საქართველო
შეზღუდული პასუხისმგებლობის
საზოგადოება
„აქტივი”
მის. ქუთაისი, ჭყონდიდელის 46

GEORGIA
society of limited responsibility
„AKTIVI’’
Kutaisi chkondidelistr 46

001 23.03.2026წ

დასკვნა

უძრავი ქონების დემონტაჟის ღირებულების შეფასების შესახებ

შემსყიდველი:

სსიპ ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ კინჩხის საჯარო სკოლა

მისამართი: საქართველო, ხონი.სოფ.კინჩხა

ს/კ 244970821

მიმწოდებელი:

შპს „აქტივი“

მისამართი: საქართველო, ქ. ქუთაისი წერეთლის ქN12

(ს/კ 412673370)

ქუთაისი

2026

სსიპ ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ კინჩხის საჯარო სკოლის
დირექტორს
ქ-ბატონ ფიქრია ცნობილაძეს

ჩვენს შორის 2026 წლის 17 მარტს გაფორმებული #03 სახელმწიფო შესყიდვის ხელშეკრულებების შესაბამისად, შემფასებელმა მოახდინა თქვენს მიერ წარმოდგენილი უძრავი ქონების - [არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით - 37.01.32.099,საერთო ფართობით - 5767.00 კვ.მ.მასზე დამაგრებული,კინჩხის საჯარო სკოლის ყოფილი ორ სართულიანი სასწავლო N02/2 შენობა ფართობით 324,00 კვ.მ და წყლის აუზი N 04/1 ნაგებობა,ფართობით 60,7 კვ.მ,(სადემონტაჟო და ვარგისი მატერიალური ფასეულობის ღირებულებაზე დასკვნა), მისამართი:ხონის მუნიციპალიტეტი,სოფელი კინჩხა (შემდგომში ,,შეფასების ობიექტი“) სადემონტაჟო ღირებულების შეფასება 2026 წლის 23 მარტის მდგომარეობით.

მონაცემები შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მახასიათებლების, ასევე ღირებულების ფორმირებაზე არსებითი ზეგავლენის მომხდენი ფაქტებისა და გარემოებების შესახებ მოყვანილია წარმოდგენილი დასკვნის შესაბამის ნაწილებსა და დანართებში. დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2026 წლის 23 მარტის მდგომარეობით ,,**შეფასების ობიექტის**“ სადემონტაჟო ღირებულება შედგენს (18316+600) **18916,00** (თვრამეტიათას ცხრაასთექვსმეტი) ლარს.

ხოლო მისაღები სასარგებლო მატერიალური ფასეულობის ღირებულებად განისაზღვრა (24780+139)**24919,00** (ოცდაოთხიათასცხრაას ცხრამეტი) ლარი

შესაბამისად“**შეფასების ობიექტის**“
საწყის სადემონტაჟო ღირებულებამ აუქციონისათვის შეადგინა
(24919-18916) 6003 ლარი,დამრგვალებულად 6000,00(ექვსიათასი) ლარი

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2025 წელს გამოქვეყნებული გამოცემის შესაბამისად.

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- მოცემულ დასკვნაში წარმოდგენილი კვლევები, გაანგარიშებები და დასკვნები ნამდვილია შესაბამისი დაშვებების, შეზღუდვების და ობიექტის შეფასების შედეგის გამოყენების შეზღუდვის გათვალისწინებით;
- შეფასება განხორციელებულია საერთაშორისო და ევროპული სტანდარტების, შემფასებლის ქცევის კოდექსის, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, შემფასებლის დამოუკიდებლობის პრინციპის დაცვით;
- შემფასებელს არც წარსულში, არც აწმყოში და არც უახლოეს მომავალში არ გააჩნდა, არ გააჩნია და არ ექნება რაიმე პირადი ინტერესი შესაფასებელი ქონების მიმართ;
- შემფასებლის ანაზღაურება დამოკიდებული არ არის შეფასების რომელიმე ასპექტზე;
- შემფასებლის განათლება შეესაბამება შეფასებისათვის აუცილებელ მოთხოვნებს;
- შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება;
- ფაქტობრივი და სავარაუდო მონაცემები, რომელსაც ეყრდნობა შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულების სიდიდე, შეგროვებული და შესწავლილი იქნა კეთილსინდისიერად და საფუძვლიანად;
- • შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება.

