

LLC AuditEscort

Address: Tbilisi, Kazbegi av. N14a

E-mail: Info@auditescort.ge

IN: 205229439

Tel.: (+99532) 2144 500

Site: auditescort.ge



შპს აუდიტესკორტი

ქ. თბილისი, ყაზბეგის გამზ. N14ა

E-mail: Info@auditescort.ge

სნ: 205229439

Tel.: (+99532) 2144 500

Site: auditescort.ge

შეფასების ანგარიში 24/12-2003

სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტი სოფელ ვაყის საჯარო სკოლის
ამორტიზებული შენობების (საკადასტრო კოდი: 69.02.55.019.055)
დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალებისა
და დემონტაჟის სამუშაოების საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების მესაკუთრე: სახელმწიფო

დამკვეთი: სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტი სოფელ ვაყის საჯარო სკოლა (ს/ნ 243879424)

შეფასების თარიღი:

2024 წლის 20 დეკემბერი;

თბილისი

2024

**სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტი სოფელ ვაყის საჯარო
სკოლის დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელს
ბატონ მამუკა მაჭარაშვილს**

ბატონო მამუკა

სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტი სოფელ ვაყის სკოლასა და შპს “თი აი ეი ჯი აუდიტ-ესკორტს” შორის 2024 წლის 16 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულების შესაბამისად შემფასებელმა მინდია ტაბაღუამ და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ ძაგნიძემ განახორციელეს სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტი სოფელ ვაყის სკოლის ამორტიზებული შენობების (საკადასტრო კოდი: 69.02.55.019.055) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში. შეფასება განხორციელებულია 2024 წლის 20 დეკემბრის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტი სოფელ ვაყის სკოლის ამორტიზებული შენობების (საკადასტრო კოდი: 69.02.55.019.055) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა:

61,250.0 (სამოცდაერთი ათას ორასორმოცდაათი) ლარით.

ჩასატარებელი მთლიანი სადემონტაჟო და სამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა:

41,650 (ორმოცდაერთი ათას ექვსასორმოცდაათი) ლარი.

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

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

პატივისცემით


საზოგადოების დირექტორი - TIAC AUDITSCOR
ზუბიკო შავდათუაშვილი

შეფასების სერთიფიკატები

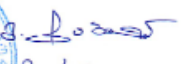
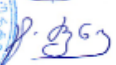
დასკვნა შედგენილია:

აუდიტორის/შემფასებლის მინდია ტაბაღუას მიერ რომელიც ფლობს:

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მინდია ტაბაღუას მიერ რომელიც ფლობს:

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ “აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის (აკრედიტაციის ნომერი: GAC-PC-0010) ISO/IEC 17024:2012/2014 შესაბამისობის სერტიფიკატს – მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებელი, რომელიც გაცემულია შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ (სერთიფიკატის №P-0848);
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ “აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის (აკრედიტაციის ნომერი: GAC-PC-0010) ISO/IEC 17024:2012/2014 შესაბამისობის სერტიფიკატს – უძრავი ქონების შემფასებელი, რომელიც გაცემულია შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ (სერთიფიკატის №A-1268);
- არის ბუღალტრული აღრიცხვა, ანგარიშგების და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ რეგისტრირებული აუდიტორი (სარეგისტრაციო №SARAS-A -631520);
- არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი;
- არის საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოების წევრი.

დასკვნის შედგენაში მონაწილეობდა მშენებელ-ექსპერტი ტარიელ მაგნიძე.

აუდიტორი/შემფასებელი  მინდია ტაბაღუა
მშენებელი/ექსპერტი  ტარიელ მაგნიძე



20 დეკემბერი 2024 წელი

მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა

დასკვნის №:	2024/12-2003243879424
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის დადებული ხელშეკრულება
დამკვეთი:	სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტი სოფელ ვაყის სკოლა (ს/ნ 243879424);
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალები;
ტიპი:	შემფასებლის აზრით შეფასების ობიექტი წარმოადგენს არასპეციალიზირებული ქონების ტიპს;
მისამართი:	ხაშურის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ვაყა;
მესაკუთრე:	სახელმწიფო;
შეფასების მიზანი:	მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შეფასება;
შეფასების საგარაუდო გამოყენება:	კლიენტის კონსულტაცია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების ოდენობის შესახებ, რაციონალური მმართველობით გადაწყვეტილების მიღების მიზნით;
შეფასებული უფლება:	საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.
თარიღები:	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღია 20.12.2024წ.
შეფასებული ღირებულება:	შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო ღირებულება. საბაზრო ღირებულების იდეფინიცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2024 წლის 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 ნატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე”.

