



საქართველოს აუდიტორის სერტიფიკატი № 0059 მოქმედების ვადა 14.05.2019 წ.
აუდიტორული საქმიანობის სერტიფიკატი № 55425 მოქმედების ვადა 01.11.2018 წ.

ქობილისი

20 ნოემბერი 2017 წ.

შეფასების დასკვნა

სსიპ ასპინძის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორგორის საჯარო სკოლის
შენობის დემონტაჟისა და დემონტაჟის შედეგად მისაღები მუდრადი
სამშენებლო მასალების ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

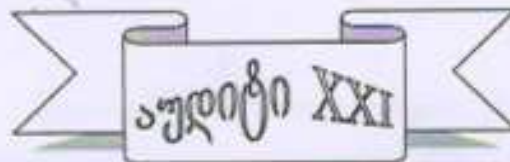
ქონების შესაკუთრე: სახელმწიფო;

დამკვეთი: სსიპ ასპინძის სოფელ ორგორის საჯარო სკოლა;

შეფასების თარიღი: 2017 წლის 17 ნოემბერი;

დანართი: 4 ფურცელი;

თბილისი
2017



საჯარო სექტორის აუდიტორის სერტიფიკატი № 0059 მოქმედების ვადა 14.05.2019 წ.
 აუდიტორული საქმიანობის სერტიფიკატი № 425 მოქმედების ვადა 01.11.2018 წ.

სსიპ ასპინძის მუნიციპალიტეტის

სოფელ ორგორის საჯარო სკოლის

დირექტორს ქალბატონ ჯულიეტა ზაქაძეს

ქალბატონო ჯულიეტა,

სსიპ ასპინძის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორგორის საჯარო სკოლაზე და შპს "აუდიტი XXI" შორის 2017 წლის 7 ნოემბერს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა ეთერ გოგიაშ განვახორციელე ასპინძის რაიონის სოფელ ორგორის საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟის, საბაღანსო ღირებულების ბაღანსიდან ჩამოწერისა და დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში. შეფასება განხორციელებულია 2017 წლის 17 ნოემბრის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, სსიპ ასპინძის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორგორის საჯარო სკოლის შენობის ნარჩენები ექვემდებარება დემონტაჟს, შენობის ნარჩენი საბაღანსო ღირებულება ექვემდებარება ბაღანსიდან ჩამოწერას, დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება შეფასების თარიღისათვის შეადგენს 0 ლარს.

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

შემფასებელი:



ეთერ გოგია
 17 ნოემბერი 2017 წელი

შეფასების სერთიფიკატი

შეფასება შესრულებულია აუდიტორ/შემფასებლის ეთერ გოგიას მიერ, რომელიც ფლობს საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის უძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (ბზ011), საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის მოძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№011/შ), საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საბჭოს მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერთიფიკატს (ზმ5/425), სსიპ საჯარო აუდიტის ინსტიტუტის საჯარო სექტორის აუდიტორის სერთიფიკატს (0059), არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი.

ვადასტურებ, რომ:

- ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ზემო, შემფასებლების პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;
- ქონების შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- შემფასებელს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გააჩნია არანაირი ინტერესი იმ ქონების მიმართ, რომლის საბაზრო ღირებულება წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში.
- შემფასებელს გააჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;
- შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

შემფასებელი:



ეთერ გოგია
17 ნოემბერი 2017 წელი

მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა

დასკვნის №	17/11/17
შეფასების საფუძველი	კლიენტსა და შემფასებელს შორის 2017 წლის 7 ნოემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება სამშენებლო მომსახურების შესახებ.
დამკვეთი	სსიპ ასპინძის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორგორის საჯარო სკოლა
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი)	დემონტირებული სკოლის შენობის ნარჩენი საბაზანსო ღირებულებისა და დემონტაჟის შედეგად მიღებული მუდრადი სამშენებლო მასალების შეფასება
ტიპი	შემფასებლის აზრით შეფასების ობიექტი წარმოადგენს სპეციალიზირებული ქონების ტიპს;
მისამართი	სსიპ ასპინძის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორგორის საჯარო სკოლა (საკადასტრო კოდი №60.07.31.027)
მესაკუთრე	სახელმწიფო
შეფასების მიზანი	ფინანსური ანგარიშგება
შეფასების სავარაუდო გამოყენება	კლიენტს კონსულტაცია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების რეგნობის შესახებ, რაციონალური მმართველობით გადაწყვეტილების მიღების მიზნით;
შეფასებული უფლება	საკუთრებაზე მთლიანი უფლება
თარიღები	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღია 17.11.2017წ, ინსპექტირების თარიღი 07.11.2017-17.11.2017 წელი, დასკვნის მომზადების თარიღი: 20 ნოემბერი 2017 წელი.

შემზლუდავი პირობები და დაშვებები

შეფასების განხორციელების პროცესში გათვალისწინებულია გარკვეული შემზლუდავი პირობები და შემფასებლის მიერ გაკეთებული აუცილებელი დაშვებები.

- შეფასების პროცესში შემფასებელი უზრუნველყოფს დაშვებით მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას, ამდენად შემფასებელს არ უკისრება არანაირი პასუხისმგებლობა შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლებაზე, იპოტეკით ან გირავნობით დატვირთვაზე.
- შემფასებელი არ არის ვალდებული რაიმე სახით იყოს პასუხისმგებელი შეფასების შედეგებზე (გამოცხადდეს სასამართლოში და ა.შ.), გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა.
- შემფასებელი არ არის ვალდებული განახორციელოს დამატებითი სამუშაო ანგარიშის ცვლილებებთან დაკავშირებით, მისი წარდგენისა და მიღება-ნაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.
- დასკვნაში ასახულია შემფასებლის პროფესიონალური აზრი შენობის 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 განსაზღვრისას გათვალისწინებულ იქნა მათი ამორტიზაციის ხარისხი და მტვერუვის კოეფიციენტი, რაც დამოკიდებულია კონსტრუქციის ხარისხზე და საამშენებლო მასალების ფიზიკურ მდგომარეობაზე.
- შესაფასებელი ქონების ინსპექტირებისა და ვიზუალური დათვალიერების შედეგად გამოტანილი დასკვნები ქონების საერთო (მათ შორის ტექნიკური) მდგომარეობის შესახებ განხორციელებულია მხოლოდ შეფასებითი მიზნებისათვის. ზეენს მიერ შენობა-ნაგებობის სპეციალური შემოწმება მათ კონსტრუქციულ მდგომარეობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმუდგობაზე და სხვა მსგავს მახასიათებლებზე არ ჩატარებულა და არც გვევალეობდა ხელშეკრულების მიხედვით.

შეფასების პროცესი და მეთოლოგია

ჩვენს მიერ შესაფასებელ უძრავ ქონებას წარმოადგენს საჯარო სკოლის შენობა, სადაც ხანძრის შედეგად (დაშკეუთის განმარტებით ხანძარი გაჩნდა 2012 წლის საახალწლო დღეებში) დარღწილია სკოლის კედლები და საკვამურები, ასევე დემონტაჟის შედეგად მისაღები მფორადი სამშენებლო მასალები.

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად:

- ❖ “შენობა-არის ისეთი ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულს კედლებით, კოლონებით ან სხვა შემოსაზღვრული კონსტრუქციებით”
- ❖ “ნაგებობა-არის სამშენებლო მასალისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული.”

პრაქტიკაში ძირითადად გამოიყენება უძრავი ქონების შეფასების სამი ძირითადი მეთოდი:

- ❖ უძრავი ქონების შეფასება დანახარჯების მეთოდით.
- ❖ უძრავი ქონების შეფასება გაყიდვების ანალიზის მეთოდით.
- ❖ უძრავი ქონების შეფასება შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდით.

