

ანგარიში

სსიპ დედოფლისწაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის შედეგად სავარაუდოდ მისაღები მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

შინაარსი

რეზიუმე.....	3
შესაფასებელი ქონების დახასიათება.....	4
შესაფასებელი ობიექტის აღწერა.....	5
ქონების აეროფოტო და მიმდებარე ტერიტორიის ფოტო.....	6
საკადასტრო გეგმა.....	7
დასაშლელი სკოლის შენობის ფოტო.....	8
შეფასების მეთოდოლოგია.....	11
სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოებზე გასაწევი ხარჯების გაანგარიშება.....	16
სკოლის შენობის დემონტაჟის შედეგად სავარაუდოდ ამოსაღები ვარგისი მასალების რეალიზაციით მოსალოდნელი შემოსავალი	16
საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის განსაზღვრა.....	17
დანართი # 1 შეფასების მოწმობა	18
დანართი # 2 დაშვებები და შემზღუდავი პირობები	19
დანართი # 3 უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი	20

რეზიუმე

2018 წლის 12 ნოემბერი

ძვირფასო მეგობრებო,

ჩვენსა და სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შორის 2018 წლის 8 ნოემბერს სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ჩვენ დაგვევალა საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და აღნიშნული შენობის დაშლის შედეგად სავარაუდოდ მისაღები მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შეფასების ეფექტური თარიღი შეფასებული ქონებისათვის არის 2018 წლის 8 ნოემბერი .

ჩვენ ვადასტურებთ, რომ საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას ჩვენ დავეყრდენით საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტების კომიტეტის (IVSC) მიერ შემუშავებული საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტებს (International Valuation Standards) და ჩვენ როგორც დამოუკიდებელ შემფასებლებს გაგვაჩნია შესაბამისი კვალიფიკაცია ქონების შეფასებითვის.

ჩვენი აზრით ჩატარებული საშემფასებლო სამუშაოების თანახმად შესაფასებელი შენობების სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების ღირებულება კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადთან ერთად შეფასების ეფექტური თარიღისათვის დამრგვალებით შეადგენს

32 000

(ოცდათორმეტი ათასი ლარი)

ხოლო აღნიშნული შენობის დაშლის შედეგად სავარაუდოდ მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულება ასევე ეფექტური თარიღისათვის დამრგვალებით შეადგენს

24 000

(ოცდაოთხი ათასი ლარი)

ამრიგად, რადგან ნაგებობის დაშლის სადემონტაჟო სამუშაოების ღირებულება აღემატება შენობის დაშლის შედეგად სავარაუდოდ მისაღები მეორადი მასალების ღირებულებას დასაშლელი შენობის საბოლოო საბაზრო ღირებულება შეადგენს

0

(ლარი)

პატივისცემით: ე. აბაიაძე

/ დირექტორი/ სერტიფიცირებული შემფასებელი / საჯარო სექტორის სერტიფიცირებული აუდიტორი

შესაფასებელი ქონების დახასიათება

შესაფასებელ ქონებას წარმოადგენს სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 8820 კვმ. მიწის ნაკვეთზე სოფ. ზემო ქედის №1 საშუალო სკოლის ძველი შენობის 2-სართულიანი და 3-სართულიანი ნაკვეთურებზე ჩასატარებელი სადემონტაჟო სამუშაოების და დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულებების განსაზღვრა.

ქონება მდებარეობს დედოფლისწყაროს რაიონის სოფელ ზემო ქედის #1 საჯარო სკოლის ტერიტორიაზე. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი საჯარო რეესტრის 2015წ. 9 ივნისის ამონაწერის თანახმად არის **52.09.32.281.M** საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად შესაფასებელი ქონების სრული მესაკუთრეა **სახელმწიფო**.

სადემონტაჟო ობიექტებია: 1. სკოლის შენობის ორსართულიანი ნაკვეთი,
2. სკოლის შენობის სამსართულიანი ნაკვეთი,

1. სკოლის შენობის 2-სართულიანი ნაკვეთური აშენებულია 1920 წელს. შიდა ზომებით გეგმაში 13,0 მ X 48,4 მ. მზიდი კედლები- წითელი აგურის. თლილი ქვების ჩანართებით. სართულების სიმაღლე 3 მ. საძირკველი- ყორექვის. გადახურვები და დახურვა-ხის კონსტრუქციებით. სახურავი-ქანობიანი ხის. ორსართულიანი ნაკვეთური იმყოფება მწვავე ავარიულ მდგომარეობაში და **ექვემდებარება დემონტაჟს**.

2. სკოლის შენობის 3-სართულიანი ნაკვეთური აშენებულია 1960 წელს. შიდა ზომებით გეგმაში 13,0 მ X 21,9 მ. ნაგებობას აქვს ორი სრული სართული და ნახევარსართული. კედლები-წითელი აგურის და ქვის წყობით. კედლების სისქე 0,4-0,6 მ (კედლების სისქე კლებულობს ქვემოდან ზემოთ). სარდაფის სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე 2,75 მ, სართულების სიმაღლე 3 მეტრი. გადახურვები -ხის და ლითონის კოჭებით. შენობას გააჩნია რკ/ბეტონის სარტყელი, სახურავი-ხის, აზბესტცემენტის ბურულით, საძირკვლები-მენტური, მონოლიტური რკ/ბეტონის. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2017 წლის 13 მარტის #000871117 დასკვნის თანახმად შენობა მთლიანობაში დეფორმირებულია. კედლები დაზარალებულია, მნიშვნელოვანი გასწილობებით. ნაღესი ჩამოშლილია. ღიობების ზღუდარები ავარიული და დეფორმირებულია. სარდაფის კედლებში შეინიშნება ნესტიანი და დაობებული კედლები. ამორტიზირებულია და დაზიანებულია ხის კიბის უჯრედი. დაზიანებულია რკ/ბეტონის კიბე, იატაკები და კარებები. აქედან გამომდინარე, **3-სართულიანი ნაკვეთური სადემონტაჟოა**.

