

დასკვნა

ქ. თბილისი, გომიამშვილის ქუჩა მე-2 შესახვევი №21-ში მდებარე სსიპ „ქალაქ თბილისის №158 საჯარო სკოლის“ ტერიტორიაზე განთავსებული დაუმთავრებელი შენობა №2-ის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების შესაკუთრე:

სახელმწიფო

დამკვეთი:

სსიპ „ქალაქ თბილისის №158 საჯარო სკოლა“ (ს/ხ 211351589)

შეყვანების თარიღი:

2018 წლის 07 ივნისი

თბილისი

2018

სსიპ „ქალაქ თბილისის №158
საჯარო სკოლის“ დირექტორს
ქალბატონ მაია მუდუკაძეს

ქალბატონო მაია

სსიპ „ქალაქ თბილისის №158 საჯარო სკოლა“-სა და შპს „თბილისის აუდიტს“ შორის 2018 წლის 04 ივნისს გაფორმებული ზედმეტყრულების თაჩახმად შემფასებელმა მინდია ტაბაღუამ და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ ძაგნიძემ განხორციელეს ქ. თბილისი, გომიამეილის ქუჩა მე-2 შესახვევი №21-ში მდებარე სსიპ „ქალაქ თბილისის №158 საჯარო სკოლის“ ტერიტორიაზე განთავსებული დაუმთავრებელი შენობა №2-ის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამისი ჩაწილებში. შეფასება განხორციელებულია 2018 წლის 06 ივნისის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, ქ. თბილისი, გომიამეილის ქუჩა მე-2 შესახვევი №21-ში მდებარე სსიპ „ქალაქ თბილისის №158 საჯარო სკოლის“ ტერიტორიაზე განთავსებული დაუმთავრებელი შენობა №2-ის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საერთო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა:

24930.00 (ოცდაოთხი ათასი ცხრაასოცდაათი) ლარით.

ნასატარებელი მოდელიანი სადემონტაჟო და სამშენებლო ხარჯების გატანის სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა:

24930.00 (ოცდაოთხი ათასი ცხრაასოცდაათი) ლარით.

ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის განხორციელებული ახალიზი მოცემულია ანგარიშის შესაბამისი ჩაწილებში. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება შემფასებლების პროფესიულ ცოდნაზე 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

სახოგადოების დირექტორი:



სერგო მგელაშვილი

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 (№5/413) და არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი. დასკვნის შედგენაში ასევე მონაწილეობდა მშენებელ-ექსპერტი ტარიელ მაგნიძე.

ნვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ვადასტურებთ, რომ:

- ანგარიშში ასახული ანაღიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ჩვენი, შემფასებლების პირადი, მოუკერძოებელი 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 ~~არა~~ არანაირი ინტერესი იმ უძრავი ქონების მიმართ, რომლის საბაზრო ღირებულება წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში;
- შემფასებლებს გაგვაჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამსოცდილება შეხედავად ქონების ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;
- შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოძიება, ანაღიზი და ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

შემფასებლები:



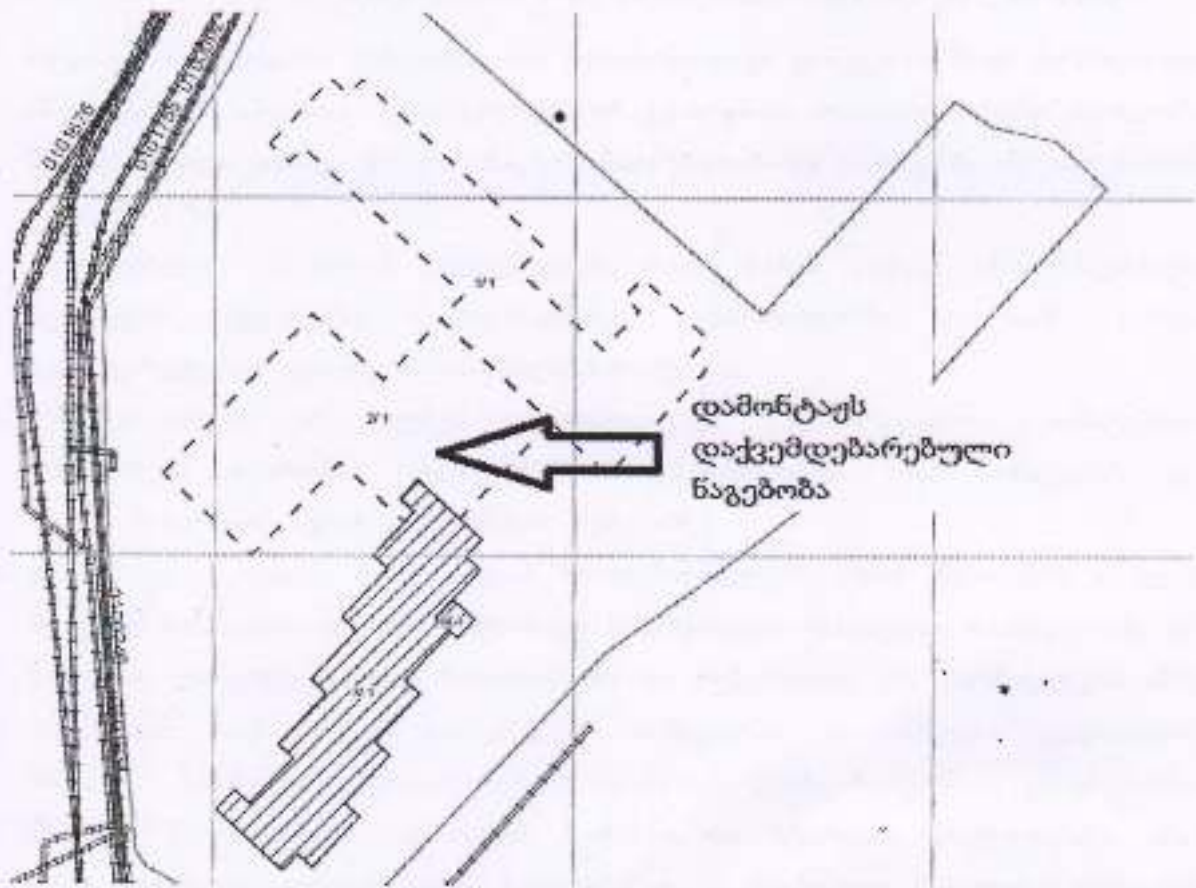
მინდია ტაბაღუა

ტარიელ მაგნიძე

07 ივნისი 2018 წელი

მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა

დასკვნის №:	1806/07-01
შეფასების საფუძველი:	კლოენტსა და შემფასებელს შორის 2018 წლის 04 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულება საშემფასებლო მომსახურების შესახებ.
დამკვეთი:	ხსია „ქადაქ თბილისის №158 საჯარო სკოლა“ (სს 211351589)
შეხაფასებული ქონება (შეფასების ობიექტი):	შენობის დემონტაჟის შედეგად მასალები შეიძლება სამშენებლო მასალები;
ტიპი:	შემფასებლის ახლით შეფასების ობიექტი წარმოადგენს არასტეციალურ ძირებზე ქონების ტიპს;
მისამართი:	ქ. თბილისი, გოთაშვილის ქუჩა მე-2 შესახვევი №21 (საკადასტრო კოდი: 601/01/0021/025)
მესაკუთრე:	სახელმწიფო
შეფასების მიზანი:	შეიძლება სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შეფასება;
შეფასების ხაზარაუდო გამოყენება:	კლოენტის კონსულტაცია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების ოდენობის შესახებ, რაციონალური მმართველობით გადაწყვეტილების მიღების მიზნით;
შეფასებული უფლება:	საკუთრებაზე მთლიანი უფლება
თარიღები:	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღია 06.06.2018წ., ინსპექტირების თარიღი - 06 ივნისი 2018წელი. დასკვნის მომზადების თარიღი 04-06 ივნისი 2018 წელი.
შეფასებული ღირებულება:	შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო ღირებულება. საბაზრო ღირებულების იდეფინიცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2017 წელს გამოცემულ მე-10 გამოცემაში შემდეგი სახით: საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ყველაზე სიდიდეს, რომელითაც გაცემდება გონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მხედველსა და დაინტერესებულ გამოყენებულ შორის "გაშლილი შედეგის" პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის საჭარბების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე.



შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

შეუახლების განხორციელების პროცესში გათვალისწინებულია გარკვეული შემზღუდავი პირობები და შემზღუდავლის შიურ გაკეთებული აუცილებელი დაშვებები.

1. შეუახლების პროცესში შემფასებლები ეყრდნობოდნენ დამკვეთის შიურ მოწოდებულ ინფორმაციას. ამდენად შემფასებლებს არ ეკისრებათ არანაირი პასუხისმგებლობა შესაფასებელი უძრავი ქონების საკუთრების უფლებაზე, ამათუკით ან გაზრდით ან დაკლებით.
2. შემფასებლები არ არიან ვადდებულები რაიმე სახით იქნენ პასუხისმგებელნი შეუახლების შედეგებზე (გამოცხადდნენ სასამართლოში და ა.შ.) გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა;
3. შემფასებლები არ იღებენ ვადდებულებას განხორციელონ დამატებითი სამუშაოები ანგარიშის ცვლილებასთან დაკავშირებით, მისი წარდგენისა და მდგომარეობის აქტის გაფორმების შემდეგ.
4. დასკვნაში ასახულია შემფასებლის პროცესთანადური ახრი შეხიბების დაშლის შედეგად მისაღები აქტივების (შეორადი 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 ამორტიზაციის ხარისხი და მტკიცის კოეფიციენტი, რაც დამოკიდებულია კონსტრუქციის ხარისხზე და საამშენებლო მასალების ფიზიკურ მდგომარეობაზე.
5. შესაფასებელი ქონების ინსპექტირებისა და უხუცადური დათვალიერების შედეგად გამოვლილი დასკვნები უძრავი ქონების საერთო (მათ შორის ტექნიკური) მდგომარეობის შესახებ განხორციელებულია მხოლოდ შეუახლებითი მიზნებისათვის. ხეჩხ შიურ შეხიბა-ხიგებობების სპეციალური შემოწმება მათ კონსტრუქციულ მდგომარეობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმოზდგომარეობაზე, ახ სხვა მსგავს მახასიათებლებზე არ ხატარებულა და არც გვედგებოდა ხელშეკრულების შეხიბამისად.