სამივე მეთოდის გამოყენების ძირითად ამოცანას წარმოადგენს უძრავი ქონების “საბაზრო ღირებულების” განსაზღვრა. საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს იმ “ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისთვის დაინტერესებულ მყიდველსა და გამყიდველს შორის “გაშლილი ხელის” პრინციპის დაცვით, სათანადო მარკეტინგის ნატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე”.

ზემოთ ჩამოთვლილი მეთოდებიდან ჩვენს მიერ შესაფასებელი ქონების სპეციფიკიდან გამომდინარე საბაზრო ღირებულების შეფასება შემოსავლების კაპიტალიზაციის და გაყიდვათა შედეგების მეთოდებით რთული და არაეფექტურია. ამიტომ უძრავი ქონების შეფასებისას გამოვიყენეთ შეფასება დანახარჯების მეთოდით.

უძრავი ქონების დანახარჯების მეთოდის შეფასების გამოყენებით განსაზღვრული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება გულისხმობს მიწის ნაკვეთის (როგორც თავისუფალის) და მასზე არსებული გაუმჯობესებების ღირებულების ჯამს ცვეთის გათვალისწინებით.

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დანახარჯების მეთოდით შეფასებისას დაცულ იქნა, შემდეგი თანმიმდევრობა:

- ❖ სკოლის შენობის აღდგენითი ან ჩანაცვლების ღირებულების გაანგარიშება.
- ❖ შენობის ევლსა ხაზის ცვეთის გაანგარიშება.
- ❖ შენობის აღდგენით ღირებულებას მინუს გამოანგარიშებული ცვეთის თანხა.
- ❖ ჯამი.

დანახარჯების შეთოდის გამოყენებისას შესაფასებელი შენობის აღდგენითი ღირებულების ჯამი შეადგენს იმ დანახარჯების ჯამს, რომელიც უნდა გახწიოს ტიპურმა მყიდველმა დროის კონკრეტულ მომენტში მოცემულ მიწის ნაკვეთზე იმავე დანიშნულების შენობის ან ნაგებობის აშენებისათვის, იგივე მასალების, იგივე ხარისხის საშუალო ძალის, იგივე ტექნოლოგიების გამოყენებით, რაც გამოყენებულ იქნა თავის დროზე შესაფასებელი ობიექტის ასაშენებლად.

სანაცვლების ღირებულება არის დანახარჯების ის ჯამი, რომელიც საჭიროა შეფასების მომენტისათვის შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი შენობის აშენებისათვის თანამედროვე მასალების, სტანდარტებისა და ტექნოლოგიების გამოყენებით.

აღნიშნული შეთოდით შეფასებისას გათვალისწინებულ იქნა:

- ❖ შესაფასებელი ობიექტების ასაკი: დამკვეთის ინფორმაციით სკოლის შენობა აშენებულია 1961 წელს, მისი ნარჩენი საბაღანსო ღირებულება შეფასების თარიღისათვის შეადგენს 3278 ლარს.
- ❖ მშენებლობის ღირებულების სტრუქტურა:
 - ა) პირდაპირი დანახარჯები (80%);
 - ბ) ირიბი დამახარჯები (20%);
- ❖ არსებულ შენობაზე საპროექტო-სახარჯთადრიცხვო დოკუმენტაციის არ არსებობა. შენობების შეფასებისას განიხილება ცვეთის სამი სახეობა:
- ❖ ფიზიკური ცვეთა,
- ❖ ფუნქციონალური ცვეთა,
- ❖ ეკონომიკური ცვეთა.

ფიზიკური ცვეთა წარმოადგენს შენობის ღირებულების დაკარგვის პროცესს, რომელიც გამოწვეულია სამშენებლო კონსტრუქციების, მასალებისა და ელემენტების დაზიანებით, ბუნებრივი დაბერების ან არასწორი ექსპლუატაციის შედეგად.