შენობების აშენებისას გამოყენებულია როგორც აგური ასევე რიყის ქვა. შენობის სართულშორის გადახურვისას და სახურავის კონსტრუქციისათვის ფერმების სახით გამოყენებულია ხის კოჭები ხოლო გადახურვისას თუნუქი.

დათვალიერების საფუძველზე შემფასებელს მიაჩნია რომ შენობები არ **ექვემდებარება აღდგენას** ვინაიდან მათი კედლები მთელ სიმაღლეზე გაზარალებულია რაც არსებულ მდგომარეობიდან გამომდინარე ჰქმნის საფრთხეს სიცოცხლისათვის. აღნიშნული შენობების დემონტაჟისათვის საჭიროა როგორც მუშა-ხელის ასევე არადეფიციტური სამშენებლო ტექნიკის კერძოდ ექსკავატორის და თვითმცვლელის გამოყენება.

სახარჯთაღრიცხვო მონაცემების შედგენამდე შემფასებელი თვლის საჭიროდ მიაქციოს ყურადღება იმ გარემოებებზე რომ დასაშლელი შენობების დემონტაჟის შედეგად ამოღებული- გამოსაყენებელი მასალების სახეობა იქნება მწირი და მათი რეალიზაციის შედეგად ამოღებული შემოსავალი ვერ დაფარავს დემონტაჟზე გაწეულ დანახარჯებს. თუმცა მეორადი მასალების მიღების რაოდენობა დამოკიდებულია იმაზე თუ რამდენად მიქცეული იქნება ყურადღება მეორადი მასალების მიღების და დახარისხების პრაქტიკას. შემფასებლის მიერ დაშვებულია ვარაუდი რომ ამოსაღები მეორადი მასალის როგორცაა წარმოადგენს კონკრეტულ შემთხვევაში აგური რაოდენობრივი დაშვებული მტკრევის პროცენტი მთლიანი მასალის 20%-ს შეადგენს. ამავდროულად კედლების შენების სტრუქტურის შესწავლით დგინდება რომ წითელი აგური სილიკატურ აგურთან ერთად ტიხრების და ღიომების ამოშენებაზე ასევე შენობის კუთხეებში არის გამოყენებული და არა მთლიანად კედლების ამოსაყვანად. შენობების დაშლის დროს მისაღები ჯართი რაოდენობრივად მცირეოდენია. ასევე სავარაუდოდ მცირეოდენია დაზიანების ფაქტორის გათვალისწინებით სახურავის დაშლის დროს მისაღები თუნუქის ოდენობაც რომელიც არ უნდა განიხილებოდეს როგორც მეორადი სარეალიზაციო საქონელი.

შენობების აღდგენა შეუძლებელია და ისინი **საჭიროებს დაშლას**. თავისი ასაკიდან გამომდინარე ისინი სრულად ამორტიზირებულია და სისმური მდგრადობის კუთხით ვერ აკმაყოფილებენ დღევანდელ მოთხოვნებს.

შეფასების ობიექტის აღწერა

იურიდიული მახასიათებლების აღწერა

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელმა მოიპოვა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა. ქვემოთ მოყვანილია ამ დოკუმენტში არსებული ძირითადი მონაცემები.

საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებული ძირითადი მონაცემები

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: № 882015272180

განაცხადის მომზადების თარიღი: 09/06/2015წ.10:47:33

საკუთრების განყოფილება

ზონა: დედოფლისწყარო 52, სექტორი, ზემო ქედი 09, კვარტალი 32, ნაკვეთი 281

მისამართი: დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: სახელმწიფო

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 8820,00 კვ.მ

შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1 საერთო ფართობით 2032,8კვმ

მესაკუთრე: სახელმწიფო

იპოთეკა: რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა: მოსარგებლე სსიპ ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლა

საგადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება:

ყადაღა/აკრძალვა: რეგისტრირებული არ არის.

მოვალეობა რეესტრი: რეგისტრირებული არ არის.

ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

მისამართი: დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედი

საკადასტრო კოდი: 52.09.32.281

ქონების შემადგენლობა: უძრავი ქონება რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი 8820,00 კვ.მ) და

მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობა: №1 საერთო ფართობით 2032,8კვმ

არსებული გამოყენება: ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი ამჟამად განთავსებულია სსიპ

დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლა. ნაგებობა 01/3 (ამჟამად არ

ფუნქციონირებს, დაშლილია

მიწის ნაკვეთის აღწერა

გაუმეწეველი (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი: 6787,20 კვმ

ზედაპირი: რელიეფი: ვაკეა

ეროზიული და დატბორილი მონაკვეთები: არ შეიმჩნევა

პარკინგი: არის

ღობები და სხვა სახის გაუმჯობესებები: აქვს

სასარგებლო წიაღისეული: არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შასაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეს

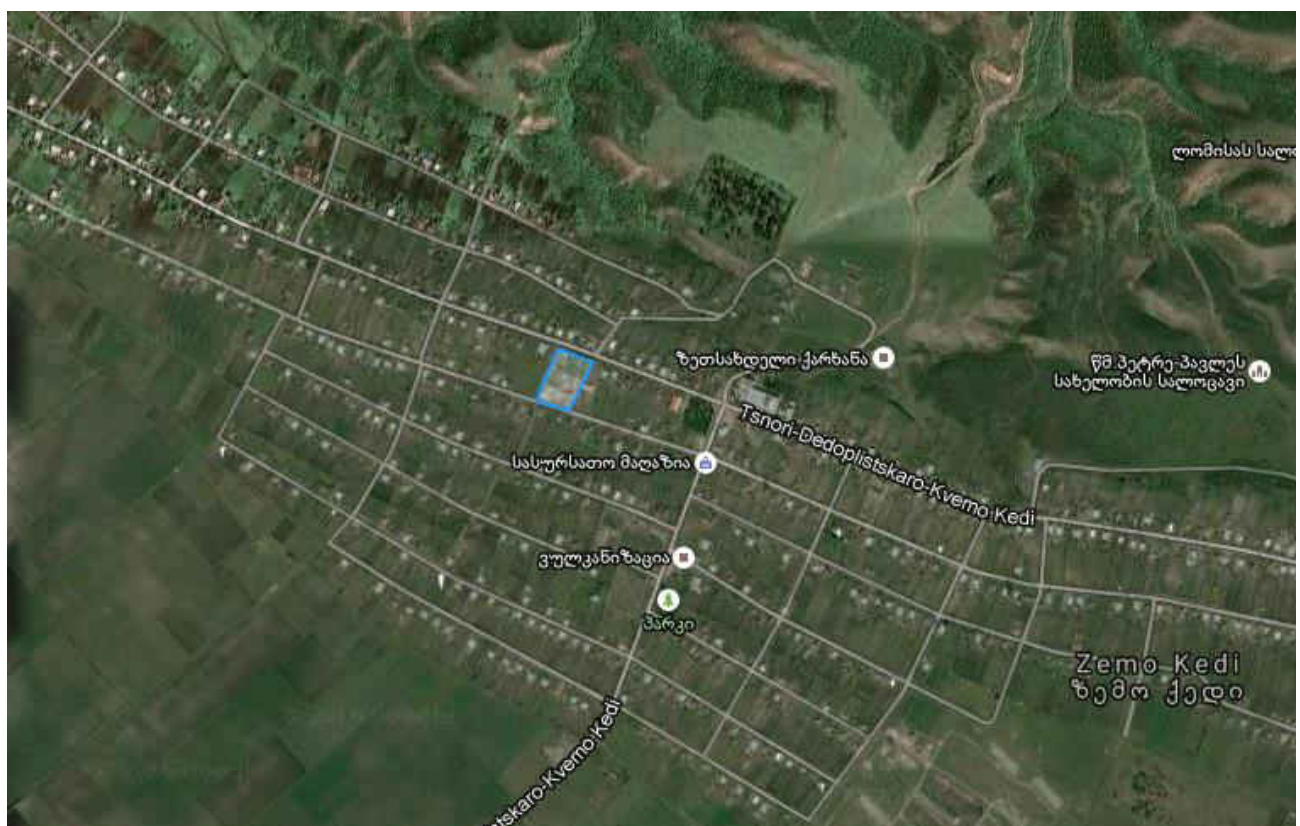
არ არსებობს სასარგებლო არანაირი წიაღისეულის მარაგი.