1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

1.1 შეფასების მისანი

წინამდებარე ანგარიშში მომზადებულია 2018 წლის 04-07 ივნისს და მიზნად ისახავს შეისაფასებელი 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 უთიკს კოდექსის მოთხოვნათა გადაწყვეტილებით.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2018 წლის 06 ივნისს მდგომარეობით, რაც წარმოადგენს შეფასების თარიღს.

1.3 ცნებები და განსაზღვრებები

ფაჩი (price) ეს არის საქონლისა და მომსახურებისათვის მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი ფულადი თანხა.

დაზარალებები (Costs) წარმოადგენს ფასს რომელიც გადახდილია საქონელზე ან მომსახურებაზე, ან ფულად თანხას რომელიც საჭიროა მომსახურების ან საქონლის შექმნისათვის.

გაცივლით ღირებულებაში იგულისხმება ისეთი ღირებულება, რომელზეც შეიძლება აღგდელი ქონება შენაფასებელი ობიექტის და ბაზარზე წამოადგენისას.

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

საბაზრო ღირებულება (market Value) წარმოადგენს გამოთვლილ ფულად სიდიდეს, რომელითაც გაიყვანება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დისტრესტულ გამყიდველს შორის "გამოთვლილი მყიდვის" პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის წატარების შემდეგ, როდესაც ოთხივე მხარე მოწმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე "გამოთვლილი ფულადი სიდიდე..." მიყვანება ფასს, გამოხატულს ფულადი ექვივალენტით, რომელიც შეიძლება გადახდილ იქნას ქონებაში კომერციული საბაზრო გარიგების შედეგად.

"... რომელითაც, შეფასების თარიღისათვის, გაიცემა ქონება . . ." მითითებს იმ გარემოებაზე, ქონების ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლილ (წამოსახეთ) სიდიდეს

და არა წინასწარ განსაზღვრულ ან ფაქტურ გასაცემ ფასს. ეს არის ფასი, რომელსაც მიხედუთაღ ბაზარი უდრდება 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 მყოფელებს...” შეუკუთვნება იმას, ვისაც გააჩნია მოტივაცია იყიდოს, მაგრამ მას ამისათვის არაფერი არ უბოძებდა.

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

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

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

“... როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად ...” გულისხმობს წარმადგენას, რომ როგორც დაინტერესებული მყოფელები, ასევე დაინტერესებული გამყიდველი ხიკმარისად არიან ინფორმირებული გასაცემი ქონების ხასიათის და თვისებების, ფაქტური 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. 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 დასოკიდებულია ქონების ღირებურობის ხარისხზე, რაც თავის მხრივ სხვადასხვა გარემოებებზე დასოკიდებული უძრავი ქონების ბაზრის თანამედროვე მდგომარეობისა და ქვეყანაში არსებული სოციალურ-ეკონომიკური ვითარების გათვალისწინებით შემყასებდებმა მიიწნიეს. შეფასებელი ქონების ბაზრისთვის შეთავაზება მისანშეწონილი 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) სარგებდლიანობის პრინციპი მდგომარეობს იმაში, რომ ობიექტის დირექტულების ძირითად კრიტერიუმად მოიაზრება მისი სარგებდლიანობა, ანუ მისი შესაძლებლობა დააკმაყოფილოს ადამიანების ესა თუ ის მოთხოვნები, თუ ობიექტი გააჩნია ასეთი შესაძლებლობა იგულისხმება, რომ მას გააჩნია დირექტულებაც, შესაფასებელი ობიექტის სარგებდლიანობის კვლევა ნიშნავს დადგენებს თუ რა თვისობრივი მახასიათებლებით, რა მიზნებით და ელემენტების არის შესაძლებელი შესაფასებელი ქონების გამოფხვება და რამდენად არის შესაძლებელი მომავალში მისი ფუნქციონალური დახმარებების 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 მდგომარეობის მეთოდები.

