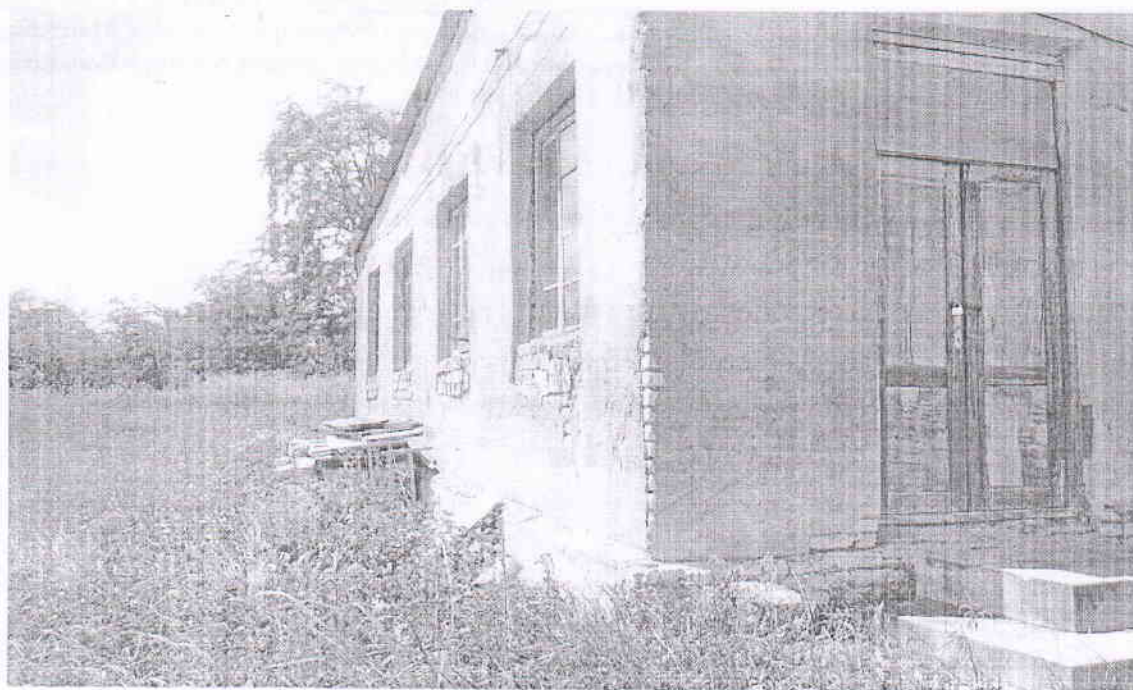


ანგარიში

სსიპ დედოფლისწაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის საჯარო სკოლის დამხმარე შენობის(სახელოსნოს) 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 შენობის ფოტო.....	8
შეფასების მეთოდოლოგია.....	9
შენობის სადემონტაჟო სამუშაოებზე გასაწევი ხარჯების გაანგარიშება.....	10
სკოლის შენობის დემონტაჟის შედეგად სავარაუდოდ ამოსაღები ვარგისი მასალების რეალიზაციით მოსალოდნელი შემოსავალი	13
საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის განსაზღვრა.....	14
დანართი # 1 შეფასების მოწმობა	15
დანართი # 2 დაშვებები და შემზღუდავი პირობები.....	16
დანართი # 3 საჯარო აუდიტორის სერტიფიკატი.....	17
დანართი # 4 უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი	17

რეზიუმე

2019 წლის 5 ივნისი

ძვირფასო მეგობრებო,

ჩვენსა და სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის საჯარო სკოლის შორის 2019 წლის 3 ივნისს სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ჩვენ დაგვევალია საჯარო სკოლის დამხმარე შენობის (სახელოსნოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და აღნიშნული შენობის დაშლის შედეგად სავარაუდოდ მისაღები მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შეფასების ეფექტური თარიღი შეფასებული ქონებისათვის არის 3 ივნისი 2019 წლის.

