექტების ფასებთან. შემფასებელი აფასებს მსგავსებებს და განსხვავებებს შესაფასებელ ქონებასა და შედარების ობიექტებს შორის და ითვალისწინებს შემდეგ ელემენტებს: საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე; დაფინანსების პირობები; გაყიდვის პირობები; შესყიდვითანავე გაწეული ხარჯები (გასავლები); საბაზრო პირობები – დრო; განლაგება (ადგილმდებარეობა); ფიზიკური მახასიათებლები; ეკონომიკური მახასიათებლები, გამოყენება; ღირებულების მოძრავი კომპონენტები. ამ მეთოდით შეფასების პროცესის განხორციელების შემთხვევაში აუცილებელია დადგინდეს შესაფასებელი ობიექტის ტიპური სეგმენტი და შეირჩეს შედარების ადექვატური ერთეულები. ახლო წარსულში გაყიდული ობიექტების შესახებ სრული და საიმედო ინფორმაციის არსებობისას გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდი საშუალებას იძლევა მიღებული იქნეს მაქსიმალურად საბაზრო პირობებთან შესატყვისი შეფასება.

2. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდი. საერთაშორისო საშემფასებლო პრაქტიკაში გამოიყენება შემოსავლების კაპიტალიზაციის ორი მეთოდი პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი და ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი. აღნიშნული მეთოდების გამოყენებას საფუძვლად უდევს წმინდა საოპერაციო შემოსავლების ანალიზი და შეფასება; კაპიტალზე უკუგების ნორმის შესაბამისად კაპიტალიზაციის ან დისკონტირების კოეფიციენტების გამოყენება. პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდის გამოყენებით შეიძლება შეფასედეს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მომავალი შემოსავლების მიხედვით. ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი წარმოადგენს კონკრეტულ დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების მექანიზმს, რომელიც ეფუძნება ქონების გამოყენებიდან ან ბიზნესის რეალიზაციის სფეროდან მომავალში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს და გამოყენება, როგორც მისაღები ინსტრუმენტი შემოსავლების მიხედვით მიდგომისას. საბაზრო ღირებულების დადგენის შემოსავლების მეთოდით შესაძლებელია და მიზანშეწონილია იმ აქტივების შეფასება, რომლებიც გამოყენებულია ან შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას შემოსავლების მიღების მიზნით.

3. დანახარჯების მეთოდი ეფუძნება იმ მიდგომას, რომ ბაზრის მონაწილეები ღირებულებას უკავშირებენ დანახარჯებს. დანახარჯებით მიდგომით, ქონების ღირებულება წარმოიქმნება მიწის შეფასებული ღირებულების დამატებით გაუმჯობესებების აგებაზე, შეცვლაზე ან აღწარმოებაზე მიმდინარე დანახარჯებზე და შემდეგ ამორტიზაციის მოცულობის (ანუ დაზიანება ან მოძველება) გამოკლებით. მიდგომა განსაკითრებით სასარგებლოა იმ ახალი გაუმჯობესებებისა და ქონების შესაფასებლად, რომლებიც ხშირად არ წარმოადგენენ საბაზრო გარიგების ობიექტებს.

1.5. ბაზარზე წარდგენის დრო

უძრავი 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. უძრავი ქონების ბაზრის თანამედროვე მდგომარეობისა და ქვეყანაში არსებული სოციალურ-ეკონომიკური ვითარების გათვალისწინებით შემფასებლებმა მიიჩნიეს, შეფასებული ქონების ბაზრისთვის შეთავაზება მიზანშეწონილი იქნება 4-5 თვის განმავლობაში.

1.6 საუკეთესო და ეფექტიანი გამოყენების ანალიზი

საუკეთესო და ეფექტიანად გამოყენება განისაზღვრება, როგორც ისეთი გამოყენება, რომელიც აირჩევა ყველაზე შესაძლებელ და კანონიერ ალტერნატიულ ვარიანტებს შორის, არის ფიზიკურად შესაძლებელი, ზედმიწევნით დადასტურებული, ფინანსურად განხორციელებადი და რომლის მიხედვითაც ამ ქონების შეფასება იძლევა ყველაზე მაღალ ღირებულებას.

1.7 შეფასების პროცესი და მეთოდოლოგია

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ იქნა გაყიდვების შედარების მეთოდი და შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდი.

გაყიდვების შედარების ანუ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდი შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრისას ეფუძნება მის პირდაპირ შედარებას ახლო წარსულში გაყიდული ან გასაყიდად გამოცხადებული ანალოგიური ობიექტების ფასებთან. გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდის გამოყენებით, შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების დასადგენად განხორციელდა შემდეგი თანმიმდევრული ქმედებები: შეგროვდა და გაანალიზდა ბაზრის მონაცემები შესაფასებელი უძრავი ქონების ანალოგიური ობიექტების შესახებ. განხორციელდა ბაზრის დეტალური გამოკვლევა, საიმედო ინფორმაციის მოპოვება იმ ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენენ შესაფასებელი ობიექტის ფასზე: გადამოწმდა მოპოვებული ინფორმაცია, მის სიზუსტესა და ყოველი გარიგების მიღმა მდგომი მოტივაციის არსში დარწმუნების მიზნით; განისაზღვრა შედარების შესაფერისი ერთეული და გაკეთდა შედარებითი ანალიზი; განხორციელდა შესაფასებელი ობიექტის შეპირისპირება შედარების შერჩეულ ობიექტთან მათი გასაყიდი ფასის კორექტირების ან შესადარებელ ობიექტთან სიიდან ამოღების მიზნით და შედარების ობიექტის ღირებულების კორექტირებული მაჩვენებლების დაყვანა ერთ ღირებულებაზე, ან საბაზრო ღირებულების დიაპაზონზე. დადგინდა შესაფასებელი ობიექტების საბაზრო ღირებულება.

2. მნიშვნელოვანი აზრები

"ცვლილების პრინციპის" თანახმად, ღირებულების ყველა შეფასება მიბმულია განსაზღვრულ თარიღთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური და პოლიტიკური პირობები დინამიურია და მათზე პირდაპირპროპორციულადაა დამოკიდებული ფასისა და ღირებულების ცვალებადობა. აქედან გამომდინარე შეფასების პერიოდისათვის გამოხატული საბაზრო ღირებულება არ შეიძლება გამოყენებული იქნეს სხვა პერიოდში, გარდა შემფასებელთა მხრიდან წერილობით და დასტურებული შემდგომი რჩევისა.

შპს „აუდიტ-ექსტრა“-ს

ქონების შემფასებელი:



ლევან ზარქუა