

07 მაისი 2018 წელი

№366

**დასკვნა დემონტაჟის შედეგად
მისაღები ვარგისი მეორადი მასალების
ღირებულების შეფასების შესახებ**

კომპანია:

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, კოსტავას ქ. №70

ს/კ 405007200

შემფასებელი:

აუდიტური კომპანია „ინტელექტ-აუდიტი“

მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, დ. ბაქრაძის ქუჩა №6

ს/კ 404906973

თბილისი

2018

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-სა და აუდიტურ კომპანია „ინტელექტ-აუდიტს“ შორის 2018 წლის 02 აპრილს გაფორმებული №10 ხელშეკრულების თანახმად და 2018 წლის 24 აპრილის 01/230 წერილის საფუძველზე შემფასებელმა მოახდინა წარმოდგენილი უძრავი ქონების - [ს/კ: 50.10.42.002-ზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი - 1397 კვ.მ.), განთავსებული შენობა-ნაგებობები N01, N02 და N03; მისამართი: ახმეტის რაიონი, სოფელი ქისტაური] დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა 2018 წლის 07 მაისის მდგომარეობით.

მონაცემები შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მახასიათებლების, ასევე ღირებულების ფორმირებაზე არსებითი ზეგავლენის მომხდენი ფაქტებისა და გარემოებების შესახებ მოყვანილია წარმოდგენილი დასკვნის შესაბამის ნაწილებსა და დანართებში.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2018 წლის 07 მაისის მდგომარეობით შენობა-ნაგებობების N01, N02 და N03 დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულებად ჯამურად განისაზღვრა:

2196 (ორი ათას ას ოთხმოცდათექვსმეტი) ლარი.

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2013 წელს გამოქვეყნებული IX გამოცემის შესაბამისად.

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- მოცემულ დასკვნაში წარმოდგენილი კვლევები, გაანგარიშებები და დასკვნები ნამდვილია შესაბამისი დაშვებების, შეზღუდვების და ობიექტის შეფასების შედეგის გამოყენების შეზღუდვის გათვალისწინებით;

- შეფასება განხორციელებულია საერთაშორისო და ევროპული სტანდარტების, შემფასებლის ქცევის კოდექსის, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, შემფასებლის დამოუკიდებლობის პრინციპის დაცვით;

- შემფასებელს არც წარსულში, არც აწმყოში და არც უახლოეს მომავალში არ გააჩნდა, არ გააჩნია და არ ექნება რაიმე პირადი ინტერესი შესაფასებელი ქონების მიმართ;

- შემფასებლის ანაზღაურება დამოკიდებული არ არის შეფასების რომელიმე ასპექტზე;

- შემფასებლის განათლება შეესაბამება შეფასებისათვის აუცილებელ მოთხოვნებს;

- ფაქტობრივი და სავარაუდო მონაცემები, რომელსაც ეყრდნობა შეფასების შედეგად მიღებული ღირებულების სიდიდე, შეგროვებული და შესწავლილი იქნა კეთილსინდისიერად და საფუძვლიანად;

აუდიტური კომპანია „ინტელექტ-აუდიტ“-ს
დირექტორი, სერტიფიცირებული აუდიტორი
(რეგისტრაციის № SARAS-A-516713)



დ. გაჩეჩილაძე

უძრავი ქონების შემფასებელი:
(სერტიფიკატი #063)

დ. არევაძე

ზოგადი ნაწილი
I. სამუშაოს მასშტაბები
1. შეფასების პროცესი

- შეფასების ობიექტის იდენტიფიცირება. მისი სამართლებრივი და ფიზიკური მახასიათებლების დადგენა, მათ შორის შემდეგი მონაცემების შეგროვება და დამუშავება:
 - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, შეფასების ობიექტის საჯარო ან/და კერძო სამართლებრივი შეზღუდვის ფაქტი;
 - ობიექტის ტექნიკური და საექსპლუატაციო მახასიათებლები;
- შედეგების შეჯერება და შესაფასებელი ობიექტის საბოლოო ღირებულების განსაზღვრა.

2. ძირითადი ფაქტები და განმარტებები

შეფასების ჩატარების საფუძველი	შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“-სა და აუდიტურ კომპანია „ინტელექტ-აუდიტს“ შორის 2018 წლის 02 აპრილს გაფორმებული №10 ხელშეკრულება საშემფასებლო მომსახურებაზე.
ქონების ტიპი	არასპეციალიზირებული უძრავი ქონება
მიმდინარე გამოყენება	გამოყენების გარეშე
მესაკუთრე	შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
დამკვეთი	შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
საგადასახადო გირავნობა	რეგისტრირებული არ არის
ყადაღა/აკრძალვა/მოვალეთა რეესტრი	რეგისტრირებული არ არის
კერძო სამართლებრივი შეზღუდვა (სერვიტუტი)	რეგისტრირებული არ არის
შეფასების მიზანი	დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი სამშენებლო მასალების ღირებულების განსაზღვრა
შეფასების გამოყენება	-
შეფასების ბაზა	შეფასების საერთაშორისო სტანდარტი – 230 (ინტერესი უძრავ ქონებაში)
საბაზრო ღირებულება	შეფასებითი თანხა, რომლითაც აქტივი უნდა გაიცვალოს (იჯარით გაიცეს) შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.
დასკვნის შედგენის თარიღი (პერიოდი)	26.04.2018 წ.
შეფასების ეფექტური თარიღი	07.05.2018 წ.
შეფასების მეთოდი	შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი (ხერხი) შეფასების ერთერთი მიდგომის ფარგლებში;
ფასი	აქტივის შესაძენად მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი თანხა, მოცემული მყიდველის ან გამყიდველის ფინანსური შესაძლებლობების, მოტივაციის ან სპეციფიკური ინტერესის გამო გადახდილი ფასი შეიძლება განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისაგან, რომელსაც მოცემულ აქტივს სხვები ანიჭებენ;
თვითღირებულება	აქტივის შესაძენად ან შესაქმნელად (ასაშენებლად) საჭირო თანხა.
ღირებულება	მოსაზრება - ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასის შესახებ, რომელსაც აქტივში გადაიხდიან გაცვლის პროცესში, ან აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შესახებ (მათ შორის საიჯარო ქირით მიღებული ან ჰიპოთეკური შემოსავლების შესახებ);
უძრავი ქონება	მიწა, შენობები და სხვა მიწაზე მყარად დაკავშირებული მატერიალური სახით გამოხატული გაუმჯობესებანი.

გაუმჯობესება	შენობა, აღჭურვილობა ან მიწის ნაკვეთის ცვლილება, რომელსაც გააჩნია მუდმივი ხასიათი და დაკავშირებულია შრომით და კაპიტალურ დანახარჯებთან და მოწოდებულია აამაღლოს ქონების სარგებლიანობა და ღირებულება. გაუმჯობესებას გააჩნია გამოყენების სხვადასხვა მახასიათებლები და ეკონომიკური სიცოცხლის სხვადასხვა ვადა.
შემსრულებელი:	აუდიტური კომპანია „ინტელექტ-აუდიტი“
ფაქტობრივი მისამართი:	ქ. თბილისი, დ. ბაქრაძის ქ. #6
ტელეფონი	598 58-88-14
ელექტრონული ფოსტა	intelektauditi@gmail.com

3. დაშვებები და შეზღუდვები

ქვემოთმოყვანილი შეზღუდვები და დაშვებები შეადგენენ მოცემული კვლევების განუყოფელ ნაწილს:

▪ შეფასების პროცესში ვერ იქნა წარმოდგენილი უძრავი ქონების აზომვითი ნახაზები. შესაბამისად, ამ ეტაპზე შესაძლებელია სამშენებლო მასალების სავარაუდო რაოდენობის გაანგარიშება;

▪ შეფასების დასკვნა ეყრდნობა შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს ღირებულებასთან მიმართებაში შეფასების ეფექტური თარიღისათვის. ღირებულების მაჩვენებელი არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ქონება ბაზარზე გასხვისებულ (სასყიდლიან სარგებლობაში გადაცემული) იქნება სწორედ ამ ფასად;

▪ შემფასებელი ვალდებულია დაიცვას შეფასების პროცესში მიღებული ინფორმაციის კონფიდენციალურობა. ასევე არ გამოიყენოს იგი საკუთარი მიზნებისათვის;

▪ ღირებულების შესახებ შემფასებლის მოსაზრება ეფექტურია შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი ვერ აიღებს პასუხისმგებლობას ღირებულების ცვლილების გამო, რაც დაკავშირებულია როგორც პოლიტიკურ, სოციალურ და ეკონომიკურ რყევებთან, ასევე ობიექტის ფიზიკური მდგომარეობის ცვალებადობასთან;

განსაკუთრებული ნაწილი

უძრავი ქონების ფიზიკური და სამართლებრივი მახასიათებლები

საკადასტრო კოდი: 50.10.42.002

მისამართი: ახმეტის რაიონი, სოფელი ქისტაური

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 8212,0 კვ.მ;

მესაკუთრე: შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

I. შეფასების განხორციელება

1. შენობა-ნაგებობა №1 და №2

ფართობი - 01 შენობის საერთო ფართობია - 70,00 კვ.მ.

02 შენობის საერთო ფართობია - 175,00 კვ.მ.

03 შენობის საერთო ფართობია - 210,00 კვ.მ.

ა) 01 შენობა წარმოადგენს I კლასის ერთსართულიან ნაგებობას. იგი აშენებულია აგურის ჩანართებიანი ძირითადი ყორექვის ცემენტ-ქვიშის ხსნარის დულაბზე 40 სმ სიგანის განივი და გრძივი კედლებით. შენობის ზომები გეგმაში შეადგენს 6.40X3.60 მ-ს. სიმაღლით საშუალოდ 2,96 მ. ერთქანობიანი სახურავი წარმოადგენს ხის კოჭებისა და 4 სმ სისქის ფიცრის გრძივებზე დაფენილ აზბოცემენტის ტალღოვან ფურცლებს. იატაკები წარმოადგენს მიწატკეპნილს დღეისათვის შენობა

ფუნქციონალურად გამოუსადეგარია და მისი აღდგენა-გამდიერება არარენტაბელური. მიზანშეწონილია შენობის დემონტაჟი.

მეორადად ვარგისი სამშენებლო მასალების საორიენტაციო რაოდენობა:

1. გადახურვაზე გამოყენებული მერქნული რესურსები - საორიენტაციო მოცულობა $\approx 0,5 \text{ მ}^3$.
2. აზბოცემენტის ტალღოვან ფურცლები - საერთო რაოდენობა 8.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (აზბოცემენტის ტალღოვან ფურცლები) სულ ≈ 4.00 ერთეული ($8,00 \times 0.5$) შეადგინა;

3. კედლებში ჩანართებად გამოყენებული წითელი აგური - საერთო რაოდენობა ≈ 420.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (წითელი აგურები) სულ ≈ 210.00 ერთეული (420×0.5);

ბ) 02 შენობა წარმოადგენს II კლასის ერთსართულიან ნაგებობას. იგი აშენებულია აგურის ჩანართებიანი ძირითადი ყორექვის ცემენტ-ქვიშის ხსნარის დულაბზე 40 სმ სიგანის განივი და გრძივი კედლებით. შენობის ზომები გეგმაში შეადგენს 8,60X15,60 მ-ს. სიმაღლე სახურავის მზიდ კედლებზე დაყრდნობის დონემდე საშუალოდ 4,20 მ. შენობას სამხრეთისა და ჩრდილოეთის მხრიდან გააჩნია ვერანდა, რომლებიც შენობის რომლებიც შენობის ძირითად ნაწილთან ერთად მოქცეულია ერთი სახურავის ქვეშ. სახურავი მოწყობილია ხის მზიდი ელემენტებით. შენობა გადახურულია აზბოცემენტის პროფილირებული ფურცლებით. იატაკი წარმოადგენს ხის კოჭებზე დაგებულ ფიცარნაგს. ვიზუალური დათვალიერებით დადგინდა: მიუხედავად იმისა, რომ ხდება შენობის ნაწილის ექსპლუატაცია, შეიძლება ითქვას, რომ მთლიანობაში შენობა-ნაგებობა ამორტიზებულია, რამდენადაც ექსპლუატაცირებულ ნაწილშიც კი მზიდ კედლებში ფიქსირდება დიდი გახსნილობის ბზარები, იატაკის ნაწილი დამპალია. შენობის მისი აღდგენა-გამდიერება არარენტაბელური. მიზანშეწონილია მისი დემონტაჟი.

მეორადად ვარგისი სამშენებლო მასალების საორიენტაციო რაოდენობა:

1. გადახურვაზე გამოყენებული მერქნული რესურსები - საორიენტაციო მოცულობა $\approx 3,00 \text{ მ}^3$.
2. აზბოცემენტის ტალღოვან ფურცლები - საერთო რაოდენობა 82.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (აზბოცემენტის ტალღოვან ფურცლები) სულ ≈ 41.00 ერთეული (82.0×0.5) შეადგინა;

3. კედლებში ჩანართებად გამოყენებული წითელი აგური - საერთო რაოდენობა ≈ 2400.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (წითელი აგურები) სულ ≈ 1200.00 ერთეული (2400×0.5);

გ) 03 შენობა წარმოადგენს II კატეგორიის ერთსართულიან ნაგებობას. იგი 02 შენობის ანალოგიურია, როგორც კონსტრუქციულად ისე გეგმარების მხრივ. აშენებულია აგურის ჩანართებიანი ძირითადი ყორექვის ცემენტ-ქვიშის ხსნარის დულაბზე 40 სმ სიგანის განივი და გრძივი კედლებით. შენობის ზომები გეგმაში შეადგენს 11,40X15,60 მ-ს. სიმაღლე სახურავის მზიდ კედლებზე დაყრდნობის დონემდე საშუალოდ 3,50 მ. სახურავი მოწყობილია ხის მზიდი

ელემენტებით. შენობა გადახურულია ონდულინის პროფილირებული ფურცლებით. იატაკი წარმოადგენს ხის კოჭებზე დაგებულ ფიცარნაგს. ვიზუალური დათვალიერებით დადგინდა, რომ შენობა მთლიანდაც ამორტიზებულია. კედლების ნაწილი დანგრეულია, შენობა დღეისათვის ფუნქციონალურად გამოუსადეგარია და მისი აღდგენა-გაძლიერება არარენტაბელური. მიზანშეწონილია მისი დემონტაჟი.

მეორადად ვარგისი სამშენებლო მასალების საორიენტაციო რაოდენობა:

1. გადახურვაზე გამოყენებული მერქნული რესურსები - საორიენტაციო მოცულობა $\approx 5,00 \text{ მ}^3$.
2. ონდულინის ფურცლები - საერთო რაოდენობა ≈ 106.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.8 -ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (ონდულინის ფურცლები) სულ ≈ 85.00 ერთეული (106.0×0.8) შეადგინა;
3. კედლებში ჩანართებად გამოყენებული წითელი აგური - საერთო რაოდენობა ≈ 3200.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5 -ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (წითელი აგურები) სულ ≈ 1600.00 ერთეული (3200×0.5);

2. დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა

2.1. შენობა-ნაგებობების მასალების საორიენტაციო ღირებულების გაანგარიშება

#	დასახელება	განზ. ერთეული	რაოდენობა	ერთ. ფასი	ფასი სულ
1	მერქნული რესურსები (შეშა)	მ ³	8,5	70.00	595.00
2	წითელი აგური	ცალი	3010	0,10	301.00
3	აზბოცემენტის ფურცლები	ცალი	45	10,00	450.00
4	ონდულინის ფურცლები	ცალი	85	10,00	850
	მასალების ღირებულება				2196.00

ამრიგად, დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი მასალების ჯამურმა ღირებულებამ შეადგინა 2196 ლარი.

„ცვლილების პრინციპის“ თანახმად, ყველა შეფასება მიზნულია განსაზღვრულ თარიღთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური და პოლიტიკური პირობები დინამიურია და მასზე პირდაპირპროპორციულადაა დამოკიდებული ღირებულების ცვალებადობა. შესაბამისად შეფასების პერიოდისათვის ჩამოყალიბებული მოსაზრება შეფასების საგნისა და ღირებულების შესახებ არ შეიძლება გამოყენებული იქნეს სხვა პერიოდში, გარდა შემფასებელთა მხრიდან წერილობით დადასტურებული შემდგომი რჩევისა.