გ) მოვლდინის პრინციპი აღნიშნავს მყიდველის შიშობას ჩადოს თავისი ფინანსური საშუალებები ამ ობიექტის შეძენაზე და დაძაბულობაზე აწმყოში მისი გათვალისწინებით, რომ მომავალში ობიექტი მაქსიმალურ შემოსავლებს მოიტანს. აღნიშნული პრინციპი შესაძლებელს ხდის გახიზნული ობიექტის მიმდინარე დირექტულება რეტროსპექტიული, შიშობითი და პერსპექტიული შემოსავლებთან და დახეხარების ახალიზზე, აღნიშნული პრინციპიდან გამოდინარეობს ქონების შეფასების შემოსავლებითი მდგომარეობის 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 ფუნქციონირებდა ბაზარზე ფასები სტაბილური და გაწონასწორებულია, რომლის დროსაც მოთხოვნა-შეთავაზება თანხვედრია. თანასწორ ფასად შესაძლებელია მოაზრებული იქნეს შეთხზებული, სამართლიანი ფასი რომელიც კრიტიკულად მომგებიანია, როგორც მყიდველისათვის, ასევე გაყიდველისათვის.

გ) კონკურენციის მახასიათებლების შესწავლის პრინციპი. მდგომარეობს შემდგომში, რომ ბაზრები შესაძლოა არსებითად გახსნაყვედნობენ ერთმანეთისაგან. კონკურენციის მდგომარეობით და მახასიათებლებით, ასევე მონაპოვობის ხარისხის მიხედვით. რამდენადაც ბაზრის მონაპოვობის პირობებში ფასები ფორმირდება მონაპოვობის მიწარმის სასარგებლოდ.

თავისუფალი კონკურენციის პირობებში სახესუა რენტაბელური გაყიდვები და ფაქტობრივ მოთხოვნა-შეთავაზების დაბალანსების პირობებში ვადობდება. შესაბამისად რაც უფრო მეტად სტაბილურია ფასები მით უფრო ეფექსურია დანახარჯებითი მიდგომის გამოყენება კოხების შეფასებისას.

დ) ღირებულების ცვლილების პრინციპი - მოითხოვს, რომ ერთი და იგივე ობიექტის ფასის ცვალებადობის შესწავლას დროს ფაქტორის გათვალისწინებით, ქვეყანაში ინფლაციის მაღალი დონე, ასევე ბაზრის ცადკეული სტრუქტურული ძვრები იწვევს ფასებისა და შესაბამისად ღირებულების დინამიკის ცვალებადობას.

ე) ფუნქციონალური მიდგომის პრინციპი მდგომარეობს იმაში, რომ ყველა მატერიალური ობიექტი გაიხილება, როგორც გარკვეული ფუნქციის მატარებელი, ამასთანავე ფუნქცია შეიძლება იყოს, როგორც ხასარგებლო ასევე პირიქით. უსარგებლო ფუნქციების არსებობამ შესაძლოა მიგვიყვანოს ობიექტის გაუმართლებელ გამოიერებამდე.

ვ) სიცოცხლის ციკლის პრინციპი - ითვალისწინებს პარამეტრების კვლევის ობიექტის სიცოცხლის ყველა ეტაპზე-პროექტირება, დამზადება, გაყიდვა, ექსპლუატაცია და უტილიზაცია. ყველა ეტაპზე ხდება შემოსავლებისა და გასაყდების განხილვა.

2. შეფასების მეთოდოლოგია

2.1 საბაზრო ღირებულების შეფასება

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად ხიდიდეს, რომელიც, გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაისტერესებულ მყიდველსა და დაისტერესებულ გამყიდველს შორის "გაშლილი სკალის" პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის პირობების 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 მძარო შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

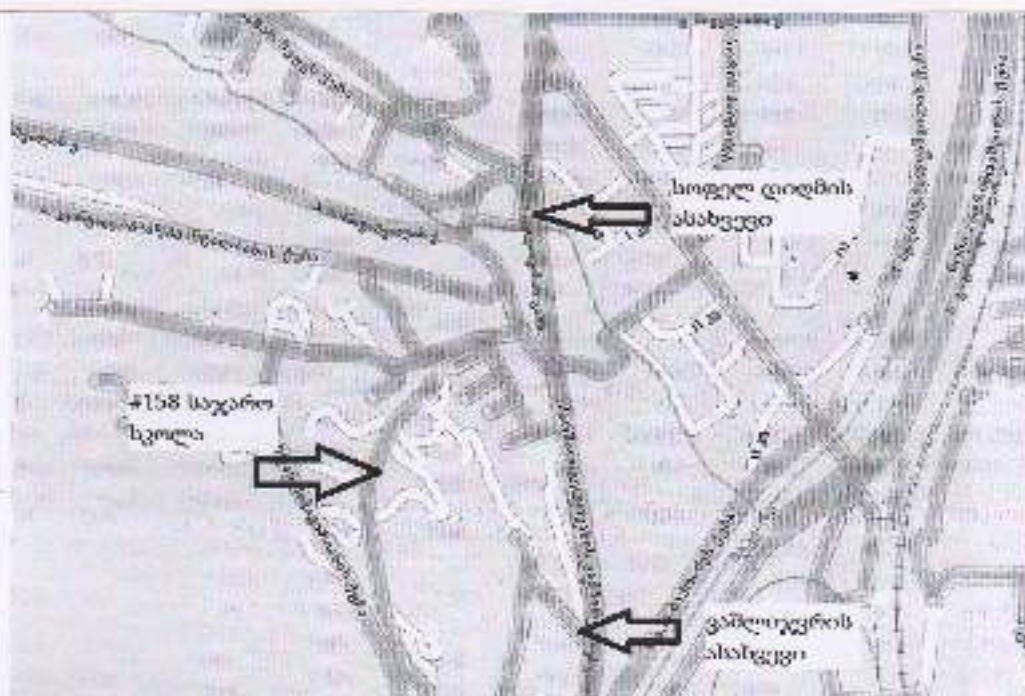
- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტუროს) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტიური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).
- გაყიდვების შედეგების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედეგებს 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.

