

20 ნოემბერი, 2017 წელი

№ 1505-ქ

დასკვნა შენობის დემონტაჟისა და დემონტაჟის შედეგად
მისაღები ვარგისი მეორადი მასალების
ღირებულების შეფასების შესახებ

შემსყიდველი:
ხარაგაულის მუნიციპალიტეტი,
ხიდრის საჯარო სკოლა
ს/კ 243572353

მიმწოდებელი:
აუდიტური კომპანია „კომპაუდი“
მისამართი: საქართველო, ქ.თბილისი, დ. ბაქრაძის ქუჩა #6
ს/კ 202385169

თბილისი
2017

სსიპ „ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის, სოფელ
ხიდარის საჯარო სკოლის“ დირექტორს,
ქალბატონ ეთერი პაპავას

ჩვენს შორის გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვის 2017 წლის 14 ნოემბრის ხელშეკრულების შესაბამისად, შემფასებელმა მოახდინა თქვენს მიერ წარმოდგენილი ქონების - [არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით 36.13.34.011; დაზუსტებული ფართობით 830.00 კვ.მ., მისამართი: ხარაგაულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ხიდარი) არსებული შენობა-ნაგებობის #1/01 (შემდგომში „შეფასების ობიექტი“)] დემონტაჟისა და დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი სამშენებლო მასალების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების შეფასება 2017 წლის 20 ნოემბრის 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 2017 წლის 20 ნოემბრის მდგომარეობით „შეფასების ობიექტის“:

1. დემონტაჟის ხარჯებმა (დღგ-ის გარეშე) შეადგინა - **1,160.00 (ათასასამოცი) ლარი;**
2. დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი მასალების საწყისმა საპრივატიზებო ღირებულებამ (დღგ-ის გარეშე) შეადგინა - **1,400.00 (ათასოთხასი) ლარი.**

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;

პატივისცემით,
აუდიტური კომპანია „კომპაუდის“

დირექტორის მინდობილი პირი,
სერტიფიცირებული აუდიტორი:
(სერტიფიკატი №6/316; საი #0006)

მთ. სპეციალისტი:



ნ. ხიჯაკაძე

რ. კვინიკაძე

ზოგადი ნაწილი

I. სამუშაოს მასშტაბები

-ანგარიშის შედეგის ადგილი: ქ. თბილისი

-ანგარიშის შედეგის თარიღი: 20 ნოემბერი 2017 წელი;

-შემფასებლები: დირექტორი, აუდიტორი (სერტიფიკატი №6/316; საი#0006). ნ. ხიჯაკაძე, მთ. სპეციალისტი: რ. კვინიკაძე;

-დამკვეთი: სსიპ „ს.ხიდარის საჯარო სკოლა“

-ანგარიშის შედეგის მიზანი - დემონტაჟის და დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი მასალების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების შეფასება.

-შეფასების პროცესი:

- ობიექტის იდენტიფიცირება;
- ინტერვიუ მფლობელთან (მესაკუთრესთან);
- მსგავსი ქონების ბაზრის კვლევა და ანალიზი;
- მოპოვებული ინფორმაციის დამუშავება.
- საბოლოო ღირებულების განსაზღვრა.