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 განხორციელონ 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 2024 წლის 16-20 დეკემბრის პერიოდში 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 2024 წელს გამოცემული საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტების მოთხოვნათა გადაწყვეტილებით.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2024 წლის 20 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც წარმოადგენს შეფასების თარიღს.

1.3 ცნებები და განსაზღვრებები

ფასი (პრიცე) ეს არის საქონლისა და მომსახურებისათვის მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი ფულადი თანხა.

დანახარჯები (ჩოსტს) წარმოადგენს ფასს რომელიც გადახდილია საქონელსა თუ მომსახურებაში, ან ფულად თანხას რომელიც საჭიროა მომსახურების ან საქონლის შექმნისათვის.

გაცვლით ღირებულებაში იგულისხმება ისეთი ღირებულება, რომელსაც შეიძლება ადგილი ქონდეს შესაფასებელი ობიექტის ღია ბაზარზე წამოდგენისას.

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

საბაზრო ღირებულება (მარკეტ ვალუე) წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის “გაშლილი მკლავის” პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე”

“გამოთვლადი ფულადი სიდიდე...” მიეკუთვნება ფასს, გამოხატულს ფულადი ექვივალენტით, რომელიც შეიძლება გადახდილ იქნას ქონებაში კომერციული საბაზრო გარიგების შედეგად.

“... რომელითაც, შეფასების თარიღისათვის, გაიცვლება ქონება . . . ” მიანიშნებს იმ გარემოებაზე, ქონების ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად (წამოსახვით) სიდიდეს და არა წინასწარ განსაზღვრულ ან ფაქტიურ გასაყიდ ფასს. ეს არის ფასი, რომლის

მიხედვითაც ბაზარი ელოდება გარიგებას შეფასების თარიღისათვის საბაზრო ღირებულების განმარტებაში განსაზღვრული ყველა სხვა პირობების დაცვით.

“... შეფასების თარიღისათვის ...” შეფასების შედეგი ასახავს ბაზრის მიმდინარე მდგომარეობას და პირობებს შეფასების თარიღისათვის, და არა მომავალი ან წარსული თარიღისათვის.

“...დაინტერესებულ მყიდველსა...” მიეკუთვნება იმას, ვისაც გააჩნია მოტივაცია იყიდოს, მაგრამ მას ამისათვის არაფერი არ უბიძგებს.

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

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

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

“... როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად ...” გულისხმობს წარმოდგენას, რომ როგორც დაინტერესებული მყიდველი, ასევე დაინტერესებული გამყიდველი საკმარისად არიან ინფორმირებული გასაყიდი ქონების ხასიათის და თვისებების, ფაქტიური და პოტენციური გამოყენების შესახებ, აგრეთვე შეფასების თარიღისათვის ბაზრის მდგომარეობის შესახებ.

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

14. ბაზარზე წარდგენის დრო

უძრავი ქონების ბაზარზე მიმდინარე პროცესების ცვალებადობიდან და გარიგებაში მონაწილე მხარეების ინტერესებიდან გამომდინარე, ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრასთან ერთად მნიშვნელოვანია ბაზრისთვის გარკვეული დროის განმავლობაში მისი შეთავაზება. შეთავაზების დრო დამოკიდებულია ქონების ლიკვიდურობის ხარისხზე, რაც თავის მხრივ სხვადასხვა გარემოებებზეა დამოკიდებული. უძრავი ქონების ბაზრის თანამედროვე მდგომარეობისა და ქვეყანაში არსებული სოციალურ-ეკონომიკური ვითარების გათვალისწინებით შემფასებლებმა მიიჩნიეს, შეფასებული ქონების ბაზრისთვის შეთავაზება მიზანშეწონილი იქნება 4-5 თვის განმავლობაში.

