

თას თამიდისის აუდიტი
მის: ქ. თბილისი ქანალების №3, ბ. 24
ს. ს. 404853191
ელ. ფ: tiflisaudit@gmail.com
ტელ: (+99597) 700 199

დასკვნა

ქალაქი ქასპი გ. ტაბიძის ქ. 13-ში მდებარე სსიპ „ქალაქ ქასპის საჯარო №1 სკოლის“ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობების (ძირითადი კორპუსი, მიშენება, საქვაბე და ტუალეტი) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების მესაბუთოება:

სახელმწიფო

დამკვეთი:

სსიპ „ქალაქ ქასპის №1 საჯარო სკოლა“ (ს/ს 232579974)

შეფასების თარიღი:

2015 წლის 14 ივნისი

თბილისი

2015

სსიპ „ქალაქ ქასპის №1 საჯარო
სკოლის“ დირექტორს
ქალბატონ თამარ აბულაძე

ქალბატონ თამარ

სსიპ „ქალაქ ქასპის №1 საჯარო სკოლა“-სა და შპს “თბილისის აუდიტს” შორის 2015 წლის 05 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მინდია ტაბაღუამ და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ ძაგნიძემ განახორციელეს ქალაქი ქასპი გ. ტაბიძის ქ. 13-ში მდებარე სსიპ „ქალაქ ქასპის საჯარო №1 სკოლის“ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობების (ძირითადი კორპუსი, მიშენება, საქვაბე და ტუალეტი) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო დირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებლივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში. შეფასება განხორციელებულია 2015 წლის 13 ივნისის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, ქალაქი ქასპი გ. ტაბიძის ქ. 13-ში მდებარე სსიპ „ქალაქ ქასპის საჯარო №1 სკოლის“ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობების (ძირითადი კორპუსი, მიშენება, საქვაბე და ტუალეტი) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საერთო საბაზრო ლირებულება განისაზღვრა:

87 277.00 (ოთხმოცდაშვიდი ათას ორას სამოცდაჩვიდმეტი) ლარით

ჩასატარებელი მთლიანი სადემონტაჟო და საამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების დირებულება შეადგენს:

29 300.0 (ოცდაცხრა ათას სამასი) ლარი

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

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

პატივისცემით

საზოგადოების დირექტორი:



ზუბიკო შავდათუაშვილი

შეფასების სერთიფიკატები

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მინდია ტაბაღუას მიერ რეომელიც ფლობს საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის უძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№16), შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მატერიალური მოძრავი ქონების პროფესიული განვითარების ცენტრის მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№-0049), საქართველოს პარლამენტთან არსებული შემფასებლის საბჭოს მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერთიფიკატს (ზ№5/413) აუდიტორული საბჭოს მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერთიფიკატს (ზ№5/413) და 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, შემზღვდავ პირობებს და არის ჩვენი, შემფასებლების პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;
- უძრავი ქონების შეფასების ანგრიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- შემფასებლებს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გაგგაჩნია არანაირი ინტერესი იმ უძრავი ქონების მიმართ, რომლის საბაზო ღირებულება წარმოდგენილია შეფასების ანგრიშში.
- შემფასებლებს გაგვაჩნია საქმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;
- შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

შემფასებლების მინდია ტაბაღუა



ტარიელ ძაგნიძე

14 ივლისი 2015 წელი

მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა

დასკვნის №:	1507/14-01
შეფასების საფუძველი:	კლიენტის მიერ გვიცნა შემთხვევაში მომავალი მომსახურების შესახებ.
დამკვეთი:	სსიპ „ქალაქ ქასპის №1 საჯარო სკოლა“ (ს/ნ 232579974);
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალები;
ტიპი:	შემთხვევაში აზრით შეფასების ობიექტი წარმოადგენს არასპეციალური ქონების ტიპს;
მისამართი:	ქალაქი ქასპი გ. ტაბიძის ქ. 13
მესაკუთრე:	სახელმწიფო;
შეფასების მიზანი:	მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო დირექტულების შეფასება;
შეფასების სავარაუდო გამოყენება:	კლიენტის კონსულტაცია შეფასების ობიექტის საბაზრო დირექტულების ოდენობის შესახებ, რაციონალური მმართველობით გადაწყვეტილების მიღების მიზნით;
შეფასებული უფლება:	საკუთრებაზე მოლიანი უფლება.
თარიღები:	ქონების დირექტულების შეფასების თარიღია 13.07.2015წ., ინსპექტირების თარიღი – 06 ივნისი 2014წელი, დასკვნის მომზადების თარიღი 06-14 ივნისი 2015 წელი.
შეფასებული დირექტულება:	შემთხვევაში მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო დირექტულება. საბაზრო დირექტულების იდეფინიცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011 წელს გამოცემულ მე-9 გამოცემაში შემდეგი სახით: საბაზრო დირექტულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიღადეს, რომელითაც, გაიცელება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მელაზის“ პრინციპით ტრანსაქციისას, მართულები მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითვნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე”.



