

LLC AuditEscort

Address: Tbilisi, Universiteti St. N6

E-mail: Info@auditescort.ge

IN: 205229439

T/Fax: (+99532) 144 500



A Worldwide Alliance of Independent Accounting Firms

შპს აუდიტესკორტი

ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. N6

E-mail: Info@auditescort.ge

ს6: 205229439

T/Fax: (+99532) 144 500

Site: auditescort.ge

Site: auditescort.ge

დასკვნა

სსიპ „ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლის“ ბალანსზე რიცხული, №80.02.63.094 საკადასტრო კოდზე კოდზე განთავსებული სკოლოს საქვებისა და საკვამლე მილის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შესახებ

ქონების მესაკუთრე: სახელმწიფო

დამკვეთი:

სსიპ „ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლა“
(ს/6 225389317)

შეფასების თარიღი:

2016 წლის 19 სექტემბერი

თბილისი

2016

სსიპ „ბოლნისის მუნიციპალიტეტის
სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლის“ დირექტორს
ბატონ კახაბერ ჩუბინიძეს

ბატონო კახაბერ

სსიპ „ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლას“ და შპს „დამოუკიდებელ შემფასებელთა და აუდიტორთა კომპანია აუდიტესკორტს“ შორის 2016 წლის 14 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მინდია ტაბაღუამ და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ ძაგნიძემ განახორციელეს სსიპ „ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლის“ ტერიტორიაზე განთავსებული საქვების შენობისა და საკვამლე მილის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში. შეფასება განხორციელებულია 2016 წლის 19 სექტემბრის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, სსიპ „ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლის“ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: 80.02.63.094) განთავსებული საქვების შენობისა და საკვამლე მილის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საერთო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა:

1750.0 (ერთი ათას შვიდასორმოცდაათი) ლარით

ჩასატარებელი მთლიანი სადემონტაჟო და სამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა:

800.0 (რვაასი) ლარი

ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის განხორციელებული ანალიზი მოცემულია ანგარიშის შესაბამის ნაწილებში. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება შემფასებლების პროფესიულ ცოდნასა და გამოცდილებას.

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

პატივისცემით

საზოგადოების დირექტორი:


 ხუბიკო შაველაშვილი

შეფასების სერთიფიკატები

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მინდია ტაბაღუას მიერ რომელიც ფლობს:

- სსიპ „აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს აკრედიტაციის ცენტრის“ მიერ აკრედიტებული საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის უძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№16);
- სსიპ „აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს აკრედიტაციის ცენტრის“ მიერ აკრედიტებული შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№-0049);
- საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საბჭოს მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერთიფიკატს (№5/413);
- და არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი.

დასკვნის შედგენაში ასევე მონაწილეობდა მშენებელ-ექსპერტი ტარიელ ძაგნიძე.

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ვადასტურებთ, რომ:

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

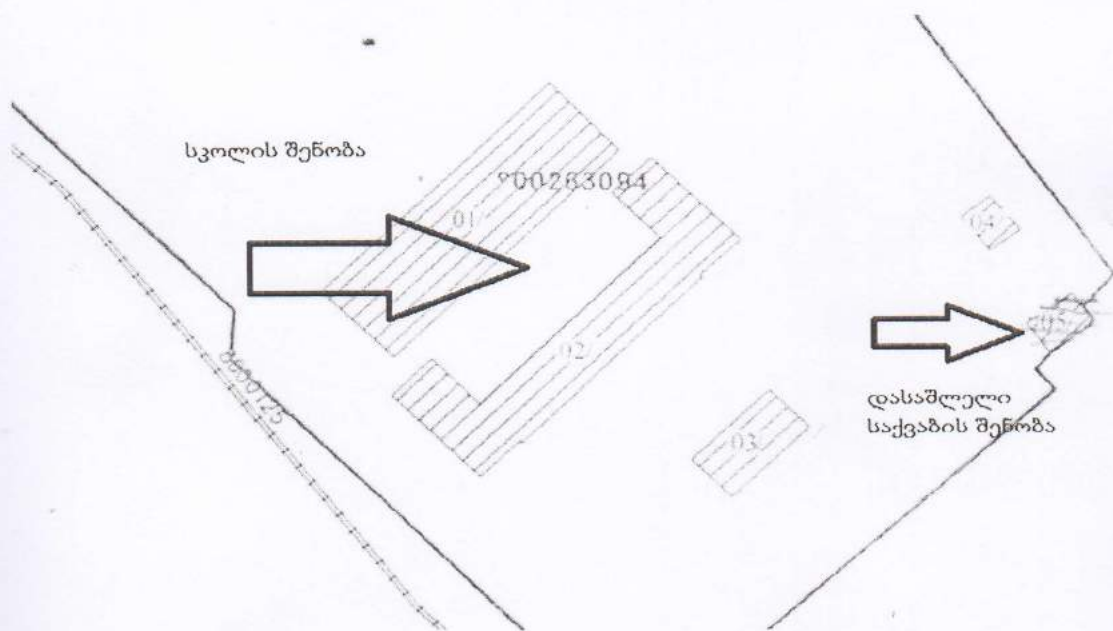
შემფასებლები:

მინდია ტაბაღუა
ტარიელ ძაგნიძე
AUDITESCORT
205229439

20 სექტემბერი 2016 წელი

მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა

დასკვნის №:	1609/20-01
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის 2016 წლის 14 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება საშემფასებლო მომსახურების შესახებ.
დამკვეთი:	სსიპ „ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლა“;
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალები;
ტიპი:	შემფასებლის აზრით შეფასების ობიექტი წარმოადგენს არასპეციალიზირებული ქონების ტიპს;
მისამართი:	ბოლნისის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნახიდური;
მესაკუთრე:	სახელმწიფო;
შეფასების მიზანი:	მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების შეფასება;
შეფასების სავარაუდო გამოყენება:	კლიენტის კონსულტაცია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების ოდენობის შესახებ, რაციონალური მმართველობით გადაწყვეტილების მიღების მიზნით;
შეფასებული უფლება:	საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.
თარიღები:	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღია 19.09.2016წ., ინსპექტირების თარიღი – 14 სექტემბერი 2016წელი, დასკვნის მომზადების თარიღი 14-20 სექტემბერი 2016 წელი.
შეფასებული ღირებულება:	შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო ღირებულება. საბაზრო ღირებულების იდეფინიცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011 წელს გამოცემულ მე-9 გამოცემაში შემდეგი სახით: საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც, გაიცელება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის “გაშლილი მკლავის” პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ნატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე”.



შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

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

1. შეფასების პროცესში შემფასებლები ეყრდნობოდნენ დამკვეთის მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას. ამდენად შემფასებლებს არ ეკისრებათ არანაირი პასუხისმგებლობა შესაფასებელი უძრავი ქონების საკუთრების უფლებაზე, იპოთეკით ან გირავნობით დატვირთვაზე;
2. შემფასებლები არ არიან ვალდებული რაიმე სახით იყვნენ პასუხისმგებელნი შეფასების შედეგებზე (გამოცხადდნენ სასამართლოში და ა.შ.) გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა;
3. შემფასებლები არ იღებენ ვალდებულებას განახორციელონ დამატებითი სამუშაოები ანგარიშის ცვლილებასთან დაკავშირებით, მისი წარდგენისა და მიღება წაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.
4. დასკვნაში ასახულია შემფასებლის პროფესიონალური აზრი შენობების 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 გაანგარიშებისას გათვალისწინებულ იქნა მათი ამორტიზაციის ხარისხი და მტვერების კოეფიციენტი, რაც დამოკიდებულია კონსტრუქციის ხარისხზე და საამშენებლო მასალების ფიზიკურ მდგომარეობაზე.

1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2016 წლის 14-20 სექტემბერს და მიზნად ისახავს შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრას. შეფასების დანიშნულებაა დამკვეთისათვის დასაბუთებული, კვალიფიციური დასკვნის მომზადება ქონების ღირებულების შესახებ რაციონალური მმართველობითი გადაწყვეტილების მისაღებად.

შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011 წელს გამოცემული საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტებისა და IX გამოცემის ეთიკის კოდექსის მოთხოვნათა გადაწყვეტილებით.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2016 წლის 19 სექტემბრის მდგომარეობით, რაც წარმოადგენს შეფასების თარიღს.

1.3 ცნებები და განსაზღვრებები

ფასი (price) ეს არის საქონლისა და მომსახურებისათვის მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი ფულადი თანხა.

დანახარჯები (Costs) წარმოადგენს ფასს რომელიც გადახდილია საქონელსა თუ მომსახურებაში, ან ფულად თანხას რომელიც საჭიროა მომსახურების ან საქონლის შექმნისათვის.

გაცვლით ღირებულებაში იგულისხმება ისეთი ღირებულება, რომელსაც შეიძლება ადგილი ქონდეს შესაფასებელი ობიექტის ღია ბაზარზე წამოდგენისას.

გამოყენებით ღირებულებაში იგულისხმება უძრავი ქონების ღირებულება ამ ქონების კონკრეტული გამოყენებლისთვის და ამასთან ქონება არ არის წარმოდგენილი ღია ბაზარზე.

საბაზრო ღირებულება (market Value) წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის “გაშლილი მკლავის” პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე” “გამოთვლადი ფულადი სიდიდე...” მიეკუთვნება ფასს, გამოხატულს ფულადი ექვივალენტით, რომელიც შეიძლება გადახდილ იქნას ქონებაში კომერციული საბაზრო გარიგების შედეგად.

“... რომელითაც, შეფასების თარიღისათვის, გაიცვლება ქონება . . . ” მიანიშნებს იმ გარემოებაზე, ქონების ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად (წამოსახვით) სიდიდეს და არა წინასწარ განსაზღვრულ ან ფაქტიურ გასაყიდ ფასს. ეს არის ფასი, რომელის მიხედვითაც ბაზარი ელოდება გარიგებას შეფასების თარიღისათვის საბაზრო ღირებულების განმარტებაში განსაზღვრული ყველა სხვა პირობების დაცვით.

“... შეფასების თარიღისათვის ...” შეფასების შედეგი ასახავს ბაზრის მიმდინარე მდგომარეობას და პირობებს შეფასების თარიღისათვის, და არა მომავალი ან წარსული თარიღისათვის.

“...დაინტერესებულ მყიდველსა...” მიეკუთვნება იმას, ვისაც გააჩნია მოტივაცია იყიდოს; მაგრამ მას ამისათვის არაფერი არ უბიძგებს.

“...და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის ...” -იგულისხმება გამყიდველი, რომელიც არ იწვეის სურვილით გაყიდოს, არ არის იძულებული გაყიდოს და არ არის მზად გაყიდოს ნებისმიერ ფასად, რომელიც არ ჩაითვლება ბაზარზე გონებრივად მოცემული მომენტისათვის.

“...გაშლილი ხელის” პრინციპით ტრანსაქციისას... ნიშნავს, რომ მხარეებს შორის არ არსებობს არავითარი განსაკუთრებული ან სპეციალური ურთიერთკავშირი.

“...მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ...” გულისხმობს, რომ ქონება ბაზარზე გამოტანილ იქნას ყველაზე შესაფერისი სახით.

“... როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად ...” გულისხმობს წარმოდგენას, რომ როგორც დაინტერესებული მყიდველი, ასევე დაინტერესებული გამყიდველი საკმარისად აზიან ინფორმირებული გასაყიდი ქონების ხასიათის და თვისებების, ფაქტიური და პოტენციური გამოყენების შესახებ, აგრეთვე შეფასების თარიღისათვის ბაზრის მდგომარეობის შესახებ.

“ ... და ძალდატანების გარეშე ...” ნიშნავს, რომ თითოეულ მხარეს გააჩნია მოტივების გარიგების განსახორციელებლად, მაგრამ არცერთ მათგანს არ აიძულებენ განახორციელონ გარიგება.

14. ბაზარზე წარდგენის დრო

უძრავი ქონების ბაზარზე მიმდინარე პროცესების ცვალებადობიდან და გარიგებაში მონაწილე მხარეების ინტერესებიდან გამომდინარე, ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრასთან ერთად მნიშვნელოვანია ბაზრისთვის გარკვეული დროის განმავლობაში მისი შეთავაზება. შეთავაზების დრო დამოკიდებულია ქონების ლიკვიდურობის ხარისხზე, რაც თავის მხრივ სხვადასხვა გარემოებებზეა დამოკიდებული. უძრავი ქონების ბაზრის თანამედროვე მდგომარეობისა და ქვეყანაში არსებული სოციალურ-ეკონომიკური ვითარების გათვალისწინებით შემფასებლებმა მიიჩნიეს, შეფასებული ქონების ბაზრისთვის შეთავაზება მიზანშეწონილი იქნება 4-5 თვის განმავლობაში.