1.5 შეფასების პროცესი და მეთოდოლოგია

შესაფასებელი ქონების შეფასების პრინციპების დაყოფა სამ ძირითად ჯგუფად ხდება:

1. პრინციპები, რომლებიც ეფუძნებიან ქონების მფლობელის წარმოდგენებს:

ა) **სარგებლიანობის პრინციპი** მდგომარეობს იმაში, რომ ობიექტის ღირებულების ძირითად კრიტერიუმად მოიაზრება მისი სარგებლიანობა, ანუ მისი შესაძლებლობა დააკმაყოფილოს ადამიანების ესა თუ ის მოთხოვნილება, თუ ობიექტს გააჩნია ასეთი შესაძლებლობა იგულისხმება, რომ მას გააჩნია ღირებულება. შესაფასებელი ობიექტის სარგებლიანობის კვლევა ნიშნავს დადგინდეს თუ რა თვისობრივი მახასიათებლებით, რა მიზნებით და ვისთვის არის შესაძლებელი შესაფასებელი ქონების გამოყენება და რამდენად არის შესაძლებელი მომავალში მისი ფუნქციონალური დანიშნულების შეცვლა.

ბ) **ჩანაცვლების პრინციპის** თანახმად ფასი ობიექტზე, რომელიც შესაძლებელია შეთავაზებული იქნეს პოტენციური მყიდველისათვის არ აღემატება მსგავსი ტიპის ბაზარზე კონკრეტული ობიექტის ანალოგებზე შეთავაზებულ ფასებს და რომ კეთილგონიერი მყიდველი ნორმალურ საბაზრო პირობებში გადაიხდის გონივრულ თანხას. აღნიშნულ პრინციპზე დაფუძნებულია პრაქტიკაში აპრობირებული შეფასების შედარებითი მიდგომის მეთოდები.

გ) **მოლოდინის პრინციპი** აღნიშნავს მყიდველის მზაობას ჩადოს თავისი ფინანსური საშუალებები იმ ობიექტის შეძენაზე 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 გასაფასების 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” (IVშ –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:	ხაშურის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ვაყა საკადასტრო კოდი: 69.02.55.019.055
ქონების შემადგენლობა:	დემონტაჟს დაქვემდებარებული შენობები განთავსებულია სოფელ ვაყაში №69.02.55.019.055 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში. ძირითადი კორპუსი შედგება ორი ნაკვეთისაგან და ერთმანეთთან დაკავშირებულია ორსართულიანი გადასასვლელი ნაგებობით. ნაკვეთურთაგან ერთი სამსართულიანია და მეორე ორსართულიანი. შენობები კონსტრუქციულად მზიდკედლიანია, კედლები აგებულია მსხვილი საკედლე ბლოკებით, სართულშუა გადახურვა ძირითად ნაწილში გადახურვის დრუტანიანი ფილებითაა განხორციელებული, ხოლო ნაწილში წიბოვანი ფილებით. საძრიკველი ღუნტურია, მოწყობილია მსხვილი ბეტონის საძრიკვლის ბლოკებით. შემასებლებად გამოყენებულია სილიკატური აგური. შენობას მთელ ფართობზე გააჩნია სარდაფი. შენობის გათბობა ხორციელდება ცენტრალური გათბობის სისტემით. ეზოში გარდა სკოლის შენობის ძირითადი ორ ნაკვეთურთან შენობისა განთავსებულია ძველი და ახალი საცხების შენობები, ძველი და ახალი საპირფარეშოები, სახანძრო დანიშნულების წყლის რეზერუარი. დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ იქნა სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის დასკვნა სადაც ჩატარებული ინსპექტირების, კვლევების შედეგად დაფიქსირებულია რომ შენობები ძლიერ ამორტიზებული არიან, განსაკუთრებით ეზოში განთავსებული მცირე ზომის დამხმარე ნაგებობები ექვემდებარებიან დემონტაჟს მათი ავარიულობის გამო, ხოლო სკოლის ძირითადი შენობა საჭიროებს მნიშვნელოვან კაპიტალურ დანახარჯების უსაფრთხო საექსპლუატაციო მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით.
	



5. დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალები და მათი ღირებულებები

დემონტაჟს დაქვემდებარებული შენობები განთავსებულია სოფელ ვაყაში №69.02.55.019.055 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში. ძირითადი კორპუსი შედგება ორი ნაკვეთურისაგან და ერთმანეთთან დაკავშირებულია ორსართულიანი გადასასვლელი ნაგებობით. ნაკვეთურთაგან ერთი სამსართულიანია და მეორე ორსართულიანი. შენობები კონსტრუქციულად მზიდკედლიანია, კედლები აგებულია მსხვილი საკედლე ბლოკებით, სართულშუა გადახურვა ძირითად ნაწილში გადახურვის ღრუტანიანი ფილებითაა განხორციელებული, ხოლო ნაწილში წიბოვანი ფილებით. საძრიკველი ლენტურია, მოწყობილია მსხვილი ბეტონის საძრიკელის ბლოკებით. შემასებლებად გამოყენებულია სილიკატური აგური. შენობას მთელ ფართობზე გააჩნია სარდაფი. შენობის გათბობა ხორციელდება ცენტრალური გათბობის სისტემით. ეზოში გარდა სკოლის შენობის ძირითადი ორ ნაკვეთურიან შენობისა განთავსებულია ძველი და ახალი საქვების შენობები, ძველი და ახალი საპირფარეშოები, სახანძრო დანიშნულების წყლის რეზერუარი.

დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ იქნა სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის დასკვნა სადაც ჩატარებული ინსპექტირების, კვლევების შედეგად დაფიქსირებულია რომ შენობები ძლიერ ამორტიზებული არიან, განსაკუთრებით ეზოში განთავსებული მცირე ზომის დამხმარე ნაგებობები ექვემდებარებიან დემონტაჟს მათი ავარიულობის გამო, ხოლო სკოლის ძირითადი შენობა საჭიროებს მნიშვნელოვან კაპიტალურ დანახარჯების უსაფრთხო საექსპლუატაციო მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით.

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.

№	სამუშაო და ხარჯების დასახელება	განზ-ბა	რაოდენობა	მასალები		ღირებულება სულ
				ერთეული	ჯამი	
1	გადახურვის პროფირილებული თუნუქის ფურცელი	მ2	1177	8	9416	9,416.0
2	ხემსახლა. გადახურვის და იატაკ- ების კონსტრუქციები	მ3	81	30	2430	2,430.0
3	მ/პლასტმასის ფანჯრები	ცალი	154	30	4620	4,620.0
4	ლითონის კუთხოვანაში ჩადუღებული მ/ ბადის ღობი	ცალი	80	15	1200	1,200.0
5	რკ/ბეტ. გადახურვის ღრუტანიანი ფილები (სიგრძით 6 გრძ.მ)	ცალი	96	80	7680	7,680.0
6	რკ/ბეტ. გადახურვის ღრუტანიანი ფილები	ცალი	112	40	4480	4,480.0
7	წიბოვანი გადახურვის ფილები (პ.კ.ე) სიგრძით 12გრძ.მ	ცალი	32	110	3520	3,520.0
8	მდფ-ის კარის დასაწყოება	მ2	56.7	30	1701	1,701.0
9	ხის კარები	მ2	10.4	110	1144	1,144.0
10	ადგილობრივი ლითონის კარები	მ2	18.5	130	2405	2,405.0
11	პლასტმასის შეკიდული ჭერი	მ2	28	10	280	280.0
12	სანათები	ცალი	6	7	42	42.0
13	გათბობის რადიატორები (ჯართი)	ტონა	0.65	550	357.5	357.5
14	ხელსაბანები	მ2	6	40	240	240.0
15	უნიტაზები	მ2	9	50	450	450.0
16	ტალავერი	მ2	120	25	3000	3,000.0
17	ჯართი	ტონა	2.1	550	1155	1,155.0
18	გათბობის ქვაბის დასაწყოება (კომპლექტში)	ცალი	2	2500	5000	5,000.0
19	ბეტონის საძირკველის ბლოკების დასაწყოება	მ3	220.5	55	12128	12,127.5
	ჯამი				61248	61,250.0

ამდენად, დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტი სოფელ ვაყის სკოლის ამორტიზებული შენობების (საკადასტრო კოდი: 69.02.55.019.055) დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა:

61,250.0 (სამოცდაერთი ათას ორასორმოცდაათი) ლარით.

სკოლის სადემონტაჟო სამუშაოებისთვის მკაცრად უნდა დაცული იყოს სადემონტაჟო სამუშაოთა პროექტი. სადემონტაჟო სამუშაოების წარმოდება უნდა მოხდეს ზემოდან ქვემოთ, გადახურვიდან საძირკველის ჩათვლით. კონსტრუქციები დემონტაჟის დაწყებამდე უნდა გაშიშვლდეს. საძირკველების მონგრევა უნდა განხორციელდეს ხელით პნევმატური ჩაქუჩით ან კოდალის გამოყენებით. გადახურვის ფილების დაჭერა უნდა განხორციელდეს ამწე კრანით.