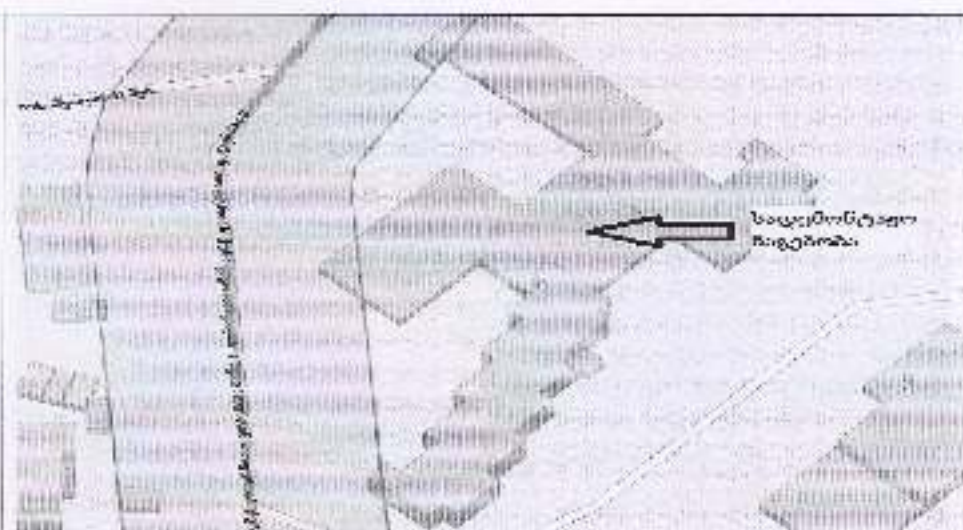
ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა საბაზრო ღირებულების ანუ გაყიდვების შედეგებით ანალოგის მიხედვით მიდგომა.

3. ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი:

მისმართი:	ქ. თბილისი, გრიშაშვილის ქუჩა მე-2 შესახვევი №21 (საკადასტრო კოდი N011010.021.025)
ქონების შესაღებლობა:	ერთსართულიანი დაუშთაფრებული კარკასული ტიპის ნაგებობა. შესრულებულია რკინაბეტონის ანაკრეფი ელემენტებით. შენობას ერთი მხრიდან კედლის შევსება არ გააჩნია. შეორე შიპირდაპირე მხარეს კედლის შევსება შესრულებულია მსხვილი ბეტონის ბლოკებით. იატაკის დრუტანიანი რკინაბეტონის ფიდეები შენობის განაპირა პერიმეტრის გასწვრივ ევრდნობიან ანაკრებს რანდკოტებს. ზეპირკედლის ელემენტები ამოყვანილია საძირკვლის ასაკრები მსხვილი ბეტონის ბლოკებით. ელემენტში ზოგიერთ ადგილებში არის ხიდოიკური აგურის წყობით შესრულებული სახარბები. მოწოდებული ინფორმაციით შენობა ასეთ მდგომარეობაში იმყოფება ორ ათეულ წელზე მეტია.
არსებული გამოყენება	შეფასების თარიღისათვის ნაგებობა დაუშთაფრებულია და გამოუყენებელი.

