საქართველო
GEORGIA

შპს „იმერ-აუდიტი“ | „IMER-AUDITI“ LTD

ქ. ქუთაისი, ჯავახიშვილის ქ. №11 | №11, Javakhishvilistr, Kutaisi

☎599-98-89-18; | ☎599-98-89-18;

უძრავი ქონების შეფასების

ანგარიში N01-03

1.**შედგენის თარიღი:** 24 ოქტომბერი 2017 წელი

2.**შედგენის ადგილი:** წყალტუბოს მუნიციპალიტეტი სოფ. რიონი

3.**შემფასებელი:** თენგიზი უგლავა (სერთიფიკატი ბაფ N403, სარეგისტრაციო NSARAS-A-869083)

4.**შეფასების ანგარიში შედგენილია:** სსიპ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფ. რიონის სერგეი მესხის სახელობის საჯარო სკოლის (ს/ნ 221299878) დირექტორის მაგდა ბაქრაძის მოთხოვნით და მონაწილეობით.

5. **შეფასების ანგარიშის მიზანია:** სსიპ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფ. რიონის სერგეი მესხის სახელობის საჯარო სკოლის სარგებლობაში (მესაკუთრეა სახელმწიფო) არსებული სკოლის ამორტიზირებული დამხმარე სათავსოების დემონტაჟის სამუშაოების ჩატარებაზე დანახარჯების გაანგარიშების და დემონტაჟის შედეგად სავარაუდო მისაღები მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

6. **შესაფასებლად წარმოდგენილია:** სსიპ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფ. რიონის სერგეი მესხის სახელობის საჯარო სკოლის სარგებლობაში არსებული ამორტიზირებული დამხმარე ნაგებობები, საქვაბე და ტუალეტი.

7. **წარმოდგენილი ქონების ვიზუალური და დოკუმენტური დათვალიერებით დავადგინე:** სკოლის შენობა და დამხმარე ნაგებობები განთავსებულია წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფ. რიონის საკუთრებაში არსებულ 15420 კვ.მ. არსასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდის N29.06.37.085).

საქვაბისა და ტუალეტის ნაგებობა ერთსართულიანია, გადახურულია ასაკრები ღრუტანიანი გადახურვის ფილებით, კედლები თეთრი სილიტატური აგურია, არის

კიდევ ნაწილობრივ წითელი აგურით. ღრუტანიანი ფილები დაწყობილია პირდაპირ აგურის კედლებზე, რკ/ბეტონის მონოლითური სარტყელის გარეშე.

საქვებეს შენობა ამორტიზირებულია, ბუნებრივი ნალექებიდან კედლები ნაწილობრივ ჩამოშლილია, ავარიულ მდგომარეობაშია, მისი საერთო ფართი შეადგენს 35,6 კვ.მ. განაშენიანების ფართი 40,6 კვ.მ. N3.

ძველი ტუალეტის შენობა ამორტიზირებულია, ბუნებრივი ნალექებიდან კედლები ნაწილობრივ ჩამოშლილია, არ მუშაობს სანიტარული კვანძები და წყალგაყვანილობა, ავარიულ მდგომარეობაშია. მისი საერთო ფართია 32,6 კვ.მ., განაშენიანების ფართია 38,8 კვ.მ. N2.

8. შემფასებლის დასკვნა: სსიპ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფ. რიონის სერგეი მესხის სახელობის საჯარო სკოლის დამხმარე ნაგებობების საქვაბისა და ტუალეტის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის სავარაუდოდ მისაღები მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, აღუდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასების მეთოდით. როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული შეფასების ობიექტები გამოუსადეგარია, ნაგებობები დასაშლელია. დემონტაჟის განსაზღვრისათვის გამოყენებული იქნა შეფასების ეფექტური თარიღისათვის არსებული საბაზრო ფასები.

ხარჯთაღრიცხვა N1–ით განისაზღვრა ნაგებობების დემონტაჟის ღირებულება, ხოლო ხარჯთაღრიცხვა N2–ით მისაღები მეორადი მასალების ღირებულება.

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა N1–ით განისაზღვრა ნაგებობების დემონტაჟის ღირებულება (იხილეთ დანარი N1) – 1700 (ათასშვიდასი) ლარი.

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა N2–ით განისაზღვრა ნაგებობების დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების ღირებულება (იხილეთ დანართი N2) – 3000 (სამიათასი) ლარი.

შეფასების ეფექტური თარიღი შეადგენს 20 ოქტომბერი 2017 წელი.

საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის განსაზღვრა შემფასებელმა ღირებულების საბოლოო მაჩვენებლის შეფასება მოახდინა დანახარჯების მიდგომით.

შეფასების მიმართ მიდგომა	ნაგებობის დაშლის ღირებულება	მეორადი მასალების ღირებულება	ზარალი ნაგებობების დაშლის შემდეგ	სულ ჯამი ლარი
ნაგებობები	1700	3000	-	+1300
ღირებულების საბოლოო სიდიდე	-	-	-	+1300
ღირებულების საბოლოო სიდიდე (დამრგვალებით)	-	-	-	+1300

საბოლოო საწყისი გასაყიდი ფასი აუქციონზე წარსადგენად შეადგენს – 1300 (ათასსამასი) ლარს.

საფუძველი:
1) ხელშეკრულება N25 6 სექტემბერი 2017 წელი
2) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან N29.06.37.085
3) შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

შენიშვნა:
1) დემონტაჟის დროს მოხდეს მიღებული ვარგისი მასალების რაოდენობის, ხარისხის და საბაზრო ფასების დაზუსტება
2) შესაძლებელია შენობის რეალიზაცია მოხდეს ერთ სუბიექტზე დაშლა–გატანის გათვალისწინებით
3) დემონტაჟის დროს შესაძლებელია გარკვეული დასახელების მისაღები მასალების შემცირება – 10-20%–ით.
4) დანართი N1–ის და N2–ის გარეშე ანგარიში ბათილია.

დანართები:
1) სადემონტაჟო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯების გაანგარიშება – 1 ფურცელი.
2) დემონტაჟის შედეგად სავარაუდოდ მისაღები ვარგისი მასალების რეალიზაციით მოსალოდნელი შემოსავლები – 1 ფურცელი
3) შეფასების მოწმობა – 1 ფურცელი
4) დაშვებები და შემზღუდავი პირობები – 1 ფურცელი
5) შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი – 1 ფურცელი
6) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან N29.06.37.085

შპს „იმერ–აუდიტი"–ს
დირექტორ–აუდიტორი: თ. უგლავა

დანართი N1

სსიპ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფ. რიონის სერგეი მესხის სახელობის საჯარო სკოლის ნაგებობების სადემონტაჟო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯების გაანგარიშება

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა N1

N	შესრულებული სამუშაოების ღირებულება	განზომილება	რ–ბა	ერთეულის ფასი ლარი	სულ ჯამი
1	2	3	4	5	6
1	ღრუტანიანი ფილების გაწმენდა	კაც/დღე	2	25	50
2	ამწე–კრანი 5 ტ	დღე	2	300	600
3	ფილების მოხსნა	კაც/დღე	2	25	50
4	აგურის კედლების მოხსნა, დასუფთავება დაწყობა	ცალი	10000	0,06	600
5	ნარჩენების შეგროვება და დაყრა ავტომობილზე	კაც/დღე	4	25	100
6	ნარჩენების გატანა ავტომობილით 5კმ–ზე	დღე	2	150	300
	სულ				1700

დანართი N2

სსიპ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფ. რიონის სერგეი მესხის სახელობის საჯარო სკოლის ნაგებობების დემონტაჟის შედეგად სავარაუდოდ ამოსაღები ვარგისი მეორადი მასალების რეალიზაციისთ მოსალოდნელი შემოსავლები

N	მასალების დასახელება	განზომილება	მ,ოცულობა	ერთეულის საბაზრო ფასი ლარი	სულ შემოსავალი ლარი
1	2	3	4	5	6
1	ღრუტანიანი ფილა (1,0*6,2)	ცალი	14	100	1400
2	აგური სილიკატური თეთრი	ცალი	10000	0,16	1600
	სულ				3000

შპს „იმერ–აუდიტი"–ს
დირექტორ–აუდიტორი: თ. უგლავა

შპს იმერ-აუდიტი 212798895 GEORGIA LTD „IMER-AUDIT"