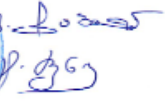
ყოველივე ზემოაღნიშნული მეთოდების დაცვისა და დასაწყობების შემთხვევაში შესაძლებელია ჩვენს მიერ გაანგარიშებული ღირებულების მეორადი სამშენებლო მასალების მიღება. ამასთან დემონტაჟისა და საამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ჩასატარებლად ცოცხალი მუშახელის გარდა აუცილებელია ტექნიკის გამოყენება (ექსკვატორი, ამწე, კოდალა, სატვირთო მანქანა). ჩვენს მიერ დაანგარიშებულ იქნა ჩასატარებელი მთლიანი სადემონტაჟო და საამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ღირებულება, რამაც შეადგინა **41,650.0 (ორმოცდაერთი ათას ექვსორმოცდაათი) ლარი.**

№	სამუშაო და ხარჯების დასახელება	განზ-ბა	რაოდენობა	მასალები		ხელფასი		ტრანსპორტი		ღირებულება სულ
				ერთე-ული	ჯამი	ერთე-ული	ჯამი	ერთე-ული	ჯამი	
1	გადახურვის პროფირილებული თუნუქის ფურცლის დემონტაჟი დასაწყობებლად	მ2	1177		0	5	5885	1	1177	7,062.0
2	ხემასალით გადა-ხურვის და იატაკების კონსტრუქციის დემონტაჟი (შეშად) დასაწყობებლად	მ3	81		0	10	810	2	162	972.0
3	მ/პლასტმასის ფან-ჯრების დემონტაჟი	ცალი	154		0	15	2310	1	154	2,464.0
4	ლითონის კუთხოვ-ანაში ჩადუღებული მ/ბადის ღობის დემონტაჟი დასაწყობებლად	ცალი	80		0	10	800	1.5	120	920.0

5	რკ/ბეტ. გადახურვის ღრუტანიანი ფილის დემონტაჟი დასაწყოებლად (სიგრძით 6 გრძ.მ)	ცალი	96		0	10	960	20	1920	2,880.0
6	რკ/ბეტ. გადახურვის ღრუტანიანი ფილის დემონტაჟი დასაწყოებლად (სიგრძით 3 გრძ.მ)	ცალი	112		0	10	1120	20	2240	3,360.0
7	წიბოვანი გადახურვის ფილის (პ.კ.უ)-ეს დემონტაჟი დასაწყოებლად სიგრძით 12გრძ.მ	ცალი	32		0	15	480	30	960	1,440.0
8	მღფ-ის კარის დემონტაჟი დასაწყოებლად	ცალი	36		0	15	540	1	36	576.0
9	ხის კარის დემონტაჟი დასაწყოება	მ2	10.4		0	20	208	2	20.8	228.8
10	ადგილობრივი ლითონის კარის დემონტაჟი დასაწყოებლად	მ2	18.5		0	30	555	2	37	592.0
11	პლასტმასის შეკიდული ჭერის დემონტაჟი დასაწყოებლად	მ2	28		0	5	140	0.1	2.8	142.8
12	სანათების დემონტაჟი	ცალი	6		0	3	18	0.5	3	21.0
13	გათბობის რადიატორების დემონტაჟი ჯართის პუნქტში ჩასაბარებლად	ცალი	90		0	2.5	225	0.8	72	297.0
14	ხელსაბანის დემონტაჟი დასაწყოება	მ2	6		0	5	30	1	6	36.0
15	უნიტაზის დემონტაჟი დასაწყოება	მ2	9		0	5	45	1	9	54.0
16	ტალავერის დემონტაჟი დასაწყოებლად	მ2	120		0	5	600	0.8	96	696.0
17	ლითონის სხვადასხვა ნაკეთობების დემონტაჟი ჯართის პუნქტში ჩასაბარებლად	ტონა	2.1		0	80	168	20	42	210.0

18	გათბობის ქვების დემონტაჟი დასაწყოება (კომპლექტში	ცალი	2		0	200	400	40	80	480.0
19	ბეტონის საძირკველის ბლოკების დემონტაჟი	მ3	220.5		0	20	4410	10	2205	6,615.0
20	საამშენებელ ნარჩენების გატანა ნაგავსაყრელზე	მ3	380		0	2.5	950	20	7600	8,550.0
21	სხვა დამხმარე ხელსაწყოების ხარჯები	ლარი	1		0	400	400		0	400.0
	ჯამი				0		21054		16942.6	37,996.6
					ზედნადები ხარჯი					3,039.7
					ჯამი					41,036.3
					გაუთვალისწინებელი ხარჯი					615.5
					ჯამი					41,651.9
					სულ ჯამი (დამრგვალებული)					41,650

აუდიტორი/შემფასებელი
 მშენებელი/ექსპერტი



 მინდია ტაშადუა
 ტარიელ ძაგნიძე