

**LLC TIAG AuditEscort**

Address: Tbilisi, Universiteti St. N6

E-mail: [Info@auditescort.ge](mailto:Info@auditescort.ge)

IN: 205229439

T/Fax: (+99532) 144 500



**შპს თი აი ეი ჯი აუდიტესკორტი**

ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. N6

E-mail: [Info@auditescort.ge](mailto:Info@auditescort.ge)

სნ: 205229439

T/Fax: (+99532) 144 500

Site: [auditescort.ge](http://auditescort.ge)

Site: [auditescort.ge](http://auditescort.ge)

## დასკვნა

ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი №29-ში მდებარე სსიპ ქალაქ თბილისის №114 საჯარო სკოლის ტერიტორიაზე განთავსებული ამორტიზებული შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

**ქონების მესაკუთრე:**

სახელმწიფო

**დამკვეთი:**

სსიპ ქალაქ თბილისის №114 საჯარო სკოლა (ს/ნ 200007820)

**შეფასების თარიღი:**

2020 წლის 27 აპრილი

თბილისი

2020

სსიპ ქალაქ თბილისის №114 საჯარო სკოლის დირექტორს  
ქალბატონ გიული გაბიტაშვილს

ქალბატონო გიული

სსიპ ქალაქ თბილისის №114 საჯარო სკოლა-სა და შპს “თი აი ეი ჯი აუდიტესკორტს” შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მინდია ტაბაღუამ და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ ძაგნიძემ განხორციელეს ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი №29-ში მდებარე სსიპ ქალაქ თბილისის №114 საჯარო სკოლის ტერიტორიაზე განთავსებული ამორტიზებული შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში. შეფასება განხორციელებულია 2020 წლის 27 აპრილის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი №29-ში მდებარე სსიპ ქალაქ თბილისის №114 საჯარო სკოლის ტერიტორიაზე განთავსებული ამორტიზებული შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა:

**112 303 .00 (ასთორმეტი ათას სამასსამი) ლარით.**

ჩასატარებელი მთლიანი სადემონტაჟო და საამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა:

**79 200.0 (სამოცდაცხრამეტი ათას ორასი) ლარი.**

ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის განხორციელებული ანალიზი მოცემულია ანგარიშის შესაბამის ნაწილებში. უძრავი ქონების 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.



## შეფასების სერთიფიკატები

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მინდია ტაბალუას მიერ რომელიც ფლობს:

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ “აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის (აკრედიტაციის ნომერი: GEO-268-20809614-2.4-0076) ISO/IEC 17024:2010 შესაბამისობის სერტიფიკატს – უძრავი ქონების შემფასებელი, რომელიც გაცემულია საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის მიერ (სერთიფიკატის №016),

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ “აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის (აკრედიტაციის ნომერი: GAC-PC-0007) ISO/IEC 17024:2012/2014 შესაბამისობის სერტიფიკატს – მატერიალური ქონების შემფასებელი, რომელიც გაცემულია შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ (სერთიფიკატის №P-0129),

- არის ბუღალტრული აღრიცხვა, ანგარიშგების და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ რეგისტრირებული აუდიტორი (სარეგისტრაციო №SARAS-A -631520);

- არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი; დასკვნის შედგენაში ასევე მონაწილეობდა 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;
- 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.

აუდიტორი/შემფასებელი:

ექსპერტი:



მინდია ტაბალუა

ტარიელ ძაგნიძე

## მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა

დასკვნის №:	2002/24-04
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება საშემფასებლო მომსახურების შესახებ.
დამკვეთი:	სსიპ „ქალაქ თბილისის №114 საჯარო სკოლა“ (ს/ნ 200007820);
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალები;
ტიპი:	შემფასებლის აზრით შეფასების ობიექტი წარმოადგენს არასპეციალიზირებული ქონების ტიპს;
მისამართი:	ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი №19 (საკადასტრო კოდი №01.12.07.002.001)
მესაკუთრე:	სახელმწიფო;
შეფასების მიზანი:	მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შეფასება;
შეფასების სავარაუდო გამოყენება:	კლიენტის კონსულტაცია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების ოდენობის შესახებ, რაციონალური მმართველობით გადაწყვეტილების მიღების მიზნით;
შეფასებული უფლება:	საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.
თარიღები:	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღია 27.04.2020წ.
შეფასებული ღირებულება:	შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო ღირებულება. საბაზრო ღირებულების იდენტიფიკაცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2017 წელს გამოცემულ მე-10 გამოცემაში შემდეგი სახით: საბაზრო ღირებულება 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”.



## შემზღვრადვი პირობები და დაშვებები

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

1. შეფასების პროცესში შემფასებლები ეყრდნობოდნენ დამკვეთის მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას. ამდენად შემფასებლებს არ ეკისრებათ არანაირი პასუხისმგებლობა შესაფასებელი უძრავი ქონების საკუთრების უფლებაზე, იპოთეკით ან გირავნობით დატვირთვაზე;
2. შემფასებლები არ არიან ვალდებულები რაიმე სახით იყვნენ პასუხისმგებელი შეფასების შედეგებზე (გამოცხადდნენ სასამართლოში და ა.შ.) გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა;
3. შემფასებლები არ იღებენ ვალდებულებას განახორციელონ დამატებითი სამუშაოები ანგარიშის ცვლილებასთან დაკავშირებით, მისი წარდგენისა და მიღება ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.
4. 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.
5. 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 შესაბამისად.

# 1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

## 1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2020 წლის 25-27 აპრილს და მიზნად ისახავს შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრას. შეფასების დანიშნულებაა დამკვეთისათვის დასაბუთებული, კვალიფიციური დასკვნის მომზადება ქონების ღირებულების შესახებ რაციონალური მმართველობითი გადაწყვეტილების მისაღებად.

შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2017 წელს გამოცემული საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტებისა და X გამოცემის ეთიკის კოდექსის მოთხოვნათა გადაწყვეტილებით.

## 1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2020 წლის 27 აპრილის 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, რომელს 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 იწვის 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.

#### 14. 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.



## 1.5 შეფასების პროცესი და მეთოდოლოგია

შესაფასებელი ქონების შეფასების პრინციპების დაყოფა სამ ძირითად ჯგუფად ხდება:

### 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 მახასიათებლებით, 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 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 შექენაზე 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.

### 2. 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 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 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. შეფასების მეთოდოლოგია

### 2.1 საბაზრო ღირებულების შეფასება

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

*საბაზრო ღირებულება* 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” (IVS -1, პარა. 3.1.).