1.5 შეფასების პროცესი და მეთოდოლოგია

შესაფასებელი ქონების შეფასების პრინციპების დაყოფა სამ ძირითად ჯგუფად ხდება:

1. პრინციპები, რომლებიც ეფუძნებიან ქონების მფლობელის წარმოდგენებს:

ა) სარგებლიანობის პრინციპი მდგომარეობს იმაში, რომ ობიექტის ღირებულების ძირითად კრიტერიუმად მოიაზრება მისი სარგებლიანობა, ანუ მისი შესაძლებლობა დააკმაყოფილოს ადამიანების ესა თუ ის მოთხოვნილება, თუ ობიექტს გააჩნია ასეთი შესაძლებლობა იგულისხმება, რომ მას გააჩნია ღირებულება. შესაფასებელი ობიექტის სარგებლიანობის კვლევა ნიშნავს დადგინდეს თუ რა თვისობრივი მახასიათებლებით, რა მიზნებით და ვისთვის არის შესაძლებელი შესაფასებელი ქონების გამოყენება და რამდენად არის შესაძლებელი მომავალში მისი ფუნქციონალური დანიშნულების შეცვლა.

ბ) ჩანაცვლების პრინციპის თანახმად ფასი ობიექტზე, რომელიც შესაძლებელია შეთავაზებული იქნეს პოტენციური მყიდველისათვის არ აღემატება მსგავსი ტიპის ბაზარზე კონკრეტული ობიექტის ანალოგებზე შეთავაზებულ ფასებს და რომ კეთილგონიერი მყიდველი ნორმალურ საბაზრო პირობებში გადაიხდის გონივრულ თანხას. აღნიშნულ პრინციპზე დაფუძნებულია პრაქტიკაში აპრობირებული შეფასების შედარებითი მიდგომის მეთოდები.

გ) მოლოდინის პრინციპი აღნიშნავს მყიდველის მზაობას ჩადოს თავისი ფინანსური საშუალებები იმ ობიექტის შეძენაზე და დამზადებაზე აწმყოში იმის გათვალისწინებით, რომ მომავალში ობიექტი მაქსიმალურ შემოსავლებს მოიტანს. აღნიშნული პრინციპი შესაძლებელს ხდის განისაზღვროს ობიექტის მიმდინარე ღირებულება რეტროსპექტიული, მიმდინარე და პერსპექტიული შემოსავლებისა და დანახარჯების ანალიზზე. აღნიშნული პრინციპიდან გამომდინარეობს ქონების შეფასების შემოსავლებითი მიდგომის მეთოდები.

2. პრინციპები, რომლებიც უშუალოდ საბაზრო გარემოს უკავშირდებიან.

ა) ბაზრის მოთხოვნებთან ობიექტის შესაბამისობის პრინციპი. გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც ერთი და იგივე ობიექტი სხვადასხვა კატეგორიის მომხმარებლისათვის სხვადასხვაგვარად ფასდება.

ბ) თანასწორ ფასებზე ორიენტაციის პრინციპი - მოითხოვს, რომ შეფასებისას გამოყენებული იქნეს ანალოგების თანასწორი ფასები. ნორმალურად ფუნქციონირებად ბაზარზე ფასები სტაბილური და გაწონასწორებულია, რომლის დროსაც მოთხოვნა-შეთავაზება თანხვედრია. თანასწორ ფასად შესაძლებელია მოაზრებული იქნეს შეთანხმებული, სამართლიანი ფასი რომელიც ერთნაირად მომგებიანია, როგორც მყიდველისათვის, ასევე გამყიდველისათვის.

გ) კონკურენციის მახასიათებლების შესწავლის პრინციპი. მდგომარეობს შემდეგში, რომ ბაზრები შესაძლოა არსებითად განსხვავდებოდნენ ერთმანეთისაგან, კონკურენციის მდგომარეობით და მახასიათებლებით, ასევე მონოპოლიზაციის ხარისხის მიხედვით. რამდენადაც ბაზრის მონოპოლიზებულ სფეროში ფასები ფორმირდება მონოპოლისტი მეწარმის სასარგებლოდ.

თავისუფალი კონკურენციის პირობებში სახეზეა რენტაბელური გაყიდვები და ფასებიც მოთხოვნა-შეთავაზების დაბალანსების პირობებში ყალიბდება, შესაბამისად რაც უფრო მეტად სტაბილურია ფასები მით უფრო ეფექტურია დანახარჯებითი მიდგომის გამოყენება ქონების შეფასებისას.