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 შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების ღირებულება კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადთან ერთად შეფასების ეფექტური თარიღისათვის დამრგვალებით შეადგენს

4,300 ლარი

(ოთხი ათას სამასი ლარი)

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

2,000 ლარი

(ორი 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 ქ. ზაზაშვილი

/ დირექტორი / სერტიფიცირებული შემფასებელი / საჯარო სექტორის სერტიფიცირებული აუდიტორი

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის საჯარო სკოლის დამხმარე შენობის (სახელოსნოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

შესაფასებელი ქონების დახასიათება

შესაფასებელ ქონებას წარმოადგენს სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 27223 კვმ. მიწის ნაკვეთზე სოფ. ზემო მაჩხაანის საშუალო სკოლის ძველი დამხმარე შენობის (სახელოსნოს) ჩასატარებელი სადემონტაჟო სამუშაოების და დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულებების განსაზღვრა.

ქონება მდებარეობს დედოფლისწყაროს რაიონის სოფელ ზემო მაჩხაანში. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი საჯარო რეესტრის 2017წ. 7 ივლისის ამონაწერის თანახმად არის 52.01.33.052. საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად შესაფასებელი ქონების სრული მესაკუთრეა სახელმწიფო.

ვიზუალური დათვალიერების და ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების შედეგად დადგინდა რომ საკადასტრო რუკაზე ასახული შენობა № 02 წარმოადგენს 1972 წ. აშენებულ 1-სართულიან შენობას (ზომით 12,60 X 12,50 მ) 157,50 კვ.მ გარე და 133,40 კვმ შიდა პერიმეტრის ფართის მქონე 3,0 მეტრამდე სიმაღლის ერთსართულიან აგურით ნაშენებ შენობას. შენობის გადახურვისას და სახურავის კონსტრუქციისათვის ფერმების სახით გამოყენებულია ხის კოჭები და ასბესტის შიფერი.

დათვალიერების საფუძველზე შემფასებელს მიაჩნია რომ შენობა არ ექვემდებარება ექსპლუატაციას ვინაიდან კედლების დაზიანების ხარისხი ჰქმნის საშიშროებას სიცოცხლისათვის და საჭიროებს სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას რაც არარენტაბელურია. აღნიშნული შენობის დემონტაჟისათვის კი 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 შენობის 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 როგორსაც წარმოადგენს კონკრეტულ შემთხვევაში აგური რაოდენობრივი დაშვებული მტვრევის პროცენტი მთლიანი მასალის 30%-ს შეადგენს. რაც შეეხება შენობის დროს გამოყენებულ ასბესტის შიფერს მისი დაშლის დროს დაზიანების ფაქტორის გათვალისწინებით ეს მეორადი მასალა არ უნდა განიხილებოდეს როგორც სარეალიზაციო საქონელი.

გაუმჯობესებების აღწერა

მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთით განთავსებულია ნაგებობა 02/2, რომელიც აშენებულია 1972წ.

ნაგებობა წარმოადგენს 1 სართულიან აგურის კედლებით ნაშენ შენობას რომლის ზომებია სიგრძე 12,60 მეტრი ხოლო სიგანე 12,50 მეტრი.

1. საძირკველი ბუტაბეტონია
2. ზეძირკველი ყორე ქვით და აგურით ნაშენი
3. ნაგებობის მზიდი კონსტრუქცია, რომელიც სისქით 40 სმ-იან კედლებს წარმოადგენს.
4. ნაგებობას ანტისეისმური სარტყელი არ გააჩნია.
5. სახურავა ხის კონსტრუქციები და ასბესტის შიფერით.

ყოველი ამის გათვალისწინებით შენობის აღდგენა შეუძლებელია და ის საჭიროებს დაშლას. თავისი ასაკიდან გამომდინარე ის სრულად ამორტიზირებულია და სისმური მდგრადობის კუთხით ვერ აკმაყოფილებს დღევანდელ მოთხოვნებს.

