



ქ.თბილისი, კოსტავას # 23
ტელ.: (995 32) 551 993 992
ტელ: (995 32) 2 998 993
Email: Georgejibladze7@gmail.com
Email: cgk975@gmail.com

შპს “საკონსულტაციო ჯგუფი
კავკასაუდიტი”

N 265
6 ნოემბერი 2020 წელი

აუდიტორული დასკვნა
დემონტაჟის შედეგად მიღებული
მეორადი მასალების სავარაუდო
მოცულობის და სავარაუდო ღირებულების
შეფასების ანგარიში

საქართველოს პარლამენტთან არსებული
აუდიტორული საკმინაოხის საბჭოს მიერ
გაცემული, სერტიფიკატი № # ბაფ/011
2012 წლის 25 იანვარი პროფესიონალი
ბუღალტრის სერტიფიკატი # 0049,
აუდიტორების სახელმწიფო რეესტრში
რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-491208
და SARAS-F-829970, უძრავი სქემა N2 A-0501;
მოძრავი სქემა N3 P- 0332

თბილისი
2020 წელი

I შეფასების მიზანი

აუდიტის მიზანი: აუდიტის მიზანია იმოქმედოს, როგორც დამოუკიდებელმა მხარემ. ანგარიშში მოცემული ფაქტების კონსტატაცია სამართლიანია და სწორი. აუდიტორს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გააჩნია არავითარი ინტერესი იმ ქონების მიმართ, რომელიც არის შეფასების ობიექტი. აუდიტორის ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული შეფასების არცერთ ასპექტზე. აუდიტორმა პირადად მოახდინა ქონების დათვალიერება. აუდიტორის ანალიზი, მოსაზრებები და დასკვნები შემუშავებული და მომზადებულია შეფასების საყოველთაო სტანდარტებზე დაყრდნობით, შესაბამისობაშია ეთიკის კოდექსისა და ქცევის სტანდარტებთან. წარმოდგენილი ანალიზი და მოსაზრებები შეზღუდულია მხოლოდ გაცხადებული ვარაუდებითა და შემზღუდავი პირობებით და წარმოადგენს აუდიტორის პირადი, მიუკერძოებელი და ობიექტური პროფესიონალური ანალიზისა და მოსაზრებების შედეგს.

წინამდებარე საშემფასებლო ანგარიში მომზადებულია 2020 წლის 6 ნოემბერს რის საფუძველსაც წარმოადგენს შპს „საქსპექტრანს“ (ს/კ 205064446) და შპს საკონსულტაციო ჯგუფი კავკასაუდიტს შორის დადებული ხელშეკრულება. დასკვნა წარმოადგენს საშემფასებლო ანგარიშის შემაჯამებელ დოკუმენტს, რომლის მიზანია შესრულებული საშემფასებლო სამუშაოების შედეგების მიმოხილვა და დასკვნითი დებულებების სახით, ანგარიშის მომხმარებელთათვის ინფორმაციის მიწოდება

სამუშაოები ჩაატარა 2020 წლის ნოემბერში. საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტებისა მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

შეფასების საგანია შპს „საქსპექტრანსის“ კუთვნილი ქ. თბილისი, მასივი III, საცხენისის N20 მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 01.19.20.027.006) დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების სავარაუდო მოცულობის და სავარაუდო ღირებულების განსაზღვრა 2020 წლის ნოემბრის თვის მდგომარეობით. ამდენად, შეფასებული ღირებულება შეიძლება მეტი ან ნაკლები იყოს უკვე მომხდარი ან მოსახდენი გარიგების შედეგად დაფიქსირებული / დასაფიქსირებელ თანხაზე. დოკუმენტაციის სწორად წარმოდგენაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება საზოგადოების ადმინისტრაციას