დ) ღირებულების ცვლილების პრინციპი - მოითხოვს, რომ ერთი და იგივე ობიექტის ფასის ცვალებადობის შესწავლას დროს ფაქტორის გათვალისწინებით, ქვეყანაში ინფლაციის მაღალი დონე, ასევე ბაზრის ცალკეული სტრუქტურული ძვრები იწვევს ფასებისა და შესაბამისად ღირებულების დინამიკის ცვალებადობას.

ე) ფუნქციონალური მიდგომის პრინციპი მდგომარეობს იმაში, რომ ყველა მატერიალური ობიექტი განიხილება, როგორც გარკვეული ფუნქციის მატარებელი, ამასთანავე ფუნქცია შეიძლება იყოს, როგორც სასარგებლო ასევე პირიქით. უსარგებლო ფუნქციების არსებობამ შესაძლოა მიგვიყვანოს ობიექტის გაუმართლებელ გაძვირებამდე.

ვ) სიცოცხლის ციკლის პრინციპი - ითვალისწინებს პარამეტრების კვლევას ობიექტის სიცოცხლის ყველა ეტაპზე-პროექტირება, დამზადება, გაყიდვა, ექსპლოატაცია და უტილიზაცია. ყველა ეტაპზე ხდება შემოსავლებისა და გასაღების განხილვა.

2. შეფასების მეთოდოლოგია

2.1 საბაზრო ღირებულების შეფასება

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც, გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის “გაშლილი მკლავის” პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე” (IVS -1, პარა. 3.1.).

2.2 გამოყენებული შეფასების მიდგომები

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების მიმართ შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

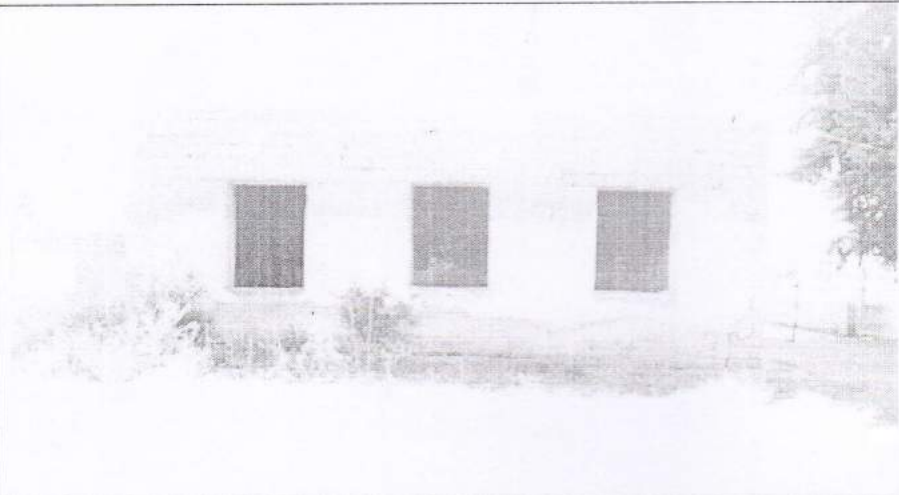
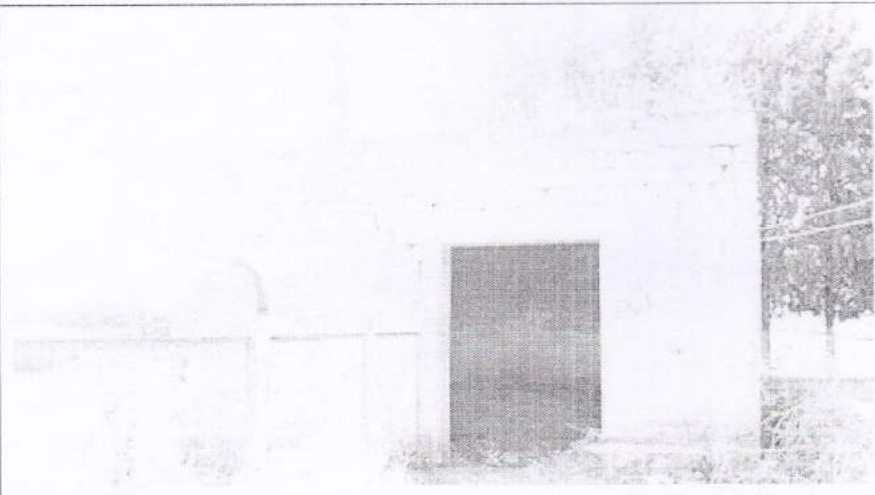
- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტიური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).
- გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.
- შემოსავლების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით.