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის საჯარო სკოლის დამხმარე შენობის (სახელოსნოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადგენილების შედეგად მიღებული მეთორმედი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

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: № 882017596454

განაცხადის მომზადების თარიღი: 07/07/2017წ.14:01:03

საკუთრების განყოფილება

ზონა: დედოფლისწყარო 52, სექტორი, ზემო მაჩხაანი 01, კვარტალი 33, ნაკვეთი 052

მისამართი: დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: სახელმწიფო

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 27223 კვ.მ

შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1, №2.

მესაკუთრე: სახელმწიფო

იპოთეკა: რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა: მოსარგებლე სსიპ ზემო მაჩხაანის 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 მაჩხაანი

საკადასტრო კოდი: 52.01.33.052

ქონების შემადგენლობა: უძრავი ქონება რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი 27223 კვ.მ) და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1, №2.

არსებული გამოყენება: ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი ამჟამად განთავსებულია სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის საჯარო სკოლა. ნაგებობა 02/2 (ამჟამად არ ფუნქციონირებს).

მიწის ნაკვეთის აღწერა

გაუშენებელი (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი: 27223 კვმ

ზედაპირი: რელიეფი: ვაკეა

ეროზიული და დატბორილი მონაკვეთები: არ შეიმჩნევა

პარკინგი: არის

ღობები და სხვა სახის გაუმჯობესებები: აქვს

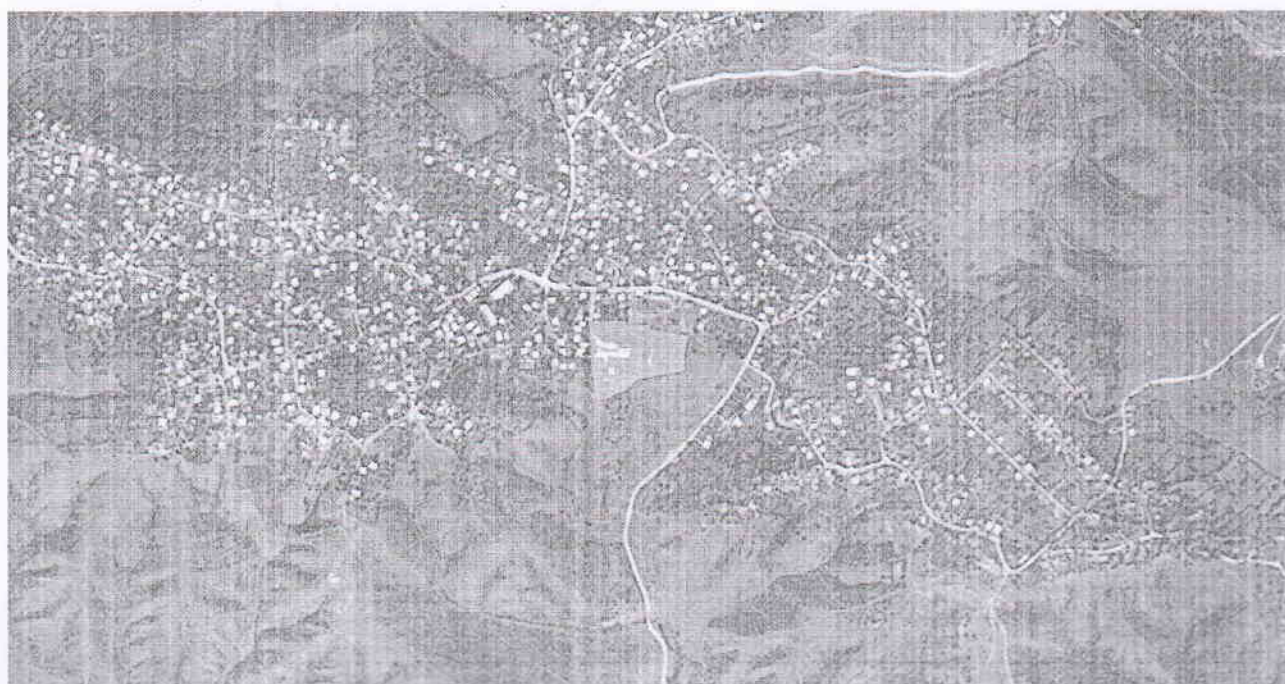
სასარგებლო წიაღისეული: არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეს არ არსებობს სასარგებლო არანაირი წიაღისეულის მარაგი.

