

სსიპ „გალაქტიონ ტაბიძის სახელობის ხაშურის 6-ე საჯარო სკოლის“ ტერიტორიაზე არსებული შენობის (საპირფარეშო) ფაქტიური მდგომარეობის და მისი დემონტაჟის შემთხვევაში სადემონტაჟო სამუშაოების, ასევე მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

შეფასების ანგარიში

შეფასების თარიღი

2017 წლის 22 დეკემბერი

1. ძირითადი ფაქტებისა და შედეგების მოკლე მიმოხილვა

შეფასების დამკვეთი: სსიპ "გალაქტიონ ტაბიძის სახელობის ხაშურის 6-ე საჯარო სკოლა" (ს/ნ 243876105);

შემფასებელი: აუდიტორული კომპანია შპს "აუდიტი +" (ს/ნ 443854349);

შემფასებლის სერტიფიკატი:



შეფასების ობიექტი: სსიპ "გალაქტიონ ტაბიძის სახელობის ხაშურის 6-ე საჯარო სკოლის" ტერიტორიაზე არსებული შენობა (საპირფარეშო);

ადგილმდებარეობა: ქ. ხაშური, ფალიაშვილის ქ. №10;

შეფასების ჩატარების დრო: 2017 წლის 21 დეკემბრიდან 2017 წლის 22 დეკემბრამდე;

შეფასების ანგარიშის შედგენის თარიღი: 2017 წლის 22 დეკემბერი;

შეფასების მიზანი: შენობის (საპირფარეშო) ფაქტიური მდგომარეობის და მისი დემონტაჟის შემთხვევაში სადემონტაჟო სამუშაოების, ასევე მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა;

შეფასების მეთოდი: საბაზრო მეთოდი (გაყიდვების პირდაპირი შედარებითი ანალიზის მეთოდი;

2. შეფასების ხარისხი

წინამდებარე ანგარიშზე ხელმომწერი შემფასებელი ადასტურებს, რომ არსებული მონაცემების შესაბამისად:

- ანგარიშში მოცემული ფაქტები შეესაბამება რეალობას.
- ანგარიშში მოცემული ანალიზი, შეხედულებები და დასკვნები ეკუთვნის შემფასებელს და მოქმედია მხოლოდ იმ შემზღუდავი პირობებისა და დაშვებების ფარგლებში, რომლებიც წარმოადგენს წინამდებარე ანგარიშის შემადგენელ ნაწილს.
- შემფასებელს არც ამჟამად და არც მომავლისათვის არ გააჩნია რაიმე ინტერესი შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების სიდიდის მიმართ და მოქმედებს მიუკერძოებლად.
- შემფასებლის ანაზღაურება არაა დამოკიდებული შესაფასებელი ობიექტის საბოლოო ღირებულებაზე, აგრეთვე იმ მოვლენებზე და შედეგებზე, რომლებიც შეიძლება გამოიწვიოს დამკვეთის ან მესამე პირების მიერ წინამდებარე ანგარიშის გამოყენებამ.
- შეფასების ანგარიში მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს შესაფასებელ ღირებულებასთან მიმართებაში კონკრეტული თარიღისთვის და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ აღნიშნული ღირებულება შემდგომში არ განიცდის ცვლილებას.
- შემფასებელმა უშუალოდ ადგილზე მოახდინა შესაფასებელი ობიექტის ინსპექტირება.

3. ძირითადი შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

ისევე როგორც ნებისმიერ შეფასებას, მოცემულ შეფასების პროცესსაც თან ახლდა შემზღუდავი პირობები და შემფასებლის მიერ გაკეთებული დაშვებები, რომლებიც წარმოადგენს წინამდებარე ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს:

შეფასების პროცესის თანმხლები შეზღუდვები:

შეფასების მსვლელობისას დამკვეთის მიერ ვერ იქნა მოწოდებული აზომვითი ნახაზები.