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა საბაზრო ღირებულების ანუ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მიხედვით მიდგომა.

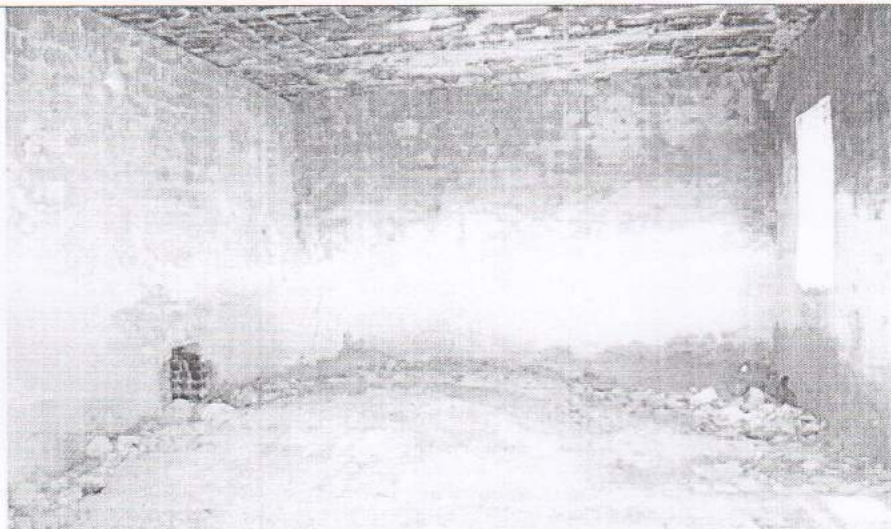
3. ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი:

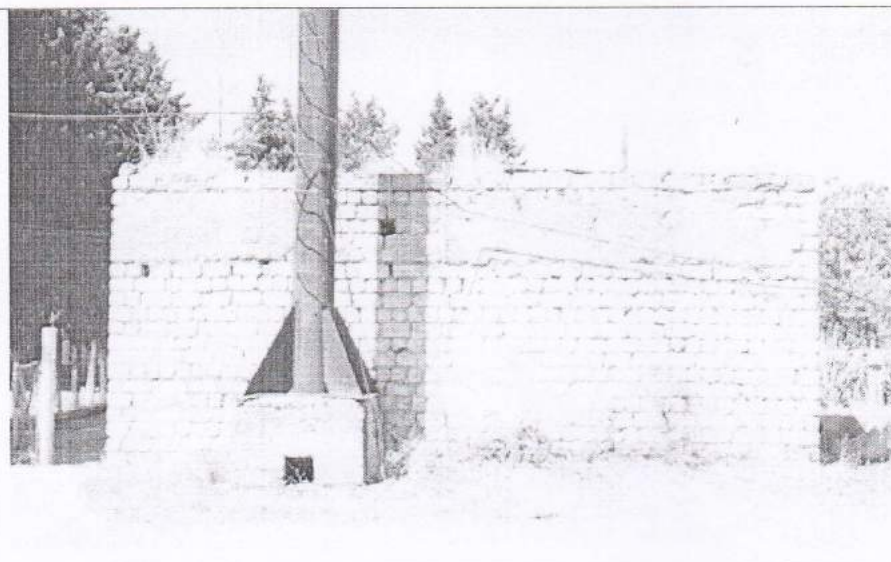
მისმართი:	ბოლნისის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნახიდური, საკადასტრო კოდი (№80.02.63.094)
ქონების შემადგენლობა:	დემონტაჟს დაქვემდებარებული საძეგლის შენობა წარმოადგენს ოთხკუთხა ფორმის ერთსართულიან ნაგებობას საერთო ფართობით 64.8 (სიგრძე – 9.60მ. სიგანე – 6.75მ. სიმაღლე – 4.20მ.) შენობა აგებულია წერილი საამშენებლო ბლოკით, გადახურვა მოწყობილია მონოლითური არმირებული ბეტონით. შენობა გაძარცვულია, არ გააჩნია კარ-ფანჯრები, იატაკი და სხვა კომპონენტები.
არსებული გამოყენება:	შეფასების თარიღისათვის ნაგებობა გაძარცვულია და გამოუყენებელი.

