

22 მაისი 2018 წელი

№377

**კორექტირებული
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

მიმწოდებელი:

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: 57.02.54.230-ზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი - 6858 კვ.მ.), განთავსებული შენობა-ნაგებობები N1, N2, N3 და N4; მისამართი: ყვარლის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ახალსოფელი] დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა 2018 წლის 22 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 22 მაისის მდგომარეობით შენობა-ნაგებობების (N1, N2, N3 და N4) დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულებად ჯამურად განისაზღვრა:

1519 (ათას ხუთას ცხრამეტი) 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;

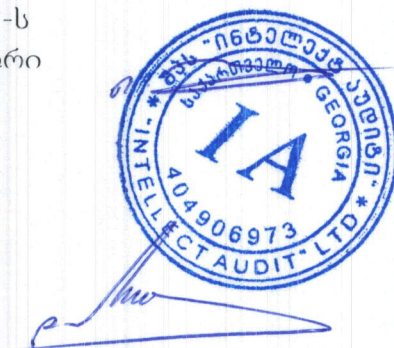
- შემფასებლის ანაზღაურება დამოკიდებული არ არის შეფასების რომელიმე ასპექტზე;

- 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 აუდიტორ 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.
შეფასების ეფექტური თარიღი	22.05.2018 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

ქვემოთყვანილი 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: 57.02.54.230

მისამართი: ყვარლის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ახალსოფელი;

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 6858,0 კვ.მ;

მესაკუთრე: შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“

I. შეფასების განხორციელება

ფართობი – N1 შენობის საერთო ფართობია - 136,00 კვ.მ.

N2 შენობის საერთო ფართობია - 50,00 კვ.მ.

N3 შენობის საერთო ფართობია - 55,00 კვ.მ.

N4 შენობის საერთო ფართობია - 35,00 კვ.მ.

ა) N1 შენობა წარმოადგენს II კლასის ერთსართულიან ნაგებობას. იგი აშენებულია სილიკატური აგურის ცემენტ-ქვიშის ხსნარის დულაბზე 38 სმ სიგანის განივი და გრძივი კედლებით. შენობის ზომები გეგმაში შეადგენს 6.40X12.40 მ-ს. სიმაღლით საშუალოდ 4.30 მ გადახურვის კონსტრუქციამდე. შენობა დახურულია ღრუტანიანი რკინაბეტონის ასაწყობი ფილებით. ორქანობიანი სახურავი კონსტრუქციულად მოწყობილია ხის დგარებით, ნივინებითა და ძელებით. გადახურვა განხორციელებულია აზოცემენტის ტალღოვანი ფურცლებით. შენობას აღენიშნება გარკვეული დაზიანებები, რომელთა აღმოსაფხვრელად გაწეული ხარჯი სავარაუდოდ

გადაჭარბებს იგივე ზომის ახალი შენობის ნახევარის აშენების ღირებულებას. ამრიგად შენობის აღდგენა-გადლიერება არარენტაბელურად იქნა მიჩნეული და აქედან გამომდინარე მიზანშეწონილია მოხდეს შენობის დემონტაჟი.

მეორადად ვარგისი სამშენებლო მასალების საორიენტაციო რაოდენობა:

1. გადახურვაზე გამოყენებული ღრუტანიანი ფილები - საორიენტაციო რაოდენობა $\approx 11,00$ ცალი. არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.7-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (გადახურვის ღრუტანიანი ფილები) სულ ≈ 8.00 ერთეული ($11,00 \times 0.7$) შეადგინა;

2. აზბოცემენტის ტალღოვან ფურცლები - საერთო რაოდენობა 48.00 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 ≈ 24.00 ერთეული ($48,00 \times 0.5$) შეადგინა;

3. კედლების ასაშენებლად გამოყენებული სილიკატური თეთრი აგური - საერთო რაოდენობა ≈ 12300.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით, შენობის ღიობების გათვალისწინებით რაოდენობრივი კორექტირების კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (თეთრი აგურები) სულ ≈ 6150.00 ერთეული (12300×0.5);

ბ) N2 შენობა წარმოადგენს I კლასის ფარდულის ტიპის ერთსართულიან ნაგებობას. იგი აშენებულია სილიკატური აგურის ცემენტ-ქვიშის ხსნარის დუღაბზე 38 სმ სიგანის განივი და გრძივი კედლებით. შენობის ზომები გეგმაში შეადგენს 4.80X6.40 მ-ს. სიმაღლით 3.20 მ გადახურვის კონსტრუქციამდე წინა ფასადის მხარეს, ხოლო უკანა კედელთან 2.80მ. შენობა დახურულია აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლებით. შენობას მზიდი კედლები გააჩნია მხოლოდ სამი მხრიდან, გადახურვების დონეზე გააჩნია რკინაბეტონის სარტყელი. შენობას აღენიშნება გარკვეული დაზიანებები, რომელთა აღმოსაფხვრელად გაწეული ხარჯი სავარაუდოდ გადაჭარბებს იგივე ზომის ახალი შენობის ნახევარის აშენების ღირებულებას. ამრიგად შენობის აღდგენა-გადლიერება არარენტაბელურად იქნა მიჩნეული და აქედან გამომდინარე მიზანშეწონილია მოხდეს შენობის დემონტაჟი.