შეფასების პროცესის თანმხლები დაშვებები

- წინამდებარე ანგარიში სარწმუნოა მხოლოდ სრული მოცულობის და მხოლოდ მასში მითითებული მიზნისათვის გამოყენების შემთხვევაში;
- წინამდებარე ანგარიშის შედგენის დროს შემფასებელი ამოდიოდა შეფასების ობიექტთან დაკავშირებული უფლებადამდგენი დოკუმენტების სარწმუნოებიდან.
- შემფასებელი არ იღებს პასუხისმგებლობას შესაფასებელ ობიექტზე საკუთრების უფლების იურიდიულ აღწერასთან დაკავშირებით.
- ნახაზები, სურათები და სქემები თუ ისინი ახლავს ანგარიშს, ითვლება მიახლოებითად. ისინი საჭიროა იმისათვის, რომ მომხმარებელს შეუქმნას თვალსაჩინო

წარმოდგენა შესაფასებელ ქონებაზე და არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას რაიმე სხვა მიზნებისათვის.

- შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა რაიმე ფარული ფაქტორების არ არსებობა, რომლებსაც შეეძლოთ გავლენა მოეხდინათ შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე.

- შეფასების პროცესში გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები მიღებულია სარწმუნო წყაროებიდან და ითვლება სარწმუნოდ. მიუხედავად ამისა შემფასებელი გარანტიას არ იძლევა მათ აბსოლუტურ სიზუსტეზე, ამიტომ სადაც ეს შესაძლებელია, მითითება კეთდება ინფორმაციის წყაროზე.

- პროგნოზები, რომლებსაც შეიცავს ანგარიში, ეფუძნება მიმდინარე საბაზრო პირობებს და შესაძლო მოკლევადიან ფაქტორებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ მოთხოვნა-მიწოდების პროცესების ცვლილებებზე. ეს პროგნოზები დამოკიდებულია მოთხოვნა-მიწოდების ბაზარზე მომხდარ ცვლილებებზე.

- შემფასებლის აზრი შეფასების ობიექტის ღირებულებასთან დაკავშირებით მოქმედია მხოლოდ შეფასების დროისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე.

- შეფასებისას ვიყენებით შეფასების საერთაშორისოდ აღიარებულ პროცედურებს. არ შეგვიძლია მოგვცეთ გარანტია, რომ თანხის მიღებული სიდიდე ან შეფასებისას მიღებული დაშვებები არ იქნება გადასინჯული ან საკამათო მესამე მხარის მიერ.

- შეფასებისათვის აუცილებელი მონაცემები მოპოვებულია ინტერნეტის და სხვა საჯარო ინფორმაციის მეშვეობით.

- შემფასებელ არ ევალება სასამართლოში გამოცხადება ან სხვა ფორმით დამოწმება შედგენილ ანგარიშზე ან შესაფასებელ ობიექტზე, გარდა დამკვეთთან გაფორმებულ ცალკე ხელშეკრულების ან სასამართლოს მიერ ოფიციალური გამოძახებისა.

- შემფასებელი აყენებს კონფიდენციალობის მოთხოვნას შეფასების მასალების მესამე პირებზე მისთვის წერილობითი შეტყობინების გარეშე. დადგენილი პროფესიონალური სტანდარტების შესაბამისად შემფასებელი ასევე კონფიდენციალურად ინახავს შეფასების პროცესში მიღებულ ინფორმაციას.

- არც შემფასებელს და არც დამკვეთს უფლება არ აქვთ შეფასების შედეგები გამოიყენონ სხვა მიზნებისათვის, გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისა.

- შემფასებლის ანგარიში გამოხატავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს შესაფასებელი ქონების ღირებულების მიმართ და არ ითვლება იმის გარანტიად, რომ შესაფასებელი ქონება გადაეცემა სხვა პირს ზუსტად იმ თანხით, რაც მითითებულია წინამდებარე ანგარიშში.

