

**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: 51.19.53.169-ზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი - 1397 კვ.მ.), განთავსებული შენობა-ნაგებობები N01 და N02; მისამართი: გურჯაანის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კაჭრეთი] დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა 2018 წლის 04 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 04 მაისის მდგომარეობით შენობა-ნაგებობების N01 და N02 დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულებად განისაზღვრა:

822 (რეაას ოცდაორი) 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)

უძრავი ქონების შემფასებელი:
(სერტიფიკატი #063)

ივ. გაჩეჩილაძე

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 გაიყვანოს (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	04.05.2018 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	შენიშვნა, 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: 51.19.53.169

მისამართი: გურჯაანის რაიონი, სოფელი კაჭრეთი.

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1397,0 კვ.მ;

მესაკუთრე: შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

I. შეფასების განხორციელება

1. შენობა-ნაგებობა №1 და №2

ფართობი – 01 შენობის საერთო ფართობია - 75,00 კვ.მ.

02 შენობის საერთო ფართობია - 20,00 კვ.მ.

ა) 01 შენობა წარმოადგენს II კლასის ფარდულის ტიპის ერთსართულიან ასაწყობი რკინაბეტონის კონსტრუქციებით აგებულ ნაგებობას. კარკასის მზიდ ელემენტებს შეადგენს რ/ბეტონის გრძივი მიმართულების ორი ჩარჩო, რ/ბეტონის სვეტებითა და ტესერტი კვეთის ნმ სიგრძის რ/ბეტონის კოჭებით. ჩარჩო ორმალიანია. მათ შორის ბიჯი 6.0 მ-ია. შენობის ზომები გეგმაში შეადგენს 6.30X12.60 მ-ს. კედლები წარმოადგენს 25-სმ სისქის რ/ბეტონის საკედლე პანელებს. გადასახურად გამოყენებულია 6 მ-იანი წიბოვანი ფილები. სახურავი ერთქანობიანია, ბრტყელი რულონური ტიპის. სიმაღლე სახურავის მზიდ კედლებზე დაყრდნობის დონემდე წინა

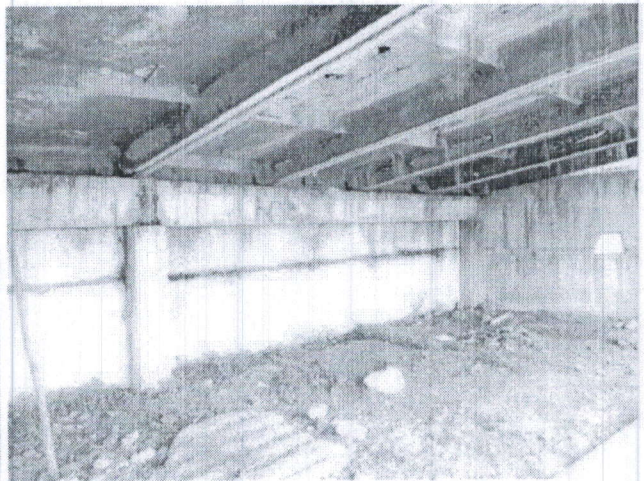
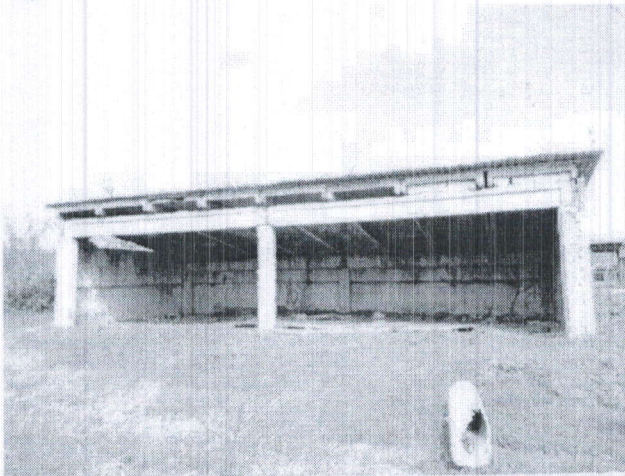
მხარეს 3.5 მ-ს შეადგენს, ხოლო უკანა მხარეს 1,8 მ-ს. ბრტყელი სახურავის დაზიანების გამო მოწყობილ იქნა დამატებითი ხის კოჭებზე აზოცემენტის პროფილირებული ფურცლებით მოწყობილი ბურული. იატაკი წარმოადგენს ბეტონის ფილას. დღეისათვის შენობა ფუნქციონალურად გამოუსადეგარია და მისი აღდგენა-გადლიერება არარენტაბელური. მიზანშეწონილია შენობის დემონტაჟი.

მეორადად ვარგისი სამშენებლო მასალების საორიენტაციო რაოდენობა:

1. საყრდენი კოლონები - საორიენტაციო ზომებით 0,4x0.4x3.5 მ. - 3.00 ერთეული და 0.4x0.4x1.8 - 3,00 ერთეული;

2. გადახურვის ე.წ. „პეკაჟების“ (ერთეულის საორიენტაციო სტანდარტული ზომა 6.00x1.2x0.22 მ.) საერთო რაოდენობა 8.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.7-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (გადახურვის ე.წ. „პეკაჟები“) სულ ≈ 5.00 ერთეული (8,00x0.7) შეადგინა;

3. კედლებად გამოყენებულია რ/ბეტონის ფილები (ე.წ. „სინკარები“) (ერთეულის საორიენტაციო სტანდარტული ზომა 6.00x1.2x0.22 მ.) - საერთო რაოდენობა ≈ 8.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.8-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ („სინკარები“) სულ ≈ 6.00 ერთეული (8.00x0.8);



