შეფასების ანგარიში #24-02/04

შპს ,,ქ. ბათუმის რესპუბლიკური კლინიკური საავადმყოფო"-ს მიერ წარმოდგენილი, შპს ,,ქ. ბათუმის რესპუბლიკური კლინიკური საავადმყოფო"-ს საკუთრებაში რეგისტრირებული MESCEDES-BENZ 200-ს (სედანი. სახ. ნომერი NU 462 UU) საწყისი საპრივატიზებო ფასის დადგენა.

დამკვეთი:

შპს ,,ქ. ბათუმის რესპუბლიკური კლინიკური საავადმყოფო". ს/ნ. 245428880.

შემსრულებელი:

შპს ,,ექსპერტი XXI". ID ნომერი: 245623259.

ბათუმი 2024 წ

01-13/04 13.02.24

შპს „ექსპერტი XXI"

ქ. ბათუმი, კოსტავას ქ. № 10
ტელ. ფაქსი. (0422) 27 66 19
მობ. ტელ: (593) 36 46 49
(593) 72 22 71
ელ. ფოსტა. ltdexperti@gmail.com

საზოგადოების საიდენტიფიკაციო კოდი №245623259
რეგისტრ-ლია აუდიტორული (აუდიტური) ფირმების
რეესტრში, რეგ-ის №-SARAS-F-834985 23.12.2016წ.,
ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის
ზედამხედველობის სამსახურის მიერ.

№24-02/04 12 თებერვალი 2024 წელი.

შპს ,,ქ. ბათუმის რესპუბლიკური კლინიკური საავადმყოფო"-ს
წარმომადგენლობას

თქვენსა და შპს ,,ექსპერტი XXI"-ს შორის 2024 წლის 29 იანვარს გაფორმებული #2 ხელშეკრულების თანახმად, შპს ,,ექსპერტი XXI"-ს შემფასებელმა განვახორციელე თქვენს მიერ წარმოდგენილი, შპს ,,ქ. ბათუმის რესპუბლიკური კლინიკური საავადმყოფო"-ს საკუთრებაში რეგისტრირებული MESCEDES-BENZ 200-ს (სედანი. სახ. ნომერი NU 462 UU) საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

მოძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო ფასის დადგენა განხორციელდა 2024 წლის 12 თებერვლის მდგომარეობით.

ჩატარებული შეფასებითი სამუშაოებისა და საშემფასებლო პროცედურების შედეგად დადგინდა, რომ შპს ,,ქ. ბათუმის რესპუბლიკური კლინიკური საავადმყოფო"-ს მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი, შპს ,,ქ. ბათუმის რესპუბლიკური კლინიკური საავადმყოფო"-ს საკუთრებაში რეგისტრირებული MESCEDES-BENZ 200-ს (სედანი. სახ. ნომერი NU 462 UU) საპრივატიზებო ფასი შეადგენს 5500,00 (ხუთიათასუთასი) ლარს.

მოძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო ფასის დადგენისათვის განხორციელებული ანალიზი მოცემულია ანგარიშის შესაბამის ნაწილებში. მოძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო ფასის განსაზღვრა ეფუძნება შემფასებლების პროფესიულ ცოდნასა და გამოცდილებას.

წარმოდგენილი შეფასება შესრულებულია საქმის ცოდნითა და უდიდესი პასუხისმგებლობით, ქონების შეფასების საერთაშორისო კომიტეტის „შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების" შესაბამისად საქართველოში მოქმედი შესაბამისი ნორმატიული აქტების სრული დაცვით.

პატივისცემით

საზოგადოების დირექტორი: ემზარ ქათამაძე

შეფასების სერტიფიკატები

დასკნა მომზადებულია შპს „ექსპერტი XXI"-ს მიერ, რომელიც რეგისტრირებულია აუდიტორული (აუდიტური) ფირმების სახელმწიფო რეესტრში საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ, რეგისტრაციის № SARAS-F-834985. თარიღი 23.12.2016 წელი.

შეფასების პროცესი დაგეგმილი და განხორციელებული იქნა ქონების შემფასებლის/აუდიტორის ემზარ ქათამაძის მიერ, რომელიც ფლობს აკრედიტაციის ერთიანი ორგანოს მიერ აკრედიტირებული (აკრედიტაციის მოწმობის ნომერი GAC-PC–0010), შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ, 13.09.2021 წელს გაცემულ უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატს №A-0914, 2022 წლის 18 აპრილს გაცემულ მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს №P-0606. ასევე რეგისტრირებულია აუდიტორების სახელმწიფო რეესტრში, რეგისტრაციის №SARAS-A-684493, რეგისტრაციის თარიღი 23.12.2016 წელი. აუდიტორად მუშაობის 14 წლიანი, ხოლო შემფასებლად მიშაობის 13 წლიანი გამოცდილებით.