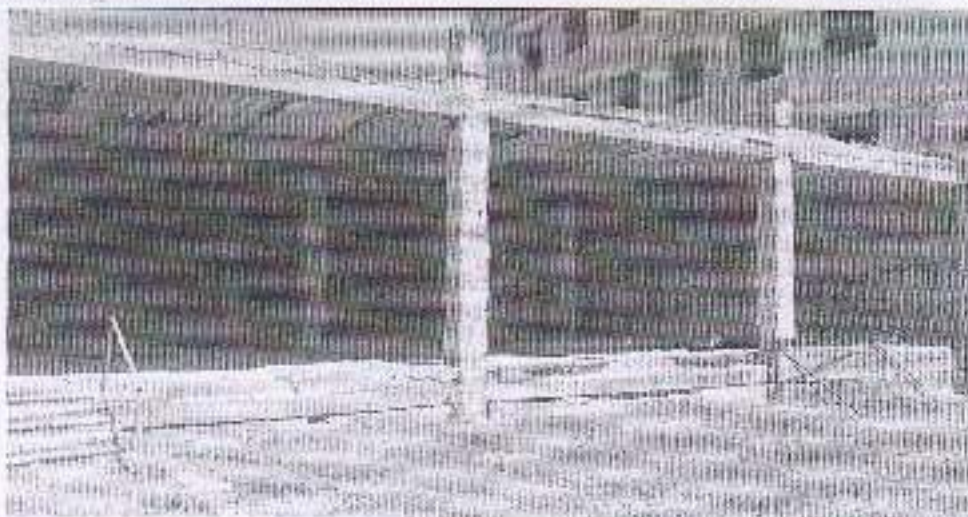




გზისუღელსკია



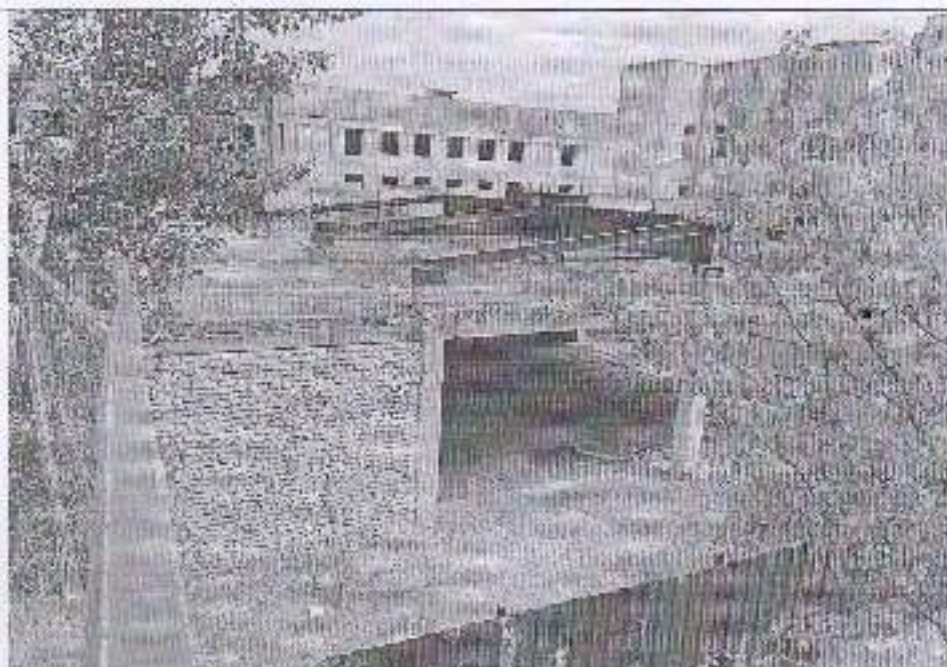
გზისუღელსკია



გაზგაშენებული



გაზგაშენებული



5. დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალები და მათი ღირებულებები

შენიშნა წარმოადგენს ერთსართულიან კარკასულ ნაგებობას შიდალი ხარდაყვებით H-3,54მ. დამკვეთის მიერ მოწოდებულ იქნა ტექნიკური დოკუმენტები და სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ეროვნული ბიუროს დასკვნა დაუმთავრებელი ნაგებობის საინჟინრო-ტექნიკური კვლევის შედეგებზე. დასკვნის შედეგებისა და ზეწნის მიერ ჩატარებული ინსპექტირება/დათვალიერების შედეგად დადგენილ იქნა შემდეგი:

კარკასული შენობის მზიდი ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა არაღამაჟმყოფიღებელია. სართულშუა გადახურვისთვის გამოყენებული რკინა-ბეტონის ღრუტანიანი ფილები, რომლებიც მოწყობილია 20 წლის წიხ, ატმოსფერული ნალექებისგან წლების განმავლობაში იყო დამცველი რბილი გადახურვის ფენილის გარეშე. შედეგად ელემენტების ზედაპირზე, გახსაკუთრებით პირველი სართულის გადახურვის ფილებზე მრავალია მარილების გამოყოფის ნიშნები. ბევრ ადგილზე დამცავი შრე ჩამოშლილია, გაშიშვლებულია და დაჟანგულია მუშა არმატურები. ასევე ნაწვეტილია სადემონტაჟო მარყუქები. მზიდი კონსტრუქციები ძირითადად შევსებულია მსხვილი საკედლე ბლოკებით (2,4*0,6*0,4), თეთრი სილიკატური აგური და ზეპირკედლის ასაკრები ბეტონის ბლოკებით.