მეორადად ვარგისი სამშენებლო მასალების საორიენტაციო რაოდენობა:

1. აზბოცემენტის ტალღოვან ფურცლები - საერთო რაოდენობა 16.00 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 ≈ 8.00 ერთეული (16.00×0.5) შეადგინა;

2. კედლების ასაშენებლად გამოყენებული თეთრი აგური - საერთო რაოდენობა ≈ 2600.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (თეთრი აგურები) ≈ 1300.00 ერთეული (2600×0.5);

გ) N3 შენობა წარმოადგენს I კლასის ფარდულის ტიპის ერთსართულიან ნაგებობას. იგი აშენებულია სილიკატური აგურის ცემენტ-ქვიშის ხსნარის დუღაბზე 38 სმ სიგანის განივი და

გრძივი კედლებით. შენობის ზომები გეგმაში შეადგენს 6.40X8.40 მ-ს. სიმაღლით 3.30 მ გადახურვის კონსტრუქციამდე წინა ფასადის მხარეს, ხოლო უკანა კედელთან 2.86მ. შენობა დახურულია აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლებით. შენობას მზიდი კედლები გააჩნია მხოლოდ სამი მხრიდან, გადახურვების დონეზე არ გააჩნია რკინაბეტონის სარტყელი. შენობას აღენიშნება გარკვეული დაზიანებები, რომელთა აღმოსაფხვრელად გაწეული ხარჯი სავარაუდოდ გადააჭარბებს იგივე ზომის ახალი შენობის ნახევარის აშენების ღირებულებას. ამრიგად შენობის აღდგენა-გაძლიერება არარენტაბელურად იქნა მიჩნეული და აქედან გამომდინარე მიზანშეწონილია მოხდეს შენობის დემონტაჟი.

მეორადად ვარგისი სამშენებლო მასალების საორიენტაციო რაოდენობა:

1. აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლები - საერთო რაოდენობა ≈ 26.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლები) სულ ≈ 13.00 ერთეული (26.0×0.5) შეადგინა;

2. კედლების ასაშენებლად გამოყენებული თეთრი აგური - საერთო რაოდენობა ≈ 2900.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (თეთრი აგურები) სულ ≈ 1450.00 ერთეული (2900×0.5);

დ) N4 შენობა წარმოადგენს I კლასის ფარდულის ტიპის ერთსართულიან ნაგებობას. იგი აშენებულია სილიკატური აგურის ცემენტ-ქვიშის ხსნარის დუღაბზე 38 სმ სიგანის განივი და გრძივი კედლებით. შენობის ზომები გეგმაში შეადგენს 3.40X6.40 მ-ს. სიმაღლით საშუალოდ 3.20 მ გადახურვის კონსტრუქციამდე. შენობა დახურულია აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლებით. შენობას მზიდი კედლები გააჩნია მხოლოდ სამი მხრიდან, გადახურვების დონეზე არ გააჩნია რკინაბეტონის სარტყელი. შენობას აღენიშნება გარკვეული დაზიანებები, რომელთა აღმოსაფხვრელად გაწეული ხარჯი სავარაუდოდ გადააჭარბებს იგივე ზომის ახალი შენობის ნახევარის აშენების ღირებულებას. ამრიგად შენობის აღდგენა-გაძლიერება არარენტაბელურად იქნა მიჩნეული და აქედან გამომდინარე მიზანშეწონილია მოხდეს შენობის დემონტაჟი.

1. აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლები - საერთო რაოდენობა ≈ 14.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (აზბოცემენტის ტალღოვანი ფურცლები) სულ ≈ 7.00 ერთეული (14.0×0.5) შეადგინა;

2. კედლების ასაშენებლად გამოყენებული თეთრი აგური - საერთო რაოდენობა ≈ 2500.00 ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (თეთრი აგურები) სულ ≈ 1250.00 ერთეული (2500×0.5);

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	ღრუტანიანი ფილები	ცალი	8	50.00	400.00
2	თეთრი აგური	ცალი	10150	0,10	1015.00
3	აზბოცემენტის ფურცლები	ცალი	52	2,00	104.00
	მასალების ღირებულება				1519.00

ამრიგად, დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი მასალების ჯამურმა ღირებულებამ შეადგინა 1519 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.