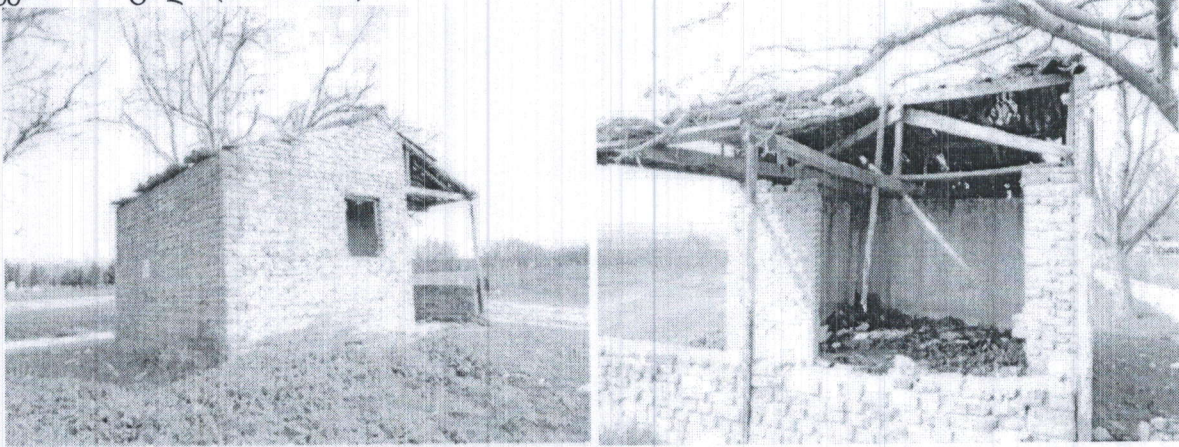
ბ) 02 შენობა წარმოადგენს I კლასის ერთსართულიან ნაგებობას. იგი აშენებულია წითელი თიხის აგურის ცემენტ-ქვიშის ხსნარის დულაბზე 15 სმ- სიგანის განივი და გრძივი მზიდი კედლებით. შენობის ზომები გეგმაში შეადგენს 4.0x5.5 მ-ს, სიმაღლე საშუალოდ 2.5 მ. ორქანობიანი სახურავი წარმოადგენს ხის კოჭებსა და გრძივებზე დაფენილ წითელი თიხის კრამიტს. დიობების თავზე ზღუდარებად გამოყენებულია არმატურის ღეროები, იატაკი წარმოადგენს ბეტონის ფილას. შენობა ავარიულია, საჭიროებს დემონტაჟს.

მეორადად ვარგისი სამშენებლო მასალების საორიენტაციო რაოდენობა:

1. წითელი აგური - კედლების პერიმეტრი ≈ 19 მ. საშუალო სიმაღლე დაახლოებით 2,5 მ. კედლების სისქე 0.1 მ. შესაბამისად საორიენტაციო მოცულობა ტოლია 4,75 კუბ.მ., კონკრეტული სიდიდე კორექტირებულ იქნა 0.6-ით (დიობების გათვალისწინებით), კორექტირებული სიდიდე ტოლია 2.85 კვ.მ. (4,75x0.6). 1 კუბ.მ.-ში თავსდება 400 კუბ.მ წითელი აგური. შესაბამისად, მშენებლობაზე გამოყენებული აგურების სავარაუდო რაოდენობა (ე.წ. „შოვის“ გათვალისწინებით) ტოლია 1083.00 ერთეულის (2,85x400x0.95). არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი

საორიენტაციოდ 0.6-ით იქნა განსაზღვრული, შესაბამისად ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (სამშენებლო წითელი აგური) სულ ≈ 650.00 ერთეული (1083×0.6) შეადგინა;

2. წითელი თიხის კრამიტი - სახურავის ფართობი ≈ 22 კვ.მ. 1 კვ.მ-ში თავსდება 12 ცალი კრამიტი. რამდენადაც სახურავი ორქანობიანია ჩვენ მიერ განხორციელდა 10%-იანი კორექტირება კრამიტების რაოდენობაზე ამრიგად, გადახურვაზე გამოყენებული კრამიტის რაოდენობა შეადგენს ≈ 290 ცალს ($22 \times 12 \times 1.1$).



შენიშვნა: ობიექტზე ასევე გვხვდება შავი ლითონის ჯართისა და ხის უმნიშვნელო ნარჩენები, ჩვენ მიერ აღნიშნული ნარჩენების შეფასება არ განხორციელებულა.

2. დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა

2.1. შენობა N01 - მასალების საორიენტაციო ღირებულების გაანგარიშება

#	დასახელება	განზ. ერთეული	რაოდენობა	ერთ.ფასი	ფასი სულ
1	საყრდენი კოლონები 3,5 მ-იანი	ცალი	3.00	25.00	75.00
2	საყრდენი კოლონები 1,8 მ-იანი	ცალი	3.00	10.00	45.00
3	გადახურვის ფილები „პეკაჟები“	ცალი	5.00	50.00	250.00
4	გადახურვის ფილები „სინკარები“	ცალი	6.00	50.00	300.00
	მასალების ღირებულება				670.00

2.2. შენობა N02 - მასალების საორიენტაციო ღირებულების გაანგარიშება

#	დასახელება	განზ. ერთეული	რაოდენობა	ერთ.ფასი	ფასი სულ
1	თიხის კრამიტი	ცალი	290	0.3	87.00
5	სამშენებლო ბლოკი	ცალი	650.00	0.1	65.00
	მასალების ღირებულება				152.00

ამრიგად, დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი მასალების ჯამურმა ღირებულებამ შეადგინა $670 + 152 = 822$ ლარი.

„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.