

10 მაისი 2018 წელი

№381

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: 53.20.36.549-ზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი - 31896,00 კვ.მ.), განთავსებული შენობა-ნაგებობები N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N13, N14; მისამართი: ქ. თელავი, ჭავჭავაძის გამზ. N6] დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა 2018 წლის 10 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 10 მაისის მდგომარეობით შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულებად ჯამურად განისაზღვრა:

21 168 (ოცდაერთი ათას ას სამოცდარვა) 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;

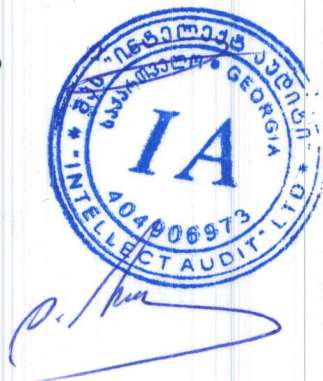
- შემფასებლის ანაზღაურება დამოკიდებული არ არის შეფასების რომელიმე ასპექტზე;

- 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-აუდიტი“-ს
დირექტორი, სერტიფიცირებული აუდიტორი
(რეგისტრაციის № SARAS-A-516713)

უძრავი ქონების შემფასებელი:
(სერტიფიკატი #063)



ივ. გაჩეჩილაძე

დ. არევამე

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/მოვალეობა რეესტრი	რეგისტრირებული არ არის
კერძო სამართლებრივი შეზღუდვა (სერვიტუტი)	რეგისტრირებული არ არის
შეფასების მიზანი	დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი მეორადი საშენებლო 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	10.05.2018 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

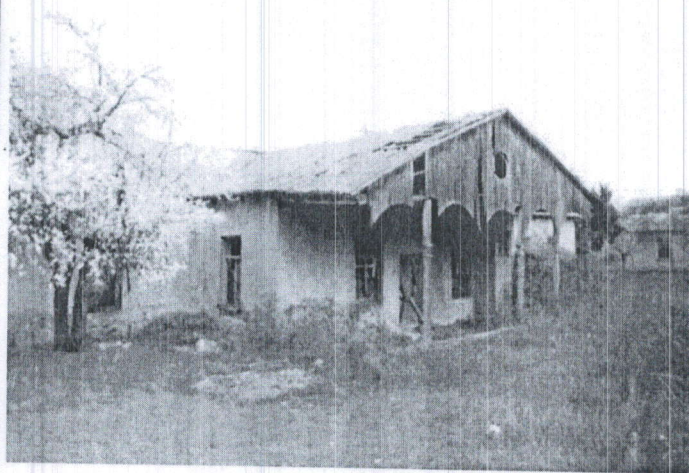
საკადასტრო კოდი: 53.20.36.549

მისამართი: ქ. თელავი, ჭავჭავაძის გამზ. N6

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 31896,0 კვ.მ;

მესაკუთრე: შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია“
ფოტომასალა





I. შეფასების განხორციელება

ფართობი - N1 შენობის საერთო ფართობია - 5,00 კვ.მ.

N2 შენობის საერთო ფართობია - 98,00 კვ.მ.

N3 შენობის საერთო ფართობია - 141,00 კვ.მ.

- N4 შენობის საერთო ფართობი - 98,00 კვ.მ.
- N5 შენობის საერთო ფართობი - 98,00 კვ.მ.
- N6 შენობის საერთო ფართობი - 60,00 კვ.მ.
- N7 შენობის საერთო ფართობი - 98,00 კვ.მ.
- N8 შენობის საერთო ფართობი - 98,00 კვ.მ.
- N9 შენობის საერთო ფართობი - 98,00 კვ.მ.
- N10 შენობის საერთო ფართობი - 98,00 კვ.მ.
- N11 შენობის საერთო ფართობი - 18,00 კვ.მ.
- N12 შენობის საერთო ფართობი - 16,00 კვ.მ.
- N13 შენობის საერთო ფართობი - 8,00 კვ.მ.
- N14 შენობის საერთო ფართობი - 18,00 კვ.მ.

ა) N2, N4, N8, N9, N10, N14 შენობები წარმოადგენენ II კლასის ერთსართულიან ნაგებობებს. კონსტრუქციული თვალსაზრისით აღნიშნული შენობები ერთმანეთის ანალოგიურია. ისინი აშენებულია ძირითადად ბუნებრივი თლილი ქვისა და შიგადაშიგ წითელი აგურის წყობის ცემენტ-ქვიშის ხსნარის დუღაბზე 40 სმ სიგანის განივი და გრძივი. სიმაღლე საშუალოდ 3,5 მ გადახურვის კონსტრუქციამდე. შენობები დახურულია ორქანობიან სახურავზე კონსტრუქციულად მოწყობილ ხის დგარებზე დამაგრებული აზოცემენტის ტალღოვანი ფურცლებით. შენობების აღდგენა-გადლიერება არარენტაბელურად იქნა მიჩნეული და აქედან გამომდინარე მიზანშეწონილია მოხდეს შენობის დემონტაჟი.

