ანგარიში N01-06

სსიპ ტყიბულის მუნიციპალიტეტის სოფ. ციხიას საჯარო სკოლის ბალანსზე რიცხული ძველი სკოლის შენობების სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და დემონტაჟის შედეგად სავარაუდოთ მისაღები მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

ქუთაისი 2018 წელი

შპს „იმერ–აუდიტი“

რეზიუმე

2018 წლის 16 აპრილი

ძვირფასო მეგობრებო,

შპს „იმერ–აუდიტსა“ და სსიპ ტყიბულის მუნიციპალიტეტის სოფ. ციხიას საჯარო სკოლას შორის 2018 წლის 12 აპრილის სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ N5 ხელშეკრულების საფუძველზე ჩვენ დაგვევალა საჯარო სკოლის ბალანსზე რიცხული სკოლის ძველი შენობების სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების და აღნიშნული შენობების დაშლის შედეგად სავარაუდოდ მისაღები მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შეფასების ეფექტური თარიღი ქონების შეფასებისათვის არის 2018 წლის 12 აპრილი.

ჩვენ ვადასტურებთ, რომ საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას დავეყრდნობით საერთაშორისო საშემფასებლო სტამდარტების კომიტეტის მიერ შემუშავებული საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტების და ჩვენ როგორც დამოუკიდებელ შემფასებლებს გაგვაჩნია შესაბამისი კვალიფიკაცია ქონების შეფასებისათვის.

ჩვენი აზრით ჩატარებული საშემფასებლო სამუშაოების თანახმად (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან N39,09,26,045 – შენობები: N1, N2, N3):

ა) შენობა N1–ის N2–ის და N3-ის სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების ღირებულება კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადთან ერთად შეფასების ეფექტური თარიღისათვის დამრგვალებით შეადგენს: 1200 (ათასორასი) ლარს. ხოლო აღნიშნული შენობების დაშლის შედეგად სავარაუდოდ მისაღები მეორადი მასალების საბაზრო ღირებულება შეადგენს: 1400(ათასოთახასი) ლარს.

ამრიგად, საბოლოოდ შენობების სადემონტაჟო სამუშაოებზე გასაწევ დანახარჯებსა და მეორადი მასალებიდან სავარაუდოდ მისაღებ შემოსავლებს შორის სხვაობა შეადგენს: 200(ორასი) ლარს.

პატივისცემით, თენგიზი უგლავა

დირექტორი, სერთიფიცირებული შემფასებელი (სერთიფიკატი N102)

შესაფასებელი ქონების დახასიათება

სკოლის ძველი შენობები განთავსებულია ტყიბულის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე სოფ. ციხიაში, (საკადასტრო კოდი N39.09.26.045- N1, 2, 3).

შენობა N1, ორსართულიანია, მისი საერთო ფართი შეადგენს 222.47 კვ.მ. შენობის პირველი სართული ნაგებია თეთრი ნატეხი ქვით და ყორექვით. შენობის მეორე სართული არის ხის, გადახურვა ხის ნივნივებზე შავი ლითონის ფურცლებით. კარ–ფანჯარა არა აქვს, სახურავი ნახევრად ჩამოშლილია, მეორე სართულზე ხის კედლები და იატაკი ჩამოშილია, სახურავიდან და კედლებიდან ჩამოედინება ბუნებრივი ნალექები.

შენობა N2, ერთსართულიანი, დადგმულია აგურის სადგამებზე, საერთო ფართია 77,44 კვ.მ. კარ–ფანჯარა და იატაკი აღარ აქვს, სახურავი აზბესტის შიფერით მთლიანად ჩაშლილია და ჩამონგრეულია, ავარიულია შენობა N3, მთლიანად განადგურებულია, არც დემონტაჟის ხარჯები და შემოსავლები შენობას არ გააჩნია, მისი საერთო ფართი უნდა ყოფილიყო 27 კვ.მ.

დემონტაჟის განსაზღვრისათვის გამოყენებული იქნა შეფასების ეფექტური თარიღისათვის არსებული საბაზრო ფასები.

ხარჯათაღრიხცხვა N1–ით განისაზღვრა შენობების დემონტაჟის ხარჯების ღირებულება, ხოლო ხარჯთაღრიცხვა N2–ით მეორადი მასალების სავარაუდო ღირებულება.

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა N1–ით განისაზღვრა შენობების დემონტაჟის ხარჯების ღირებულება (დანართი N1) – 1200 (ათასორასი) ლარი.

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა N1–ით განისაზღვრება შენობების დემონტაჟიდან მიღებული მეორადი მასალების ღირებულება (დანართი N2)– 1400 (ათასოთხასი) ლარი.

შეფასების ეფექტური თარიღი შეადგენს 2018 წლის 12 აპრილი.

დასკვნა

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის განხილვის საფუძველზე და ბაზრის მდგომარეობის გათვალისწინებით შეფასების მომდინარე თარიღისათვის წარმოდგენილი შენობების დემონტაჟზე გასაწევი ხარჯი დამრგვალებით შეადგენს – 1200 (ათასორასი) ლარს (იხილეთ დანართი N1)

ხოლო აღნიშნული შენობების დემონტაჟის შედეგად ამოღებული შესაძლო ვარგისი მეორადი მასალების რეალიზაციით მისაღები შემოსავალი დამრგვალებით შეადგენს - 1400(ათასოთხის) ლარს (იხილეთ დანართი N2)

საბაზრო ღირებულების საბოლოო განსაზღვრა

N	შეფასების მიმართ მიდგომა	შენობის დაშლის ღირებულება (ხარჯი)	მეორადი მასალების ღირებულება (შემოსავალი)	ზარალი ნაგებობის დაშლის შემდეგ	სულ ჯამი ლარი
	შენობები	1200	1400	-	+200
	ღირებულების საბოლოო სიდიდე			-	+200
	ღირებულების საბოლოო სიდიდე (დამრგვალებით)			-	+200

საბოლოოდ საწყისი გასაყიდი ფასი აუქციონზე შეადგენს: 200 (ორასი) ლარს.

დანართი N1

სსიპ ტყიბულის მუნიციპალუტეტის სოფ. ციხიას საჯარო სკოლის ბალანსზე რიცხული სკოლის ძველი შენობების სადემონტაჟო სამუშაოებზე გასაწევი ხარჯების განაგარიშება

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა N1

N	შესრულებული სამუშაოს დასახელება	განზომ.	რაოდენ.	ერთეულის ფასი ლარი	სულ ხარჯი ლარი
1	2	3	4	5	6
1	შენობების დემონტაჟი	კაც/დღე	24	25	600
2	ნარჩენების დატვირთვა ხელით თვითმცლელ ავტომობილზე	კაც/დღე	16	25	400
3	ნარჩენების ტრანსპორტირება თვითმცლელი ავტომობილით – 5კმ–ზე	სვლაგეზი	4	50	200
	სულ				1200

პატივისცემით თენგიზი უგლავა

დირექტორი, სერთიფიცირებული შემფასებელი (სერთიფიკატი N102)

დანართი N2

სსიპ ტყიბულის მუნიციპალიტეტის სოფ. ციხიას საჯარო სკოლის ბალანსზე რიცხული სკოლის ძველი შენობების დემონტაჟის შედეგად სავარაუდოდ ამოსაღები ვარგისი მეორადი მასალების რეალიზაციის შედეგად მისაღები შემოსავლების გაანგარიშება

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა N2

N	შესრულებული სამუშაოს დასახელება	განზომ.	რაოდენ.	ერთეულის ფასი ლარი	სულ ხარჯი ლარი
1	2	3	4	5	6
1	მასიური ხის მასალა გადასახალისებელი	$მ^3$	4	200	800
2	საშეშე მასალა	$მ^3$	8	50	400
3	თეთრი ნატეხი ქვა	$მ^3$	4	50	200
	სულ				1400

პატივისცემით თენგიზი უგლავა

დირექტორი, სერთიფიცირებული შემფასებელი (სერთიფიკატი N102)

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 (მე-10 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.

პატივისცემით თ. უგლავა

დირექტორი, სერთიფიცირებული შემფასებელი (სერთიფიკატი №102)

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.

პატივისცემით თ. უგლავა

დირექტორი, სერთიფიცირებული შემფასებელი (სერთიფიკატი №102)

საქართველო
GEORGIA

შპს „იმერ-აუდიტი"
ქ. ქუთაისი, ს. მესხის VI შეს №14
☎ 599-98-89-18;

„IMER-AUDITI" LTD
№14, VI ave S. Meskhi str, Kutaisi
☎ 599-98-89-18;

შპს "იმერ-აუდიტი

ს/კ 212798695

რეგისტრირებული 2001 წელს

ქუთაისი, სერგო მესხის ქ. მე-6 შეს №14

დირექტორი – სერთიფიცირებული შემფასებელი (სერთიფიკტი №102) (ASSET.ge)

სერთიფიცირებული აუდიტორი (რეგისტრირებული №SARAS-A-869083) – უგლავა თენგიზი

ელ. ფოსტა: tengo.uglava@mail.ru

მობილური: 599 98 89 18

551 98 89 18

საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტი

EXPERTISE INSTITUTE FOR VALUATION OF ASSETS OF GEORGIA

უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი

№ 102

CERTIFICATE
OF THE REAL ESTATE APPRAISER

უგლავა თენგიზი

Uglava Tengizi

გამგეობის თავმჯდომარე
Chairman of the board

გ. ხმალაძე
G. Khmaladze

რეგისტრაციის თარიღი: 11.11.2017 წ.
ძალაშია: 11.11.2020 წ.