ფუნქციონალური ცვეთა წარმოადგენს შენობის ღირებულების დაკარგვის პროცესს, რაც გამოწვეულია შენობის სამომხმარებლო თვისებების თანამედროვე პარამეტრებთან შეუსაბამობით, ასეთ პარამეტრებს მიეკუთვნება: დაფუძმარება, ქუჩის სიმაღლე, თბოიზოლაცია, ინსოლაციაცია, გათბობა, ვენტილაცია და ა.შ.

ეკონომიკური ცვეთა წარმოადგენს შენობის ღირებულების დაკარგვის პროცესს, რაც გამოწვეულია ბაზარზე სიტუაციის, საკანონმდებლო პირობების, ფინანსური მდგომარეობის და სხვა ფაქტორების ცვლილებით.

არსებული შენობის ინსპექტირებისას დადგენილ იქნა: შენობის ნარჩენებს დაკარგული აქვს ეკონომიკური და ფუნქციონალური მახასიათებლები, ის ფიზიკურად გაცვეთილია სრულად.

სკოლის შენობის ტექნიკური და ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

სახსრავლო დაწესებულების პასპორტის შესაბამისად სკოლა აშენებულია 1961 წელს, სკოლის შენობა არის ერთსართულიანი, ზომით 32*22, დამკვეთის განმარტებით სკოლა დაიწვა 2012 წელს გახენილი ხანძრის შედეგად, ფიზიკური დათვალიერებით შენობის კედლები აშენებულია ნათალი ქვისა და აგურისგან, მრავალწლიანი ბუნებრივი ნალექების ზემოქმედებით შენობის ნარჩენებს დაკარგული აქვს სამომხმარებლო თვისებები, კედლები და ზეძირკველი დაბზარულია მრავალ ადგილას, მათი ფუნქციონალური მიზნით გამოყენება შეუძლებელია და აუცილებელია მათი დემონტაჟი.

სადემონტაჟო სამუშაოებისთვის მკაცრად უნდა დაცული იყოს სადემონტაჟო სამუშაოთა ორგანიზაციის პროექტი. სადემონტაჟო სამუშაოების წარმოება უნდა მოხდეს ზემოდან ქვემოთ, კედლებიდან საძირკვლის ჩათვლით. მათი დემონტაჟის დაწყებამდე აუცილებლად უნდა დაზუსტდეს მათი ტექნიკური მდგომარეობა, განლაგება და მაქსიმალური წონა, დემონტაჟი უნდა განხორციელდეს შემდეგი თანმიმდევრობით:

- ❖ საკვამურების დემონტაჟი,
- ❖ კედლების და ზეძირკვლის დემონტაჟი,
- ❖ საძირკვლის დემონტაჟი.

პირველ რიგში დემონტირებულ უნდა იქნეს აგარიულ მდგომარეობაში მყოფი კედლები, დარჩენილი კედლების დემონტაჟი სასურველია გახორციელდეს ხელით და მცირე ტექნიკის გამოყენებით.

დემონტაჟისა და დემონტაჟის შედეგად მისაღები მფორადი სამშენებლო მასალების ღირებულების დაანგარიშება

ზემოაღნიშნული მეთოდების გამოყენებისას გაითვალისწინეთ რა დემონტაჟის დროს სამშენებლო მასალების მდგომარეობა, მათი მსხერვეის მაღალი კოეფიციენტი, მიღებული მფორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 0 ლარს, ამასთან დემონტაჟისა და სამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ჩასატარებლად ცოცხალი მუშახელის გარდა აუცილებელია ტექნიკის გამოყენება (ექსკვატორი, ამწხ, კოლალა, სატვირთო მანქანა). ხვეწს მიერ დაანგარიშებულ იქნა ჩასატარებელი მთლიანი სადემონტაჟო და სამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ღირებულება. (იხ.ცხრილი №1)

სოფელ ორგორის სკოლის დემონტაჟის ხარჯთაღრიცხვა(ლარი)