მე ქვემოთ ხელისმომწერი ვადასტურებთ, რომ:

ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ჩვენი, შემფასებლების პირადი, მიუკერძოებელი, პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;

მოძრავი ქონების შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;

შემფასებლებს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გაგვაჩნია არანაირი ინტერესი იმ მოძრავი ქონების მიმართ, რომლის საბაზრო ღირებულება წარმოდგენილია შესაბამის ანგარიშში.

შემფასებლებს გაგვაჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;

შეფასების პროცესი – ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და საბაზრო ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

შემფასებლები: ემზარ ქათამაძე

12/02/2024 წ.

შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

წარმოდგენილი შეზღუდვები და დაშვებები შეადგენენ მოცემული კვლევების განუყოფელ ნაწილს:

1. წარმოდგენილი ანგარიში მისაღებია მხოლოდ მთლიანი მოცულობით და მასში მითითებული მიზნებისა და ამოცანებისათვის.

2. შემფასებელი არ იღებს პასუხისმგებლობას შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლების იურიდიულ მხარეზე, რომელზეც ხელმისაწვდომობა მიღებულია წერილობით ან ზეპირი ფორმით შემკვეთისაგან. შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლება განხილულია, როგორც თავისუფალი ნებისმიერი პრეტენზიისაგან, გარდა ანგარიშში გამოხატულისა.

3. შემფასებლებისათვის მოძრავი ქონების ფიზიკურ მახასიათებლებზე ინფორმაცია მოწოდებულია ზეპირი ან/და წერილობითი ფორმით დამკვეთის მიერ. შემფასებლებს არ ჩუტარებიათ სპეციალური შემოწმება მათი სიზუსტის შესახებ. ინფორმაციის სიზუსტეზე პასუხისმგებელია დამკვეთი.

4. 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.

5. შემფასებელები არ არიან ვალდებულები რაიმე სახით იყვნენე პასუხისმგებელნი შეფასების შედეგებზე (გამოცხადდნენ სასამართლოში, იყვნენ მოწმე წარმოდგენილ ანგარიშთან ან შეფასებულ ქონებასთან დაკავშირებით და ა.შ.), იმ შემთხვევის გარდა, როცა ეს ხდება კერძო ხელშეკრულებით ან/და სასამართლოს ოფიციალური გამოძახებით.

6. საწყისი საპრივატიზებო ფასი ამ შეფასების მიზნებისათვის იგივეა რაც აქტივის საბაზრო ღირებულება.

7. 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;

1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2024 წლის 12 იანვარს და მიზნად ისახავს შეფასებული მოძრავი ქონებების საწყისი საპრივატიზებო ფასი დადგენას. შეფასების დანიშნულებაა დამკვეთისათვის დასაბუთებული, კვალიფიციური დასკვნის მომზადება მოძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო ფასი შესახებ.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2024 წლის 12 იანვრის მდგომარეობით, რაც წარმოადგენს შეფასების თარიღს.

1.3 შეფასების ბაზები

მოცემული შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის 2022 წელს გამოქვეყნებული შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (IVSC 2022) მოთხოვნათა შესაბამისად, კერძოდ გამოყენებულია:

ზოგადი სტანდარტები;

აქტივების სტანდარტები;

შსს. 300-მანქანა-მოწყობილობები და დანადგარები.

1.4 ცნებები და 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;

2. შეფასებითი მიდგომები

1. ***პირდაპირ შედარებითი მიდგომა*** - ობიექტის შეფასების მიდგომების ერთობლიობა, რომელიც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის შედარებაზე ანალოგიურ ობიექტებთან, რომელთა შესახებაც მოიპოვება ინფორმაცია გარიგებებზე ან შეთავაზებებზე, მოცემული მიდგომა ეფუძნება ზემოხსენებულ ჩანაცვლების პრინციპს და პრაქტიკაში მისგან მიღებული შედეგი ხშირად იწოდება, როგორც ჩანაცვლების ღირებულება.