დანართი №3

შეფასების მოწმობა

1) წინამდებარე შეფასების ანგარიშში წარმოდგენილი მონაცემები ნამდვილი და ზუსტია.
2) ყველა დასკვნა, დასაბუთება და მსჯელობა წარმოადგენს პროფესიონალი აუდიტორის შეხედულებას, თუ საწინააღმდეგო არ არის აღნიშნული.
3) აუდიტორს არ აქვს და ივარაუდება, რომ არც ექნება შესაფასებელი ქონებისაგან სარგებელი.
4) აუდიტორის გასამრჯელოს საერთო არ აქვს შეფასების შედეგად მიღებულ ღირებულებასთან და ანგარიშში გადმოცემულ აზრებთან.
5) აუდიტორის გასამრჯელოს არ აქვს საერთო იმ ქმედებებთან და ფაქტებთან, რომელსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს გამოკვლევი განსჯის ან შეფასების შედეგთან.
6) საშემფასებლო სამუშაოები შესრულებულია და თანხა გაანგარიშებულია საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტების კომიტეტის მიერ შემუშავებული სტანდარტების შესაბამისად (მეცხრე გამოცემა).
7) ზემოთ აღნიშნული სტანდარტების მოთხოვნები დაკმაყოფილებული იქნა იმდენად, რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ქონების ბაზრის განვითარებულობის დონე საქართველოში.
8) აუდიტორ-შემსასებელმა პირადად მოინახულა და შეამოწმა შესაფასებელი ქონება.

დირექტორ-აუდიტორი: /თ. უგლავა/

2017წ.

დანართი №4

დაშვებები და შემზღუდავი პირობები

ეს ანგარიში უნდა განიხილებოდეს მხოლოდ ქვემოთ ჩამოთვლილი დაშვებების და შემზღუდავი პირობების გათვალისწინებით:

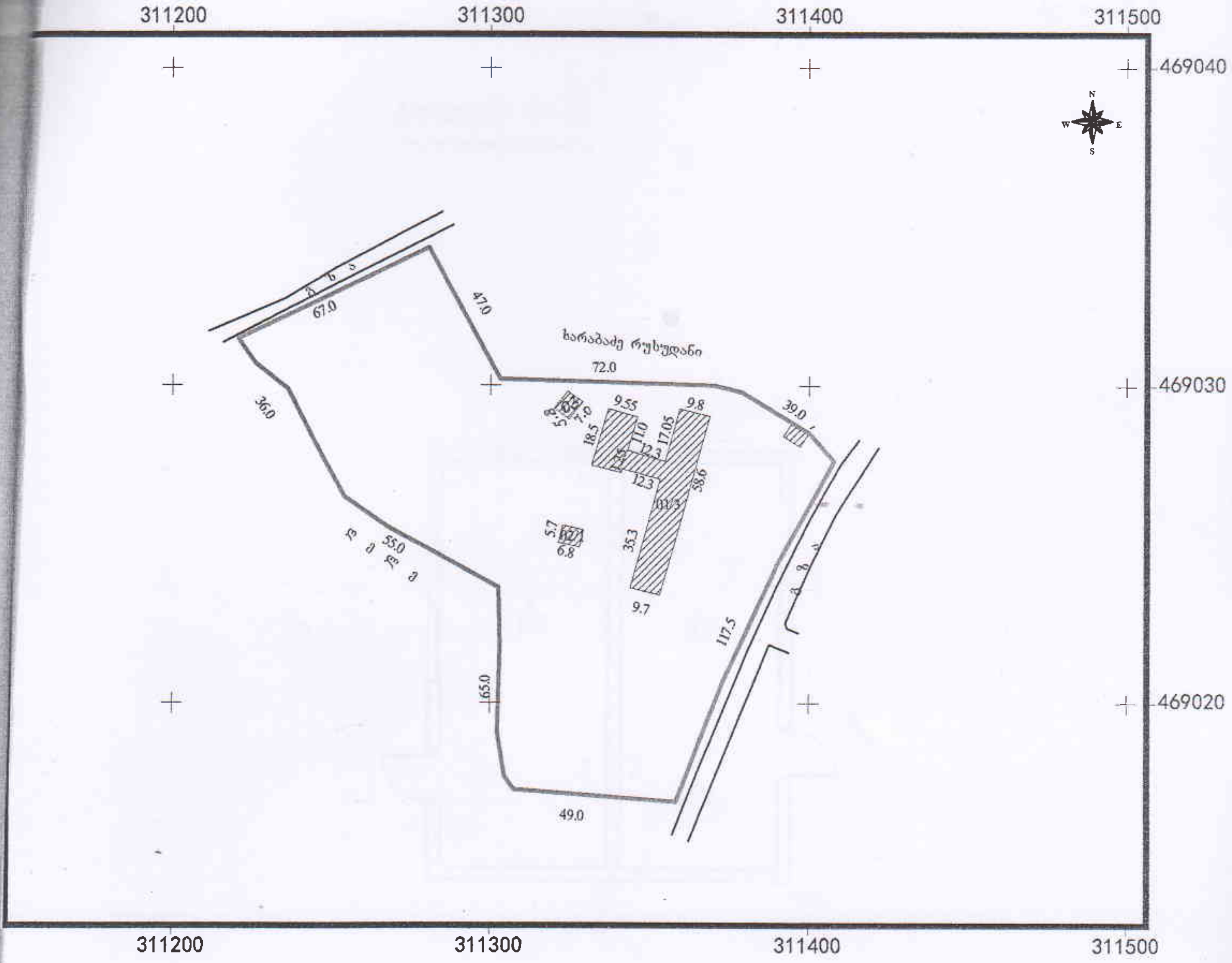
1. ანგარიში მართლზომიერია მხოლოდ მისი სრული სახით განხილვის და მითითებულის გამოყენების შემთხვევაში.
2. ქონების შეფასება საბაზრო ღირებულების მართებულია მხოლოდ შეფასების ქმედითი (ეფექტური) თარიღისათვის. შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი იმ სოციალური, ეკონომიკური და ან სამართლებრივი ცვლილებების გამო, რომელმაც შეიძლება იმოქმედოს ქონების ღირებულებაზე.
3. არც დამკვეთს და არც შემსრულებელს არ აქვს ამ ანგარიშის ან მისი რომელიმე ნაწილის სხვა მიზნით გამოყენების უფლება.
4. შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი რაიმე ზარალზე, რაც დამკვეთმა ან შემსრულებელმა შეიძლება განიცადოს იმ შემთხვევაში, თუ წინასწარი ან საბოლოო ანგარიშში გავრცელებულ, გამოქვეყნებულ ან გამოყენებული იქნა საბოლოო ანგარიშში მითითებულისაგან განსხვავებული მიზნით.
5. შემფასებელი ხაზს უსვამს, რომ ხელშეკრულების თანახმად იგი პასუხისმგებელია მხოლოდ დამკვეთის და არა რომელიმე სხვა იურიდიული თუ კერძო პირის წინაშე.
6. საბაზრო ღირებულება შეფასდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ქონება არ არის იპოთეკით დატვირთული, დაყადაღებული და არ წამოადგენს ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველყოფას.
7. სემფასებელს არ განუხორციელებია უშუალოდ მოუნახულებელი და შეუმოწმებელი რაიმე ქონების შეფასება.