შეფასების ძირითადი ნაწილი

შეფასების დამკვეთი: სსიპ ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ კინჩხის საჯარო სკოლის დირექტორი ფიქრია ცნობილაძე

აუდიტორი: შპს „აქტივი“ - (ს/კ 412673370)
სახელმწიფო რეესტრში სარეგისტრაციო ნომერი - SARAS-F-504410

შემფასებელი ომარი დოღონაძე, სერთიფიკატის ნომერი A-1593

შემფასებლის რეკვიზიტები: მის: ქ. ქუთაისი წერეთლის N 12

შეფასების საფუძველი: მხარეთა შორის 2026 წლის 17 მარტის გაფორმებული N 03 ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების მიზანი : მომსახურეობა; სსიპ ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ კინჩხის საჯარო სკოლის ყოფილი ორ სართულიანი სასწავლო N02/2 შენობა ფართობით 324,00 კვ.მ და წყლის აუზის N 04/1 ნაგებობა,ფართობით 60,7 კვ.მ,
სადემონტაჟო და ვარგისი მატერიალური ფასეულობის ღირებულებაზე დასკვნის მომზადება.
ა.დასკვნის ჩამოყალიბება საკმარისი და შესადარისი მტკიცებულობების მოპოვების გზით იმის შესახებ,რამდენად შესაბამისობაშია ქონების შეფასების საგანი სათანადო კრიტერიუმებთან, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:
ბ. ანგარიშის მომხმარებლისათვის მიწოდება.

I. სამუშაოს მასშტაბები

1. შეფასების პროცესი

- შეფასების ობიექტის იდენტიფიცირება. მისი სამართლებრივი და ფიზიკური მახასიათებლების დადგენა, მათ შორის შემდეგი მონაცემების შეგროვება და დამუშავება:
  - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, შეფასების ობიექტის საჯარო ან/და კერძო სამართლებრივი შეზღუდვის ფაქტი;
  - ობიექტის ტექნიკური და საექსპლუატაციო მახასიათებლები;
  - სხვა ინფორმაცია, მათ შორის ფოტოდოკუმენტაცია;
- ბაზრის ანალიზი;
- საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების ანალიზი;
- შეფასების მეთოდის (მეთოდების) შერჩევა შეფასების თითოეული მიდგომის ფარგლებში და შესაბამისი გაანგარიშების განხორციელება;
- შედეგების შეჯერება, რომლებიც მიღებულია შეფასების თითოეული მიდგომის (რამდენიმე მიდგომის გამოყენების შემთხვევაში) გამოყენებით და შესაფასებელი ობიექტის საბოლოო ღირებულების განსაზღვრა.

2. ძირითადი ფაქტები და განმარტებები

შეფასების ჩატარების საფუძველი	სსიპ ქ.ხონის სოფელ კინჩხის საჯარო სკოლას *და შპს აქტივი“ შორის 2026 წლის* 17 მარტს გაფორმებული #03 ხელშეკრულება მომსახურების შესახებ.
ქონების ტიპი	შეფასების ობიექტი განხილულ იქნა, როგორც არასპეციალიზირებული დანიშნულების უძრავი ქონება;

მიმდინარე გამოყენება	მიმდინარე გამოყენების გარეშე
მესაკუთრე	სახელმწიფო
დამკვეთი	კინჩხის საჯარო სკოლა
საგადასახადო გირავნობა	რეგისტრირებული არ არის
ყადაღა/აკრძალვა/მოვალეთა რეესტრი	რეგისტრირებული არ არის
კერძო სამართლებრივი შეზღუდვა (სერვიტუტი)	რეგისტრირებული არ არის
შეფასების მიზანი	საწყისი სადემონტაჟო ღირებულების განსაზღვრა
შეფასების გამოყენება	**აუქციონის მიზნებისათვის**
შეფასების ბაზა	**შეფასების საერთაშორისო სტანდარტი – 400 (ინტერესი უძრავ ქონებაში)** საქართველოს კანონი **,,სახელმწიფო ქონების შესახებ“;** საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის #669 დადგენილება **,,მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადაცემის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“.** საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 10 სექტემბრის #570 დადგენილება სახელმწიფო ქონების **საპრივატიზაციო/სარეალიზაციო, საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის,სარგებლობაში გადაცემის საფასურისა და საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ..**
საბაზრო ღირებულება	შეფასებითი თანხა, რომლითაც აქტივი უნდა გაიცვალოს (იჯარით გაიცეს) შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. `გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.
ღირებულება სათანადო მარკეტინგული პერიოდის არარსებობისას	საბაზრო პირობები, რომლის დროსაც გამყიდველისათვის **ხელმისაწვდომი არ არის მიზანშეწონილი პერიოდი მარკეტინგული ღონისძიებისათვის.** ფასი, რომლის მიღწევაც შესაძლებელია ამ პირობებში დამოკიდებული იქნება იმ ფაქტორების ხასიათსა და მიზეზებზე, რის გამოც სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებები ვერ გატარდა. იგი არ წარმოადგენს ღირებულების რაიმე კონკრეტულ საფუძველს, არამედ ასახავს იმ სიტუაციას, რომლის დროსაც გაცვლა ხორციელდება. სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებისათვის მიზანშეწონილი დროის არარსებობა ახასიათებს **ასევე გაცვლას აუქციონის (სახელმწიფო ქონების პრივატიზების)** პირობებშიც.
საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება/თანხა	სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას/მართვის უფლებით გადაცემისას საპრივატიზებო/მართვის უფლებით გადასაცემი ქონების მინიმალური ღირებულება, რომელზედაც ვაჭრობისას ხორციელდება ფასის მატება.
ობიექტის ინსპექტირების თარიღი	20.03.2026 წ.
დასკვნის შედგენის თარიღი (პერიოდი)	. 23.03.2026 წ.
შეფასების ეფექტური თარიღი	. 23.03.2026 წ.

შეფასების მეთოდი	შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი (ხერხი) შეფასების ერთერთი მიდგომის ფარგლებში;
ფასი	აქტივის შესაძენად მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი თანხა, მოცემული მყიდველის ან გამყიდველის ფინანსური შესაძლებლობების, მოტივაციის ან სპეციფიკური ინტერესის გამო გადახდილი ფასი შეიძლება განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისაგან, რომელსაც მოცემულ აქტივს სხვები ანიჭებენ;
თვითღირებულება	**აქტივის შესაძენად ან შესაქმნელად (ასაშენებლად) საჭირო თანხა.**
ღირებულება	**მოსაზრება** - ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასის შესახებ, რომელსაც აქტივში გადაიხდიან გაცვლის პროცესში, ან აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შესახებ (მათ შორის საიჯარო ქირით მიღებული ან ჰიპოთეზური შემოსავლების შესახებ);
უძრავი ქონება	**მიწა, შენობები და სხვა მიწაზე მყარად** დაკავშირებული მატერიალური სახით გამოხატული გაუმჯობესებანი.
გაუმჯობესება	**შენობა, აღჭურვილობა ან მიწის ნაკვეთის ცვლილება,** რომელსაც გააჩნია მუდმივი ხასიათი და დაკავშირებულია შრომით და კაპიტალურ დანახარჯებთან და მოწოდებულია აამაღლოს ქონების სარგებლიანობა და ღირებულება. გაუმჯობესებას გააჩნია გამოყენების სხვადასხვა მახასიათებელები და ეკონომიკური სიცოცხლის სხვადასხვა ვადა.
შეფასების პრინციპები	**სარგებლიანობის (გამოსადეგობის) პრინციპი** - ღირებულების ძირითად კრიტერიუმად მოიაზრებს მის სარგებლიანობას, ანუ შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს ადამიანების ესა თუ ის მოთხოვნილება; **ჩანაცვლების პრინციპის თანახმად,** ფასი შეთავაზებულ (გაყიდულ) ობიექტზე არ აღემატება ანალოგიური სარგებლიანობის მქონე ობიექტის შეთავაზების (გარიგების) ფასებს და რომ გაცნობიერებული მყიდველი საბაზრო ღირებულების სხვა კონცეპტუალური საფუძვლების არსებობისას, მასში გადაიხდის ანალოგიური ფუნქციონალური ობიექტებისათვის ბაზარზე ჩამოყალიბებული ფასის მეტ-ნაკლებად შესაბამის თანხას; **მოლოდინის პრინციპი** - ითვალისწინებს ქონების ფლობით მისაღები მომავალი ფულადი ნაკადების მოლოდინს; **მოთხოვნა _ მიწოდების პრინციპი** - ნებისმიერი პროდუქციის ბაზარზე ფასები ყალიბდება მოთხოვნა-მიწოდების ეკონომიკური ფაქტორების ურთიერთზემოქმედებით; **ცვლილების პრინციპი** - ითვალისწინებს ფასებისა და ღირებულების დინამიკის ცვალებადობას დროის ფაქტორის შესაბამისად; **გარე ფაქტორების ზემოქმედების პრინციპი** - ეკონომიკური კრიზისი, დეპრესია, წარმოების ზრდა, ბუმი და სხვა სახის ეკონომიკური და პოლიტიკური მოვლენების გავლენა ობიექტის ღირებულებაზე.
შემსრულებელი:	შპს აქტივი
ელექტრონული ფოსტა	dogonadze1956@gmail.com.

3. დაშვებები და შეზღუდვები

- შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულება წარმოადგენს ობიექტური ფაქტორების ანალიზის საფუძველზე ჩამოყალიბებულ პროფესიონალურ აზრს და ეფექტურია შეფასების თარიღთან მიახლოებულ პერიოდში;

- **შეფასების პროცესში გათვალისწინებულია სააუქციონე ბიჯი, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებისათვის აუცილებელი დროის სიმცირე (ექსპოზიციის ვადა) და სააუქციონე კონკურენციის ფაქტორი;**

- შემფასებელს არ განუხორციელებია წარმოდგენილი ობიექტის აზომვა. ინფორმაცია ,,შეფასების ობიექტის“ საერთო ფართობის შესახებ მოპოვებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან;

- შეფასების მიზნებისათვის ითვლება, რომ მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს არავითარი წიაღისეული;

- შემფასებლის მოსაზრება - უძრავი ქონების და მისი ანალოგების სამართლებრივი მდგომარეობის, საკუთრების უფლებისა და შეზღუდვების შესახებ - ეყრდნობა საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფციას. ვუშვებთ, რომ შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლება თავისუფალია მესამე პირების პრეტენზიისაგან, გარდა ანგარიშში ასახულისა;

- შეფასების ჩატარებისას ნავარაუდები არ არის დაფარული ფიზიკური და სამართლებრივი ფაქტორების არსებობა, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე. შემფასებელზე არ ვრცელდება პასუხისმგებლობა მსგავსი ფაქტორების გამოვლენისას, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც იგი ამის შესახებ ინფორმირებულია ,,დამკვეთის“ ან/და სხვა უფლებამოსილი პირისაგან;

- ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ სიდიდეს და ვერ იქნება იმის გარანტი, რომ ბაზარზე არ არსებობს სხვა შეთავაზება ან გარიგების ფაქტი, რომელიც თანხობრივი მაჩვენებლით განსხვავდება მიღებული შედეგისაგან;

- შემფასებელი ვალდებულია უზრუნველყოს შეფასების პროცესში მიღებული ინფორმაციის კონფიდენციალურობა. ასევე არ გამოიყენოს იგი საკუთარი მიზნებისათვის;

შეფასების ობიექტის ღირებულების შესახებ შემფასებლის მოსაზრება ნამდვილია შეფასების ეფექტური თარიღისათვის. შემფასებელი ვერ აიღებს პასუხისმგებლობას ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური, იურიდიული და ბუნებრივი პირობების ისეთ სამომავლო ცვლილებაზე, რომელმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს შეფასებულ ღირებულებაზე.

4. შეფასების მეთოდოლოგია

ზოგადად, შეფასების პროცესში გამოიყენება სამი მიდგომა:

მიდგომა დანახარჯების მიხედვით - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობის ცვეთა (ფიზიკური,

ფუნქციონალური და ეკონომიკური). მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანმიმდევრობას:

- ნაბიჯი 1. შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის /როგორც ვაკანტურის/ შეძენის ღირებულების შეფასება;
- ნაბიჯი 2. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი დანახარჯების /ხარჯების/ ღირებულების გაანგარიშება;
- ნაბიჯი 3. გაუმჯობესებების ამორტიზაციის /ფიზიკური, ფუნქციონალური, გარე (ეკონომიკური)/გაანგარიშება;
- ნაბიჯი 4. გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი ნარჩენი ღირებულების გაანგარიშება/ნაბიჯი 2 – ნაბიჯი 3;
- ნაბიჯი 5. უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება /ნაბიჯი 1 + ნაბიჯი 4.

მიდგომა გაყიდვების შედარების მიხედვით (საბაზრო) - გულისხმობს შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც გაცხადებული არიან გასაყიდად. გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შედარების შემდეგი ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები ....
- გაყიდვის პირობები ....
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
- ბაზრის პირობები ...
- ადგილმდებარეობა ....
- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- ეკონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...”

მიდგომა შემოსავლების მიხედვით - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი
ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომის რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ორი მეთოდის საშუალებით, კერძოდ:

- პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი **/Direct Capitalisation/.**

MV=NOI/R_o, სადაც MV – უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, NOI – სუფთა საოპერაციო შემოსავალი, R_o – კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი.

მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს შემდეგ თანამიმდევრულ ქმედებებს:

- აფასებს ერთი წლის განმავლობაში მისაღებ პოტენციურ მთლიან შემოსავალს (PGI) შემდეგი ფორმულით **PGI=SxR+I**;
- პოტენციური მთლიანი შემოსავლიდან შესაბამისი დანაკარგების (ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან) გამოკლებით ფასდება ეფექტური მთლიანი შემოსავალი **EGI=PGI-V&L** ;
- ფასდება მოსალოდნელი ხარჯები (მუდმივი და გარდამავალი) და რეზერვები (OE);
- იანგარიშება სუფთა საოპერაციო შემოსავალი **NOI=PGI-OE**:
- გამოითვლება კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი **R_o;**

სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტის გაყოფით გამოითვლება ობიექტის საბაზრო ღირებულება (NOI/R_o).

- ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი**/Discounted cash flow analysis/.**

დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (დფნ) ანალიზი წარმოადგენს მკაფიო დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების ტექნიკას, რომელიც ეფუძნება ქონების ან ბიზნესის პერსპექტივაში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს:

- **$MV= \Sigma NOI_1/(1+i)^1 + FV/(1+i)^n$**
- **სადაც: MV– საბაზრო ღირებულება;**
- **NOI_1 - არის სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული პერიოდისათვის;**
- **FV – პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსიის) ღირებულება**
- **i - დისკონტირების განაკვეთი;**
- **n-ფლობის პერიოდი.**

შეფასების პროცესში გამოყენებულ იქნა დანახარჯებითი მიდგომა - $V_{r.e.}= V_{L.}+[V_{b.n.}x(1-F)]$, სადაც - $V_{r.e.}$-უძრავი ქონების ობიექტის საბაზრო ღირებულება; V_L - მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება; $[V_{b.n.}x(1-F)]$ - გაუმჯობესების ნარჩენი ღირებულება ჩანაცვლების დანახარჯებისა ($V_{b.n}$) და დაგროვილი ცვეთის (F) გათვალისწინები

განსაკუთრებული ნაწილი

I. ობიექტის სამართლებრივ–ფიზიკური მახასიათებლები და გარემოცვის აღწერა

1. სამართლებრივი მახასიათებლები

საკადასტრო კოდი;37.01.32.099

ფუნქცია:სსიპ ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ კინჩხის საჯარო სკოლის, ყოფილი ორ სართულიანი სასწავლო N02/2 შენობა, ფართობით 324,00 კვ.მ და წყლის აუზის N 04/1 ნაგებობა,ფართობით 60,7 კვ.მ,სადემონტაჟო და ვარგისი მატერიალური ფასეულობის ღირებულებაზე დასკვნა.

მისამართი: ხონი,სოფელი კინჩხა

ფართობი: მთლიანი ფართობი 384,7. კვ.მ.

მესაკუთრე: სახელმწიფო;

საგადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის;

ყადაღა/აკრძალვა/მოვალეთა რეესტრი: რეგისტრირებული არ არის;

სამართლებრივი შეზღუდვა: რეგისტრირებული არ არის.

2. გარემოცვა და ფიზიკური მახასიათებლები

მდებარეობის აღწერა	სსიპ ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ კინჩხის საჯარო სკოლის ყოფილი ორ სართულიანი სასწავლო N02/2 შენობა და წყლის აუზის N 04/1ამორტიზირებული ნაგებობა,
უშუალო გარემოცვა	სოფლის ცენტრში
ადმინისტრაციული ერთეული	ხონის მუნიციპალიტეტი
მოსახლეობის სიმჭიდროვე	-
მაგისტრალი	გზა
დაშორება ქუჩიდან	ქუჩის პირას
მიღწევადებობა საავტომობილო ტრანსპორტით	თავისუფალი
სეგმენტის განაშენიანება	არა
ადმინისტრაციული დანიშნულების შენობების არსებობა	არის
კომერციული ფართების არსებობა	არა
საოფისე ცენტრების არსებობა	არა

კულტურული და საგანმათლებლო დანიშნულების ობიექტების არსებობა	არა
ჯანდაცვის და სხვა სახის ცენტრების არსებობა	არა
საცხოვრებელი მასივების არსებობა	სოფლის დასახლებელი ტერიტორია
რეკრეაციული ზონების არსებობა	-
თავისუფალი მიწის ნაკვეთების არსებობა	არა
მიმზიდველობა	კარგი
მიმზიდველობა საცხოვრებელი განაშენიანების კუთხით	არა
მიმზიდველობა კომერციული განაშენიანების კუთხით	არის
ფრონტაჟი ქუჩაზე/მაგისტრალზე	

II. შეფასების განხორციელება

1. საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა

1.1. შენობის დემონტაჟის საბაზრო ღირებულების შეფასება

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია ითვალისწინებს ყველა ქვემოთ მოყვანილი კრიტერიუმის არსებობას, კერძოდ:

ა. "გამოთვლადი ფულადი სიდიდე..." - მიეკუთვნება ფასს, გამოხატულს ფულადი ექვივალენტით (როგორც წესი ადგილობრივ ვალუტაში), რომელიც შეიძლება გადახდილ იქნას ქონებაში კომერციული საბაზრო გარიგების შედეგად, კონკრეტულ შემთხვევაში არ გაითვალისწინება - ფასები, რომლებიც აწეულია ან დაკლებულია ისეთი განსაკუთრებული მიზეზების ან გარემოებების გამო: როგორებიცაა ფინანსირების არატიპიური ფორმა, გარიგებაში მონაწილე რომელიმე მხარის მიერ შეთავაზებული სპეციალური კომპენსაციები ან დათმობები, ან სპეციალური ღირებულების ნებისმიერი ელემენტი;

ბ. "...რომლითაც, შეფასების თარიღისათვის, გაიცვლება ქონება" მიანიშნებს იმ გარემოებაზე, რომ ქონების ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად (წამოსახვით) სიდიდეს და არა წინასწარ განსაზღვრულ ან ფაქტიურ გასაყიდ ფასს;

გ. ,,შეფასების თარიღისათვის ..." გულისხმობს რომ გამოთვლადი სიდიდე რელევანტურია შეფასების თარიღისათვის;

დ. ,,...დაინტერესებულ მყიდველსა..." მიანიშნებს მყიდველზე, ვისაც გააჩნია მოტივაცია იყიდოს, მაგრამ იგი არ არის მზად გადაიხადოს აქტივში ნებისმიერი ფასი; ...მოსალოდნელი მყიდველი არ გადაიხდის იმაზე მეტ თანხას, რასაც მოითხოვს ბაზარი;

ე. "...და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის ..." - მიანიშნებს გამყიდველზე, რომელიც არ არის იძულებული გაყიდოს და გაყიდოს არაგონივრულ ფასად;

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

ზ. ,,...მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ...“ გულისხმობს, რომ ქონება ბაზარზე გამოტანილ იქნას ყველაზე შესაფერისი სახით, რათა უზრუნველყოფილ იქნას მისი რეალიზაცია საუკეთესო საბაზრო ფასად. ბაზარზე გამოტანის ხანგრძლივობა შეიძლება იყოს სხვადასხვა, საბაზრო პირობების და აქტივის ხასიათიდან გამომდინარე, მაგრამ ყველა შემთხვევაში საკმარისი,

რათა უძრავმა ქონებამ მიიპყროს რაც შეიძლება მეტი პოტენციური მყიდველის ყურადღება;

თ. “...როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად...” გულისხმობს რომ, როგორც მყიდველი, ასევე გამყიდველი საკმარისად არიან ინფორმირებული

გასაყიდი ქონების ხასიათის და თვისებების, ფაქტიური და პოტენციური გამოყენების, აგრეთვე ბაზრის მდგომარეების შესახებ შეფასების თარიღისათვის;

ი. “ ... და ძალდატანების გარეშე ...”.

საწყის საპრივატიზებო ღირებულებას, როგორც ღირებულების სახეს, ქონების შეფასების საერთაშორისო და ევროპული სტანდარტები არ იცნობს. გაყიდვა აუქციონის პირობებში არ წარმოადგენს იძულებით გაყიდვას, რადგანაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად და ძალდატანების გარეშე, ასევე არ იკვეთება მხარეებს შორის

განსაკუთრებული და სპეციალური ურთიერთკავშირი, ანუ საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება მოიცავს საბაზრო ღირებულების ყველა კომპონენტს, გარდა ,,ზ“ პუნქტით გათვალისწინებული ,,მართებული მარკეტინგისა“. უფრო კონკრეტულად - აქტივის ექსპოზიციის ვადა [დრო, რომლის განმავლობაშიც აქტივი ბაზარზე გამოტანილია ყველაზე შესაფერისი სახით (კერძო მაკლერი, რიელტორული კომპანიები, მასობრივი ინფორმაციის საშუალებები) რათა უზრუნველყოფილი იქნეს მისი რეალიზაცია საუკეთესო ფასად

ამასთან გაითვალისწინებასააუქციონე კონკურენციის ფაქტორი.