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მამხაანის საჯარო სკოლის დამხმარე შენობის (სახელოსნოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის შედეგად მიღებული შეორაღი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების აეროფოტო



მიმდებარე ტერიტორია



Name _____
 Date _____
 Period _____
 Title _____
 Author _____
 Character _____
 Plot _____
 Setting _____
 Theme _____
 Style _____
 Point of View _____
 Language _____
 Structure _____
 Genre _____
 Audience _____
 Purpose _____
 Context _____
 Background _____
 Reception _____
 Criticism _____
 Adaptation _____
 Influence _____
 Legacy _____
 Significance _____
 Impact _____
 Relevance _____
 Endorsement _____
 Recommendation _____
 Conclusion _____

საქართველოს რეესტრის ეროვნული
სააგენტო

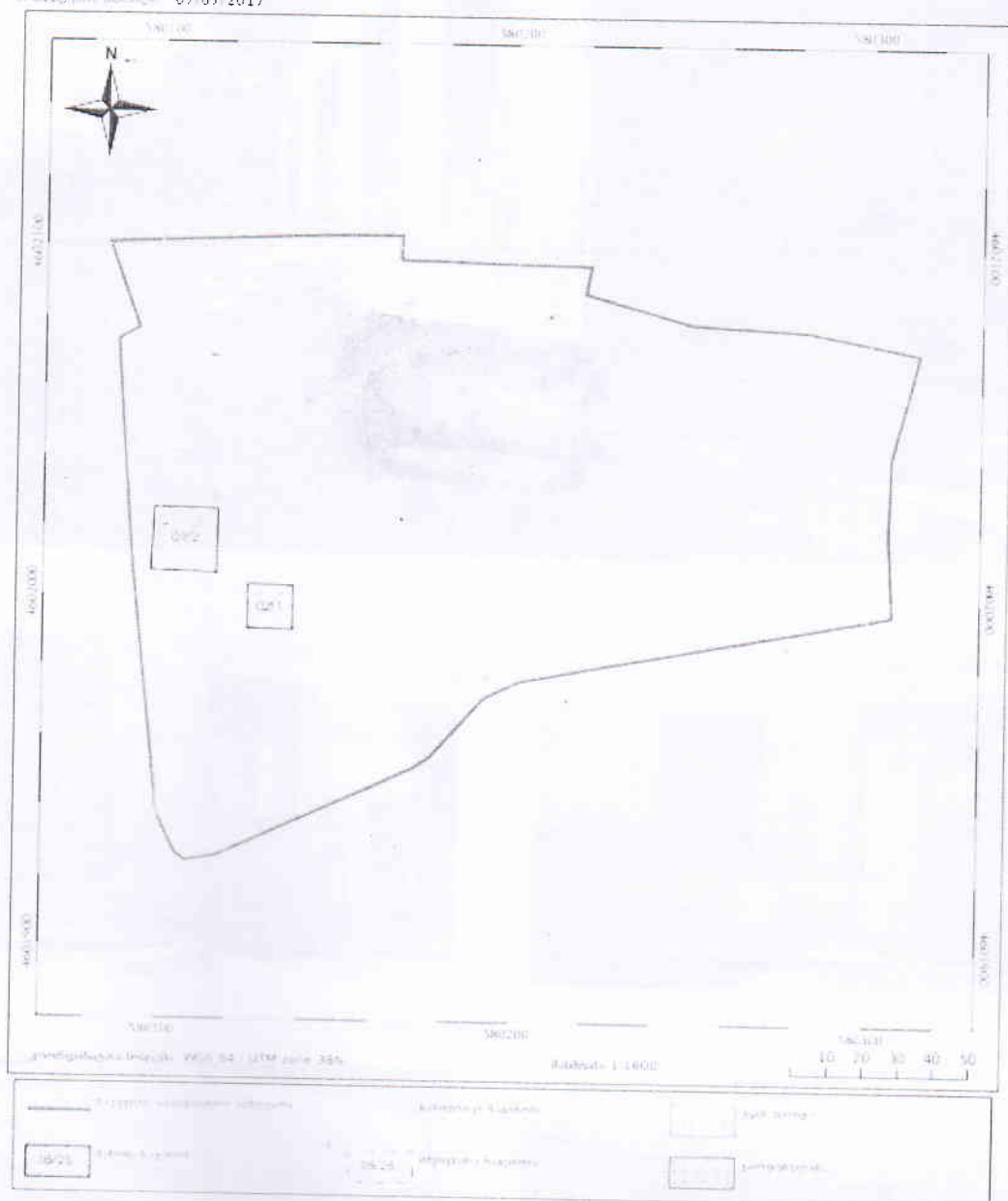
be a good idea to

პრეზენტაციის ხაზგასმით

03/04/2014

27223 33.0 (WGS 84 : UTM zone 38N)

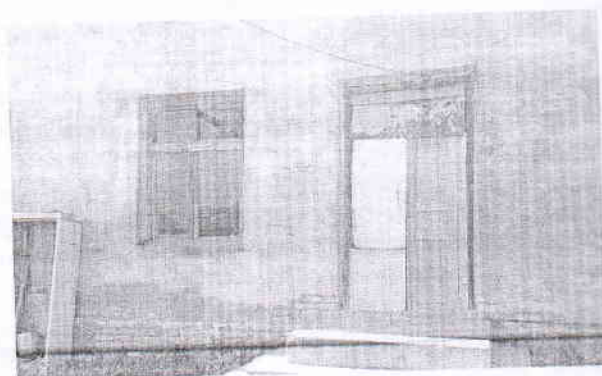
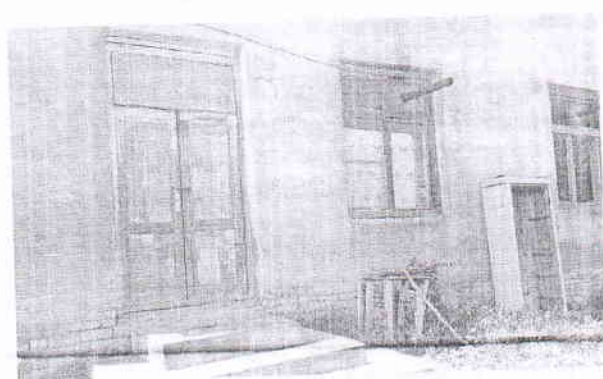
07/07/2017



doi:10.1017/S0022292409992316

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის საჯარო სკოლის დამხმარე შენობის (ახლოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის შედეგად მიღებული შეორაღი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

დასაშლელი დამხმარე შენობის ფოტოები



ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის საჯარო სკოლის დამზარეულ შენობის (ახლოსნოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

შეფასების მეთოდოლოგია

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 მისი 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 უპირანია 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 გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე" (*IVS -1, para. 3.1.*).

"Market Value is defined for the purpose of these Standarts 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 hed each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion". (*International Valuation Standards -1, para. 3.1.*)

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის საჯარო სკოლის დახმარე შენობის (სახელოსნოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების დადგენილების შედეგად მიღებული მეთრადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

გაყიდვით 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:

გამოიკვლიოს ბაზარი...

დაადგინოს ინფორმაციის სისწორე...

შეარჩიოს შედარების ადეკვატური ერთეულები...

შეადაროს, გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახიკველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით...