### 2.2 გამოყენებული შეფასების მიდგომები

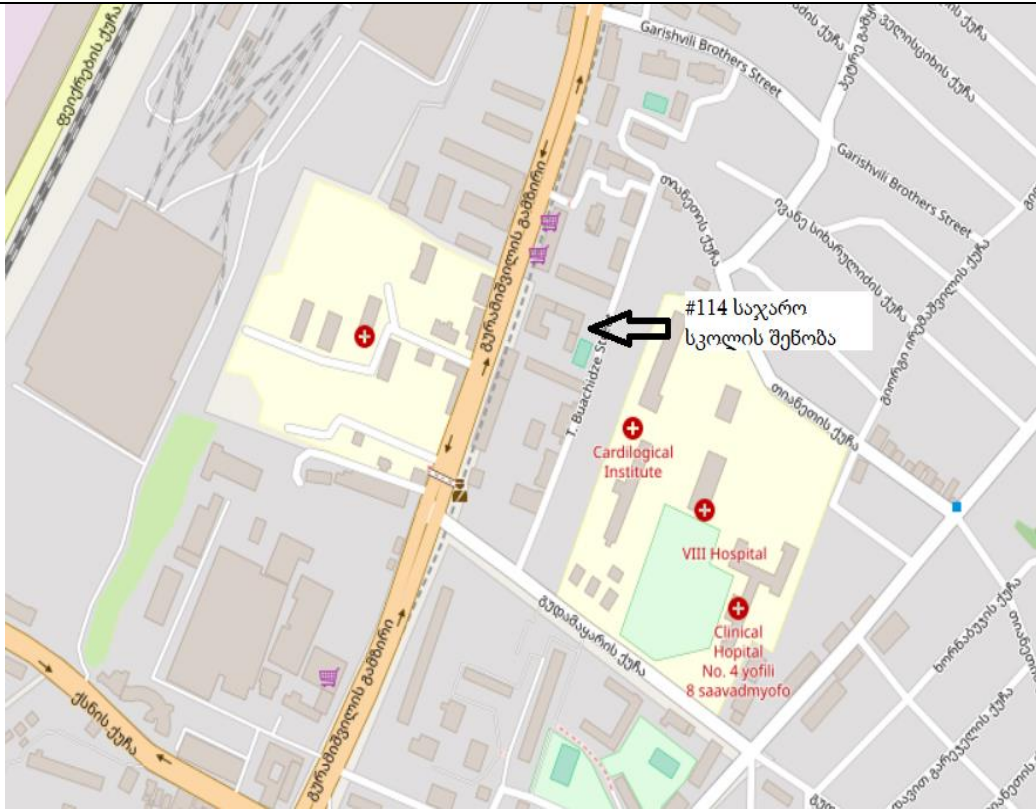
უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების მიმართ შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).
- გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.
- შემოსავლების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით.

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა საბაზრო ღირებულების ანუ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მიხედვით მიდგომა.

### 3. ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი:

მისმართი:	ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი №29-ში (საკადასტრო კოდი №01.12.07.002.001)
ქონების შემადგენლობა:	დემონტაჟს დაქვემდებარებული შენობა წარმოადგენს ორ და სამ სართულიან მე-20 საუკუნის 40-50 წლებში ორ ნაწილად აგებულ ნაგებობას. შენობა შედგება ოთხი ბლოკისაგან, რომლებიც ერთმანეთისგან გამოყოფილია სეისმური ნაკერებით. კედლები ამოყვანილია აგურის წყობით ქვიშა-ცემენტის ხსნარზე. სარდაფი გადაწყვეტილია მზიდი კედლების ვარიანტში. ასევე ამოყვანილია აგურის წყობით, გადახურვა მოწყობილია მონოლითური რიკინაბეტონის კოჭოვანი ფილებით. სახურავი მოწყობილია თუნუქის ბურულით ხის ნივნივებზე.
	

ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



## 5. დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალები და მათი ღირებულებები

დემონტაჟს დაქვემდებარებული შენობა წარმოადგენს ორ და სამ სართულიან მე-20 საუკუნის 40-50 წლებში ორ ნაწილად აგებულ ნაგებობას. შენობა შედგება ოთხი ბლოკისაგან, რომლებიც ერთმანეთისგან გამოყოფილია სეისმური ნაკერებით. კედლები ამოყვანილია აგურის წყობით ქვიშა-ცემენტის ხსნარზე. სარდაფი გადაწყვეტილია მზიდი კედლების ვარიანტში. ასევე ამოყვანილია აგურის წყობით, გადახურვა მოწყობილია მონოლითური რიკინაბეტონის კოჭოვანი ფილებით. სახურავი მოწყობილია თუნუქის ბურულით ხის ნივნივებზე.