შესასრულებელი სამუშაოს დასახელება	განხორციელება	რაოდენობა	მასალები	ხელფასი	ჯამი
საკავემუშურების დემონტაჟი	კვ.მ			300.00	300.00
ტიხრების და კედლების დემონტაჟი	კვ.მ	208.00		10.00	2080.00
ზესაძიკელის დემონტაჟი	კვ.მ	208.00		10.00	2080.00
საძიკელის დემონტაჟი	კვ.მ	208.00		10.00	2180.00
ადგილის მოსუფთავება საამშენებლო ნაგავისაგან	კვ.მ	704.00		6.00	4224.00
საამშენებლის დატვირთვა აეროთაქსიკულზე	კუბ.მ			1500	1500.00
ნაგავის გატანა 20 კმ-ზე	ლიტრი	400	916	1500	2416.00
სულ ხარჯთაღრიცხვით					14680.00
ზედნადები ხარჯები 7%					1027.60
გვერდითი დაგროვება 8%					1256.61
გაუთვალისწინებელი ხარჯები 3%					508.93
სულ					17473.13
დღგ	18%				3145.16
ჯამი					20618.30

დემონტაჟის შედეგად მისაღებ მუორად სამშენებლო მასალებს არ გააჩნიათ საბაზრო ღირებულება.

ჩვენს მიერ განხორციელდა ბაზრის კვლევა 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.

დასკვნა

ამდენად, სსიპ ასპინძის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორგორის საჯარო სკოლის შენობის ნარჩენები ექვემდებარება დემონტაჟს, სადემონტაჟო სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 20618,30 ლარს, შენობის ნარჩენი ღირებულება ექვემდებარება ბალანსიდან ჩამოწერას, ხოლო დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი საამშენებლო მასალებს არ გააჩნიათ საბაზრო ღირებულება და შეფასების თარიღისათვის მათი ღირებულება შეადგენს 0 ლარს.

შპს "აუდიტი XXI-ის" დირექტორი/შემფასებელი



[Handwritten signature]

გვ. 17
17 ნოემბერი 2017 წელი



საქართველოს მთავრობის განკარგულებაში N 60.07.31.027

ამონაწერის საჯარო რეგისტრაცია

გარეგნული რეგისტრაცია
N 001013577466 - 25/11/2013 12:43:42

მომზადების თარიღი
29/11/2013 15:47:25

საკუთრების განყოფილება

პირი მამის	საქონლის მფლობელი	კატეგორია	საკუთარი	საკუთრების განყოფილების განმარტება საკუთრების ფუნქციის არსებითი სახეობის ფუნქციონირების ფართობი (მ.კვ.) საკუთრების წილი (პროცენტი) მემკვიდრეობის განმარტების თარიღი N1 (საკუთრების მფლობელის განმარტების ფართობი კვ.მ. თარიღი N2 (საკუთრების) განმარტების ფართობი კვ.მ.)
60	07	31	027	

მამისმართი მამისი მამისი, საფუძველი მფლობელი

მესაკუთრის განყოფილება

გარეგნული რეგისტრაცია : (სამართალი) 0010000017 - თარიღი 07/03/2005

საკუთრების განყოფილების აღწერა

- საფუძველი N14, დამატების თარიღი 07/03/2005, მამისის საფუძველი ქონების აღწერის და მრავალჯერადი განყოფილება
- საფუძველი N16/33725, დამატების თარიღი 11/10/2013, საფუძველი ქონების ერთეული საფუძველი
- საფუძველი N1/2/51, დამატების თარიღი 30/10/2013, საფუძველი ქონების ერთეული საფუძველი

მესაკუთრის
სამართალი

მესაკუთრის
სამართალი

აღწერა

იპოთეკა

საგადასახადო ფართობი

რეგისტრაციის თარიღი

შეზღუდული სარგებლობა

საჯარო რეგისტრაციის ელექტრონული საიტისთვის: <http://public.reestr.gov.ge>

გვერდი 1(2)