შეფასებისას გათვალისწინებული იქნა ნორმატიული აქტები

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის #669 დადგენილების **,,მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“** მე-15 მუხლის მე-4 პუნქტის ,,ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესით დ ა საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 10 სექტემბრის #570 დადგენილება სახელმწიფო ქონების **საპრივატიზაციო/სარეალიზაციო, საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის,სარგებლობაში გადაცემის საფასურისა და საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ.**

საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 22 მარტის N 82 დადგენილება.(ბალანსზე რიცხული,ამორტიზირებული,გამოუყენებელი ძირითადი აქტივების ჩამოწერისა და მიღებული ქონების განკარგვის წესი)

საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 13 აგვისტოს N239 დადგენილება.(ძ/ს რეკონსტრუქცია /დემონტაჟის ხარჯების წესის განსაზღვრა)

ჩვენ შემთხვევაში**“შეფასების ობიექტად**“წარმოდგენილია,სსიპ ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ კინჩხის საჯარო სკოლის ყოფილი ორ სართულიანი სასწავლო N02/2 შენობა ფართობით 324,00 კვ.მ,რომელიც მდებარეობს სკოლის ეზოში,აღნიშნული შენობა შემდგომი

ექსპლოატაციისთვის უვარგისია,(შენობებზე წარმოდგენილია სამხარაულის ეროვნული ბიუროს დასკვნა N002043325.02/04/2025წ. შენობის დემონტაჟის მიზანშეწონილობაზე,ღირებულებაზე დასკვნა 003596125.06.06.2025წ)შენობა ორ სართულიანია, ნაწილობრივ სახურავის გარეშეა,დანგრეულია,სარძიკველი ბეტონის ბლოკითა მოწყობილი,პირველი სართული აშენებულია თეთრი სილიკატური აგურით და ასევე გამოყენებულია წითელი აგურის წყობა,სართულ/შირის და გადახურვაზე გამოყენებულია ღრუტანიანი ფილები.მეორე სართულზე გამოყენებულია შლაკის ბლოკი,რომელის დაშლილია,ბლოკი მეორადი გამოყენებისათვის უვარგისია.აგური ყინვისაგან დაშლილია, შენობას ხანდაზმულობიდან გამომდინარე განცდილი აქვს ძლიერი ფიზიკური ცვეთა,არმატურა ფილებში და სარტყელზე კოროზირებულია,ყოველივე ზემოთ აღნიშნლიდან გამომდინარე,იქიდან,რომ შენობა წლების განმავლობაში განიცდის ატმოსფერული მოვლენების უარყოფით გავლენებს,შესაბამისად შენობის ამ სახით დატოვება საფრთხის შემცველია,ორ სართულიანი შენობა ექსპერტიზის მომენტისათვის არის დაშლის პროცესში,დარჩენილი კედლები ექვემდებარება **დემონტაჟს.**

მისაღები ვარგისი მატერიალური ფასეულობის სავარაუდო ღირებულება შეადგენს:

კინჩხის სკოლა,ყოფილი სასწავლო კორპუსი,ვარგისი მეორადი მასალები .ცხრილი

დასახელება	კვ.მ/ცალი	ვარგისი %	რაოდენობ/ღირებულება	სულ ფასი
ბეტონის ბლოკი სარძიკვლის.2,4*0,6	60 ც	70%	42*50	2100
ღრუნტიანი.ფილები,სინკარი	648კვ.მ	60 %	388*20	7760
ბეტონის სარტყელის ალმატურა	300 გრ.მ		1	300
აგური თეთრი,სილიკატური	24700 ც	70%	17000*0,65	11050
აგურის კედლის წითელი	5850	70%	4000*0,6	2400
შველერი 16/18იანი	35მ	35	30	1050
სხვადასვა ჯართი	300კგ	300	0,40	120
სულ				**24780**

სულ ვარგისი სავარაუდოდ მისაღები სასარგებლო მასალები ღირებულება შეადგენს 24780,00 ლარს

მასალების ღირებულება აღებულია 2026 წლის პირველი კვარტლის დონეზე

სადემონტაჟო ღირებულება.კინჩხის სკოლა

დასახელება	კვ.მ	ფასი.ლარი	ღირებულება	
სახურავის ნარჩენების მოხსნა	324კვ.მ	3	972	
ბეტონის ფილების გასუფთავება	648	3	1944	
შლაკის ბლოკის დაშლა			1200	
2.ფილების მომზადება ამწესათვის			600	
ბეტონის სარტყელის დაშლა	160გრ.მ	6	960	
აგურის კედლის დაშლა,გასუფთავება			3640	
მანქანა მექანიზმები			4800	
საამშენებლო ნარჩენების გატანა			3000	
ბლოკის სარძიკვლის ამოღება გატანა			1200	
სხვა ხარჯები			3000	
მოგება				
სულ ხარჯი			**18316**	

კინჩხის ყოფილი სასწავლო შენობის სადემონტაჟო ღირებულებამ შეადგინა **18316,00** ლარი