II. ძირითადი დაშვებები და შეზღუდვები

- წარმოდგენილი შეზღუდვები და დაშვებები შეადგენენ მოცემული კვლევების განუყოფელ ნაწილს: წარმოდგენილი ანგარიში მისაღებია მხოლოდ მთლიანი მოცულობით და მასში მითითებული მიზნებისა და ამოცანებისათვის.
- შემფასებელი არ იღებს პასუხისმგებლობას შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლების იურიდიულ მხარეზე, რომელზეც ხელმისაწვდომობა მიღებულია სიტყვიერად შემკვეთისაგან. შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლება განხილულია, როგორც თავისუფალი ნებისმიერი პრეტენზიისაგან, გარდა ანგარიშში გამოხატულისა.
- შეფასების ჩატარებისას არ არის ნავარაუდები რაიმე სახის დაფარული ფაქტორების არსებობა, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე. შემფასებელზე არ ვრცელდება პასუხისმგებლობა მსგავსი ფაქტორების გამოვლენის შემთხვევაში.
- მტკიცებულებები, რომელიც შემფასებელმა მიიღო მესამე მხარისაგან და იგი ასახულია ანგარიშში ითვლება უტყუარად. თუმცა შემფასებელი ვერ უზრუნველყოფს ინფორმაციის აბსოლუტური სიზუსტის გარანტიას, ამიტომ იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს აუცილებელია, ვუთითებთ ინფორმაციის წყაროს.
- შემფასებელს არ ევალება, იყოს მოწმე წარმოდგენილ ანგარიშთან ან შეფასებულ ქონებასთან დაკავშირებით, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ეს ხდება კერძო ხელშეკრულებით ანდა სასამართლოს ოფიციალური გამოძახებით.
- შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შესახებ შემფასებლის მოსაზრება ნამდვილია შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი ვერ აიღებს პასუხისმგებლობას იმ სოციალური, ეკონომიკური, იურიდიული და ბუნებრივი პირობების ცვლილებების შედეგებზე, რომელმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე.

III. ძირითადი განსაზღვრებები:

შეფასების მეთოდი-შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი (ხერხი) შეფასების ერთერთი მიდგომის ფარგლებში.

ფასი-ფულადი თანხა, რომელიც შეთავაზებულია ან გადახდილია შეფასების ობიექტში ან მის ანალოგში.

შეფასების თარიღი-თარიღი, როდესაც განხორციელდა ობიექტის შეფასება.

ობიექტის შეფასების ღირებულების ჯამური სიდიდე-შეფასებული ობიექტის ღირებულების სიდიდე, რომელიც მიღებულია შემფასებლის მიერ ჩატარებული გაანგარიშების შედეგებზე დაყრდნობით.

ფლობის უფლება - მფლობელს აქვს თავისი ქონების ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლება.

შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულება- სტანდარტის შესაბამისად ობიექტის საბაზრო ღირებულება მოიაზრება, როგორც ყველაზე რეალური ფასი, რომლითაც შესაფასებელი ობიექტი შეიძლება გასხვისდეს ღია ბაზარზე კონკურენციის პირობებში, როდესაც გარიგების მხარეები მოქმედებენ კეთილგონივრულად, ფლობენ ყველა აუცილებელ ინფორმაციას და ფასის სიდიდეზე გავლენას არ ახდენს რომელიმე განსაკუთრებული გარემოება, კერძოდ:

1. გარიგების ერთი მხარე არ არის ვალდებული გაასხვისოს, ხოლო მეორე მხარე არ არის ვალდებული შეიძინოს;
2. მხარეები კარგად არიან გარკვეულნი გარიგების საგანში და მოქმედებენ საკუთარი ინტერესების ფარგლებში;
3. გადახდა ობიექტზე გამოიხატება ფულადი ფორმით;
4. გარიგების ფასი ადეკვატურია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების და იძულება გარიგების დადებაზე რომელიმე მხრიდან არ ყოფილა;
5. შეფასების ობიექტი წარმოდგენილია ღია ბაზარზე საჯარო ოფერტით;

IV შეფასების თავისებურებანი, სტანდარტები, მიდგომები და მეთოდები (შსს-220)

სამუშაოები ჩატარების დროს გამოყენებული იქნა საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტებისა (IVS) და პროფესიონალური საშემფასებლო პრაქტიკის ერთიანი სტანდარტების (USPAP) მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

იმისათვის, რომ შესრულდეს შსს 101-ის მოთხოვნები, რომელიც ითვალისწინებს შესაფასებელი აქტივის ან ვალდებულებების ინდენტიფიკაციას, სამუშაოს მასშტაბებში ნათლად უნდა დახასიათდეს რა დონეზე არის დაკავშირებული ან გაერთიანებული მანქანა მოწყობილობების და დანადგარების განსახილველი ობიექტი სხვა აქტივებთან, კერძოდ:

- აქტივები შეიძლება მუდმივად იყოს მიმდგრებული მიწაზე და მისი გადაადგილება შეიძლება შეუძლებელი იყოს აქტივის, მიმდებარე სტრუქტურების ან შენობის არსებითი განადგურების გარეშე
- ცალკეული მანქანა შეიძლება იყოს ინტეგრირებული საწარმოო ხაზის ნაწილი, როდესაც მისი ფუნქციური შესაძლებლობები დამოკიდებულია სხვა აქტივებზე. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია სამუშაოს მასშტაბებში ნათლად განიმარტოს, რა გაითვალისწინება შეფასებაში, ასევე უნდა მიეთითოს ნებისმიერი აუცილებელი დაშვება და სპეციალური დაშვება, რომელიც ეხება ნებისმიერ დაკავშირებულ ხელმისაწვდომობას.

ზოგიერთი მანქანა მოწყობილობები და დანადგარები, რომელიც დაკავშირებულია შენობის მომსახურებასთან ხშირად ინტეგრირებულია შენობაში და მონტაჟის შემდგომ სეუძლებელია მათი გამოცალკავება. ეს ელემენტები როგორც წესი უძრავი ქონების ნაწილია. თუ შეფასების მიზანი ასეთი მანქანა მოწყობილობები და დანადგარების შეფასებაა სამუშაოს მასშტაბებში შემფასებელმა გარკვევით უნდა მიუთითოს, რომ აღნიშნული ელემენტები, როგორც წესი აისახება უძრავი ქონების ინტერესში და განცალკევებით მისი გაყიდვა შეუძლებელია. ლოდესაც შეფასების სხვადასხვა დავალება სრულდება ერთი და იმავე ადგილზე განთავსებული უძრავი ქონებისა ინტერესებისა და მანქანა მოწყობილობები და დანადგარების აქტივების შესაფასებლად აუცილებელია სიფრთხილის გამოჩენა, რათა თავიდან იქნეს აცილებული შესაფასებელი ქონების ელემენტების გამოტოვება ან მისი ორჯერ ასახვა. მანქანა მოწყობილობები და დანადგარების უმეტესობის განსხვავებული ხასიათისა და ტრანსპორტირების სხვადასხვა შესაძლებლობის გამო, როგორც წესი, დამატებითი დაშვებები მოითხოვება იმ მდგომარეობებისა და გარემოებების დასახასიათებლად, რომელშიც აქტივების შეფასება განხორციელდა. შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს ამგვარი დაშვებები და აღწეროს სამუშაოს მასშტაბებში.

მანქანა მოწყობილობები და დანადგარების შეფასება ჩვეულებრივ საჭიროებს მრავალი ფაქტორის განხილვას, რომელიც დაკავშირებულია თვითონ აქტივთან, მის გარემოსთან და ეკონომიკურ პოტენციალთან. ქვემოთ აღწერილია ფაქტორები, რომელიც უნდა განიხილოს შემფასებელმა თითოეულ ზემოთაღნიშნულ კონტექსტში.

- აქტივებთან დაკავშირებული – აქტივის ტექნიკური სპეციფიკაცია, დარჩენილი ფიზიკური მომსახურების ვადა, აქტივის მდგომარეობა, მათ შორის მისი სარემონტო ისტორია, თუ აქტივის შეფასება არ ხდება მის ახლანდელ ადგილზე, მისი ექსპლოატაციიდან ამოღებისა და გადაადგილების დანახარჯები, დაკავშირებული

აქტივის პოტენციური დაკარგვის საფრთხე, მაგალითად მანქანის მომსახურების საოპერაციო ვადა შეიძლება შემცირდეს იმ შენობის იჯარის ვადამდე, რომელშიც არის ის განთავსებული.