მოახდინოს რეზულტატების შეთანხმება, ღირებულების მაჩვენებლებთან 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 $MV = NOI / Ro$, სადა 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- მთლიან შემოსავალი/ფართობი X საბაზრო ქირა + სხვა შემოსავალი)
ნაბიჯი 2 აფასებს ეფექტურ მთლიან შემოსავალს (ემშ-პმშ- ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან)

ნაბიჯი 4 ანგარიშობს სუფთა საოპერაციო შემოსავალს (სოა)
ნაბიჯი 6 ადგენს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის საჯარო სკოლის დაწმარე შენობის (სახელოსნოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის შედეგად მიღებული მქორადი 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 (რევერსიის) 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 დასკვნაში 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, (კვმ.მ)-ზე დაყვანილი ხარჯების მაჩვენებლის შესაფასებელი ობიექტის ფართზე ან მოცულობაზე გამრავლების გზით.

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის საჯარო სკოლის დახმარე შენობის (სახელოსნოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის 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 სიდიდით (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 45%.

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 გაძაგრების ან მათი მთლიანად შეცვლის შემთხვევაში
81-100	გამოუსადეგარი	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 2016 წლის II კვარტლის დონეზე), რომელიც დამუშავებულია „მშენებლობის შემფასებელთა კავშირი“-ს მიერ ხარჯთაღრიცხვა № 1 განისაზღვრა ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულება, ხოლო ხარჯთაღრიცხვა № 2 მეორადი მასალის ღირებულება.

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მაჩხაანის საჯარო სკოლის დამხმარე შენობის (სახელოსნოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

სკოლის დამხმარე შენობის (სახელოსნოს) 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 (თეთრი, სილიკატური აგურის) კედლების დემონტაჟი	კუბ.მ	72,30	24,28	1755
2		არსებული სახურავის დემონტაჟი	კვ.მ	157,50	3,68	580
3	46-29-1	სამირკელის და ზეტონის იატაკის დემონტაჟი	კუბ.მ	25,39	42,86	1088
4	რ1-2	ნაგვის დატვირთვა ავტოთვითმცვლელებზე ხელით	კუბ.მ	80,00	2,94	235
5	სრფ 2016	სამშენებლო ნაგვის ტრანსპორტირება 5 კმ	ტ	200	3,06	612
		ს უ ლ				4270

სკოლის დამხმარე შენობის (სახელოსნოს) 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	აგური (თეთრი, სილიკატური 30%-იანი დანაკარგით) 250X120X88	ცალი	20000	0,10	2000
	ს უ ლ				2000

დასკვნა

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

4,300 ლარი

(ოთხი ათას სამასი ლარი)

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

2,000 ლარი

(ორი ათასი ლარი)

შეფასების ქმედითი (ეფექტური) თარიღისთვის. *

ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელი ზემო მარხაანის საჯარო სკოლის დამზარეულთა შენობის (სახელოსნოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის შემდეგად მიღებული მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის განსაზღვრა

შემფასებელმა ღირებულების საბოლოო მაჩვენებლის შეფასება მახდინა დანახარჯების მიდგომით.

შეფასების მიმართ მიდგომა	ნაგებობის დაშლის ღირებულება (გასავალი)	მეორადი მასალის ღირებულება (შემოსავალი)	ზარალი ნაგებობის დაშლის შემდეგ	სულ ჯამი, ლარი
ნაგებობა 02/1	4 300	2 000	-2 300	-2 300
ღირებულების საბოლოო სიდიდე				0
ღირებულების საბოლოო სიდიდე (დამრგვალებით)				0

დასაშლელი ნაგებობის (სახელოსნოს) საბოლოო ღირებულება 0 ლარია, რადგან ნაგებობის დაშლის შემდეგ ზარალი -2300 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 მაჩხაანის საჯარო სკოლის დამხმარე შენობის (აბელონოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის 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.
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 აბაიძე

დირექტორი

სერტიფიცირებული ქონების შემფასებელი

თარიღი: 2019 წლის 5 ივნისი



ანგარიში სსიპ დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის სრული ზემო მაჩხანის საჯარო სკოლის დამხმარე შენობის (სახელოსნოს) სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის 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.

