

LLC Auditescort
Address: Tbilisi alexidze str. I
E-mail: info@auditescort.ge
სს/IN: 205229439
T/Fax: (+99532) 144 500
www: auditescort.ge



შპს აუდიტესკორტი
მის.: ქ. თბილისი, ალექსიძის I
E-mail: info@auditescort.ge
სს/IN: 205229439
T/Fax: (+99532) 144 500
www: auditescort.ge

დასკვნა

ქ. თბილისი, ე. მანჯგალაძის ქუჩა №19-ში (საკადასტრო კოდი №01.12.20.003.033) განთავსებული შენობების (№1 და №2) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების მესაკუთრე:

ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული

დამკვეთი:

ა(ა)იპ „თბილისის ბაგა-ბაღების მართვის სააგენტო“ (ს/ნ 404905475)

შეფასების თარიღი:

2014 წლის 21 ნოემბერი

თბილისი

2014

შპს აუდიტესკორტი

ა(ა)იპ „თბილისის ბაგა-ბაღების
მართვის სააგენტო“-ს დირექტორს
ბატონ თემურ თორდინავას

ბატონო თემურ

ა(ა)იპ „თბილისის ბაგა-ბაღების მართვის სააგენტო“-სა და შპს „დამოუკიდებელ შემფასებელთა და აუდიტორთა კომპანია აუდიტესკორტსა“ შორის 2014 წლის 19 ნოემბერს გაფორმებული №02/10/89 ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მინდია ტაბაღუამ და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ ძაგნიძემ განახორციელეს ქ. თბილისი, ე. მანჯგალაძის ქუჩა №19-ში (საკადასტრო კოდი №01.12.20.003.033) განთავსებული შენობების (№1 და №2) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში. შეფასება განხორციელებულია 2014 წლის 21 ნოემბრის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, ქ. თბილისი, ე. მანჯგალაძის ქუჩა №19-ში (საკადასტრო კოდი №01.12.20.003.033) განთავსებული ყოფილი საბავშვო ბაღის შენობების დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საერთო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა:

16 140.00 (თექვსმეტიათას ასორმოცი) ლარით.

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.

პატივისცემით

საზოგადოების დირექტორი:

მ. ტაბაღუა

მინდია ტაბაღუა



შეფასების სერთიფიკატები

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მინდია ტაბაღუას მიერ რომელიც ფლობს საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის უძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№16), შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№-0049), საქართველოს პარლამენტთან არსებული 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, 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:



მინდია ტაბაღუა

ტარიელ ძაგნიძე

21 ნოემბერი 2014 წელი

მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა

დასკენის №:	1411/20-01
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის 2014 წლის 19 ნოემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება №02/10/89 საშემფასებლო მომსახურების შესახებ.
დამკვეთი:	ა(ა)იპ „თბილისის ბაგა-ბაღების მართვის სააგენტო“ (ს/ნ 404905475);
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	ორსართულიანი შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალები;
ტიპი:	შემფასებლის აზრით შეფასების ობიექტი წარმოადგენს არასპეციალიზირებული ქონების ტიპს;
მისამართი:	ქ. თბილისი, ე. მანჯგალაძის ქუჩა №19 (საკადასტრო კოდი №01.15.03.007.011)
მესაკუთრე:	ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული;
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 20.11.2014წ., ინსპექტირების თარიღი – 19 ნოემბერი 2014წელი, დასკენის მომზადების თარიღი 19-21 ნოემბერი 2014 წელი.
შეფასებული ღირებულება:	შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო ღირებულება. საბაზრო ღირებულების იდენტიფიკაცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011 წელს გამოცემულ მე-9 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”.