სკოლის ეზოში არსებული N04/1 აუზი ფართობით 60,7 კვ.მ,დაშლილია,აღდგენას არ ექვემდებარება,სასარგებლო ნარჩენი ღირებულება არ აქვს

სადემონტაჟო ღირებულება განისაზღვრება,აუზის დაშლა/მოსწორებითი სამუშაოებით,ასევე გვერდზე მდგომი ყოფილი საქვაბის ნარჩენების გატანით,დემონტაჟის ღირებულებაა განისაზღვრა **600,00 ლარით**

სკოლის ეზოში არსებული საქვაბის მილი (6*400 მმ) ჯართის ღირებულება,განისაზღვრა (6*58კგ= 348კგ*0,4) 139,00 ლარი

ფასები აღებულია საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს 2002 წლის 25 აგვისტოს #48 ბრძანებით დამტკიცებული მეთოდური მითითებების საფუძველზე.

მოწოდების თარიღისათვის წარმოდგენილი ქონების დემონტაჟის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრასთან დაკავშირებით, ჩვენს მიერ, პირველ რიგში შესწავლილი იქნა აღნიშნული შენობის ფართების საბაზრო ფასებთან შესაბამისობა ანალოგებთნ მიმართებაში, სახელმწიფო შესიდვების ბაზიდან გამომდინარე.

ჩვენ მოვიკვლიეთ არსებული ინფორმაცია, როგორც ინტერნეტის საძიებო სისტემის მეშვეობით, ასევე შევისწავლეთ ადგილობრივი მიმწოდებლის ბაზარი, აღნიშნული დასახელების ფართების დემონტაჟის საბაზრო ფასებთან დაკავშირებით და ჩამოვაყალიბეთ ჩვენი მოსაზრება შესაფასებელ ქონებაზე. ადგილობრივ ბაზარზე ანალოგების მოძიებით, შევისწავლეთ და დავადგინეთ, მიმწოდებლის მიერ წარმოდგენილი შესაფასებელი ქონების,შენობის საბაზრო ღირებულება 2026 წლის 23 მარტის მდგომარეობით.

დასკვნა

ამდენად ,სსიპ ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ კინჩხის საჯარო სკოლის ყოფილი ორ სართულიანი სასწავლო N02/2 შენობა ფართობით 324,00 კვ.მ და წყლის აუზის N 04/1 ნაგებობა,ფართობით 60,7 კვ.მ,სადემონტაჟო ღირებულება შედგენს (18316+600) **18916,00** (თვრამეტიათას ცხრაასთექვსმეტი) ლარს.

ხოლო მისაღები სასარგებლო მატერიალური ფასეულობის ღირებულებად განისაზღვრა (24780+139)**24919,00** (ოცდაოთხიათასცხრაას ცხრამეტი) ლარი
შესაბამისად**"შეფასების ობიექტის"**
საწყის სადემონტაჟო ღირებულებამ აუქციონისათვის შეადგინა
(24919-18916) 6003 ლარი,დამრგვალებულად 6000,00(ექვსიათასი) ლარი

,,ცვლილების პრინციპის" თანახმად, ყველა შეფასება მიბმულია განსაზღვრულ თარიღთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ფიზიკური, სოციალურთასი, ეკონომიკური და პოლიტიკური პირობები დინამიურია და მასზე პირდაპირპროპორციულადაა დამოკიდებული ღირებულების ცვალებადობა. შესაბამისად შეფასების პერიოდისათვის ჩამოყალიბებული მოსაზრება შეფასების საგნისა და ღირებულების შესახებ არ შეიძლება გამოყენებული იქნეს სხვა პერიოდში, გარდა შემფასებელთა მხრიდან წერილობით დადასტურებული შემდგომი რჩევისა

ფოტო მასალა

აუდიტორი: ომარი დოღონაძე

დამოუკიდებელი შემფასებელი :

თარიღი: 23/03/2026 წელი

შეფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანო
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY
certification.org.ge

შესაბამისობის

სერტიფიკატი

CERTIFICATE OF COMPETENCY

მფლობელი: ომარ დოდონაძე

პირადი № 60001044858

უძრავი ქონების შემფასებელი

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2

სერტიფიკატის № **A-1593**

გაცემის თარიღი: 2025-05-28

მოქმედების ვადა: 2027-05-28

პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს
ხელმძღვანელი
Head of Professional Certification Body:

ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze

Issued to: **OMAR DOGONADZE**

Personal No. 60001044858

REAL PROPERTY APPRAISER

Base: **Certification Scheme No.2**

Certificate No. **A-1593**

Issuance date: **2025-05-28**

Expiration date: **2027-05-28**