- გარემოსთან დაკავშირებული – მდებარეობა ნედლეულის წყაროსთან და პროდუქციის (საქონლის) ბაზართან მიმართებით. ადგილმდებარეობის შესაფერისობას შეიძლება შეზღუდული ვადა ქონდეს. მაგალითად როდესაც ნედლეულის რაოდენობა შეზღუდულია ან როდესაც მოთხოვნა დროებითია, გარემოს დაცვის ან სხვა საკანონმდებლო გავლენა, რაც ზღუდავს აქტივის გამოყენებას ან წარმოშობს დამატებით საექსპლოატაციო ან ექსპლოატაციიდან ამოღების ხარჯებს
- ეკონომიკურ პოტენციალთან დაკავშირებული - აქტივის ფაქტობრივი, ან პოტენციური მომგებიანობა (რენტაბელობა), გამოთვლილი მისი საექსპლოატაციო დანახარჯების შედარებით შემოსავალთან, ან პოტენციურ შემოსავალთან, მოთხოვნა შესაფასებელი ქონებით წარმოებულ პროდუქციაზე (საქონელზე), ისეთ მიკრო და მაკროეკონომიკურ ფაქტორებთან მიმართებით, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს მოთხოვნაზე, აქტივის პოტენციალი, გამოყენებული იქნას უფრო ღირებული (მნიშვნელოვანი) დანიშნულებით, გამოყენების არსებულ წესთან შედარებით.

V შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრა

აღდგენითი ღირებულება - შეფასების მომენტში სერიული წარმოების ავეჯისა და საოფისე ტექნიკის ან მათი ელემენტების – ახალი ავეჯისა და საოფისე ტექნიკის ღირებულება, რომლის ტიპი და მახასიათებლები მთლიანად ემთხვევა შესაფასებელი ობიექტის მახასიათებლებს.

საანგარიშო აღდგენითი ღირებულება - გამოითვლება მოძრავი ქონებისათვის, რომელთა სერიული წარმოება შეფასების თარიღისათვის შეწყვეტილია და გამოითვლება როგორც სხვაობა ანალოგის აღდგენით ღირებულებასა და შეფასების ობიექტის ფუნქციონალურ ცვეთას შორის

საუტილიზაციო ღირებულება – ფულადი სახის სიდიდე, რომელიც შეიძლება მივიღოთ ქონების გაყიდვით, მისი მომსახურების ვადის გასვლის შემდეგ. განისაზღვრება მაქსიმალური თანხით:

- მოწყობილობების, კვანძებისა და დეტალების ნარჩენი ღირებულებაა, მათი პირდაპირი დანიშნულებით ან სათადარიგო ნაწილებად გამოყენების შემთხვევაში

- მოწყობილობების და კვანძების კონსტრუქციების ღირებულება მათი პირდაპირი დანიშნულებისაგან განსხვავებული გამოყენებისას
- მოწყობილობების და კვანძების კონსტრუქციების ჯართის ღირებულება

გამოყენებითი ღირებულება – შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, მიღებული იმ ვარაუდით, რომ იგი არ იქნება გაყიდული ღია, თავისუფალ და კონკურენტუნარიან ბაზარზე, არამედ გამოიყენება იმავე დანიშნულებით, როგორც გამოიყენებოდა შეფასების თარიღისათვის

გაცვლითი ღირებულება - შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება მიღებული იმ ვარაუდით, რომ ობიექტი გაიყიდება თავისუფალ და კონკურენტუნარიან ბაზარზე, მოთხოვნა შეთავაზების პირობების წონასწორობისას

რეალური ღირებულება – არის გარიგების მსურველ კონკრეტულ მხარეებს შორის აქტივის ან ვალდებულებების გადაცემის სეფასებითი ფასი, რომელიც ასახავს მხარეთა ინდივიდუალურ ინტერესებს.

ფასს-ში მოცემული რეალური ღირებულების განმარტება ზემოთ მოცემული განმარტებისგან განსხვავდება. შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭო მიიჩნევს, რომ ფასს-ებში მოცემული რეალური ღირებულების განმარტებების საზოგადოდ, მიესადაგება საბაზრო ღირებულებას. ფასს-ებში განსაზღვრული რეალური ღირებულებების განმარტება და მისი გამოყენება განხილულია შსს 300-ში „შეფასება ფინანსური ანგარიშგებისათვის“

ფინანსური ანგარიშგების გარდა სხვა მიზნებისათვის გამოყენებული რეალური ღირებულება შეიძლება გაიმიჯნოს საბაზრო ღირებულებისაგან. რეალური ღირებულება საჭიროებს ისეთი მიახლოებითი ფასის განსაზღვრას, რომელიც რეალურია ორ კონკრეტულ მხარეს შორის გაცვლისათვის და ითვალისწინებს იმ ინდივიდუალურ უპირატესობებს ან პრობლემებს, რომელსაც თითოეული მხარე მიიღებს მოცემული გარიგებიდან. პირიქით საბაზრო ღირებულება საზოგადოდ მოითხოვს ნებისმიერ ისეთი უპირატესობის იგნორირებას, რომელიც ხელმისაწვდომი არ იქნებოდა ზოგადად ბაზრის მონაწილესათვის.