შპს „იმერ-აუდიტი"-ს

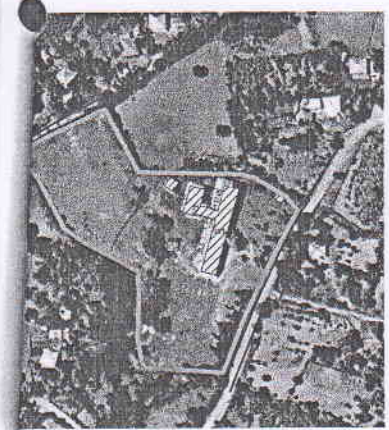
დირექტორ-აუდიტორი: /თ. უგლავა/

საქართველო
„შ ა რ მ ი"
შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი



ტუაციური გეგმა
მ=1:5000

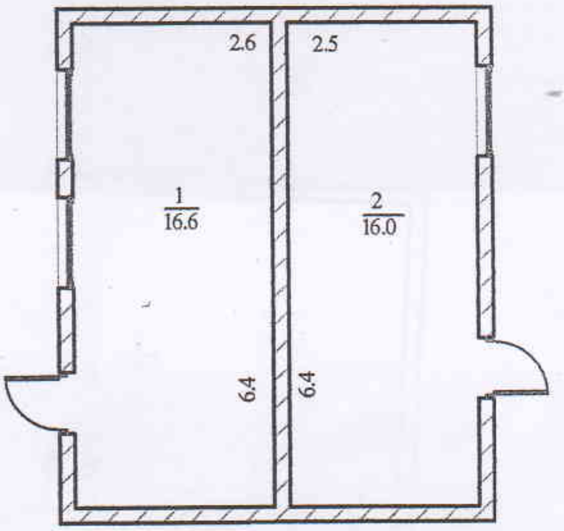


მასშტაბი: 1:2000

მისამართი: სოფელი რიონი	ფართობი: 15420.0 კვ.მ.	
დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო	კატეგორია:	
პირობითი აღნიშვნები შენობა, შენობის ნომერი, სართულიანობა. სერვიტუტი ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი მშენებარე ნაგებობა შენიშვნა: ნაკვეთის საზღვრები დატანილია დამკვეთის მითითებით:	შ.პ.ს. „შარმი" საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირი: მერი კუჭავა დაინტერესებული პირი: სსიპ წყალტ. მუნიც.ს. რიონის საჯარო სკოლის დირექტ. მოვალ. შემსრ: მაგდა ბაქრაძე	

„შარმი"
შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
წყალტუბო, რუსთაველის ქ. № 25, ტელ: 22-21-67

ტუალეტი № 02



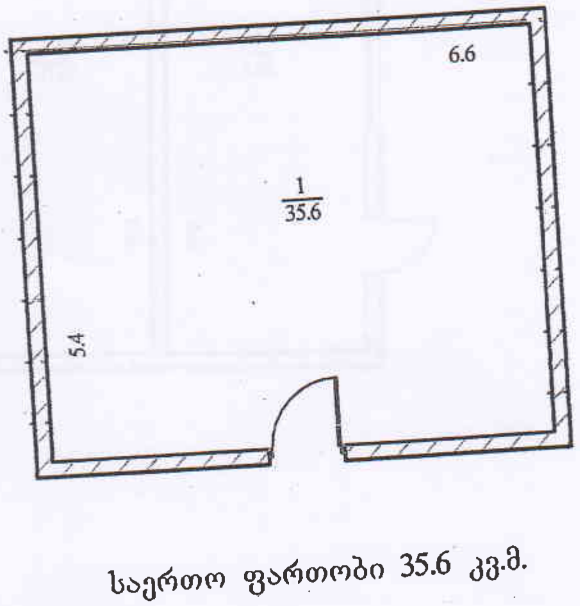
საერთო ფართობი: 32.6 კვ.მ.

შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი				
დამკვეთი		დირექტორი		შ. ხუნწარიძე
მისამართი	სოფელი რიონი	შეადგინა		ნ. გობეჯიშვილი
				მ. კუჭავა
		მასშტაბი: 1:100	შედგენილია: 14.03.2014წ.	

„შარმი"
შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

წყალტუბო, რუსთაველის ქ. № 25, ტელ: 22-21-67

საქვაბე № 03



საერთო ფართობი 35.6 კვ.მ.

შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი				
		დირექტორი		შ. ხუნწარიძე
დამკვეთი		შეადგინა		ნ.გოგოჭიშვილი
				მ. კუჭავა
მისამართი	სოფელი რიონი	მასშტაბი: 1:100	შედგენილია: 14.03.2014	

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 29.06.37.085

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015484668 - 26/08/2015 13:27:02

მომზადების თარიღი
02/09/2015 12:58:51

საკუთრების განყოფილება

ზონა წყალტუბო	სექტორი რიონი	კვარტალი	ნაკვეთი
29	06	37	085

მისამართი: რაიონი წყალტუბო , სოფელი რიონი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 15420.00 კვ.მ.

ნაკვეთის წინა ნომერი:29.06.04.001;

შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N 01 განაშენიანების ფართობი-819,7 კვ.მ, საერთო ფართი-1624,0 კვ.მ, N 02განაშენიანების ფართობი-38.8 კვ.მ, საერთო ფართი-32.6 კვ.მ, N 03განაშენიანების ფართობი-40.6 კვ.მ, საერთო ფართი-35.6 კვ.მ, N 04განაშენიანების ფართობი-22,8 კვ.მ, საერთო ფართი-16,2 კვ.მ.

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 292004000703 , თარიღი 23/08/2004

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:
- ცნობა-დახასიათება N217 , დამოწმების თარიღი:19/09/2004 , წყალტუბოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახური
- ბრძანება N1/3-618 , დამოწმების თარიღი:06/08/2015 , სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრი
- წერილი N13/12089 , დამოწმების თარიღი:03/04/2014 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
- სარეგისტრაციო მოწმობა N217 , დამოწმების თარიღი:19/09/2004 , წყალტუბოს ტექინვენტარიზაციის ტერიტორიული სამსახური

მესაკუთრეები:
სახელმწიფო

მესაკუთრე:
სახელმწიფო

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

შეზღუდული სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882015484668 თარიღი 26/08/2015 13:27:02

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 02/09/2015

მოსარგებლე: სსიპ სოფელ რიონის საჯარო სკოლა

მესაკუთრე: სახელმწიფო;

საგანი:არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 15420.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები: N 01 განაშენიანების ფართობი-819,7 კვ.მ, საერთო ფართი-1624,0 კვ.მ, N 02განაშენიანების ფართობი-38.8 კვ.მ, საერთო ფართი- 32.6 კვ.მ, N 03განაშენიანების ფართობი-40.6 კვ.მ, საერთო ფართი-35.6 კვ.მ, N 04განაშენიანების ფართობი- 22,8 კვ.მ, საერთო ფართი-16,2 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 29.06.37.085);

მომართვა N13/49351, დამოწმების თარიღი14/08/2015, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრი,

---

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge