

საჯარო ხელშეკრულების აღმასრულებლის სერტიფიკატი № 0059 მოქმედების ვადა 14.05.2019 წ.
აღმასრულებელი ხელმძღვანელის სერტიფიკატი № 5425 მოქმედების ვადა 01.11.2018 წ.

ქ.თბილისი

04.12.2017

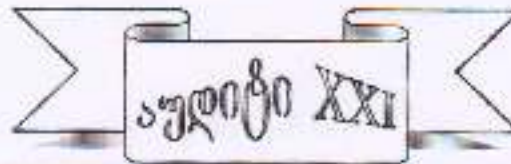
შეფასების დასკვნა №04-12/17

სსიპ ადიგენის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბოლაჯურის საჯარო სკოლის
საცხოვრებელი სახლის და საქვების დემონტაჟის, დემონტაჟის შედეგად
მისაღები მუდრადი სამშენებლო მასალების და საწყისი სააუქციონო
ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

ქონების შესაკუთრე: სახელმწიფო;

დამკვეთი: სსიპ ადიგენის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბოლაჯურის საჯარო
სკოლა;

შეფასების თარიღი: 2017 წლის 4 დეკემბერი;



საჯარო მფლობელის აუდიტორის სერტიფიკატი № 0059 მოქმედების ვადა 14.05.2019 წ.
 აუდიტორული ხელშეკრულების სერტიფიკატი № 55425 მოქმედების ვადა 01.11.2018 წ.

სსიპ ადიგენის მუნიციპალიტეტის
 სოფელ ბოლაჯურის საჯარო სკოლის
 დირექტორს ქაღატონ თამარ მერაბიშვილს

ქაღატონი თამარ,

სსიპ ადიგენის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბოლაჯურის საჯარო სკოლასა და შპს "აუდიტი XXI" შორის 2017 წლის 29 ნოემბერს გაფორმებული სახელმწიფო შეხიდეების შესახებ ხელშეკრულების თანახმად შემოვასებელმა ეთერ გოგიამ გაჩეხორციელა ადიგენის რაიონის სოფელ ბოლაჯურის საჯარო სკოლის ეზოში (ს/კ 61.08.23.010) მდებარე სკოლის საცხოვრებელი და საქვებუ შენობების დემონტაჟის, დემონტაჟის შედეგად მისაღები შორადი სამშენებლო მასალების და საწყისი სააუქციო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და საშრობუბლივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში. შეფასება განხორციელდა 2017 წლის 4 დეკემბრის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით:

- სკოლის საცხოვრებელი და საქვებუ შენობების დემონტაჟისა და სამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა 13541 (ცამეტი ათას ხუთას ორმოცდაერთი) ლარით;
- სკოლის საცხოვრებელი და საქვებუ შენობების დემონტაჟის შედეგად მიღებული შორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 0 (ხუდი) ლარით;
- სკოლის საცხოვრებელი და საქვებუ შენობების საწყისი სააუქციო ფასი განისაზღვრა 0 (ნული) ლარით;

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
 4 დეკემბერი 2017 წელი

შინაარსი

ხატიტულო გვერდი	1
წერილი	2
შეფასების სერთიფიკატები	4
მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა	5
შემზღუდავი პირობები და დაშვებები	6
შეფასების პროცესი და მეთოდოლოგია	7
სკოლის ხაცხოვრებელი და საქვაბე შენობების ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა	11
დემონტაჟის და დემონტაჟის შედეგად მიხაღები მეორადი სამშენებლო მახაღების ღირებულების განსაზღვრა	15
სკოლის ხაცხოვრებელი სახლის და საქვაბის საწყისი სააუქციონო ღირებულების განსაზღვრა	16
დასკენა	17

შეფასების სერთიფიკატები

შეფასება შესრულებულია აუდიტორისა და შემფასებელ-ექსპერტის ეთერი გოგიას მიერ, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ მისიჭებული აუდიტორის ინდივიდუალური ხარვეზიტრაციო ნომერი SARAS-A-674437, <https://www.saras.gov.ge/>), რომელიც არის საქართველოს აუდიტორთა, ბუღალტერთა და ფინანსურ მენეჯერთა პროფესიული ფედერაციის წევრი, რეგისტრაციის №ფა/044, ასევე ფლობს აუდიტორულს საქმიანობის სერტიფიკატს №5/425, საჯარო სექტორის აუდიტორის სერტიფიკატს №0059, რომლის მოქმედების ვადაა 14.05.2019 წლამდე, საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის უძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№011), ასევე საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის მოძრავი და არამატერიალური ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№011/შ), აუდიტორად მუშაობის 17 წლიანი გამოცდილებით და შემფასებლის 8 წლიანი გამოცდილებით.