ჩვენს მიერ განხორციელდა შენობის დათვალიერება, აზომვა და შენობის დემონტაჟის შემდგომ, მსხვრევისა და დაზიანების გათვალისწინებით მისაღები მეორადი რეალიზაციისათვის ვარგისი სამშენებლო მასალების მოცულობა, 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	ბეტონის საფეხურები მოზაიკის ზედაპირით 1- 1,4 მ.	ცალი	145	12	1750
2	პეკაჟის გადახურვის წიბოვანი ფილები	ცალი	18	35	630
3	მეტალოპლამასის ფანჯრები	კვ.მ.	375	50	18750
4	წითელი აგური დემონტაჟისას მსხვრევის გათვალისწინებით	ცალი	290500	0,19	55155
5	შველერი №18	გრძ.მ.	116	26	3016
6	ფალადის მილი D-273	გრძ.მ.	9	50	450
7	კვადრატული მილები 80*80	გრძ.მ.	128	14	1792
8	კვადრატული მილები 45*45	გრძ.მ.	270	3.50	945
9	მწვანე მავთულბადე იზოლაციით	კვ.მ.	850	5	4250
10	ღრუტანიანი გადახურვის ფილა-სიმკარი	კვ.მ.	1140	10	11400
11	კუთხოვანაში ჩასმული მავთულბადე სისიქით 1მმ 2,5*2,5 უჯრედით	ცალი	11	15	165
12	ფოლადის ავზი საწვავის შესანახი	კუბ.მ.	2,88		1500
13	გადახურვის ბრტყელი	კვ.მ.	1000	6	6000

	მოთუთუებული ფურცელი				
14	გადახურვის ღაროვანი მოთუთუებული ფურცელი	კვ.მ.	620	6	3720
15	ჯართი (სავარაუდო მოცულობა)	ტონა	1	380	380
16	ხე საშეშე მასალა	კუბ.მ.	80	30	2400
	<b>ჯამი</b>				<b>112 303</b>

ამდენად, ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი №29-ში მდებარე სსიპ ქალაქ თბილისის №114 საჯარო სკოლის ტერიტორიაზე განთავსებული ამორტიზებული შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა:

**112 303 .00 (ასთორმეტი ათას სამასსამი) ლარით.**

სკოლის სადემონტაჟო სამუშაოებისთვის მკაცრად უნდა დაცული იყოს სადემონტაჟო სამუშაოთა ორგანიზაციის პროექტი. სადემონტაჟო სამუშაოების წარმოდება უნდა მოხდეს ზემოდან ქვემოთ, გადახურვიდან საძირკვლის ჩათვლით. გადახურვის ღრუტანიანი ფილებისა და რკინა-ბეტონის კონსტრუქციების დემონტაჟი ხორციელდება ბოლოს. მათი დემონტაჟის დაწყებამდე უნდა აუცილებლად უნდა დაზუსტდეს მათი ტექნიკური მდგომარეობა, განლაგება და მაქსიმალური წონა. კონსტრუქციები დემონტაჟის დაწყებამდე უნდა გაშიშვლდეს. აგურისა და საკედლე ბლოკების დემონტაჟის უნდა განხორციელდეს ხელით ელემენტური დაშლის გზით მეორადი გამოყენებისათვის, ხოლო თუ უბანი მეორადი გამოყენებისათვის უვარგისია, გამსხვილებულ ბლოკებად დაშლის გზით. საძირკველების მონგრევა უნდა განხორციელდეს ხელით პნევმატური ჩაქუჩით ან კოდალის გამოყენებით. გადახურვის ფილების დაჭერა უნდა განხორციელდეს ამწე კრანით, ბაგირჩამჭერების საშუალებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მეთოდების დაცვისა და დასაწყობების შემთხვევაში შესაძლებელია ჩვენს მიერ გაანგარიშებული ღირებულების მეორადი სამშენებლო მასალების მიღება. ამასთან დემონტაჟისა და სამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ჩასატარებლად ცოცხალი მუშახელის გარდა აუცილებელია ტექნიკის გამოყენება (ექსკვატორი, ამწე, კოდალა, სატვირთო მანქანა). ჩვენს მიერ დაანგარიშებულ იქნა ჩასატარებელი მთლიანი სადემონტაჟო და სამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ღირებულება (პირდაპირი ხარჯი), რამაც შეადგინა:

**79 200.0 (სამოცდაცხრამეტი ათას ორასი) ლარი**

აუდიტორი/შემფასებელი:

ექსპერტი:



მინდია ტაბალუა

ტარიელ მაგნიძე