მაწის ცენტრი ქონებას საკადასტრო კლასი N 01.12.20.003.033

ამონაწერი საჯარო რეგისტრაციის

განცხადების რეგისტრაცია
N 882013404808 - 22/08/2013 16:41:27

მომზადების თარიღი
26/08/2013 13:46:14

საკუთრების განყოფილება

მონა თბილისი	სექტორი ნაძალადევი	კვარტალი 20	ნაკვეთი 003/033	ნაკვეთის საკუთრების გიძი: საკუთრება ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო დამუსტგებული ფართობი: 1449.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 03; შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 - I სართული 549.12 კვ.მ, II სართული 557.87 კვ.მ. ნაგებობა N2
-----------------	-----------------------	----------------	--------------------	---

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მანჯგალაძე, N 19

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882013404808 , თარიღი 22/08/2013 16:41:27
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 26/08/2013

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1/1-713 , დამოწმების თარიღი: 21/08/2013 , სსიპ "სახელმწიფო ქონების ერთეული სააგენტო"

მესაკუთრები:

ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეული

მესაკუთრე:

ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეული

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეგისტრირებული:

რეგისტრირებული არ არის



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეგისტრის
ეროვნული სააგენტო

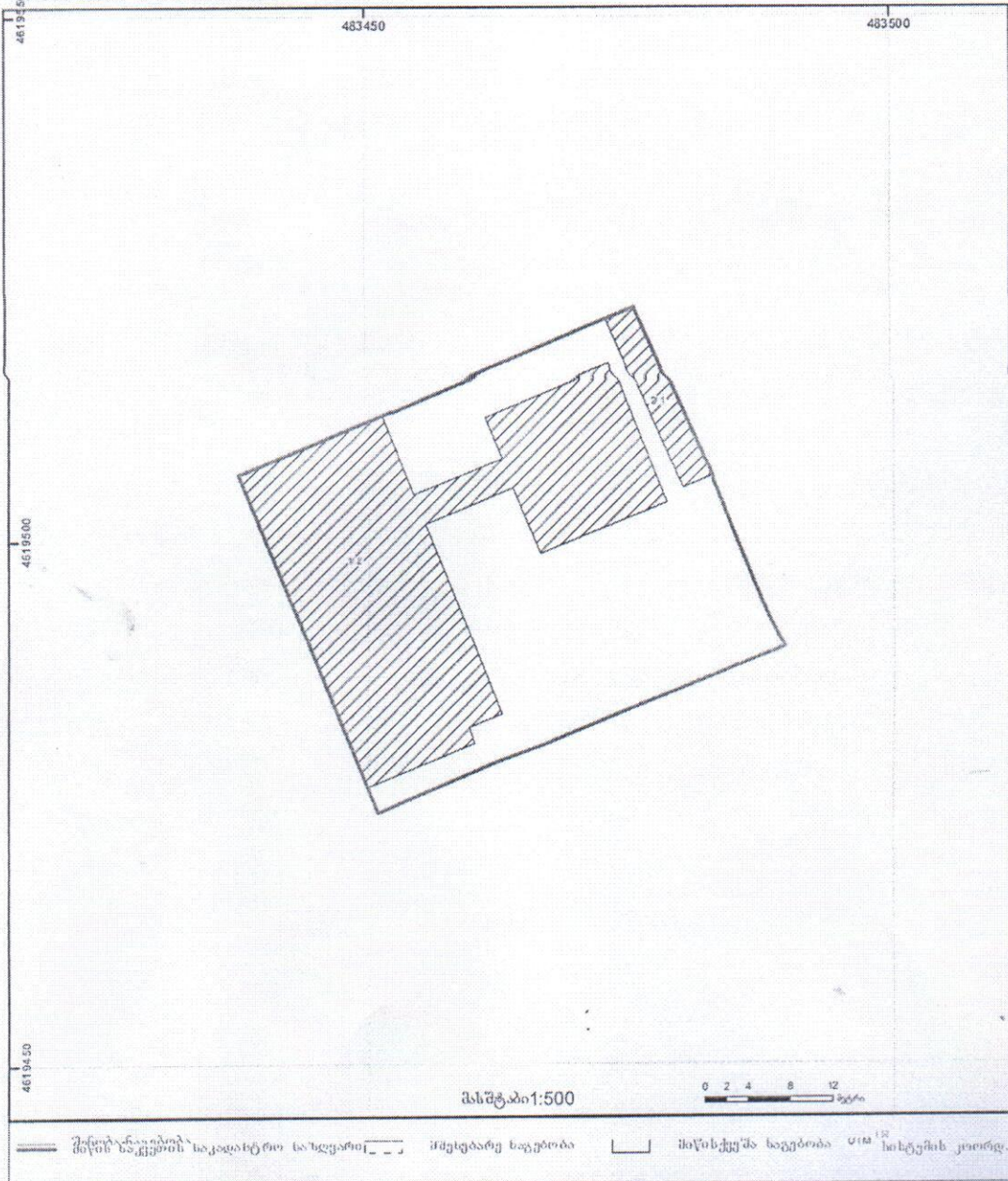
ქიზის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.12.20.003.033

განესაღმავის რეგისტრაციის ნომერი: 882013357108

ქიზის ნაკვეთის ფართობი: 1449 კვ.მ.

დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო

ქოშნაღმავის თარიღი 05.08.13



საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო: თბილისი 0102 წმ. ნაგალოზის, მუხაძის ქ. 2 ტელ: (995 32) 91 04 27; ფაქს: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო: თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65

www.napr.gov.ge

შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

შეფასების განხორციელების პროცესში გათვალისწინებულია გარკვეული შემზღუდავი 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 ვალდებული რაიმე სახით იყვნენ პასუხისმგებელნი 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 2014 წლის 19-21 ნოემბერს 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 2011 წელს გამოცემული საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტებისა და IX გამოცემის ეთიკის კოდექსის მოთხოვნათა გადაწყვეტილებით.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2014 წლის 21 ნოემბერის 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 გამოყენებლისთვის 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 წარმოდგენს 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 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 მოტივები 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 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 შექმნაზე 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 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 გასაღების 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:

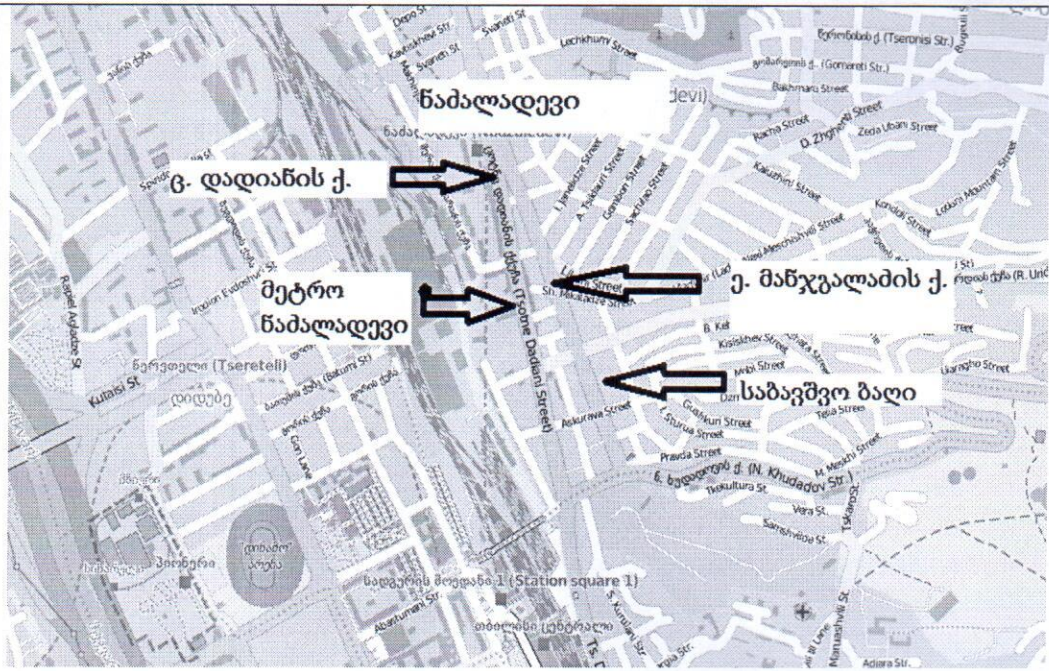
- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).
- გაყიდვების შედარების მიხედვით 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, ე. მანჯგალაძის ქუჩა №19 (საკადასტრო კოდი №01. 12.20.003.033)
ქონების შემადგენლობა:	<p>ორსართულიანი საბავშვო ბაღის შენობები №1 და №2.</p> <p>№1 შენობა წარმოადგენს ორსართულიან ნაგებობას ორი ფლიგელით ერთმანეთთან დაკავშირებულს. პირველი ნაწილი რომელიც განთავსებული ქუჩის გასწვრივ სავარაუდოდ აგებულია მე-20 საუკუნის შუა 50-60-იან წლებში, ხოლო დამაკავშირებელი გასასვლელი ნაგებობა და მეორე შენობა აგებულია შედარებით მოგვიანებით, სავარაუდოდ 60-70-იან წლებში. აღნიშნული შენობების ფართი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად შეადგენს 1106.99 კვ.მ-ს (პირველი სართული 549.12 კვ.მ. მეორე სართული 557.87 კვ.მ.) ინსპექტირების პერიოდში დაწყებული იყო შენობების დაშლა.</p> <p>№2 შენობა წარმოადგენს ბაღის ეზოს უკანა კედელზე მიშენებულ ერთსართულიან დამხმარე ტიპის ნაგებობას. დაუხსტებელი ფართი რომელიც ჰყენს მიერ იქნა განსაზღვრული შეადგენს 47.70 კვ.მ-ს. შენობა აგებული იყო თეთრი სილიკატური აგურით. გადახურვა ხის მასალით, სახურავი თუნუქის ფურცლებით. ინსპექტირების პერიოდისათვის შენობა დაშლილი იყო, შემადგენელი მასალები თეთრი აგური (1500 ცალი), ხე მასალა (1,5 კუბ.მ) და გამოსაყენებლად უვარგისი, დაზიანებული, დამტვრეული აზოცემენტის შიფერის ფურცლები ეზოში იყო განთავსებული.</p>
არსებული გამოყენება:	შეფასების თარიღისათვის მიმდინარეობს შენობა-ნაგებობის დაშლის პროცესი.



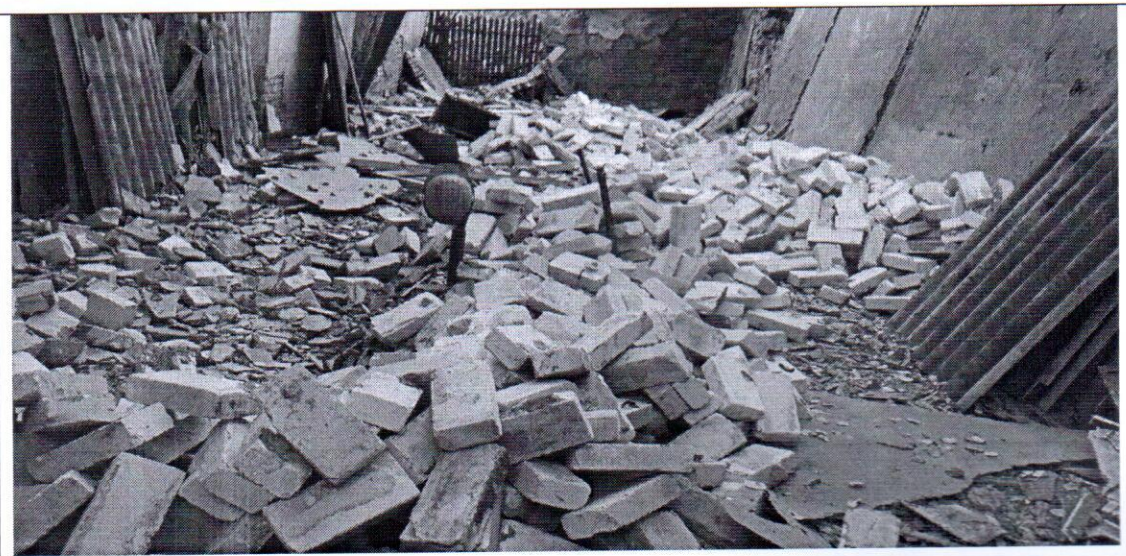
ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



5. ქონების შეფასება

დასაშლელი ნაგებობები წარმოადგენს ყოფილი საბავშვო ბაღის, ავარიულ მდგომარეობაში მყოფ ძველი შენობებს. საჯარო რეესტრის საკადასტრო ნახაზში შენობები დანომრილია №1 და №2.

№2 შენობა წარმოადგენს ბაღის ეზოს უკანა კედელზე მიშენებულ ერთსართულიან დამხმარე ტიპის ნაგებობას. დაუზუსტებელი ფართი რომელიც ჩვენს მიერ იქნა განსაზღვრული შეადგენს 47.70 კვ.მ-ს. შენობა აგებული იყო თეთრი სილიკატური აგურით. გადახურვა ხის მასალით, სახურავი აზბოცემენტის შიფერის ფურცლებით. ინსპექტირების პერიოდისათვის შენობა დაშლილი იყო. შემადგენელი მასალები თეთრი აგური (1500 ცალი), ხე მასალა (1,5 კუბ.მ.) და გამოსაყენებლად უვარგისი, დაზიანებული, დამტვრეული აზბოცემენტის ფურცლები ეზოში იყო განთავსებული.

№1 შენობა წარმოადგენს ორსართულიან ნაგებობას ორი ფლიგელით დაკავშირებულს ერთმანეთთან. პირველი ნაწილის პირველი სართული რომელიც განთავსებული ქუჩის გასწვრივ სავარაუდოდ აგებულია მე-20 საუკუნის შუა 50-60-იან წლებში, ხოლო მეორე სართული, დამაკავშირებელი გასასვლელი ნაგებობა და მეორე შენობა აგებულია შედარებით მოგვიანებით, სავარაუდოდ 60-70-იან წლებში. აღნიშნული შენობების ფართი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად შეადგენს 1106.99 კვ.მ-ს (პირველი სართული 549.12 კვ.მ. მეორე სართული 557.87 კვ.მ.) ინსპექტირების პერიოდში დაწყებული იყო შენობების დაშლა.

შენობები განთავსებულია ლენტურ საძირკველზე. შენობების ძირითად საამშენებლო მასალას წარმოადგენს წითელი, თეთრი სილიკატური აგური, წვრილი საამშენებლო ბლოკი (20*40*20), მონოლითური რკინაბეტონის მზიდი კონსტრუქციები და ხე მასალა. წინა, გზის გასწვრივ მდგარ შენობას მიდგმული აქვს მზიდი მონოლითური რკინაბეტონისგან ნაგები ასევე ორსართულიანი შენობა რბილი, ბრტყელი გადახურვით. წინა შენობა გადახურულია ხე მასალით და სახურავად გამოყენებულია აზბოცემენტის შიფერი. შენობის სართულშუა გადახურვები ორივე ფლიგელში მოწყობილია ასაკრეფი მონოლითური რკინაბეტონით (სინკარით). ასევე მონოლითური რკინაბეტონზე აკრეფილი კიბის უჯრედებიც. კარ-ფანჯრები ხისაა.

შენობები ვიზუალური დათვალიერებით ძლიერ ამორტიზებულია და იმყოფება ავარიულ მდგომარეობაში. კედლებზე შეიმჩნევა ვერტიკალური და ჰორიზონტალური ბზარები. დიობებში ბზარები იმდენად ძლიერია რომ ფანჯრების ჩარჩოები მოცილებულია კედლის დიობის პირს. ვიზუალური დათვალიერებით დგინდება რომ შენობას კაპიტალური შეკეთებითი სამუშაოები არ ჩატარებია წლების განმავლობაში, თუ არ ჩავთვლით რამდენიმე ათეული წლის წინ განხორციელებულ ლითონკონსტრუქციით გამაგრებით სამუშაოებს რამდენიმე მზიდ კედელზე. შენობის იატაკი პირველ სართულზე ნაწილობრივ აყრილია, მნიშვნელოვან ნაწილზე ბეტონზე გადაგებულია რბილი იატაკის საფენი ლინოლიუმში. კარ-ფანჯრები ძლიერ ამორტიზებულია. სახურავის მასალად გამოყენებული აზბოცემენტის შიფერი ძლიერ დაზიანებული და შემდგომი ექსპლოატაციისათვის უვარისია და მისი მეორად საამშენებლო მასალად რეალიზაცია შესაძლებლად არ მიგვაჩნია სარგებლიანობის პრინციპებიდან გამომდინარე. შენობების მზიდი და შემავესებული კედლების სისქე 40-50

სმ-ია. შენობის კონსტრუქციული ნახაზები ვერ იქნა წარმოდგენილი, შესაბამისად ჩვენს მიერ იქნა აზომილი, იდენტიფიცირებული საამშენებლო და კონსტრუქციული დეტალები.

შენობის კონსტრუქციული შემადგენელი ნაწილების ამორტიზაციის მაღალი ხარისხის და საერთო ნაგებობის სიძველის გამო, დაშლის შედეგად სარეალიზაციოდ მისაღებ ძირითად მეორად საამშენებლო მასალას წარმოადგენს წითელი და თეთრი აგური, კედლის წვირილი სამშენებლო ბლოკი, ჯართის სახით დარჩენილი სხვადასხვა ლითონის ნაწარმი და საშეშე მასალა. ასევე სარეალიზაციო მასალას წარმოადგენს კიბის მოზაიკური საფეხურები, რომელთაგან 45 ერთეული ნაკლებად დაზიანებულია და შესაძლებელია რეალიზაცია. ლითონის ჯართის საერთო მასის ძირითად ნაწილს შეადგენს გათბობის გამწოვის საკვამური და კიბის მოაჯირები. აღსანიშნავია, რომ გადახურვის ფილების (სიმკარი) დემონტაჟი დაზიანების გარეშე შესაძლებლად არ მიგვაჩნია, ვინაიდან მათ ა-1 სამონტაჟო მარყუჟები დაზიანებული აქვთ. შედეგად მათი შემდგომი ფუნქციონალური დანიშნულებით გამოყენება უსაფრთხოების თვალსაზრისიდან გამომდინარე მიზანშეუწონელად მიგვაჩნია. ასევე აღსანიშნავია ის გარემოება რომ დღევანდელი ევროსტანდარტის საამშენებლო ნორმებით სილიკატის აგური, აზობოცემენტის შიფერი და მილები ამოღებულია დასაშვები სამშენებლო მასალების ნუსხიდან, მათი შემადგენლობისა და თვისებების გამო. დაშლის შედეგად მისაღები აგურის რაოდენობების გაანგარიშებისას გათვალისწინებულ იქნა მსხვრევის კოეფიციენტი, ვინაიდან კედლების მშენებლობა და ლესვა განხორციელებულია ქვიშა-ცემენტის ხსნარით და დაშლის პროცესში გარდაუვალია მსხვრევის პროცესის თავიდან აცილება.

№	შენობის კონსტრუქციული ელემენტები	მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალა	შენიშვნა
1	საძირკველი	-	
2	კედლები და ტიხრები	წითელი და სილიკატური აგური, საკედლე წვირილი ბლოკი	
3	სართულშუა გადახურვა	-	მონოლითური რკინაბეტონის და ასაკრეფი რკინაბეტონის კონსტრუქციებით, რომლებიც მათი ფიზიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე მეორად სამშენებლო მასალად უვარგისი არიან.
4	იატაკი	ხე მასალა	მცირე მოცულობით
5	კარ-ფანჯრები	ხე მასალა	
6	შიდა კომუნიკაციები	შავი ლითონის ჯართი	
7	გადახურვა	ხე მასალა	

8	სახურავი	აზბოცემენტის შიფერი	დამტვრეული, ექსპლოატაციისათვის უვარგისი
9	კიბე	კიბის ასაკრები საფეხურები	ნაწილი დაზიანებული, ჩამომტვრეული
10	საკვამური მილი	შავი ლითონის ჯართი	

ჩვენს მიერ განხორციელდა შენობის დათვალიერება, აზომვა და შენობის დემონტაჟის შემდგომ, მსხვერვისა 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 ერთული	რაოდენობა	ერთეულის ფასი (ლარი)	საერთო ღირებულება (ლარი)
1	წითელი აგური (24 * 12 * 6)	ცალი	42500	0.20	8500
2	თეთრი სილიკატური აგური	ცალი	30000	0.12	3600
	კედლის წვრილი სამშენებლო ბლოკი (20*40*20)	ცალი	5200	0.45	2340
3	ხის საშეშე მასალა	კუბ.მ.	25	30	750
4	კიბის ასაკრევი საფეხური (1.2 * 0.15 * 25)	ცალი	40	15	600
5	ლითონი (ჯართი)	ტონა	1	350	350
	ჯამი				16 140

ამდენად, ქ. თბილისი, ე. მანჯგალაძის ქუჩა №19-ში (საკადასტრო კოდი №01.12.20.003.033) განთავსებული შენობების (№1 და №2) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საერთო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა:

16 140.00 (თექვსმეტიათას ასორმოცი) ლარით.

აუდიტორი:

მშენებელ-ექსპერტი:

მინდია ტაბაღუა
ტარიელ ძაგნიძე