ზემოთაღნიშნულ შენობებში არსებული მეორადად ვარგისი სამშენებლო მასალების საორიენტაციო რაოდენობა:

1. მერქნული რესურსები (შეშა) - საორიენტაციო რაოდენობა $\approx 15,00$ მ³.
2. აზოცემენტის ტალღოვან ფურცლები - საერთო რაოდენობა $\approx 305,00$ ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.4-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (აზოცემენტის ტალღოვან ფურცლები) სულ $\approx 122,00$ ერთეული ($305,00 \times 0,4$) შეადგინა;
3. კედლების ასაშენებლად გამოყენებული ძირითადი მასალა ბუნებრივი თლილი ქვები - საერთო რაოდენობა $\approx 163,00$ მ³, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის, დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებებისა და შენობის ღიობების გათვალისწინებით რაოდენობრივი კორექტირების კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.6-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (ბუნებრივი თლილი ქვები) სულ $\approx 98,00$ მ³ ($163 \times 0,6$);

ბ) N3 შენობა წარმოადგენს II კლასის ერთსართულიან ნაგებობებს. კონსტრუქციული თვალსაზრისით აღნიშნული შენობები ერთმანეთის ანალოგიურია. ისინი აშენებულია ძირითადად ბუნებრივი თლილი ქვისა და შიგადაშიგ წითელი აგურის წყობის ცემენტ-ქვიშის ხსნარის დუღაბზე 40 სმ სიგანის განივი და გრძივი. სიმაღლე საშუალოდ 4,5 მ მზიდ კედლებზე დაყრდნობის სიბრტყემდე, ხოლო სახურავის კეხამდე 8,5მ. დახურულია ორქანობიანი სახურავით, რომელიც კონსტრუქციულად წარმოადგენს ხის მზიდ ელემენტებზე დაფენილ აზოცემენტის ტალღოვან ფურცლებს. შენობების აღდგენა-გადლიერება არარენტაბელურად იქნა მიჩნეული და აქედან გამომდინარე მიზანშეწონილია მოხდეს შენობის დემონტაჟი.

ზემოთაღნიშნულ შენობებში არსებული მეორადად ვარგისი სამშენებლო მასალების საორიენტაციო რაოდენობა:

1. მერქნული რესურსები (შეშა) - საორიენტაციო რაოდენობა $\approx 4,00$ მ³.
2. აზოცემენტის ტალღოვან ფურცლები - საერთო რაოდენობა $\approx 85,00$ ერთეული, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებების

გათვალისწინებით ვარგისობის კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.4-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (აზბოცემენტის ტალღოვან ფურცლები) სულ ≈ 34.00 ერთეული (85.00×0.4) შეადგინა;

3. კედლების ასაშენებლად გამოყენებული წითელი თიხის აგურები - საერთო რაოდენობა ≈ 8568.00 ცალი, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის, დემონტაჟით გამოწვეული შესაძლო დაზიანებებისა და შენობის ღიობების გათვალისწინებით რაოდენობრივი კორექტირების კოეფიციენტი საორიენტაციოდ 0.5-ით იქნა განსაზღვრული. შესაბამისად, ვარგისი მასალების სავარაუდო ოდენობამ (წითელი თიხის აგური) სულ ≈ 4284.00 მ³ (8568×0.5);

შენიშვნა: N5, N6 და N7, N11, N13 შენობები მთლიანად დანგრეულია, მათი მდებარეობის ადგილებზე დარჩენილია სამშენებლო ნარჩენები. N1 შენობა აშენებულია ბეტონის წვრილი ბლოკით, გადახურვა აზბოცემენტის ფურცლები დაზიანებულია. N12 შენობა ძირითადად აშენებულია ყორექვით, რომელსაც რეალურად ღირებულება არ გააჩნია და წარმოადგენს სამშენებლო ნარჩენს. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე აღნიშნულ შენობებზე ნარჩენი ვარგისი მასალები არ შეფასებულა.

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	19	70.00	1050.00
2	ბუნებრივი თლილი ქვა	მ ³	101	180	18180.00
3	წითელი აგური	ცალი	4284	0,10	428.00
4	აზბოცემენტის ფურცლები	ცალი	151	10,00	1510.00
	მასალების ღირებულება				21168.00

ამრიგად, დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი მასალების ჯამურმა ღირებულებამ შეადგინა 21168 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 შენფასებელთა მხრიდან წერილობით დადასტურებული შემდგომი რჩევისა.