რეალური ღირებულება უფრო ფართე მცნებაა ვიდრე საბაზრო ღირებულება. მართალია ბევრ შემთხვევაში ორი კონკრეტული მხარისათვის რეალური ფასი ბაზარზე მისაღწევი ფასის ტოლი იქნება, მაგრამ სხვა შემთხვევებშიც იარსებებს, როდესაც რეალური ღირებულების შეფასებაში ისეთი საკითხები იქნება გათვალისწინებული, რომელიც იგნორირებული უნდა იყოს საბაზრო ღირებულებით შეფასების დროს.

სალიკვიდაციო ღირებულება ანუ იძულებით გაყიდვის ღირებულება არის თანხა, რომელიც შესაძლოა მირებული იქნას იმ ობიექტის რეალიზაციიდან, რომელიც ბაზარზე ძალიან მოკლე დროის მანძილზე იყო სარეალიზაციოდ შეთავაზებული ფულის სასწრაფო საჭიროებიდან გამომდინარე.

განსაკუთრებული ღირებულება არის თანხა, რომელიც ასახავს აქტივის სპეციფიკურ ნიშან თვისებებს, რაც რირებულებას წარმოადგენს მხოლოდ ამა თუ იმ განსაკუთრებული მყიდველისათვის.

განსაკუთრებული მყიდველი არის მყიდველი, რომლისთვისაც ამა თუ იმ კონკრეტულ აქტივს განსაკუთრებული ღირებულება აქვს, რასაც განაპირობებს მისი საკუთრებით წარმოშობილი ისეთი უპირატესობები, რაც ბაზარზე სხვამყიდველისათვის ხელმისაწვდომი არ იქნება. იგი შეიძლება მაშინ წარმოიშვას, როდესაც აქტივს ისეთი ნიშან თვისებები აქვს, რაც მას უფრო მიზიდველს ხდის, რომელიმე კონკრეტული მყიდველისათვის, ბაზრის სხვა მყიდველებთან შედარებით. ეს ნიშან თვისებები შეიძლება მოიცავდეს აქტივის ფიზიკურ, გეოგრაფიულ ეკონომიურ ან იურიდიულ მახასიათებლებს. შაბაზრო ღირებულება მოითხოვს განსაკუთრებული ღირებულებისნებისმიერი ელემენტის იგნორირებას, რადგან საბაზრო ღირებულების განმარტებაში მხოლოდ ის იგულისხმება, რომ რომელიღაც მოცემული თარიღისათვის არსებობს გარიგების მსურველი რომელიმე მყიდველი და არა გარიგების მსურველი კონკრეტული მყიდველი. როდესაც განსაკუთრებული ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ანგარიშში ის ნათლად უნდა გაიმიჯნოს საბაზრო ღირებულებისგან.

VI საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენება

საუკეთესო გამოყენება – ექსპლოატაციის ხერხი, რომელიც არის იურიდიულად კანონიერი, ფიზიკურად შესაძლებელი, გონებრივად გამართლებული, ეკონომიკურად და ფინანსურად განხორციელებადი და რომელსაც მივყავართ ობიექტის უმაღლეს ღირებულებამდე.

საბაზრო პირობებზე, ობიექტის ფიზიკური მახასიათებლებისა და მის მდგომარეობაზე დაყრდნობით, შემფასებელი თვლის, რომ შესაფასებელი ობიექტების საუკეთესო გამოყენება რაის მათი გამოყენება პირდაპირი დანიშნულებით. შემდგომში ობიექტის ღირებულების გამოთვლისას, ჩვენ გამოვალთ ობიექტის ექსპლოატაციის ვარაუდიდან, რომელიც დაფუძნებულია მის საუკეთესო და ყველაზე ეფექტურ გამოყენებაზე.