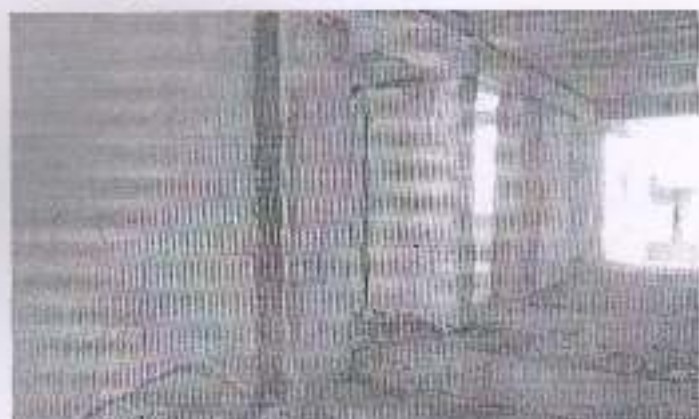
ღიათხის ორტყეხური კოჭებით მოწყობილია გადახურვის მზიდი ფერმა. შეხებაშიადა გახორციელებულია ჭრები და მიდუღებები, რაც გაუღენას ახდენს მათი ღირებულების განსაზღვრაზე.



მზიდი კონსტრუქციებში როგორც პირველად ასევე სარდაფის სართულზე შემავსებელ მასადად ნაწილობრივ გამოყენებულია სილიკატური აგური. მათი საერთო რაოდენობა ზეწნის მიერ ჩატარებული გამოთვლებით შეადგენს 6230 ცედს, რასედაც მიცემულია დემონტაჟის დროს მსხვერველს კოეფიციენტი და სარეაქტივაციოდ შესაძლებელია გარგისად დარჩეს 4600 ცელი.

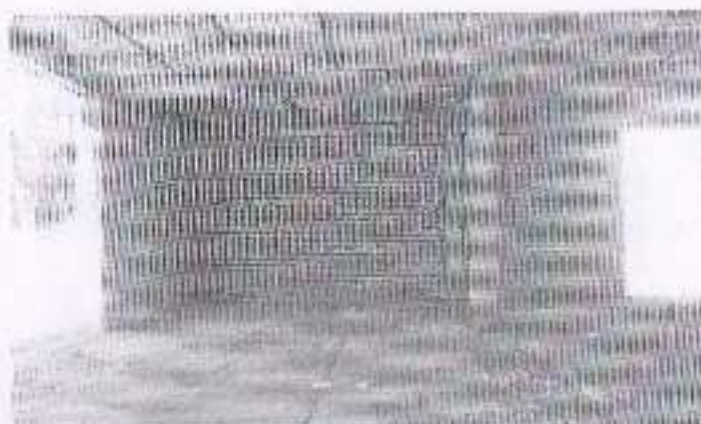


მსხვილი ბეტონის საკედელ ბლოკი (2,4*0,6*0,4) კონსტრუქციებში შემაჯავებლად გამოყენებულია 110 ცადი. მათი ტექნიკური მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია და შესაძლებელია გამოყენება ფუნქციონალური დანიშნულებით.



რაც შეეხება კონსტრუქციებში შემაჯავებლად გამოყენებულ კედლის ასაკრებ ფიდელებს და მთლიანობის რკინა-ბეტონის სტრუქტურებს, თანამედროვე პირობებში არ მოთხოვნიან და არ არის მოთხოვნილი. შესაბამისად მათ დირექტორი ფუნქციონალური დანიშნულებით არ გააჩნიათ გარდა მათში გახითავსებული არმატურების ჯარათის ფასისა. შესაბამისად გაანგარიშებულ იქნა მათში არსებული ჯარათის ოდენობა და დაემატა საერთო ჯარათის წონას. ანალოგიური მდგომარეობაა შიდა კონსტრუქციებთან დაკავშირებით, სვეტებზე და რიგელებზე.





მსხვილი ბეტონის საკედლე ბლოკი (2,4*0,6*0,4) კონსტრუქციებში შემაჯავებლად გამოყენებულია 110 ცალი. მათი ტექნიკური მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია და შეიძლება გამოყენება უუნტეოხადური დანიშნულებით.



რაც შეეხება კონსტრუქციებში შემაჯავებლად გამოყენებულ კედლის ასაკრებ ფიდეებს და მონოლითურ რკინა-ბეტონის ზღუდარებს, თანამედროვე პირობებში არ მოიყენება და არ არის მოთხოვნილი. შესაბამისად მათ დირებულუბები ფუნქციონალური დანიშნულებით არ გააჩნიათ გარდა მათში გახთავსებული არმატურების ჯართის უცხოთა. შესაბამისად გაანგარიშებულ ექნა მათში არსებული ჯართის ოდესობა და დაემატა საერთო ჯართის წონას. ანადლოგიური მდგომარეობაა მსივ კონსტრუქციებთან დაკავშირებით, ხეუტებზე და რიგეულებზე.