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

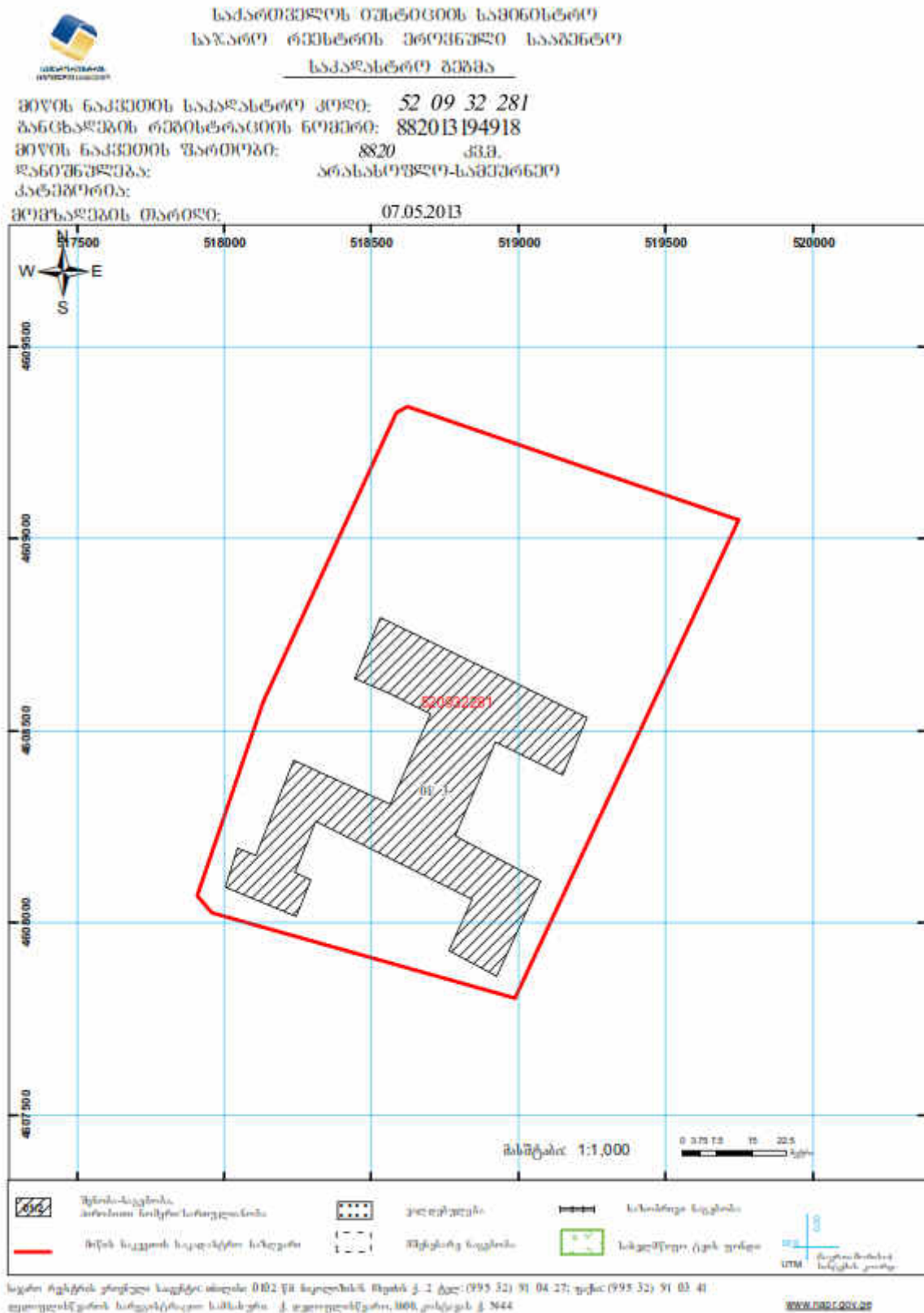
ქონების აეროფოტო



მიმდებარე ტერიტორია



ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ



ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

დასაშლელი სკოლის შენობის ფოტოები



ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ



ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ





ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

Sefasebis meTodologia

საშემფასებლო პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი საშემფასებლო მიდგომა, რომელთაც გააჩნიათ ერმანეთისგან განსხვავებული ამოსავალი წერტილი და ლოგიკა. ეს მიდგომებია:

- გაყიდვათა პირდაპირი შედარების მეთოდი (Direct Sales Comparison Approach);
- შემოსავლების განაღდების (კაპიტალიზაციის) მეთოდი (Income Capitalization Approach); და
- გაწეული დანახარჯების გაანგარიშების მეთოდი (Cost Approach).

გაყიდვათა პირდაპირი შედარების მეთოდი: გაყიდვათა პირდაპირი შედარების მეთოდით ქონების შეფასება გულისხმობს უძრავი ქონების ბაზრიდან ანალოგიურ ქონებათა გაყიდვებთან დაკავშირებული მონაცემების მოპოვებას და მათ ანალიზს, რომლის დროსაც ხორციელდება შესადარისი ობიექტების და შეფასების საგნის შედარება მათი მახასიათებლების მიხედვით.

შემოსავლების განაღდების მეთოდი: შემოსავლების განაღდების (კაპიტალიზაციის) მეთოდით ქონების შეფასების საფუძველს წარმოადგენს დებულება, რომ ნებისმიერი ქონების ღირებულება დამოკიდებულია მისი გამოყენების შედეგად მისაღები შემოსავლების ოდენობაზე. მაშასადამე, ამ დებულების თანახმად, საქმის მცოდნე და გათვითცნობიერებული პოტენციური ინვესტორი ქონებაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, რა ოდენობის წმინდა შემოსავლების მიღებაც არის შესაძლებელი თავად ქონების კომერციული დანიშნულებით გამოყენების შედეგად.

გაწეული დანახარჯების გაანგარიშების მეთოდი: გაწეული დანახარჯების გაანგარიშების მეთოდი გულისხმობს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების შეფასებას მის შექმნაზე გაწეული ხარჯების შესაბამისად, ანუ აღდგენითი ღირებულებით. თავის მხრივ, არსებობს, აღდგენითი ღირებულების გაანგარიშების ორი გზა. პირველი არის ჩანაცვლების ღირებულება, ხოლო მეორე – აღწარმოების ღირებულება.

ჩანაცვლების მიმდინარე ღირებულებით (Replacement Cost New) შეფასება გულისხმობს არსებული შენობის ფუნქციონალური ანალოგის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების გაანგარიშებას, რომელიც შექმნილია თანამედროვე ტექნოლოგიების შესაბამისად, ანუ თანამედროვე გეგმარებით, თანამედროვე სტილში, თანამედროვე მასალებით, თანამედროვე აღჭურვილობით და მიმდინარე ფასებში. ასეთი ანალოგი შესაძლოა გაცილებით ნაკლებ დანახარჯებს მოითხოვდეს, ვიდრე არსებული შენობის ზუსტი ასლის შექმნა. ასეთ შემთხვევაში უპრიანია ფუნქციონალური ანალოგის ღირებულებით სარგებლობა, ანუ ჩანაცვლების ღირებულების გაანგარიშება.

რაც შეეხება აღწარმოების მიმდინარე ღირებულებას (Reproduction Cost New), ეს არის არსებული შენობა-ნაგებობების ზუსტი ასლის ღირებულება მიმდინარე ფასებში. ზუსტ ასლში იგულისხმება შენობის როგორც გეგმარების, ისე გამოყენებული სამშენებლო მასალებისა და კონსტრუქციების გამეორებით შექმნილი ახალი შენობა.

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა **დანახარჯების მეთოდით** მიდგომა.

საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც, გაიცვლება ქონება სეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის "გაშლილი მკლავის" პრინციპით, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვინობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე" (IVS-1, para. 3.1.).

"Market Value is defined for the purpose of these Standards as Follows: Market Value is the estimated for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion". (International Valuation Standards –1, para. 3.1.)

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

გაყიდვითა პირდაპირი შედარების მეთოდის მიხედვით მიდგომა

გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელი აყალიბებს მოსაზრებას ღირებულებების შესახებ შესადარებელი ქონების ობიექტების შეფასების ქონების ობიექტთან შედარების გზით.

პროცედურა "გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელი უნდა ახორციელებდეს სისტემატურ პროცედურას. შემფასებელი უნდა:

- გამოიკვილოს ბაზარი...
- დაადგინოს ინფორმაციის სისწორე...
- შეარჩიოს შედარების ადეკვატური ერთეულები...
- შეადაროს, გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახიკველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით...
- მოახდინოს რეზულტატების შეთანხმება, ღირებულების მაჩვენებელთან მათი დაყვანის გზით...

/შეფასების საერთაშორისო სახელმძღვანელო 1. უძრავი ქონების შეფასება. CN 1. Real Property Valuation/

შედარების ელემენტები შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს, ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები...
- გაყიდვის პირობები...
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ...
- ბაზრის პირობები...
- ადგილმდებარეობა...
- ფიზიკური მახასიათებლები...
- ეკონომიკური მახასიათებლები...
- გამოყენება...
- გაყიდვის არაუძრავი კომპონენტები...

შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომა

მეთოდები შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომის რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ორი მეთოდის საშუალებით, კერძოდ:

- პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი /Direct Capitalisation/ და
- ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი /Discounted cash flow analysis/

პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი

მეთოდი მეთოდის გამოყენებით შესაძლებელია შეფასდეს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მომავალი შემოსავლების მეშვეობით.

გამოთვლის ფორმულა $MV = NOI / Ro$, სადაც MV - მოძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, NOI - სუფთა საოპერაციო შემოსავალი, Ro -კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი

პროცედურა მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას

- ნაბიჯი 1 აფასებს ერთი წლის განმავლობაში პოტენციურ მთლიან შემოსავალს (პმშ) (პმშ- მთლიანი შემოსავალი/ფართობიXსაბაზრო ქირა + სხვა შემოსავალი)
- ნაბიჯი 2 აფასებს ეფექტურ მტლიან შემოსავალს (ემშ=პმშ- ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან)
- ნაბიჯი 3 ადგენს მოსალოდნელ ხარჯებს და რეზერვებს
- ნაბიჯი 4 ანგარიშობს სუფთა საოპერაციო შემოსავალს (NOI=ემშ-ხარჯები)
- ნაბიჯი 5 ადგენს კაპიტალიზაციის კოეფიციენტს (Ro)
- ნაბიჯი 6 ადგენს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას,სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე გაყოფის გზით(NOI/Ro).

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი (მეთოდი)

მეთოდი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (დფნ) ანალიზი,წარმოადგენს მკაფიო დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების ტექნიკას,რომელზეც ეფუძნება ქონების ან ბიზნესის პერსპექტივაში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს და გამოიყენება,როგორც მისაღები ინსტრუმენტი შემოსავლების მიხედვით მიდგომის ჩარჩოებში.

გამოთვლის ფორმულა $V = \sum \frac{I}{(1+i)^n} + \frac{V}{(1+i)^n}$ სადაც V-საბაზრო ღირებულება

- I 1-არის სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული(1) პერიოდისათვის
- V-პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსის)0 ღირებულება
- i-დისკონტირების განაკვეთი
- n-ფლობის პერიოდი
- 1-თითოეული პერიოდის აღენიშვნა(ნომერი)

დანახარჯების მიხედვით მიდგომა

მიდგომა დანახარჯების მიხედვით მიდგომა ღირებულების დადგენისას დაფუძნებულია იმ ვარაუდზე,რომ ხარჯები მშენებლობაზე,მიწის ნაკვეთის შეძენაზე და მის მომზადებაზე წარმოადგენენ საფუძველს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის.

პროცედურა მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას

- ნაბიჯი 1 შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის,როგორც ვაკანტურის შეძენის ღირებულების შეფასება
- ნაბიჯი 2 გაუმჯობესების ჩანაცვლების ან აღდგენითი დანახარჯების (ხარჯების) ღირებულების გაანგარიშება
- ნაბიჯი 3 გაუმჯობესებების ამორტიზაციის (ფიზიკური, ფუნქციონალური, გარე (ეკონომიკური) გაანგარიშება
- ნაბიჯი 4 გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი ნარჩენი ღირებულების გაანგარიშება (ნაბიჯი 2-ნაბიჯი 3)
- ნაბიჯი 5 უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება (ნაბიჯი 1+ნაბიჯი 4)

შენობის ღირებულების (დანახარჯების) შეფასება

აღდგენითი ღირებულების შეფასება

შემფასებელმა მოახდინა შეფასების ობიექტის შემადგენელი შენობის აღდგენითი ღირებულების შეფასება. აღდგენითი ღირებულება არის იმ ხარჯების ფულადი გამოხატულება,რომელიც საჭირო იქნებოდა შეფასების თარიღისათვის ბაზარზე არსებული ფასებით შესაფასებელი ქონების ზუსტი დუბლიკატის ან ასლის ახალი ანალოგის აშენებისთვის (შექმნისათვის) შეძლებისდაგვარად იმავე მასალის, სამშენებლო სტანდარტების, დიზაინის და სამუშაო ძალის ხარისხის გამოყენებით და შესაფასებელი გაუმჯობესებების ყველანაირი ნაკლოვანებების,სიჭარბის და მოძველების გათვალისწინებით.

აღდგენითი ღირებულების გაანგარიშება მოცემულია ამ დაცვანაში დანართი № 1-ის სახით.