გადასტურებ, რომ:

- ანგარიშში ასახული ანაღიში ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ჩემი, შემფასებლების პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;
- უძრავი 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, ანაღიზი და ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

შემფასებელი:



[Handwritten signature]

ეთერი გოგია
4 დეკემბერი 2017 წელი

მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა

დასკვნის №	04-12/17
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შეფასებელს შორის 2017 წლის 29 ნოემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება საშეფასებლო მომსახურების შესახებ;
დასკვეთი:	სიბა ჯიფენის სუბსიდიზირების სოფელ ბოლაჯურის საჯარო სკოლა;
შესაფასებელი ქონება (სესიის ობიექტი):	სოფელ ბოლაჯურის საჯარო სკოლის საცხოვრებელი სახლი და საქვები;
კები:	შეფასებლის ახალი შეფასების ობიექტი წარმოადგენს სუბსიდიზირების ქონების ტიპს;
მისამართი:	სიბა ჯიფენის მუნიციპალიტეტის სოფელი ბოლაჯური (საკადასტრო კოდი: 610823010);
შესაკუთრე:	სახელმწიფო
შეფასების მიზანი:	სოფელ ბოლაჯურის საჯარო სკოლის საცხოვრებელი სახლის და საქვების დემონტაჟის, დემონტაჟის შედეგად მისაღები შეორაღი სამშენებლო მასალების და საწყობი სააუქციონო ღირებულების განსაზღვრა;
შეფასების საჯარო გამოცენა:	კლიენტის კონსულტაცია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების რეგულირების შესახებ, რეკონსტრუქციის მმართველობით გადამწყვეტილების შედეგების მიზნით;
შეფასებული უფლება:	საკუთრებაზე მართლად უფლება;
თარიღები:	ღირებულების შეფასების თარიღია 04.12.2017 წ. ინსპექტირების თარიღი 29.11-04.12.2017 წელი, დასკვნის მომზადების თარიღი 4 დეკემბერი 2017 წელი;

შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

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

1. შეფასების პროცესში შეძლავებული ყურდნობა და დაშვების მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას, ამდენად შემფასებელს არ ეკისრება არაჩაბარი პასუხისმგებლობა შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლებაზე, იპოტეკით ან გირავნობით დატვირთვაზე.
2. შემფასებელი არ არის ვალდებული რაიმე სახით იყოს პასუხისმგებელი შეფასების შედეგებზე (გამოცხადების სასამართლოში და ა.შ.), გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა.
3. შემფასებელი არ არის ვალდებული განახორციელოს დამატებითი სამუშაო ანგარიშის ცვლილებებთან დაკავშირებით, მისი წარდგენისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.
4. დასკვნაში ასახულია შემფასებლის პროფესიონალური ასრი შენობის დაშლის შედეგად მისაღები აქტივების (მეორადი სამშენებლო მასალები) რაოდენობისა და საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებაში და ბუნებრივია, არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ქონების ღირებულება მომავალში არ განიცდის ცვლილებას. მისაღები სამშენებლო მასალების რაოდენობის განსაზღვრისას გათვალისწინებულ იქნა მათი ამორტიზაციის ხარისხი და შტერევის კოეფიციენტი, რაც დამოკიდებულია კონსტრუქციის ხარისხზე და საამშენებლო მასალების ფიზიკურ მდგომარეობაზე.
5. შეფასებული ქონების ინსპექტირებისა და ეიზუალური დათვილიერების შედეგად გამოტანილი დასკვნები უძრავი ქონების საერთო (მათ შორის ტექნიკური) მდგომარეობის შესახებ განხორციელებულია მხოლოდ შეფასებითი მიზნებისათვის. ნვენს მიერ შენობა-ჩაგებობის სპეციალური შემოწმება მათ კონსტრუქციულ მდგომარეობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმდეგობაზე და სხვა მსგავს მახასიათებლებზე არ ჩატარებულა და არც გვევალეობდა ხელშეკრულების მიხედვით.

შეფასების პროცესი და მეთოლოგია

ჩვენს მიერ შესაფასებელ უძრავ ქონებას წარმოადგენს საჯარო სკოლის კუთვნილი შენობა-ნაგებობები.