ბიბლიოგრაფიული საცნობის კოდი N 67.01.34.083

მონიტორინგის საცნობო რეგისტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015340492 - 19/06/2015 10:46:35

მომზადების თარიღი
24/06/2015 14:10:13

საკუთრების განყოფილება

ზომა	სექტერნი	კვარტლი	ნაკვეთი	ნაკვეთის ხარჯების გრადუაცია
კმ²	კმ²			ნაკვეთის დინომინურება: არასამიზუდი ხაზის გრადუაცია
67	01	34	083	დამშესცველი ფართის: 4060.00 კმ² ჩატვალი წარმოადგინება: 4060.00 კმ² მენისა-ნაგდობის ჩამონაფადი: N01 ხელშავედი ერთეული, ხაფური ფართი - 1800.00 კმ²; N02 შენიშვნა, ხაფური ფართი - 33.89 კმ²; N03 საკუპა, ხაფური ფართი - 17.64 კმ²; N04 დასამიზე, ხაფური ფართი - 45.75 კმ².

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია: ნომერი 672004000852 , თარიღი 29/10/2004

უკავების დამსახურებულება დაუკრძალება:

- ერთეულ-დანისამოქმედ N270 , დამოწმების თარიღი: 16/09/2004 , კაბინი მასიურის ტექნიკური აღმისაკვლეული სამსახური
- მიმართვა N01/115 , დამოწმების თარიღი: 18/10/2004 , ქადაქ კაბინის უბრეეობა

მესაკუთრები:
სახელმწიფო

მესაკუთრები:
სახელმწიფო

აღჭრა:

იპოთეკა

საგადასახლო გირაფინანსი:

რეგისტრირებული არ არის

განლოდებულება

ყალბის ბერძნება:

რეგისტრირებული არ არის

მიყვალვა რეგისტრი:



შემზღვდავი პირობები და დაშვებები

შეფასების განხორციელების პროცესში გათვალისწინებულია გარკვეული შემზღვდავი 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 ჩატარების 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 სამშენებლო მასალების რაოდენობის გაანგარიშებისას გათვალისწინებულ იქნა მათი ამორთიზაციის ხარისხი და მტვრევის კოეფიციენტი, რაც დამოკიდებულია კონსტრუქციის ხარისხზე და სამშენებლო 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, სეისმომედეგობაზე, ან სხვა მსგავს მახასიათებლებზე არ ჩატარებულა და არც გვევალებოდა ხელშეკრულების შესაბამისად.

1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2015 წლის 06-14 ივნისს და მიზნად ისახავს შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზო ღირებულების განსაზღვრას. შეფასების დანიშნულებაა დამკვეთისათვის დასაბუთებული, კვალიფიციური დასკვნის მომზადება ქონების ღირებულების შესახებ რაციონალური მმართველობითი გადაწყვეტილების მისაღებად.

შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011 წელს გამოცემული საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტებისა და IX გამოცემის ეთიკის კოდექსის მოთხოვნათა გადაწყვეტილებით.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2015 წლის 13 ივნისის 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 მომსახურეობაში, ან ფულად თანხას რომელიც საჭიროა მომსახურეობის ან საქონლის შექმნისათვის.

გაცემით ღირებულებაში იგულისხმება ისეთი ღირებულება, რომელსაც შეიძლება ადგილი ქონდეს შესაფასებელი ობიექტის ღია ბაზარზე წარმოდგენისას.

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

საბაზო 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 ძალადატანების გარეშე”

“გამოთვლადი უშლადი სიღიღ...” მიეკუთვნება ფასს, გამოხატულს უშლადი ექვებალენტით, რომელიც შეიძლება გადახდილ იქნას ქონებაში კომერციული საბაზრო გარიგების შედეგად.

“... რომელითაც, შეფასების თარიღისათვის, გაიცვლება ქონება . . . ” მიანიშნებს იმ გარემოებაზე, ქონების ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად (წამოსახვით) სიღიღეს 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 უბიძებს.

“...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 გონიერობის მოცემული მომენტისათვის.

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

“...მართვული 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 მდგომარების შესახებ.

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

1.4. ბაზარზე წარდგენის დრო

უძრავი ქონების ბაზარზე მიმდინარე პროცესების ცვალებადობიდან და გარიგებაში მონაწილე მხარეების ინტერესებიდან გამომდინარე, ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრასთან ერთად მნიშვნელოვანია ბაზრისთვის გარკვეული დროს განმავლობაში მისი შეთავაზება. შეთავაზების დრო დამოკიდებულია ქონების ლიკვიდურობის ხარისხზე, რაც თვის მხრივ სხვადასხვა გარემოებებზეა

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

1.5 შეფასების პროცესი და მეთოდოლოგია

შესაფასებელი ქონების შეფასების პრინციპების დაყოფა სამ ძირითად კვუფად ხდება:

1. პრინციპები, რომელიც 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 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 გრიფულ თანხას. აღნიშნულ პრინციპზე დაფუძნებულია პრაქტიკაში აპრობირებული შეფასების შედარებითი მიდგომის მეთოდები.

გ) მოლოდინის პრინციპი აღნიშნავს მყიდველის მზაობას ჩადოს თავისი ფინანსური საშუალებები იმ ობიექტის შექნაზე და დამზადებაზე აწმუნში იმის გათვალისწინებით, რომ მომავალში ობიექტი მაქსიმალურ შემოსავლებს მოიგანს. 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. პრინციპების რომელიც უშუალოდ საბაზრო გარემოს უკავშირდებიან.

ა) ბაზრის მოთხოვნებთან ობიექტის შესაბამისობის პრინციპი. გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც ერთი და იგივე ობიექტი სხვადასხვა კატეგორიის მომხმარებლისათვის სხვადასხვაგარდ 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 თანხვდება. 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 ძერები იწვევს ფასებისა და შესაბამისად ღირებულების დინამიკის ცვალებადობას.

ე) ფუნქციონალური მიდგომის პრინციპი მდგომარეობს იმაში, რომ ყველა მატერია-ლური 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:

- ადანახარჯების 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 ხატადების დისკონტირების გამოყენებით.

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

3. ფიზიკური მახასიათებელების აღწერა

ზოგადი:

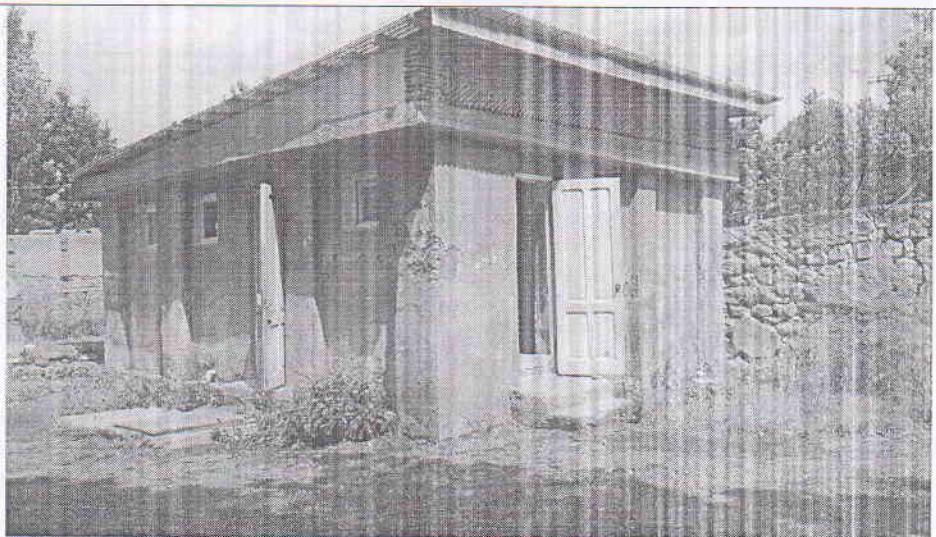
მისმართი:	ქ. კახეთი, გ. ტაბიძის ქუჩა №13 (ხაუდასტრო კოდი ს/ნ 232579974)
ქონების შემადგენლობა:	<p>სასწავლო კორპუსი, განლაგებული არასწორ რელიეფზე, წინა მხრიდან 3 სამსართულიანი, შიდა მხრიდან 2 სართულიანი. ნაგებია სხვადასხვა პერიოდში სხვადასხვა სამშენებლო მასალებისა და კონსტრუქციული დეტალებისაგან.</p> <p>საპირფარეშო განლაგებულია ეზოს კუთხეში, ერთსართულიანია, ჭირითად მასალას წარმოადგენს აგური.</p> <p>მიშენება სასწავლო კორპუსზე ასევე ერთსართულიანია. ინსპექტირების პერიოდში ავარიულ მდგრმარეობაშია, ჩამოშლილია სახურავი. ძირითად სამშენებლო მასალას წარმოადგენს წვრილი სამშენებლო ბლოკი.</p> <p>საქვაბის შენობა განთავსებულია ეზოს უკანა ნაწილში. აგებულია წვრილი სამშენებლო ბლოკებისგან.</p>
არსებული გამოყენება:	<p>შეფასების თარიღისათვის სასწავლო პროცესი დამთავრებულია და ცარიელი.</p> <p>შპს „სამეცნიერო, საქმოურეო-ტექნოლოგიური საწარმო ინდუსტრია“-ს დასკვნის თანახმად შენობები აფარიულია და ექვემდებარებიან დემონტაჟს.</p>



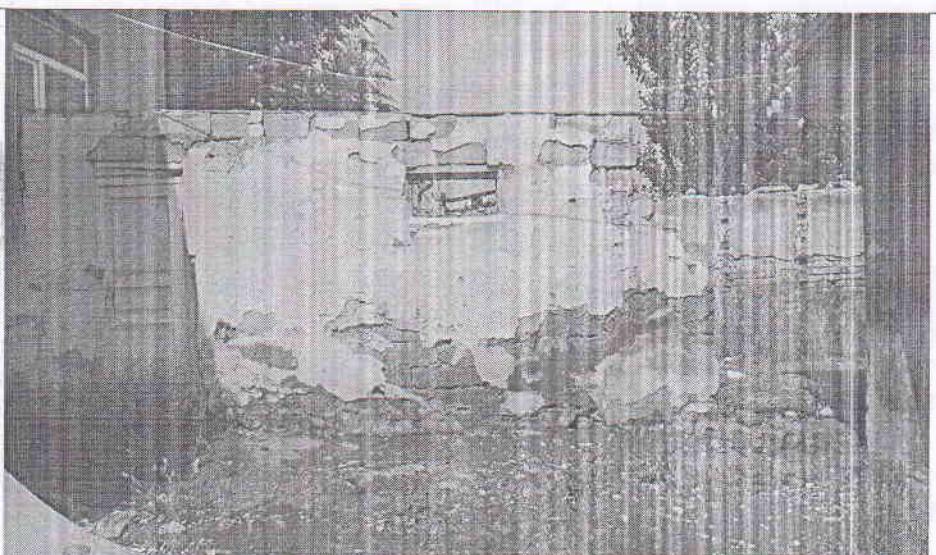
ვიზუალიზაცია

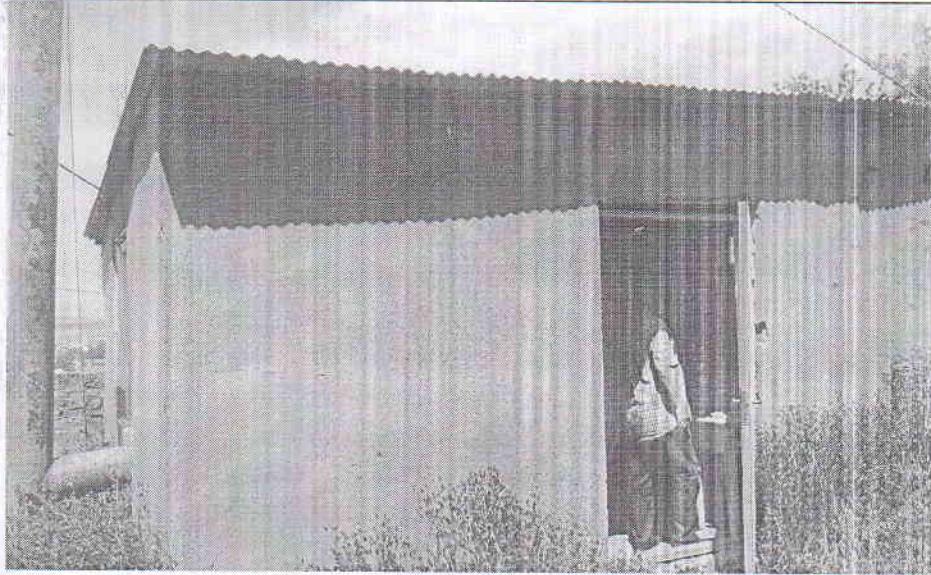


ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია





5. დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალები და მათი დირექულებები

ქალაქ კასპის №1 საჯარო სკოლა ვიზუალური დათვალიერების შემდგომ დადგინდა რომ სასწავლო კორპუსი განთავსებულია არასწორ რელიეფზე, რომლის ფერდის ქვედა მხარე არის სამსართულიანი, ხოლო ზედა ორსართულიანი. შენობის განაშენიანების ფართი არის 944.08კვ.მ. ხოლო საერთო ფართი 1806კვ.მ. სასწავლო კორპუსის შენობა აგებულია დროის სხვადასხვ პერიოდებში და დაყოფილია სამ ეტაპად. ფერდის ზედა მხრიდან შენობის მზიდი კედლების აგება შესრულებულია ძველი წითელი აგურის წყობით. დიობები და ზღუდარების თაღები ასევე მოწყობილია აგურით. საამშენებლო მასალად ასევე გამოყენებულია ყორე და ნათალი ქვა. კედლებზე არ არის მოწყობილი ანტისეისმური სარტყელი, აღსანიშნავია, რომ სართულშუა გადახურვის ზედა მესამე სართული (ჭერი) შესრულებულია ხემასალით. შედარებით ახალ შენობაში მზიდი კედლები ნაგებია ასევე აგურით, წვირილი საკედლე ბლოკით და ნათალი ქვის წყობით. შენობის ამ ნაწილში სართულშუა გადახურვა მოწყობილია ანაკრები ღრუტანიანი ფილებით. ფერდის მხარეს, სამსართულიანი შენობის პირველ სართულის ერთ ნაწილს წარმოადგენს სპორტული დარბაზი, რომლის კარკასი ნაგებია მზიდი მონოლითური რკინაბეტონის კონსტრუქციებით. შემავსებლად გამოყენებულია სხვადასხვა სახის სამშენებლო მასალა (ქვა, ბლოკი, აგური და სხვა). კონსტრუქციაზე მოწყობილია ანტისეისმური სარტყელი რომლებზეც განთავსებულია ღრუტანიანი გადახურვის ფილები. როგორც ზემოთ აღინიშნა, სკოლის მესამე სართულის გადახურვის ნიშნული

მოწყობილია ხემასალის კონსტრუქციით და ის არის შეფიცრული. ასევე სხვენი და გადახურვის კონსტრუქციები შესრულებულია ხემასალით და სახურავად გამოყენებულია მოთუთუებული ღაროვანი ფურცლები.

სასწავლო კორპუსზე მოდგმულია წვრილი საკედლე ბლოკით და აგურით ნაგები ერთსართულიანი შენობა. რომლის ფართიც შეადგენს 55,03კვ.მ. მეტრს. შენობა ინსპექტირების დროისათვის სანახევროდ დანგრეულია, ჩაშლილია სახურავი რაც სრულიან გამოუსადგენია.

სასწავლო კორპუსის გათბობის უზრუნველსაყოფად ცენტრალური კორპუსის უკანა მხარეს ნაგებია ერთსართულიანი შენობა ფართით 25,28კვ.მ. სადაც განთავსებულია გათბობს ქვაბი და სხვა დანადგარები. შენობის შიდა ფართია 17,64კვ.მ. და მისი საშუალო სიმაღლე შეადგენს 2.53მ-ს. კედლები ნაგებია ლენტურ საძირკველზე, წვრილი საკედლე ბლოკით სისქით 20სმ. არ გააჩნია ანტისეისმური სარტყელი და გადახურულია ტალღოვანი მოთუთუებული ფურცლით.

ეზოს განაპირას დგას გარე საპირფარეშო (ავარიული) წარმოადგენს ერთსართულიანი ნაგებობას, რომლის განაშენიანების ფართია 37,85კვ.მ. შიდა ფართია 33,89კვ.მ. ხოლო სიმაღლე 2.78მ. კედლები ნაგებია აგურით რომლის სისქეა 25სმ. შენობა დაყოფილია ტიხერებით, რაც არ არის არმირებული და ჩაშენებული გარე ჰერიმეტრულ კედლებში. შენობას ასევე არ გააჩნია ანტისეისმური სარტყელი. ამავე დროს ის გადახურულია ანაკრები ღრუტანიანი ფილებით, რომლებზეც მოწყობილია მათუთუებული ტალღოვანი ფურცლები ხის კოჭებზე. აგურის კედლები ატმოსფერული ნალექებისგან ძლიერ დაზიანებულია და შეობას გააჩნია ბზარები, რაც მიანიშნებს მის ავარილობას.

სადემონტაჟო ნაგებობებიდან მეორად სამშენებლო მასალად, მსხვრევის კოეფიციენტის გათვალისწინებით, შესაძლებელია ამოღებულ იქნას:

- 130 000 ცალი წითელი აგური და 14700 ცალი წვირილი სამშენებლო ბლოკი.
- 110 ცალი პანელური რადიატორი, რომლის უმეტეს ნაწილს მოხსნილი აქვს ზედა თავები..
- მეტალოპლასმასის ფანჯრები, სხვადასხვა ზომის საერთო რაოდენობით 287კვ.მ. 1კვ.მ.
- მეტალოპლასმასის ტიხარი 8.54 კვ.მ.
- მეტალოპლასმასის კარები 5.75 კვ.მ.
- ლითონის კარებები ორივე მხრიდან ლითონის ფურცლით 17.2 კვ.მ.
- ლითონის კარი 2.50კვ.მ. ერთი ლითონის ფურცლით
- დემონტაჟის შედეგად მეორადი მოხმარებისათვის შესაძლებელია გამოსადეგად დარჩეს 130 ცალი ღრუტანიანი გადახურვის ფილა.
- მრგვლი საკანალიზაციო ანაკრები ჭები D-1 L-1, განთავსებული ეზოს უკანა მხარეს საჭაბესთან, 25 ცალი.
- ასაკრები მოზაიკური კიბის საფეხურები L-107სმ. დარჩება 110 ცალი.
- ფოლადის მიღი თხელკედლიანი – D-300მმ. L-8 მ.
- ფოლადის მიღი L-12 მ. D-150 მმ.
- შავი ლითონი ჯართის სახით საერთო ოდენობით 8 ტონა.

- სხვენისა და ჭერის დემონტაჟისას შესაძლებელია მიღებულ იქნეს საშეშე მასალა – 65 კუბ.მ.
- მეორედი გამოსაყენებელი ხის მასალა 15 კუბ.მ.
- მოთუთუებული დაროვანი ოუნცქის ფურცელი – 1470კვტ.
- მოთუთუებული საწვიმარი ძაბრი გადასაწყვანად წყლის – 14 ცალი
- მოთოთუებული საწვიმარი მილი 30 გრძ.მ.

ჩვენს მიერ განხორციელებული შენობის დათვალიერების, აზომვის, შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების შედეგად, მსხვერევისა და დაზიანების კოეფიციენტის გათვალისწინებით, გამოთვლილ იქნა შენობის დემონტაჟის შემდგომ, მისაღები მეორადი რეალიზაციისათვის ვარგისი სამშენებლო მასალების მოცულობა. ბაზრის კვლევისა და ანალიზის შედეგად გამოვლენილ იქნა ანალოგები, რომლებსაც დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალების მსგავსი მახასიათებლები გააჩნიათ. ინფორმაცია ანალოგიური და მსგავსი აქტივების ღირებულებების შესახებ მოპოვობულ იქნა ინტერნეტიდან, ბაზრობიდან, ჩატარებულ იქნა ინტერვიუები კომპეტენტურ პირებითან. ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარეკეულ დაშვებებს, შემზღვდავ პირობებს და არის ჩვენი შემფასებლის პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაპეობული დასკვნა.