1. ძირითადი ფაქტები

შეფასების ჩატარების საფუძველი	სსიპ „ს.ხიდარის საჯარო სკოლა“-სა და აუდიტორ კომპანია „კომპაუდი“ შორის 2017 წლის 14 ნოემბერს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვისხელშეკრულება საშემფასებლო მომსახურების შესახებ
მიმდინარე გამოყენება	მიმდინარე გამოყენების გარეშე
მესაკუთრე	სახელმწიფო
ღირებულების საფუძველი	დემონტაჟის ხარჯებისა და დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი მასალების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება
შეფასების ბაზა	საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 13 აგვისტოს დადგენილება „საქართველოს სახელმწიფო ხელისუფლების, აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის სარგებლობაში გადაცემული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის, რემონტის, დემონტაჟის ან ლიკვიდაციის შედეგად მიღებული ან დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი ნაწილებისა და მასალების ამ ორგანოს ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირის მიერ აღნიშნული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის, რემონტის, დემონტაჟის ან ლიკვიდაციის ხარჯების მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვის მიზნით გასხვისების ან სხვა ნებისმიერი სახით განკარგვის წესის დამტკიცების თაობაზე“
შეფასების მიზანი	აუქციონის მიზნებისათვის
საბაზრო ღირებულება	საბაზრო ღირებულება - შეფასებითი თანხა, რომელთაც აქტივი უნდა გაცივდეს შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებდა 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 იძულების გამოწვევი ფაქტორების ხასიათზე და იმ 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	სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას/მართვის უფლებით გადაცემისას საპრივატიზებო/მართვის უფლებით გადასაცემი ქონების მინიმალური ღირებულება, რომელზედაც ვაჭრობისას ხორციელდება ფასის მატება.
შეფასების თარიღი	თარიღი, როდესაც განხორციელდა ობიექტის შეფასება.
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 ან შემდგომი განკარგვით მისაღები მომავალი ფულადი ნაკადების მოლოდინს მოთხოვნა-მიწოდების პრინციპის შესაბამისად - ნებისმიერი პროდუქციის ბაზარზე ფასები ყალიბდება მოთხოვნა-მიწოდების ეკონომიკური ფაქტორების ურთიერთ ზემოქმედებით; ცვლილების პრინციპი - ითვალისწინებს ფასებისა და ღირებულების დინამიკის ცვალებადობას დროის ფაქტორის შესაბამისად; გარე ფაქტორების ზემოქმედების პრინციპი ეკონომიკური კრიზისის, დეპრესიის, წარმოების ზრდის, ბუმისა და სხვა სახის ეკონომიკური და პოლიტიკური მოვლენების გავლენა ობიექტის ღირებულებაზე.
ობიექტის ინსპექტირების თარიღი	--
შეფასების ეფექტური თარიღი	20.10.2017
ანგარიშის შედგენის თარიღი	20.10.2017
შემსრულებელი:	აუდიტური კომპანია „კომპაუდი“
ტელეფონი	2-34-76-19
ფაქტობრივი მისამართი:	ქ. თბილისი, დ. ბაქრაძის ქ. #6

2. შეზღუდვები და დაშვებები

ქვემოთმოყვანილი შეზღუდვები და დაშვებები შეადგენენ მოცემული კვლევების განუყოფელ ნაწილს:

- შემფასებელმა უშუალოდ მოახდინა ქონების ინსპექტირება;
- მშენებლობისას გამოყენებულია ხის მასალა, სამშენებლო ბლოკი და წახნაგოვანი ქვები. გადახურვა შესრულებულია გოფირებული აზბესტით, გადახურვის კონსტრუქცია და კარ-ფანჯარა ხისაა და შემდგომი გამოყენებისათვის არადაძაკმაყოფილებელია. დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი (გადარჩენილი) მეორადი სამშენებლო მასალების რაოდენობა დამოკიდებულია დემონტაჟისას გამოყენებულ ტექნოლოგიებსა და მასალების ქრონოლოგიურ ასაკზე.
- შეფასების პროცესში ვერ იქნა წარმოდგენილი უძრავი ქონების აზომვითი ნახაზები. შესაბამისად, ამ ეტაპზე შესაძლებელია სამშენებლო მასალების სავარაუდო რაოდენობის გაანგარიშება;
- შეფასების დასკვნა ეყრდნობა შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს ღირებულებასთან მიმართებაში შეფასების ეფექტური თარიღისათვის. ღირებულების მაჩვენებელი არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ქონება ბაზარზე გასხვისებულ (სასყიდლიან სარგებლობაში გადაცემული) იქნება სწორედ ამ ფასად;
- შემფასებელი ვალდებულია დაიცვას შეფასების პროცესში მიღებული ინფორმაციის კონფიდენციალურობა. ასევე არ გამოიყენოს იგი საკუთარი მიზნებისათვის;

▪ ღირებულების შესახებ შემფასებლის მოსაზრება ეფექტურია შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი ვერ აიღებს პასუხისმგებლობას ღირებულების ცვლილების გამო, რაც დაკავშირებულია როგორც პოლიტიკურ, სოციალურ და ეკონომიკურ რყევებთან, ასევე ობიექტის ფიზიკური მდგომარეობის ცვალებადობასთან;

განსაკუთრებული ნაწილი

I. სადემონტაჟო ობიექტის დახასიათება

1. სამართლებრივი მახასიათებლები:

მისამართი: ხარაგაულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ხიდარი;

მესაკუთრე: სახელმწიფო;

საკადასტრო კოდი: 36.13.34.011;

1.2. ფიზიკური მახასიათებლები:

ფართობი - შენობის საერთო ფართობია - $\approx 112,00$ კვ.მ. (ინფორმაციის წყარო: საჯარო რეესტრის ელექტრონული რუქები).

შენობის ზუსტი ქრონოლოგიური ასაკის შესახებ ინფორმაცია მოპოვებული არ ყოფილა, თუმცა მისი ფიზიკური მდგომარეობა, ასევე არქიტექტურული გადაწყვეტის სტილი და მშენებლობისას გამოყენებული მასალები მიუთითებენ, რომ გააჩნია მაღალი ქრონოლოგიური ასაკი.

მშენებლობის პროცესში გამოყენებულია ხის მასალა, სამშენებლო ბლოკი და წახნაგოვანი ქვები. გადახურვა შესრულებულია გოფირებული აზბესტით, გადახურვის კონსტრუქცია და კარ-ფანჯარა ხისაა და შემდგომი გამოყენებისათვის არადაამკმაყოფილებელია. შემდგომი ექსპლოატაციისათვის ასევე არაეფექტურია იატაკი და ხის კოჭები.

1.3. ფოტომასალა (თან ერთვის წარმოდგენილ დასკვნას)

2. დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი მასალების საწყისი

საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრა

მასალების სავარაუდო რაოდენობის გაანგარიშება

კედლის მასალა (სამშენებლო ბლოკი) ≈ 30.00 კვ.მ. (1 კვ.მ.) სულ დაახლოებით 370.00 ერთეული;

გადახურვა შესრულებულია ტალღოვანი აზბესტით დაახლოებით - 150.00 კვ.მ.;

დემონტაჟის შედეგად შესაძლებელია მიღებულ იქნეს დაახლოებით 0,1 ტონამდე მეორადი რკინის ნედლეული;

მეორადი ხის მასალა - დაახლოებით 30.00 კუბ.მ.;

რკინა-ბეტონის კიბის საფეხური (მეორადი) - 5.00 ერთეული;

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მეორადი მასალების სავარაუდო რაოდენობამ შეადგინა:

#	დასახელება	განზ. ერთეული	რაოდენობა
1	ბლოკი	ცალი	370
2	რკინის მასალები (მეორადი მასალა ან/და მეორადი ნედლეული)	ტ	0.1
3	ხის მასალა (მეორადი)	კუბ.მ.	30
4	რკინა-ბეტონის კიბის საფეხური	ცალი	5
5	მეორადი ტალღოვანი (აზბიცემენტი)	კვ.მ.	150

მასალების საორიენტაციო ღირებულების გაანგარიშება

#	დასახელება	განზ. ერთეული	რაოდენობა	ერთ.ფასი	ფასი სულ
1	ბლოკი	ცალი	370	0.4	148.00
2	რკინის მასალები (მეორადი მასალა ან/და მეორადი ნედლეული)	ტ	0.1	450	45.00
3	ხის მასალა (მეორადი)	კუბ.მ.	30	30	900.00
4	რკინა-ბეტონის კიბის საფეხური	ცალი	5	20	100.00
5	მეორადი ტალღოვანი (აზბიციმენტი)	კვ.მ.	150	1.5	225.00
	სულ				1418.00
	დამრგვალებულად				1400.00

დემონტაჟის ხარჯების (ღირებულების) განსაზღვრა

#	სამუშაოს დასახელება	განზ.	რაოდ.	მასალა		ხელფასი		ტრანსპორტი		ჯამი
				ერთ	ჯამი	ერთ	ჯამი	ერთ	ჯამი	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	სახურავის დემონტაჟი (შიფერი)	მ2	150.00	0.00	0.00	0.60	90.00	0.05	0.00	90.00
2	გადახურვის, ხის მასალის დემონტაჟი (ნივნივები, დგარები, ირიბანები, მოლარტყვა, დახურვის კოჭები)	მ2	112.00	-	-	1.50	168.00	0.25	-	168.00
3	შენობის კედლების დემონტაჟი	კაც/დღე	5.00				30.00	0.00	0.00	150.00
5	სამშენებლოდ ვარგისი მასალების გადარჩევა შემდგომი გამოყენების მიზნით და ა/თვითმცელელზე დატვირთვა	კაც/დღე	5.00	-			30.00		0.00	150.00
6	მეორადი ვარგისი სამშენებლო მასალების დასაწყობება	კაც/დღე	5.00				30.00		0.00	150.00
7	სამშენებლო ნარჩენების დატვირთვა ა/თვითმცელელზე გატანა ნაყარში	მ3	15.00	-	0.00	3.00	45.00	4.00	100.00	145.00
8	ტერიტორიის მოსწორება, მოშანდაკება	მ2	112.00	0.00	0.00	0.20	22.40		100.00	122.40
	ჯამი									975.40
	ზედნადები ხარჯები 10%									97.54
	ჯამი									1072.94
	გეგმიური დაგროვება 8%									85.84
	ჯამი									1,159
	დამრგვალებულად									1160.00

„ცვლილების პრინციპის“ თანახმად, ყველა შეფასება მიბმულია განსაზღვრულ თარიღთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ფიზიკური, სოციალური, 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.