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად:

- “შენობა-არის ისეთი ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოიხაზღვრულს 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 გაიცემა ქონება შეფასების თარიღისთვის დაინტერესებულ მფლობელსა და გამყიდველს შორის “გაშლილი ხელის” პრინციპის დაცვით, სათანადო მარკეტინგის ზაფხრების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცხოვიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე”.

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

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

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

უპირაჟი ქონების შეფასების პრაქტიკაში დაახარჯები შეიძლება შეფასდეს შემდეგი მეთოდების გამოყენებით:

- ✓ შედარებითი ერთეულის მეთოდი;
- ✓ კომპონენტებად დაყოფის მეთოდი;
- ✓ რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი;
- ✓ კომპინირებული მეთოდი;

აღნიშნული მეთოდებიდან ჩვენს შემთხვევაში გამოყენებულ იქნა შედარებითი ერთეულის მეთოდი, როგორც პრაქტიკული და ფართოდ გამოყენებული მეთოდი. ამ მეთოდის გამოყენებისას შესაფასებელ შენობასე გაწეული დანახარჯების შეფასება ხდება მსგავსი შენობის ფართობის (კვმ) ერთეულზე გაწეული ცნობილი დანახარჯების მიხედვით, რომელიც უკვე დაკორექტირებულია ადგილობრივი ბაზრის პირობებისა და შესაძარბელი შენობის ფიზიკური მახასიათებლების მიხედვით.

არსებული სკოლის საცხოვრებელი და საქვარე შენობების შეფასებისას გათვალისწინებული იქნა მათი ცვეთა, რაც გულისხმობს მათი სარგებლიანობის დანაკარგსა და ღირებულების შემცირებას სხვადასხვა მიზეზების გამო.

შენობების შეფასებისას განიხილება ცვეთის სამი სახეობა:

1. ფიზიკური ცვეთა;
2. ფუნქციონალური ცვეთა;
3. 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 შეუხაბამობით, ასეთ პარამეტრებს მიეკუთვნება: დავფმარება, ჭერის სიმაღლე, თბოიზოლაცია, ინჰოლლაცია, გათბობა, კეხტილაცია და ა.შ.

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



საქს. რეგისტრაციის განყოფილება N 61.08.23.010

ამონაწერი საჯარო რეგისტრაციის

განცხადების რეგისტრაცია
N 882014630373 - 24/11/2014 11:01:53

მიმწოდებლის თარიღი
10/12/2014 15:40:44

საკუთრების განყოფილება

შენიშვნა	საკუთარი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გამოსაკუთრება
ადგილი	ბოლდვარი			ნაკვეთის აღნიშვნა: არასასოფლო-სამეურნეო დამსახურებელი ფართობი: 17153.00 კვ.მ.
61	08	23	010	ნაკვეთის წინა ნომერი: შენიშვნა: ნაკვეთის მფლობელობის მოქმედი N1(სკოლა), თბილისი N2(საკონსტრუქციო კორპუსი), თბილისი N3(საქვანი).
მისამართი: რაიონი აილენი, სოფელი ბოლდვარი				

შესაკუთრების განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია: ნომერი 882012331674, თარიღი 10/07/2012 18:17:21
უფლებამოსილების რეგისტრაცია: თარიღი 16/07/2012

უფლების დასადასტურებელი დოკუმენტი:

- * მომართვა N 741, დამოწმების თარიღი 10/07/2012, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამსახურ-განაცხადის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამსახურის სამართლებრივი

შესაკუთრების
სახელმწიფო

შესაკუთრების
სახელმწიფო

აღწერა:

იპოთეკა

საფარისქვეშა ფორმისა:

რეგისტრირებული არ არის

სარეგისტრაციო

პროექტის მიხედვით, საპროექტო ხარჯების დაფარვა უზრუნველყოფილი იქნება სახელმწიფო ბიუჯეტის საშუალებებით. საპროექტო ხარჯების დაფარვის წილი შეადგენს 100%.