VII შეფასების პროცესი და შეფასების მეთოდების ზოგადი მიმოხილვა

შეფასების პროცესი მოიცავს:

- შესწავლისათვის წარმოდგენილი ობიექტების დათვალიერება
- ქონების მესაკუთრესთან გასაუბრება
- ანალოგების შერჩევა და შედარება
- ექსპერტის მუშაობა ქონების ღირებულების დასადგენად
- წერილობითი ანგარიშის წარდგენა

დანახარჯების მეთოდი.

მოცემული მეთოდის წინაპირობა მდგომარეობს იმაში, რომ ნებისმიერი ქონების ღირებულება დამოკიდებულია მისი ანალოგის აღწარმოების ღირებულებაზე დანახარჯების მიდგომის თანახმად, შეფასების ობიექტის ღირებულება განისაზღვრება, როგორც აღდგენითი ღირებულების თანხა, დაგროვებული ცვეთის გამოკლებით. აღდგენით ღირებულებაში იგულისხმებამ, ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენისათვის საჭირო ხარჯები.

დაგროვილ ცვეთაში იგულისხმება ობიექტის ღირებულების საერთო დანაკარგი გამოსახული პროცენტებში, ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური ფაქტორების გავლენით.

გაყიდვების შედარება

მოცემული მეთოდი დაფუძნებულია წინაპირობაზე, რომ ნებისმიერი ქონების ღირებულება დამოკიდებულია ფასზე, რომელიც ახასიათებს მიმდინარე დროისათვის ანალოგიურ ან მსგავს ქონებას. გაყიდვების შედარების მეთოდის მიხედვით, ქონების ღირებულება განისაზღვრება ახლო წარსულში, მახასიათებლებით მსგავსი ობიექტის ყიდვა – გაყიდვის გარიგების ფასებით, შესადარებელი ობიექტის განსხვავებებისათვის კორექტირების შეტანის შემდეგ.

შემოსავლების მეთოდი

მოცემული მეთოდი დაფუძნებულია წინაპირობაზე – რომ ნებისმიერი ქონების ღირებულება დამოკიდებულია შემოსავლების სიდიდეზე, რომელსაც როგორც მოსალოდნელია იგი მიტანს.

შემოსავლების მეთოდი გულისხმობს ორ ძირითად ხერხს:

პირველის თანახმად - ქონების ღირებულება განისაზღვრება მიმდინარე წლიურ შემოსავლებზე დაყრდნობით, სპეციალური კოეფიციენტების მეშვეობით, რომელიც ბაზარზე ასახავს ურთიერთკავშირს ქონების ღირებულებასა და შემოსავლების დონეს შორის

მეორე შემთხვევაში – კეთდება პროგნოზი საექსპლოატაციო შემოსავლების მიმართ დადგენილი პერიოდისათვის, მომავალში და პერიოდის ბოლოს შესაფასებელი ქონების

გაყიდვის ფასზე დაყრდნობით. ამის შემდეგ ჯამდება ყველა მომავალი ფულადი ნაკადის მიმდინარე ღირებულებები სპეციალური კოეფიციენტის მეშვეობით.

სამი მეთოდის შედეგების შეთანხმება, საბოლოო ღირებულების დადგენა

კონკრეტული სიტუაციიდან გამომდინარე, სამი მეთოდიდან ნებისმიერი შედეგი შეიძლება მცირე ან დიდი დოზით განსხვავდებოდეს ერთმანეთისაგან. საბოლოო ღირებულების დადგენა დამოკიდებულია შეფასების დანიშნულებაზე, არსებული ინფორმაციის დასაიმედოობის დონეზე. საბოლოო ღირებულების დადგენისას გამოიყენება შეჯერებული ფასის მეთოდი.