ვიზუალიზაცია	
ვიზუალიზაცია	

ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



5. დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალები და მათი ღირებულებები

დემონტაჟს დაქვემდებარებული საცვების შენობა წარმოადგენს ოთხკუთხა ფორმის ერთსართულიან ნაგებობას საერთო ფართობით 64.8 (სიგრძე – 9.60მ. სიგანე – 6.75მ. სიმაღლე – 4.20მ.) შენობა აგებულია წერილი საამშენებლო ბლოკით, გადახურვა მოწყობილია არმირებული ბეტონით.

შენობა გაძარცვულია, არ გააჩნია კარ-ფანჯრები, იატაკი და სხვა კომპონენტები. შენობის გადახურვის ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა არაადამაკმაყოფილებელია. გადახურვისთვის გამოყენებული მონოლითური რკინა-ბეტონი, რომლებიც მოწყობილია

ათეული წლების წინ, ატმოსფერული ნალექებისგან წლების განმავლობაში იყო დაუცველი რბილი გადახურვის ფენილის გარეშე. შედეგად ზედაპირზე მრავალია მარილების გამოყოფის ნიშნები. ბევრ ადგილზე დამცავი შრე ჩამოშლილია, გაშიშვლებულია და დაუანგულია მუშა არმატურები. ასევე კედლებზე რიგ ადგილას შეიმჩნევა როგორც ვერტიკალური ასევე ჰორიზონტალური ბზრები, განსაკუთრებით ღიად დარჩენილ ღიობებში. შენობას არ გააჩნია ანტისეისმური სარტყელი, კედლებიდან რომლებიც ნაშენია წვრილი საკედლე-ბლოკით ჩამოშლილია ნალესი და თავად ბლოკები ატმოსფერული ნალექების ზემოქმედებისაგან გამოფიტულია. ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე მიგვაჩნია, რომ შენობა აღდგენისათვის საჭიროებს მნიშვნელოვან, შეუსაბამო კაპიტალურ დანახარჯებს და ექვემდებარება დემონტაჟს.

ჩვენს მიერ განხორციელდა შენობის დათვალიერება, აზომვა და შენობის დემონტაჟის შემდგომ, მსხვერვისა და დაზიანების გათვალისწინებით მისაღები მეორადი რეალიზაციისათვის ვარგისი სამშენებლო მასალების მოცულობა, ბაზარზე ჩასაბარებელი შესყიდვის ფასების გათვალისწინებით. ბაზრის კვლევისა 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.

#	სარეალიზაციო მასალის დასახელება	საზომი ერთული	რაოდენობა	ერთეულის ფასი (ლარი)	საერთო ღირებულება (ლარი)
1	წვრილი საამშენებლო ბლოკი	ცალი	1250	0,50	625
2	ლითონი (ჯართი)	ტონა	0,5	300	125
3	საქვების ლითონის მილი (დ-450მმ)	გრძ.მ.	20	50	1000
ჯამი					1750

ამდენად, სსიპ „ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლის“ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: 80.02.63.094) განთავსებული საქვების შენობისა და საკვამლე მილის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალების საერთო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა:

1750.0 (ერთი ათას შვიდასორმოცდაათი) ლარით

სკოლის სადემონტაჟო სამუშაოებისთვის მკაცრად უნდა დაცული იყოს სადემონტაჟო სამუშაოთა ორგანიზაციის პროექტი. სადემონტაჟო სამუშაოების წარმოდება უნდა მოხდეს ზემოდან ქვემოთ, გადახურვიდან საძირკვლის ჩათვლით. ამასთან დემონტაჟისა და საამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ჩასატარებლად ცოცხალი მუშახელის გარდა აუცილებელია ტექნიკის გამოყენება

(ექსპერტი, აშშ, სატვირთო მანქანა). ჩვენს მიერ დაანგარიშებულ იქნა ჩასატარებელი მთლიანი სადემონტაჟო და საამშენებლო ნარჩენების გატანის სამუშაოების ღირებულება, რამაც შეადგინა:

800.0 (რვაასი) ლარი

აუდიტორი:

მ. ჭავჭავაძე

მშენებელ-ექსპერტი:

მ. ჭავჭავაძე



მინდია ტაბაღუა

ტარიელ ძაგნიძე