შეზღუდვა რეესტრის ნომერი N163966, დამთმების თარიღი 07/12/2012, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

- [illegible]

სკოლის საცხოვრებელი და საქვაბე შენობების ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

სკოლის საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს სსიპ ადიგენის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბოლაჯურის საჯარო სკოლის (საკადასტრო კოდი N108.23.010) ტერიტორიაზე შესაფასებელი ქონება წარმოადგენს 384 კვ.მ ფართის ორსართულიან შენობას, შენობის ზეძირკველი აშენებულია წერილი ბლოკებითა და აგურით. შენობის კედლები აშენებულია წითელი აგურით, შენობა დახურულია რკინა-ბეტონის ღრუტანიანი ფილებით. ვიზუალური დათვალიერებით სახურავი დაზიანებული და სრულად ამორტიზებულია, რკინა-ბეტონის ფილების არმატურები კოროზირებულია და დაშლილია, ბუნებრივი ნალექებისა და ხევა ბუნებრივი ძოვდენების ზემოქმედებისაგან შენობის მზიდი კედლები დაზარალებული და დაუკორმირებულია, აღადგინა გრძივი და განივი კედლები ერთმანეთისაგან დაშორებულია, იატაკი აეროლი და დაზიანებულია, ფანჯრები დამპალი და დაშლილია, ჩემი დაკვირვებით შენობას დიდი ხანია დაკარგული აქვს ფუნქციონალური დანიშნულება და საბოლოო დასკვნით არ ექვემდებარება აღდგენას.

სკოლის საქვაბე მდებარეობს სსიპ ადიგენის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბოლაჯურის საჯარო სკოლის (საკადასტრო კოდი N108.23.010) ტერიტორიაზე, საქვაბე წარმოადგენს 36 კვ. მ. შენობას, შენობის კედლები აშენებულია წერილი ბლოკითა და წითელი აგურით, სახურავი ბრტყელია, გადახურვა გაკეთებულია რკინა-ბეტონის ღრუტანიანი ფილებისაგან, ვიზუალური დათვალიერებით საქვაბის კედლები დაზარალებულია, სახურავის ფილები თითქმის დაშლილია, შენობას ფუნქციონალური დანიშნულება დაკარგული აქვს და ჩემი დასკვნით აღდგენას არ ექვემდებარება.

შესაფასებელი ქონების ფიზიკური მდგომარეობა იხილეთ ქვემოთ მოყვანილ ფოტო-კოლაჟში.

ბოლახურის სკოლის საცხოვრებელი შენობის სურათები





ბოლაჯურის სკოლის საკვებე შენობის სურათები



დემონტაჟის და დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების ღირებულების განსაზღვრა

ჩვენს მიერ დაინგარიშებულ იქნა ჩასატარებელი მოდიანი სადემონტაჟო და სამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ღირებულება, ორივე შეჩიბისათვის, რამაც შეადგინა: 13541 ლარი (თ.ცხრილი№1)

ცხრილი №1

№	შესახრულებელი სამუშაოს დასახელება	განზ.ერთ	რაოდ.	ხარჯი სულ
1	ორივე შენობის ირგვლის სამშენებლო ღობის მოწყობა			
	- მუშახელი	კაცი	5	300
	- ხის ან რკინის ობი	ცალი	55	165
	- ღობე	მეტრი	150	750
2	ხახურაგის(მათ შორის პირველი და მეორე სართულის დამაკეშორებელი დრუტაჩიანის ფიდელების) დემონტაჟი, ჩამოტანა ამწითი და მოედანზე გადატანა			
	- მუშახელი	კაცი	7	1260,00
	- ავტომწე	ცალი	1	2100,00
3	კედლების თავზე რკინა-ბეტონის სარტყლის მოშლა			
	- მუშახელი(მწვემეტური ჩაქუხით)	კაცი	2	100,00
4	კედლების მოხგრევა-მოშლა, ნარჩენების დატვირთვა გატანა			
	- მუშახელი	ცალი	5	450,00
	- ექსკავატორი	ცალი	1	350,00
	- თვითმცლელი	ცალი	1	350,00
5	ფუნდამენტისა და ბეტონის მოჭიმვის დამტვერევა გატანა			
	- ექსკავატორი "კოდალა"	ცალი	1	1800,00
	- ექსკავატორი(დამტვერთავე)	ცალი	1	700,00
	- ავტომანქანა თვითმცლელი	ცალი	1	700,00
6	საბოლოო დემონტაჟი და ნარჩენების გატანა			
	- ექსკავატორი "კოდალა"	ცალი	1	900,00
	- ექსკავატორი(დამტვერთავე)	ცალი	1	350,00
	- ავტომანქანა თვითმცლელი	ცალი	1	350,00
	სულ			10625,00
	გაუთვადისწინებელი ხარჯები 4%			850,00
	სულ			11475,00
	აღკ	18%		2065,50
	მოდლიანი ჯამი			13541

ამდენად, სოფელ ბოლაჯურის საჯარო სკოლის საცხოვრებელი და საქვამე შენობების დემონტაჟის მოქმედების დაწყება განისაზღვრა 13541 (ცამეტი ათას ხუთას ორმოცდაერთი) ლარით.

გახათვალისწინებულა: სადემონტაჟო სამუშაოებისთვის მკაცრად უნდა იქონ დაეკლას სადემონტაჟო სამუშაოთა ორგანიზაციის პროექტი. სადემონტაჟო სამუშაოების წარმოება უნდა მოხდეს შემოღობულ ქვემოთ, გადახურვიდან საბირკელის ჩათვლით. დემონტაჟის დაწყებამდე აუცილებლად უნდა დაზუსტდეს შენობის ტექნიკური მდგომარეობა, განლაგება და მასშტაბური წონა. კონსტრუქციები დემონტაჟის დაწყებამდე უნდა გაშიშვლდეს.

გამომდინარე იქიდან რომ, დიდია ალბათობა იმისა, რომ აღნიშნული შენობების დაშლის შედეგად მიღებული მასალები იქნება მწირი და მათი ფიზიკური მდგომარეობის გათვალისწინებით, არ შეიძლება გახიზნოთ როგორც ხარველიზაციო საქონელი. შეჩადლებულია შენობების დაშლის შედეგად სასაქონლო სახის მქონე მასალები ვერ იქნეს მიღებული, ვინაიდან სამშენებლო ბლოკებისა თუ აგურის ურთიერთდაპირისმართებული ქიმიკატების სხვაობის ფენის მიმდებარე პრაქტიკულად მნიშვნელოვანად ატარებს საშენი მასალის (ბლოკისა და აგურის) სიმკვრივეს და შეესაბამება გამო მოხდება მათი დაზიანებები და ფორმის დაკარგვა/დაფუჭება. ასევე რკინა-ბეტონის ღრუბრისა და ფილების ამორტიზებულია მათი სიმკვრივის გარანტირების (რკინის არმატურები) კი კოროზირებული.

ზემოთაღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, სოფელ ბოლაჯურის საჯარო სკოლის საცხოვრებელი და საქვამე შენობების დემონტაჟის შედეგად მიღებული მუდრადი სამშენებლო მასალების ღირებულებად განისაზღვრა 0 (ნული) ლარი.

სკოლის საცხოვრებელი სახლის და საქვამის საწყისი სააუქციონო ღირებულების განსაზღვრა

საწყისი სააუქციონო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების დათვალიერება-შემოწმებისა და მათი სადემონტაჟო და ასევე დემონტაჟის შედეგად მისაღები მასალების ღირებულებების დათვლის შემდეგ, განსაზღვრავა მათი საწყისი სააუქციონო ხაზით ღირებულება, რომელიც განისაზღვრება მათ დემონტაჟზე გასაწევი ხარჯისა და მათი დემონტაჟის შედეგად მათგან ამოღებული მუდრადი მოხმარების ვარგისი მასალების ხარველიზაციო ღირებულებების საფუძველზე.

ასევე, შესაფასებელი უძრავი ქონების საწყისი სააუქციონო ღირებულების დადგენისას გათვალისწინებულ იქნა საქართველოს მთავრობის დადგენილება "საქართველოს სახელმწიფო ხელისუფლების, 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 გახიზნების ან სხვა ნებისმიერი სახით განკარგვის წესის დამტკიცების თაობაზე" (№239, 13.08.2010 წ.).

გამომდინარე იქიდან რომ შენობების დემონტაჟის ღირებულება ბევრად აღემატება დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალების ღირებულებას მიზანშეწონილი და ღირსეულია ზემოაღნიშნული შენობების საერთო საწყისი სააუქციონო ღირებულება განისაზღვროს (0 ნული) ლარით.

დასკვნა

აქედან, დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით:

- სკოლის საცხოვრებელი და საქვაბე შენობების დემონტაჟისა და სამშენებლო ხარმენების გატანის სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა 13541 (ცამეტი ათას ხუთას ორმოცდაერთი) ლარით;
- სკოლის საცხოვრებელი და საქვაბე შენობების დემონტაჟის შედეგად მიღებული შიორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 0 (ნული) ლარით;
- სკოლის საცხოვრებელი და საქვაბე შენობების საწყისი სააუქციოიო ფასი განისაზღვრა 0 (ნული) ლარით;

შემფასებელი:



Handwritten signature in blue ink.

ეთურ გოგია
4 დეკემბერი 2017 წელი