

07 მაისი 2018 წელი

№364

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:

აუდიტორი 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: 57.05.51.278-ზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი - 875 კვ.მ.), განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 - 48,00 კვ.მ; მისამართი: ყვარლის მუნიციპალიტეტი, სოფ. კუჭატანი] 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-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულებად განისაზღვრა:

99 (ოთხმოცდაცხრამეტი ლარი) 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)



ივ. 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-აუდიტ“ 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/მოვალეობა 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)	30.04.2018 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

ქვემომოყვანილი 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

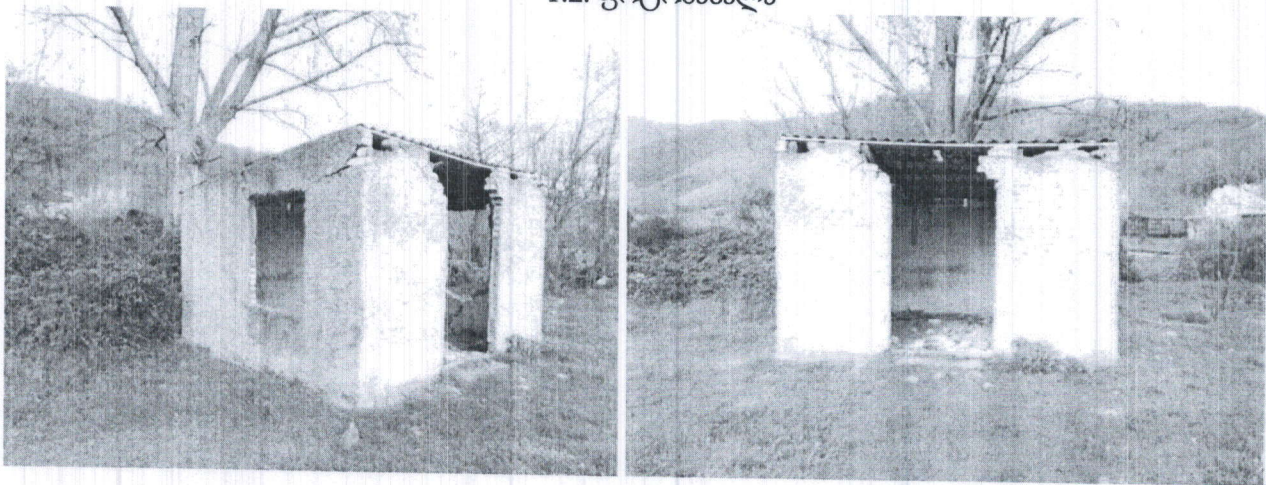
საკადასტრო კოდი: 57.05.51.278

მისამართი: ყვარლის მუნიციპალიტეტი, სოფ. კუჭატანი

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 875,0 კვ.მ;

მესაკუთრე: შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

1.2. ფოტომასალა



I. შეფასების განხორციელება

1. შენობა-ნაგებობა №1

ფართობი – შენობის საერთო ფართობია - 48,00 კვ.მ.

შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს I კლასის ერთსართულიან ნაგებობას განსხვავებული სიმაღლის სათავსოებით. იგი აშენებულია სილიკატური თეთრი აგურის ცემენტ-ქვიშის ხსნარის დულაზე ნაშენი, 15 სმ სიგანის განივი და გრძივი მზიდი კედლებით. შენობის ზომები გეგმაში შეადგენს 3,6X4,0 მ-ს, სიმაღლით 2,5 მ გადახურვის კონსტრუქციამდე. შენობა გადახურულია ერთქანობიანი სახურავით, რომელიც კონსტრუქციულად წარმოადგენს ხის ძელებზე დაფენილ აზბოცემენტის ტალღოვან ფურცლებს.

შენობა ფუნქციონალურად გამოუსადეგარია, მთლიანად ამორტიზებულია და მიზანშეწონილია მისი დემონტაჟი.

2. დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი მასალების ღირებულების განსაზღვრა

შემფასებლის თვალსაზრისით დემონტაჟის შედეგად მეორად ვარგის მასალად შეიძლება განხილულ იქნას დემონტირებული სილიკატური თეთრი აგურები და აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლები.

შენობის გარე კედლების ფართობია 38 კვ.მ, თეთრი აგურის სიგანე 10 სმ-ა, შესაბამისად კედლების მოცულობა 3,8 მ³. ერთი აგურის მოცულობა შეადგენს 0,0025 მ³, ამრიგად სულ კედლების აშენებაზე დაიხარჯებოდა $3,8/0,0025=1520$ ცალი აგური ლიოზების გარეშე. ლიოზების გათვალისწინებით კორექტირების კოეფიციენტი შეადგინა 0,65%. ამრიგად კორექტირებული აგურების რაოდენობამ შეადგინა $1520 \times 0.65 = 988$ ცალი. არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.7-ით იქნა განსაზღვრული, შესაბამისად ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (თეთრი აგური) სულ ≈ 690 ერთეული (988×0.7). ერთი ცალი მეორადი წითელი აგურის ღირებულება მეორადი სამშენებლო მასალების ბაზარზე დაახლოებით 0,1 თეთრია. ამრიგად, დემონტაჟის შედეგად მისაღები თეთრი აგურების საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა $690 \times 0.1 \approx 69$ ლარი. რაც შეეხება აზბოცემენტის ტალღოვან ფურცლებს, შენობის ფართობიდან გამომდინარე გადახურვაზე დაიხარჯებოდა სტანდარტული ზომის 5 ცალი ფურცელი. ერთი ცალი სტანდარტული ზომის მეორადი აზბოცემენტის ფურცლის ღირებულება 10 ლარის ფარგლებშია, დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.6-ით იქნა განსაზღვრული, შესაბამისად ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლები) სულ ≈ 3 ერთეული შეადგინა, ხოლო ღირებულებამ $3 \times 10 = 30$ ლარი. ამრიგად, ჯამურად დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულება შეადგენს $69 + 30 = 99$ ლარს.

„ცვლილების პრინციპის“ თანახმად, ყველა შეფასება მიბმულია 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.