ამ მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელმა გადადგა შემდეგი ნაბიჯები:

- ნაბიჯი 1** ადგენს შესაფასებელი ობიექტის მოცულობას ან ფართს, მუშა ნახაზების, პროექტების ან აზომვითი სამუშაოების საფუძველზე
- ნაბიჯი 2** ადგენს შესაფასებელი ობიექტის მსგავს (ფიზიკური მახასიათებლებით, ფუნქციონალური დანიშნულებით და სხვა მახასიათებლებით), ახლო წარსულში აშენებულ შესადარის ობიექტებს და იღებს მათ მშენებლობაზე გაწეულ პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) მაჩვენებლებს
- ნაბიჯი 3** ახდენს პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) ჯამური მაჩვენებლების დაყვანას 1 კვმ-ზე
- ნაბიჯი 4** ადგენს შესაფასებელი ობიექტის ახალი მშენებლობის ღირებულებას, 1 კვმ, (კუბ.მ)-ზე დაყვანილი ხარჯების მაჩვენებლის შესაფასებელი ობიექტის ფართზე ან მოცულობაზე გამრავლების გზით.

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

ცვეთის ღირებულების შეფასება

შემფასებელმა ცვეთის ღირებულების შეფასება მოახდინა დაყოფის მეთოდის გამოყენებით, რომლის შინაარსი შეიძლება გრაფიკულად გამოიხატოს შემდეგი სახით

	ფიზიკური (აღდგენითი და აღუდგენელი) ცვეთა
დაყოფის მითოდი	ფუნქციონალური (აღდგენითი და აღუდგენელი) ცვეთა/გაუფასურება
	ეკონომიკური (აღდგენითი და აღუდგენელი) ცვეთა/გაუფასურება

შემფასებელს მიაჩნია, რომ შენობას არ გააჩნია ფუნქციონალური და ეკონომიკური ცვეთა, ამიტომ მის მიერ შეფასებული იქნა მხოლოდ **აღდგენადი და აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთის ღირებულება**.

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასება

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთა შეადგენს უძრავი ქონების ღირებულების დანაკარგს, რომელიც განისაზღვრება შენობის (ნაგებობის) დაზიანებული და დეფექტური ძირითადი ელემენტების რემონტის ხარჯების ოდენობით, მისი სიდიდე (ოდენობა/ხარისხი) განისაზღვრება შენობის (ნაგებობის) ტექნიკური შეფასების საფუძველზე უშუალო ვიზუალური და საჭიროების შემთხვევაში საინჟინრო მოწყობილობების გამოყენებით ინსპექტირებისას.

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასებისას შემფასებელმა იხელმძღვანელა ქვემოთ მოყვანილი ცხრილით და ამ ტიპის ცვეთის მაჩვენებელ განაკვეთად დაადგინა 20%.

დანართი № 1

ფიზიკური ცვეთა %	ტექნიკური მდგომარეობის შეფასება	ტექნიკური მდგომარეობის საერთო მახასიათებლები
0-20	კარგი	დეფორმაციები და დაზიანებები არ გააჩნია. არსებობს ცალკეული დაზიანებები, რომლებიც არ ახდენენ ზეგავლენას ელემენტის ექსპლუატაციაზე და აღმოიფხვრებიან მიმდინარე რემონტის პირობებში
21-40	დამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტები მთლიანობაში ვარგისიანია მისი ექსპლუატაციისათვის, მაგრამ ესაჭიროება რემონტი ექსპლუატაციის არსებულ სტადიაში
41-60	არადამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტების ექსპლუატაცია შესაძლებელია მხოლოდ რემონტის ჩატარების შემდეგ
61-80	ცუდი	მზიდი კონსტრუქციები ავარიულ მდგომარეობაშია, ხოლო, არამზიდი - ცუდი. ელემენტები თავის ფუნქციას შეასრულებს მხოლოდ სპეციალური კაპიტალური გამაგრების ან მათი მთლიანად შეცვლის შემთხვევაში

81-100	გამოსადეგარი	შენობის აღდგენა შეუძლებელია
--------	--------------	-----------------------------

აღუდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასება

შენობის აღუდგენადი ფიზიკური ცვეთა გამოწვეულია სამშენებლო მასალების, კონსტრუქციების და საინჟინრო მოწყობილობების ბუნებრივი დაძველების პროცესით.

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული შეფასების ობიექტი გამოუსადეგარია, მისი აღდგენა შეუძლებელია, ნაგებობა დასაშლელია. ნაგებობის დემონტაჟის განსაზღვრისათვის გამოყენებული იქნა სამშენებლო რესურსების ფასების 2018 წლის II კვარტლის დონეზე), რომელიც დამუშავებულია „მშენებლობის შემფასებელთა კავშირი“-ს მიერ ხარჯთაღრიცხვა № 1 განისაზღვრა ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულება, ხოლო ხარჯთაღრიცხვა № 2 მეორადი მასალის ღირებულება. სადემონტაჟო სამუშაოთა ხანგრძლივობა განსაზღვრულია სნდაწ 1.04.03-85-„მშენებლობის ხანგრძლივობის ნორმები“-ს და „დამხმარე სარეკონსტრუქციო და სადემონტაჟო სამუშაოთა ხანგრძლივობის

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

განსაზღვრა, -ს საფუძველზე და შეადგენს სამუშაოების დაწყებიდან 3 კალენდარულ თვეს, მათ შორის მოსამზადებელი პერიოდის ხანგრძლივობა - 0,5 თვე. სამუშაოთა მიმდინარეობის სეზონურობიდან და ზამთრის პერიოდის მოახლოვებასთან დაკავშირებით შემფასებელი თვლის რომ ეს პერიოდი შესაძლოა გახანგრძლივდეს 4 კალენდარულ თვემდე. ცალკეული სადემონტაჟო სამუშაოთა ტექნოლოგიური თანამიმდევრობა და ხანგრძლივობა მოცემულია „სადემონტაჟო სამუშაოთა წარმოების კალენდარულ გეგმა“-ში.

დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფ. ზემო ქედის #1 საჯარო სკოლის შენობების სადემონტაჟო სამუშაოები სრულდება ორ რიგად.

- პირველი რიგი - მოსამზადებელი სამუშაოები

- მეორე რიგი - დემონტაჟის ძირითადი სამუშაოები.

მოსამზადებელ პერიოდში სრულდება შემდეგი სამუშაოები

1. დროებითი ღობის მოწყობა გოსტ 23407-78-ის თანახმად სადემონტაჟო მოედნის შმოლობვის მიზნით, სახიფათო ზონების აღნიშვნა,
2. დროებითი შენობა-ნაგებობების მოწყობა,
3. შენობის შიგა ქსელების გამორთვა გარე საკომუნიკაციო ქსელებიდან,
4. სახიფათო ზონების შემოღობვა,
5. დროებითი სასაწყობო მოედნების მოწყობა.

ძირითად პერიოდში ერთდროულად, პარალელურ რეჟიმში სრულდება შემდეგი სამუშაოები

I ეტაპი - სახურავის დემონტაჟი (ნაკვეთურები)

II ეტაპი - III სართულის დემონტაჟი (სამსართული ნაკვეთური)

III ეტაპი - II სართულის დემონტაჟი (სამსართული ნაკვეთურები)

IV ეტაპი - I სართულის დემონტაჟი (სამსართული ნაკვეთურები)

V ეტაპი - საძირკვლების დემონტაჟი - ქვაბულის და ტრანშეის შევსება ადგილობრივი გრუნტით (ნაკვეთურები)

სადემონტაჟო სამუშაოები სწარმოებს ზემოდან - ქვემოთ, სახურავიდან - საძირკვლების ჩათვლით, ელემენტური დაშლისა და გამსხვილებულ ბლოკებად დაშლის მეთოდებით, დემონტაჟის ტექნოლოგიის შესაბამისად.

სკოლის შენობების სადემონტაჟო სამუშაოების ჩასატარებლად საჭიროა შემდეგი მანქანა-მექანიზმები და ტრანსპორტი

1. საავტომობილო ამწე, ტვირთამწეობით 25 ტ-1 ცალი
2. ექსკავატორი უკუჩამჩა, ტევადობით 0,5 კუბ.მ-1 ცალი
3. მოძრავი კომპრესორი - 2 ცალი
4. ავტოთვითმცლელი - 2 ცალი
5. ბორტული ავტომანქანა - 2 ცალი
6. ავტომტვირთავი - 1 ცალი

დემონტაჟისათვის აუცილებელია ასევე შემდეგი მცირე მექანიზაციის საშუალებები და ინვენტარი

1. მცირე მექანიზაციის საშუალებები - 2 კომპლექტი

- 2.პნევმატური სანგრევი ჩაქუჩები-4 ცალი
3.ელექტრული ჭრის მექანიზმი-2 ცალი
4.ინვენტარული ხარაჩოები -100 კვმ.

სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოებზე გასაწევი ხარჯების გაანგარიშება

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა № 1

##	საფუძველი	შესასრულებელი სამუშაოს დასახელება	განზ.	რ-ბა	ერთეული	ჯამი
1	2	3	4	5	6	7
		თავი I				
1	46-23-5	არსებული წითელი აგურის და ქვის კედლების დემონტაჟი	კუბ.მ	640	24,28	15539
2	46-23-5	აგურის და ყორე ქვის ზეძირკველის დემონტაჟი	კუბ.მ	160	24,28	3885
3	46-29-1	საძირკვლის დემონტაჟი	კუბ.მ	130	42,86	5572
4	რ1-2	ნაგვის დატვირთვა ავტოთვითმცლელზე ხელით	კუბ.მ	1070	2,94	3146
5	სრფ 2016	სამშენებლო ნაგვის ტრანსპორტირება 5 კმ	ტ	1180	3,06	3610
		ს უ ლ				31752

სკოლის შენობის დემონტაჟის შედეგად სავარაუდოდ ამოსაღები ვარგისი მასალების რეალიზაციით მოსალოდნელი შემოსავალი

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა № 2

#	მასალის დასახელება	განზ.	მოცულობა	ერთეულის საბაზრო ფასი, ლარი	სულ შემოსავალი (ლარი)
1	2	3	4	5	6
1	შავი ლითონის ჯართი	ტ	1,2	350	420
2	აგური (წითელი)	ცალი	80000	0,30	24000
	ს უ ლ				24420

დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულის განხილვის საფუძველზე და ბაზრის მდგომარეობის გათვალისწინებით შეფასების მიმდინარე თარიღისათვის, წარმოდგენილი **შენობის დემონტაჟზე** გასაწევი ხარჯი დამრგვალებით შეადგენს

32 000 ლარი

(ოცდათორმეტი ათასი ლარი)

ხოლო აღნიშნული შენობის დემონტაჟის შედეგად ამოღებული შესაძლო ვარგისი **მეორადი მასალების რეალიზაციით** მისაღები შემოსავალი დამრგვალებით შეადგენს

24 000 ლარი

(ოცდაოთხი ათასი ლარი)

შეფასების ქმედითი (ეფექტური) თარიღისთვის.

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის განსაზღვრა

შემფასებელმა ღირებულების საბოლოო მაჩვენებლის შეფასება მათხდინა დანახარჯების მიდგომით.