#	სარეალიზაციო მასალის დასახელება	საზომი ერთული	რაოდენობა	ერთეულის ფასი (ლარი)	საერთო ღირებულება (ლარი)
1	წითელი აგური	ცალი	130 000	0.22	28 600.0
2	წვრილი სამშენებლო ბლოკი	ცალი	14 700	0.40	5 880.0
3	პრესური რადიატორი	ცალი	110	40.0	4 400.0
4	მუტალოპლასმასის ფანჯრები (ცენტრალური სხმის)	კვ.მ.	287.0	45.0	12 915.0
5	მეტალოპლასმასის ტიბარი	კვ.მ.	8.50	60	510.0
6	მეტალოპლასმასის კარები	კვ.მ.	5.75	100	575.0
7	ლითონის კარები (ორიუვე მსირიდან ლითონის ფურცლით)	კვ.მ.	17.20	140	2 408.0
8	ლითონის კარები (ერთი ლითონის ფურცლით)	კვ.მ.	2.50	70.0	175.0
9	ლრუტანიანი გადახურვის ფილა	ცალი	130	50.0	6 500.0
10	მრგვალი საგანალიზაციო ანაკრები ჭები D-1 L-1	ცალი	25	40	1 000.0
11	ასაკრები მოზაიკური ჭიბის საფეხურები L-107	ცალი	110	20	2 200.0
12	ფოლადის მილი D-300 მმ L-8 მმ	ცალი	1	200	200
13	ფოლადის მილი D-150 მმ L-12 მმ	ცალი	1	100	100
14	მოთუთუებული დაროვანი ფუნქციების ფურცლი	კვ.მ.	1470.0	8.0	11 760.0
15	მოთუთუებული საწვიმარი ძაბრი წყლის გადასაყვანად	ცალი	14	16	224
16	მოთუთუებული საწვიმარი მილი	გრძ.მ.	30.0	13	390
17	მეტალი გამოსაყენებული ხის	კუბ.მ.	15.0	350	5 250.0

	მასალა				
18	საშეშე მასალა	კუბ.მ.	65.0	30	1950.0
19	შავი ლითონის ჯართი	ტონა	8.0	280.0	2 240.0
	ჯამი				87 277.0

ამდენად, ქალაქი კასპი გ. ტაბიძის ქ. 13-ში მდებარე სსიპ „ქალაქ კასპის საჯარო №1 სკოლის“ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობების (ძირითადი კორპუსი, მიშენება, საქვაბე და ტუალეტი) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საერთო საბაზო ლირებულება განისაზღვრა:

87 277.00 (ოთხმოცდაშვიდი ათას ორასსამოცდაჩვიდმეტი) ლარით.

სკოლის სადემონტაჟო სამუშაოებისთვის მკაცრად უნდა დაცული იყოს სადემონტაჟო სამუშაოთა ორგანიზაციის პროექტი. სადემონტაჟო სამუშაოების წარმოდება უნდა მოხდეს ზემოდან ქვემოთ, გადახურვიდან საძირკვლის ჩათვლით. გადახურვის დრუგინაც ფილებისა და რკინა-ბეტონის სვეტების დემონტაჟი ხორციელდება ბოლოს. მათი დემონტაჟის დაწყებამდე უნდა აუცილებლად უნდა დაზუსტდეს მათი ტექნიკური მდგმორეობა, განლაგება და მაქსიმალური წონა. კონსტრუქციები დემონტაჟის დაწყებამდე უნდა გაშიშელდეს. ბლოკისა და აგურის კედლების 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. ხის კონსტრუქციებისა და გადახურვის ფილების დაჭერა უნდა განხორციელდეს ამწე კრანით, ბაგირჩამჭერების საშუალებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მეორდების დაცვისა და დასაწყობების შემთხვევაში შესაძლებელია ჩვენს მიერ გაანგარიშებული ლირებულების მეორადი სამშენებლო მასაელბის მიღება. ამასთან დემონტაჟისა და საამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ჩასატარებლად ცოცხალი მუშახელის გარდა აუცილებელია ტექნიკის გამოყენება (ექსექვატორი, ამწე, კოდალა, სატვირთო მანქანა). ჩვენს მიერ დაანგარიშებულ იქნა ჩასატარებელი მთლიანი სადემონტაჟო და საამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ლირებულება, რამაც შეადგინა:

29 300.0 (ოცდაცხრა ათას სამასი) ლარი

აუდიტორი:



მინდია ტაბაღუა
30.3

ტარიელ მაგნიძე

მშენებელ-ექსპერტი