შენობის (ნაგებობის) ტექნიკური მდგომარეობის გამსხვილებული შეფასება

ფიზიკური ცვეთა %	ტექნიკური მდგომარეობის შეფასება	ტექნიკური მდგომარეობის საერთო მახასიათებელი
0 - 20	კარგი	დეფორმაციები და დაზიანებები არ გააჩნია. არსებობს ცალკეული დაზიანებები, რომლებიც არ ახდენენ ზეგავლენას ელემენტის ექსპლუატაციაზე და აღმოიფხვრებიან მიმდინარე რემონტის პერიოდში.
21 - 40	დამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტები მთლიანობაში ვარგისიანია მისი ექსპლუატაციისათვის, მაგრამ ესაჭიროება რემონტი ექსპლუატაციის არსებულ სტადიაში
41 - 60	არადამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტების ექსპლუატაცია შესაძლებელია მხოლოდ რემონტის ჩატარების შემთხვევაში
61 - 80	ცუდი	მზიდი კონსტრუქციები ავარიულ მდგომარეობაშია, ხოლო არამზიდი – ცუდი. ელემენტები თავის ფუნქციას შეასრულებს მხოლოდ სპეციალური კაპიტალური გამაგრების ან მათი მთლიანად შეცვლის შემთხვევაში
81 - 100	გამოუსადეგარი	შენობის აღდგენა შეუძლებელია

შეფასების საგანია შპს „საქსპექტრანსის“ კუთვნილი ქ. თბილისი, მასივი III, საცხენისის N20 მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 01.19.20.027.006) დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების სავარაუდო მოცულობის და სავარაუდო ღირებულების განსაზღვრა 2020 წლის ნოემბრის თვის მდგომარეობით

განხორციელებულია შეფასების ობიექტის ვიზუალური დათვალიერება, ფოტოგრაფირება და ინსპექტირება. შესწავლილი იქნა მოწოდებული დოკუმენტაცია. შენობის აშენების წლები უცნობია, შენობა ამორტიზირებულია, დიდი ნაწილი დანგრეულია, მისი აღდგენა არარენტაბელურია და ექვემდებარება დემონტაჟს.

დასკვნა

2020 წლის ნოემბრის თვის მდგომარეობით შპს „საქსპექტრანსის“ კუთვნილი ქ. თბილისი, მასივი III, საცხენისის N20 მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 01.19.20.027.006) დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების სავარაუდო მოცულობა და სავარაუდო ღირებულება მოცემულია ცხრილში

N	დასახელება	ზომის ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის ღირებულება	სულ ღირებულება
1	აგური	კბ.მ	315	35	11,025.00
2	შავი ლითონი	კბ	400	0.4	160.00
3	შეშა	კბ.მ	25	3	75.00
4	ბლოკი	ცალი	300	2	600.00
სულ					11,860.00

“ცვლილებების პრინციპის” თანახმად ღირებულების ყველა შეფასება მიბმულია განსაზღვრულ თარიღთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური და პოლიტიკური პირობები დინამიურია და მათზე პირდაპირ პროპორციულადაა დამოკიდებული ფასისა და ღირებულების ცვალებადობა. აქედან გამომდინარე შეფასების პერიოდისათვის გამოხატული საბაზრო ღირებულება არ შეიძლება გამოყენებული იქნეს სხვა პერიოდში, გარდა შემფასებელთა მხრიდან წერილობით დადასტურებული შემდგომი რჩევისა.

აუდიტორი

გიორგი ჯიბლაძე

შემფასებელი



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882020812741 - 28/10/2020 01:09:07

მომზადების თარიღი
28/10/2020 16:44:58

საკუთრების განყოფილება

ზონა თბილისი	სექტორი სამგორი	კვარტალი 20	ნაკვეთი 027/006	ნაკვეთის საკუთრების გიპი:საკუთრება ნაკვეთის ღირებულება: არასასოფლო სამეურნეო ღამუსგებული ფართობი: 2164.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:შენობა-ნაგებობა N1 ფართით - 868.83 კვ.მ. ანგრესოლი - 190.04 კვ.მ. შენობა- ნაგებობა N2 - 64.81 კვ.მ. და N3 - 38.34 კვ.მ.
მისამართი: ქალაქი თბილისი , მასივი III , საცხენისის N20				

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882020812741 , თარიღი 28/10/2020 01:09:07
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 28/10/2020

უფლების ღირებულება/ღირებულებები ლოკუმენტი:

- ბრძანება N05/203 , დამოწმების თარიღი:26/10/2020 ,შპს "აქციების მართვისა და განვითარების კომპანია"

მესაკუთრები:

შპს "საქსპეცგრანსი", ID ნომერი:205064446

მესაკუთრე:

შპს "საქსპეცგრანსი"

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყალბა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