4. შეფასების პროცესში გამოყენებული კანონები და სტანდარტები

- “შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები” (IVSC) VIII და IX გამოცემა.

5. შეფასების დანიშნულება

დამკვეთისათვის სრული ინფორმაციის მიწოდება შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ.

6. შეფასების მეთოდი

საბაზრო მეთოდი (გაყიდვების პირდაპირი შედარებითი ანალიზის მეთოდი)

ზოგადად, საბაზრო ღირებულება არის შეფასებითი თანხა, რომლითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს 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.

გაყიდვების პირდაპირი შედარებითი ანალიზის მეთოდით, შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება მის პირდაპირ შედარებას ახლო წარსულში გაყიდული ან გასაყიდად გამოცხადებული ანალოგიური ობიექტების ფასებთან.

გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდის გამოყენება გულისხმობს შემფასებლის მიერ შემდეგი ქმედებების თანმიმდევრულ შესრულებას.

- ბაზრის დეტალური გამოკვლევა და საიმედო ინფორმაციის მოპოვება იმ ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენენ შესაფასებელი ობიექტის ფასზე;
- ბაზრის მონაცემების შეგროვება და ანალიზი შესაფასებელი უძრავი ქონების ანალოგიური ობიექტების შესახებ;
- შედარების შესაფერისი ერთეულის განსაზღვრა და შედარებითი ანალიზის განხორციელება.

დასკვნა

აღნიშნული შენობა/ნაგებობის ვიზუალური დათვალიერებით დადგინდა შემდეგი:

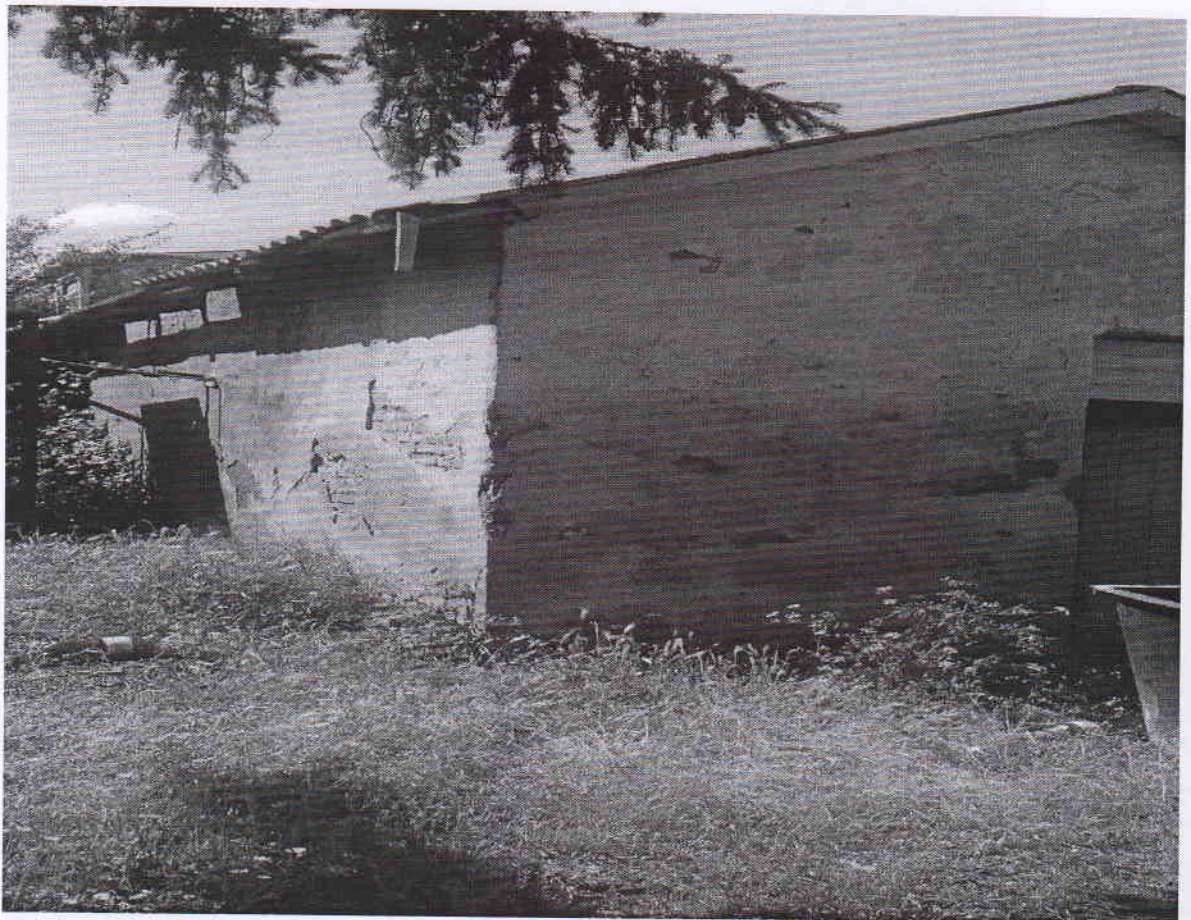
შენობის აღწერილობა

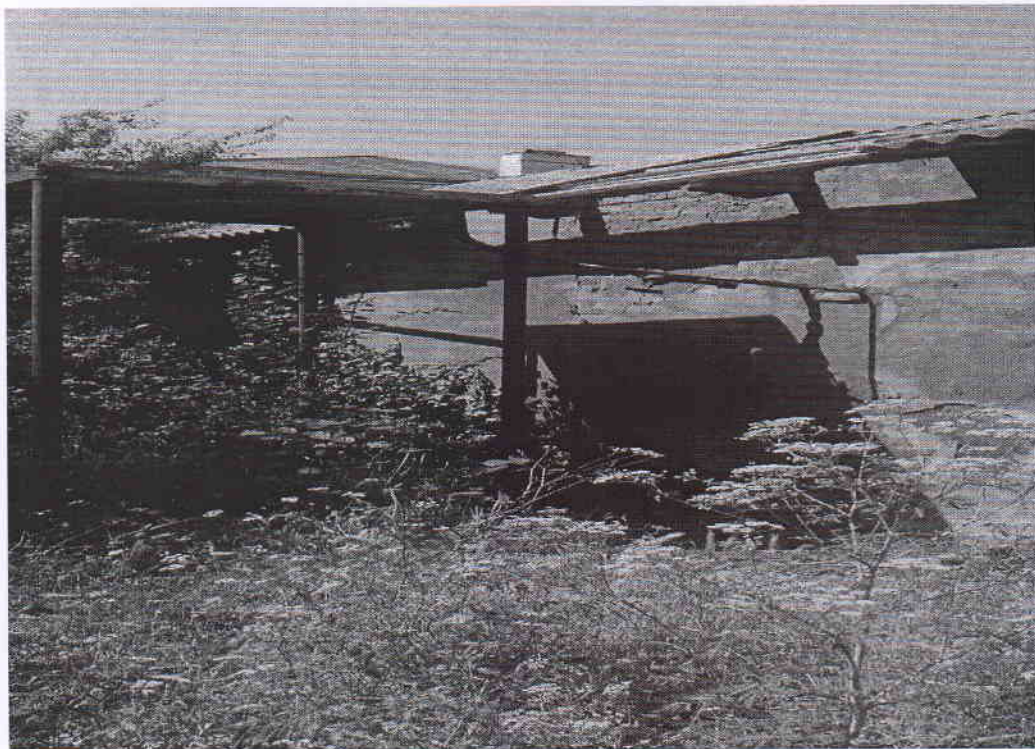
შენობის სიგანე შეადგენს 3,8 მეტრს, სიგრძე 11,10 მეტრს, სულ საერთო ფართი შენობის კედლების გარე აზომვის მიხედვით შეადგენს $(3,8\text{მ} \times 11,10\text{მ})$ 42,18 კვ.მეტრს. შენობაში ოთახები გატიხრულია ერთი საყრდენი და ორი შედარებით თხელი არასაყრდენი კედლით, რომელთა სიგრძე შეადგენს 3 მეტრს, შენობის სიმაღლეა 3 მეტრი. შენობის საყრდენი კედლების სისქე არის 0,40 მეტრი, ხოლო არასაყრდენი კედლების სისქეა 0,20 მეტრი. შენობა მთლიანად აშენებულია სამშენებლო აგურით.

შენობის ფაქტიური მდგომარეობა

შენობის ჭერი დამზადებულია ეგრეთწოდებული ხის „ტკეჩით“, ხოლო გადახურულია აზბესტის „შიფერით“. სახურავი დაზიანებულია, განსაკუთრებით აღმოსავლეთ მხარე, შედეგად შენობაში ჩადის ნალექით გამოწვეული წყალი, რის გამოც დაზიანებულია ჭერი, საყრდენი კედლები „ქამარის“ უქონლობის, სიძველის და ნალექის ჩადინების გამო დაზარალებულია. იატაკი სადაც თავისდროზე დამონტაჟებული იყო ფეხზე დასადგომი უნიტაზები ნაწილობრივ ჩანგრეულია, შედეგად შენობაში და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე იგრძნობა ფეკალური მასების სუნი.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, მიზანშეწონილად მიმაჩნია მოხდეს საპირფარეშოს დემონტაჟი, რადგან მისი აღდგენა/რეკონსტრუქცია შეუძლებელია და საფრთხეს უქმნის მოსწავლეთა ფიზიკურ ჯანმრთელობას. (იხ. ფოტო მასალა)









მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება

ჩვენს მიერ განხორციელდა შენობის დემონტაჟის შემთხვევაში, მსხვრევისა და დაზიანების გათვალისწინებით, მისაღები მეორადი რეალიზაციისათვის ვარგისი სამშენებლო მასალების ღირებულებების დადგენა, ბაზარზე ჩასაბარებელი შესყიდვის ფასების გათვალისწინებით. ბაზრის კვლევისა და ანალიზის შედეგად გამოვლენილი იქნა ანალოგები, რომლებსაც დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალების მსგავსი მახასიათებლები გააჩნიათ. ინფორმაცია ანალოგიური და მსგავსი აქტივების ღირებულებების შესახებ მოპოვებული იქნა ინტერნეტის საშუალებით, ბაზრობიდან, ასევე ჩატარებული იქნა ინტერვიუები კომპეტენტურ პირებთან.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილის მეშვეობით წარმოდგენილია შენობის დემონტაჟის შემთხვევაში **მეორადი** დანიშნულების სამშენებლო მასალის დასახელება, ზომები, რაოდენობა, ერთეულის საბაზრო ფასები და საერთო საბაზრო ღირებულება:

#	მასალის დასახელება	ზომები	რაოდენობა (ცალი)	ერთეულის ფასი (ლარი)	საერთო ღირებულება
1	სამშენებლო აგური	სტანდარტული	9700	0,15	1455
ჯამი			9700		1455

დემონტაჟის შემთხვევაში, მისაღები სასარგებლო ღირებულების მქონე მეორადი სამშენებლო მასალის (აგური) საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა **1455** (ერთი ათას ოთხას ორმოცდათხუთმეტი) ლარი.

რაც შეეხება, სკოლის საპირფარეშოს შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულებას, ყველა თანმდევი ხარჯების გათვალისწინებით (ტრანსპორტი, მუშახელი) განისაზღვრა **450** (ოთხას ორმოცდაათი) ლარით.

შპს „აუდიტი +“-ის დირექტორი

სერთიფიცირებული შემფასებელი:

კ. აბრამაშვილი