პირდაპირი შედარებითი მიდგომა განსაკუთრებით ეფექტურია იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს შესადარებელი ობიექტების რეგულარული ბაზარი, ინფორმაციის არარსებობის ან არასაიმედოობის, ბაზრის მონოპოლიზების შემთხვევაში აღნიშნული მიდგომა არასაიმედოა და ხშირ შემთხვევაში მისი გამოყენება შეუძლებელიც კია. ამასთანავე შედარებითი მიდგომა იძლევა ყველაზე რეალურ წარმოდგენას ობიექტის ნამდვილ საბაზრო ღირებულებაზე.

2. ***დანახარჯებითი მიდგომა*** - ობიექტის შეფასების მეთოდების ერთობლიობა, რომელიც ეფუძნება განსაზღვრულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია ობიექტის ცვლილებისა ან აღდგენისათვის, მისი ცვეთის გათვალისწინებით დანახარჯები ობიექტის დამზადებასა და მის შემდგომ რეალიზაციაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორია ღირებულების განსაზღვრისათვის.

3. ***შემოსავლებითი მიდგომა*** - ობიექტის ღირებულების შეფასების მეთოდების ერთობლიობა, რომელიც დაფუძნებულია შეფასების ობიექტისაგან მისაღებ მოსალოდნელ შემოსავლებზე. შემოსავლებითი მიდგომისას გამოყენებული მეთოდები ეფუძნება ზემოხსენებული მოლოდინის, წვლილის, წარმოების ფაქტორებისა და საუკეთესოდ და ეფექტურად გამოყენების პრინციპებს.

3. ღირებულების განსაზღვრის მეთოდოლოგია და მეთოდი

3.1 შეფასების ობიექტის განსაზღვრა.

სატრანსპორტო საშუალება - ძირითადი საშუალების ერთ-ერთი სახე, რომელიც გამოიყენება გადაყვანა-გადაზიდვისათვის, სატრანსპორტო საშუალების შემადგენლობაში შედიან მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებები, მისაბმელები და სხვა საშუალებები, რომლებსაც ანალოგიური მახასიათებლები გააჩნიათ.

3.2 შეფასების პროცედურა.

1. *სიტუაციის შესწავლა, შეფასების მიზნებისა და ბაზის განსაზღვრა:*

-შეფასების ობიექტის საერთო მახასიათებლების შესახებ დეტალური ინფორმაციის მიღება.

-გამოკვლევის მასშტაბებისა და სამუშაოს შესრულების ვადების განსაზღვრა.

2. *შეფასებისათვის აუცილებელი ინფორმაციის შეგროვება:*

-ბაზრის კვლევა და ანალიზი;

-ინტერვიუ კომპეტენტურ პირთან.

3. დოკუმენტაციის გამოკვლევა.

4. ღირებულების განსაზღვრა შედარებითი მიდგომის ფარგლებში.

- ანალოგების შესახებ ინფორმაციის მოგროვება (ღირებულება იგივე მარკის ავტომობილებისა, რომლებიც შეფასების თარიღისათვის იქნენ შეთავაზებული სარეალიზაციოდ);

-კორექტირების შეტანა;

-საშუალო ღირებულების განსაზღვრა.

5. შეფასების შედეგების შეჯერება და საბოლოო ღირებულების განსაზღვრა.

6. შეფასების ანგარიშის შედგენა.

4. ღირებულების განსაზღვრა საბაზო მეთოდით

წარმოდგენილი მარკის ავტოსატრანსპორტო საშუალებებისთვის ანალოგები მოძიებულ იქნა საქართველოს ბაზარზე. საწყისი საპრივატიზებო ფასის გასაანგარიშებლად გამოყენებულ იქნა არსებული ანალოგების ღირებულება. ამასთან, სხვასთან ერთად გამოყენებულ იქნა ფასების კორექტირების კოეფიციენტი, რომელიც გამოთვლილ იქნა მსგავსი ფიზიკური, ეკონიმიკური და ფუნქციონალური მახასიათებლების მქონე სატრანსპორტო საშუალებების ღირებულებებიდან.

შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა შედარებითი მიდგომის ფარგლებში დაფუძნებულია ობიექტ-ანალოგების საშუალო საბაზრო ღირებულების განგარიშებაზე, შესაბამისი კორექტირების გათვალისწინებით.

ბაზრის კვლევისა და ანალიზის შედეგად გამოვლენილ იქნა რამდენიმე ანალოგი, რომლებსაც შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი მახასიათებლები გააჩნიათ. ამასთან გათვალისწინებული იქნა კორექტირება იმ თვალსაზრისით, რომ შეთავაზებული ფასი გარკვეულწილად განსხვავდება იმ ფასისაგან, რომელიც ფიქსირდება ნასყიდობისას. კორექტირებები შეტანილი იქნა სატრანსპორტო საშუალების ტექნიკურ-ესთეტიკური მდგომარეობის გარბენისა, ადგილმდებარეობის და სხვა მახასიათებლების მიხედვით.

5. შესაფასებელი სატრამსპორტო საშუალება

1	მარკა. მოდელი	MERCEDES_MENZ 200
	ტიპი	სედანი
	სახელმწიფო ნომერი	NU 462 UU
	გამოშვების წელი	1991
	საწვავის ტიპი	ბენზინი
	ძრავის მოცულობა კბ.მ.	
	VIN კოდი	WDB1240211B490246
	ფერი	რუხი 7/8
	ოდომეტრის მაჩვენებელი (კლ.მ)	505079
	მესაკუთრე	შპს „ქ. ბათუმის რესპუბლიკური კლინიკური საავადმყოფო“

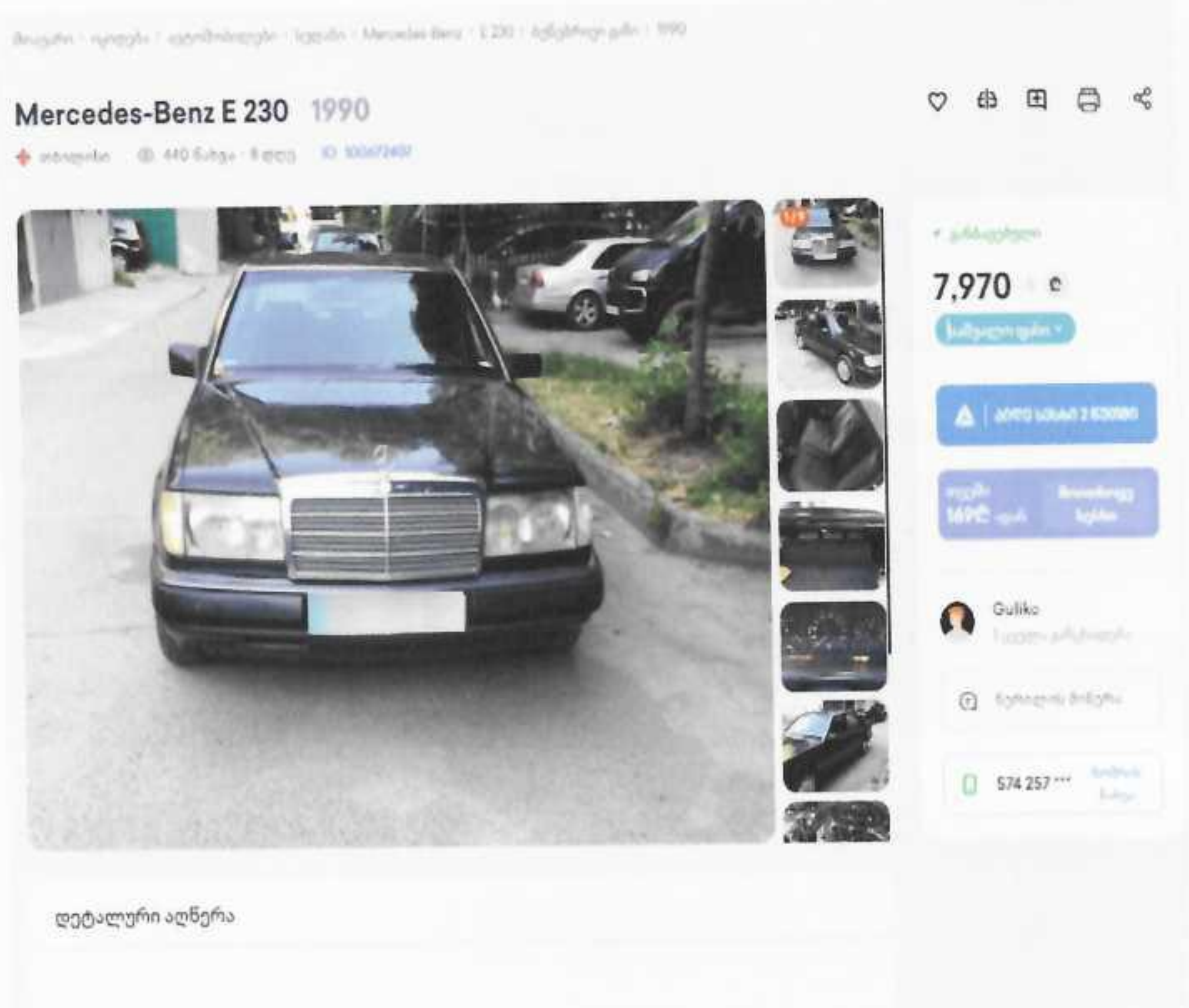
ფოტო

NU-462-UU

200E
NU-462-UU

ვიზუალური დათვალიერებით დგინდება, რომ სატრანსპორტო საშუალების ტექნიკურ ესთეტიკური მდგომარეობა არის საშუალოზე დაბალი, ძარაზე აღებიშნება ექსპლოატაციისათვის დამახასიათებელი დაზიანებები ნაკაწრების და კოროზიების სახით, ავტომობილი მუშაობს-დადის.

შესადარებელი ანალოგი



შესაფასებელი აქტივი: MERCEDES_BENZ 200. 1991წ

შედარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი
ავტოსატრანსპორტო საშუალების დასახელება	MERCEDES-BENZ 200 (სედანი)	MERCEDES-BENZ 200 (სედანი)
ინფორმაციის წყარო	დამკვეთი	https://www.myauto.ge/ka/pr/100672407/iyideba-manqanebi-sedani-mercedes-benz-e-230-1990-bunebrivi-gazi-tbilisi?offerType=basic.
ფასი ლარი	-	7 970,00 ₾
გაყიდვის პირობები	საბაზრო	შეთავაზება
შესწორება	-	-5%
შესწორებული ფასი		7 571,50 ₾
გამოშვების წელი	1991	1990
შესწორება	-	5%
შესწორებული ფასი		7 950,08 ₾
ბაზარზე წარდგენის დრო	მიმდინარე	02/02/2024
შესწორება		0%
შესწორებული ფასი		7 571,50 ₾
განბაჟება/ჩამოყვანა	კი	კი
შესწორება	-	0%
შესწორებული ფასი		7 571,50 ₾
ძარისა და სალონის მდგომარეობა	საშუალოზე დაბალი	საშუალო
შესწორება	-	-10%
შესწორებული ფასი		6 814,35 ₾
ძრავისა და სიჩქარეთა გადაცემის კოლოფის მდგომარეობა	საშუალო	ანალოგიური
შესწორება		0%
შესწორებული ფასი		6 814,35 ₾
სავალი ნაწილების, სამუხრუჭე სისტემის და საჭის მართვის სისტემის მდგომარეობა	საშუალო	კარგი
შესწორება		-10%
შესწორებული ფასი		6 132,92 ₾
გარბენი კ.მ./ განბაჟება	505 079	261 208
შესწორება		-10%
შესწორებული ფასი		5 519,62 ₾
სულ კორექტირება %		-30%
ყველა ფასი შესწორების შემდეგ		5 519,62 ₾
შეფასებული ღირებულება ლარი (დამრგვალებული)	**5 500,00 ₾**	

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით მივედით დასკვნამდე

დ ა ს კ ვ ნ ა

ჩატარებული შეფასებითი სამუშაოებისა და საშემფასებლო პროცედურების შედეგად დადგინდა, რომ შპს „ქ. ბათუმის რესპუბლიკური კლინიკური საავადმყოფო"-ს მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი, შპს „ქ. ბათუმის რესპუბლიკური კლინიკური საავადმყოფო"-ს საკუთრებაში რეგისტრირებული MESCEDES-BENZ 200-ს (სედანი. სახ. ნომერი NU 462 UU) საპრივატიზებო ფასი შეადგენს 5500,00 (ხუთიათასუთასი) ლარს.

შპს „ექსპერტი XXI"

დირექტორი, შემფასებელი: ემზარ ქათამაძე

შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანო

VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY

certification.org.ge

საქ GAC
სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014
GAC-PC-0010

პროფესიული სერტიფიკატი

მფლობელი: ემზარ ქათამაძე

პირადი № 61007001066

მატერიალური მოძრავი ქონების შემფასებელი

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №3

სერტიფიკატის № P-0606

გაცემის თარიღი: 18.04.2022

მოქმედების ვადა: 18.04.2024

პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს ხელმძღვანელი

Head of Professional Certification Body:

CERTIFICATE OF COMPETENCY

Issued to: **EMZAR KATAMADZE**

Personal No. 61007001066

TANGIBLE PERSONAL PROPERTY APPRAISER

Base: **Certification Scheme No.3**

Certificate No. **P-0606**

Issuance date: **18.04.2022**

Expiration date: **18.04.2024**

ნ. მახარობლიძე

N. Makharoblidze