შეფასების მიმართ მიდგომა	ნაგებობის დაშლის ღირებულება (გასავალი)	მეორადი მასალის ღირებულება (შემოსავალი)	ზარალი ნაგებობის დაშლის შემდეგ	სულ ჯამი, ლარი
ნაგებობა 01/3	32 000	24 000	-8 000	-8 000
ღირებულების საბოლოო სიდიდე				0
ღირებულების საბოლოო სიდიდე (დამრგვალებით)				0

დასაშლელი ნაგებობის საბოლოო ღირებულება 0 ლარია, რადგან ნაგებობის დაშლის შემდეგ ზარალი -8 000 ლარია. აქედან გამომდინარე დასაშლელი ნაგებობის ღირებულება 0 (ნულია). ნაგებობის დემონტაჟის შემდეგ უძრავი ქონების საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით არ შეიძლება იყოს უარყოფითი, ამიტომ შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეფასებულია 0 (ნულის) ტოლად.

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

დანართი # 1 შეფასების მოწმობა

ჩვენ ვადასტურებთ, რომ

1. წინამდებარე ანგარიშში წარმოდგენილი მონაცემები ნამდვილი და ზუსტია
2. ყველა დასკვნა დასაბუთება და მსჯელობა წარმოადგენს პროფესიონალი დამოუკიდებელი შემფასებლის შეხედულებას/შეხედულებას, თუ საწინააღმდეგო არ არის აღნიშნული.
3. შემფასებელს არ აქვს და ივარაუდება, რომ არც ექნება შესაფასებელი ქონებისგან სარგებელი.
4. შემფასებლის გასამრჯელოს საერთო არ აქვს შეფასების შედეგად მიღებულ ღირებულებასთან და ანგარიშში გადმოცემულ აზრებთან.
5. შემფასებლის გასამრჯელოს არ აქვს საერთო იმ ქმედებებთან და ფაქტებთან, რომლებსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს გამოკვლევის, განსჯის და/ან შეფასების შედეგად.
6. საშემფასებლო სამუშაოების შესრულებულია და თანხა გაანგარიშებულია საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტების კომიტეტის (IVSC) მიერ შემუშავებული სტანდარტების (IVS) შესაბამისად (მეცხრე გამოცემა).
7. ზემოაღნიშნული სტანდარტების მოთხოვნები დაკმაყოფილებულ იქნა იმდენად, რამდენად ამის შესაძლებლობას იძლევა ქონების ბაზრის განვითარებულობის დონე საქართველოში.
8. შემფასებლის წარმომადგენლებმა პირადად მოინახულეს და შეამოწმეს შესაფასებელი ქონება.

ედუარდ აბაიაძე

დირექტორი

სერტიფიცირებული ქონების შემფასებელი

თარიღი: 2018 წლის 12 ნოემბერი

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო ქედის №1 საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

დანართი # 2 დაშვებები და შემზღუდავი პირობები

ეს ანგარიში უნდა განიხილებოდეს მხოლოდ ქვემოთ ჩამოთვლილი დაშვებებისა და შემზღუდავი პირობების გათვალისწინებით:

1. ანგარიში მართლზომიერია მხოლოდ მისი სრული სახით განხილვის და მითითებულის შესაბამისად გამოყენების შემთხვევაში.
2. ქონების შეფასება საბაზრო ღირებულების მართებულია მხოლოდ შეფასების ქმედითი (ეფექტური) თარიღისთვის. შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი იმ სოციალური, ეკონომიკური და/ან სამართლებრივი ცვლილებების გამო, რომლებმაც შეიძლება იმოქმედოს ქონების ღირებულებაზე.
3. არც დამკვეთს და არც შემსრულებელს არ აქვს ამ ანგარიშის ან მისი რომელიმე ნაწილის სხვა მიზნით გამოყენების უფლება.
4. შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი რაიმე ზარალზე, რაც დამკვეთმა ან შემსრულებელმა შეიძლება განიცადოს იმ შემთხვევაში, თუ წინასწარი ან საბოლოო ანგარიში გავრცელებულ, გამოქვეყნებულ ან გამოყენებულ იქნა ანგარიშში მითითებულისგან განსხვავებული მიზნით.
5. შემფასებელი ხაზს უსვამს, რომ ხელშეკრულების თანახმად იგი პასუხისმგებელია მხოლოდ დამკვეთის და არა რომელიმე სხვა იურიდიული თუ კერძო პირის წინაშე.
6. საბაზრო ღირებულება შეფასდა იმ დაშვების საფუძველზე რომ ქონება არ არის იპოთეკით დატვირთული, დაყადაღებული და არ წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულების უზრუნველყოფას.
7. შემფასებელს არ განუხორციელებია უშუალოდ მოუნახულებელი და შეუმოწმებელი რაიმე ქონების შეფასება.
8. შემფასებელს ასევე არ შეუმოწმებია რამდენად შეესაბამება ფართების ამჟამინდელი გამოყენება არსებული კანონმდებლობით დადგენილ სალიცენზიო საქმიანობას თუკი ასეთი.

დანართი # 3 უბრავე ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი

 შეფასებულთა და შესაბამის პროფესიულ განვითარების მენეჯის სერტიფიკაციის ორგანო VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY certification.org.ge		 საბჭოთა 17024/2012/0014 GAC PL 0010
სერტიფიკაციის სერტიფიკატი		CERTIFICATE OF COMPETENCY
სერტიფიკატის მფლობელი: ედუარდ აბაიძე პროფილი № 01011006482 უძრავი ქონების შემფასებელი		Certificate issued to: EDUARD ABAIDZE Personal No. 01011006482 REAL PROPERTY APPRAISER
საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2 სერტიფიკატის № A-0396		Base: Certification Scheme No.2
სერტიფიკატის გაცემის თარიღი: 19.03.2018 სერტიფიკატის მოქმედების ვადა: 19.03.2020		Certificate No. A-0396 Issuance date: 19.03.2018 Expiration date: 19.03.2020
 პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს ხელმძღვანელი Head of Professional Certification Body:		 ნ. მახარობლიძე N. Makharoblidze