ქადაბურვის დრუტანიანი ფილები სხვადასხვა ზომისაა და დათვლის შედეგად გაჩისხდვრა 210 ერთეულით. მათი საერთო რაოდენობის ნახევარზე მეტი ძლიერ დაზიანებულია და დაზიანებებით გამოყენება შესაძლებელი არაა. შესაბამისად მსგავსი ფილები შეიყვანა როგორც მათში არსებული ჯართის ფასად.



დაზიანებული და დაზიანებებით გამოუსადეგარი კონსტრუქციული ელემენტებისაგან მათი დამსხვრევის შედეგად სავარაუდოდ შესაძლებელია მიღებულ იქნას 18,7 ტონა შავი ლითონის ჯართი.

ჩვესი მიერ განხორციელდა შენობის დათვალიერება, აზომვა და შენობის დემონტაჟის შემდგომ, მსხერვეთა და დაზიანების გათვალისწინებით მისაღები შეორადი რეალიზაციისათვის ვარგისი სამშენებლო მასალების მოცულობა, ბაზარზე ნასაბარბელი შესყიდვის ფასების გათვალისწინებით, ბაზრის კვლევისა და ანალიზის შედეგად გამოვლენილ იქნა ანალოგიები, რომლებსაც დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალების მსგავსი მახასიათებლები გააჩნიათ. ინფორმაცია ანალოგიური და მსგავსი აქტივების დარეგულირების შესახებ მოპოვებულ იქნა ინტერვიუდან, ბაზრობიდან, ჩატარებულ იქნა ინტერვიუები კომპეტენტურ პირებთან. ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს. შემსლუდავ 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	ორტყეზბრი კოჭი №20	გრძ.მ.	42	25	1050
2	ორტყეზბრი კოჭი №60	გრძ.მ.	12	110	1320
3	თეთრი სილიკატური აგური	ცალი	4600	0.10	460
4	ბეტონის საკედლე ბლოკი (24*19*6*4)	ცალი	110	100	11000
5	ქადაბურვის დრუტანიანი ფილები	ცალი	100	40	4000
6	ლითონი (ჯართი)	ტონა	18,7	380	7100
ჯამი					24930

ამდენად, ქ. თბილისი, გომიბაშვილის ქუჩა მე-2 შესახვევი №21-ში მდებარე სსიპ „ქალაქ თბილისის №158 საჯარო სკოლის“ ტერიტორიაზე განთავსებული დაუმთავრებული შენობა №2-ის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მუხრადი სამშენებლო მასალების საერთო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა:

24930.00 (ოცდაოთხი ათას ცხრაასოცდაათი) ლარით.

სკოლის სადემონტაჟო სამუშაოებისთვის მკაცრად უნდა დაცული იყოს სადემონტაჟო სამუშაოთა ორგანიზაციის პროექტი. სადემონტაჟო სამუშაოების წარმოდება უნდა მოხდეს შემოდან ქვემოთ, გადახურვიდან საძირკვლის ჩათვლით. გადახურვის დრუტანინი ფილებისა და რკინა-ბეტონის სვეტების დემონტაჟი ხორციელდება ბოდოს. მათი დემონტაჟის დაწყებამდე უნდა აღცხადებულად უნდა დაზუსტდეს მათი ტექნიკური მდგომარეობა, გახლეჩება და მასშიმდგომი წონა. კონსტრუქციები დემონტაჟის დაწყებამდე უნდა გაშუქდეს აგურისა და საკედლე ბლოკების დემონტაჟის უნდა განხორციელდეს ხელით ელემენტური დამლის გზით მუხრადი გამოყენებისათვის, ხოლო თუ უბანი მუხრადი გამოყენებისათვის უვარებისა, გამსხვილებულ ბლოკიად დამლის გზით. საძირკვლების მონგრევა უნდა განხორციელდეს ხელით პნევმატური ჩაქუნით ან კოდალის გამოყენებით. გადახურვის ფილების დაჭერა უნდა განხორციელდეს ამვე კრანით, ბაგირჩამტყერების საშუალებით.

ქვეყნული შემადგენი მეთოდების დაცვისა და დასაწვობების შემთხვევაში შესაძლებელია ჩვენს მიერ გათვალისწინებული ღირებულების მუხრადი სამშენებლო მასალების მიღება. ამასთან დემონტაჟისა და სამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ჩასატარებლად ცოცხალი მეშახედის გარდა აუცილებელია ტექნიკის გასაყენება (ექსკვატორი, ამვე, კოდალა, სარეორო მანქანა). ჩვენს მიერ დათვალისწინებულ იქნა ჩასატარებელი მთლიანი სადემონტაჟო და სამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ღირებულება, რაც ხეარაუდოდ დემონტაჟის შედეგად მისაღები მუხრადი სამშენებლო მასალების საერთო საბაზრო ღირებულებას უტალოდება და შეადგენს:

24930.00 (ოცდაოთხი ათას ცხრაასოცდაათი) ლარს.

აუდიტორი:

მშენებელ-ექსპერტი:

