



შპს აუდიტორული ზირმა

„ლაზიკა აუდიტი“

AUDIT "LAZIKA AUDIT" LLC

ქ. თბილისი, გლდანის მკ-3 მ/რ კორპ. №13 ბინა №116; ქ. ზუგდიდი თბილისის ქ. №43; ტელ.: 599 951074; 595 163728
Tbilisi, Gldani 3 m/r, building 13, Apartment 116; Zugdidi, 43 Tbilisi Str. Tel.: 599 951074; 595 163728

N 02/963

07.10.2016

აუდიტორული დასკვნა

სსიპ ქ. ზუგდიდის #9 საჯარო სკოლის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების შენობა-ნაგებობა „სპორტული დარბაზი“ მდებარე მისამართზე: ქ. ზუგდიდი. მოსაშვილის 2 (საკადასტრო კოდი 43.31.46.014.) შეფასების შესახებ.

თანახმად 2016 წლის 05 ოქტომბრის N6-10 ხელშეკრულებისა შპს აუდიტორული ზირმა „ლაზიკა აუდიტი“-ს, რომლის იურიდიული მისამართია: ქ. თბილისი, გლდანი III მკ/რ, კორპ. 13, ბინა 116, საიდენტიფიკაციო კოდი 400032674, მთავარი აუდიტორის

1. ზარანდია მამუკას (პ/ნ 19001059180), (სერთიფიკატი ზ #6/150, გაცემული საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ 5 მარტი 2012 წელი), მიერ ჩატარდა აღნიშნული ქონების აუდიტორული (საბაზრო ღირებულების და ტექნიკური მდგომარეობის დადგენა) შეფასება.

ქონების შეფასება მოვახდინეთ შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (მე-8 გამოცემის №3 „შეფასების ანგარიში“ სტანდარტის, შეფასების საერთაშორისო გამოყენებების № 3 „სახელმწიფო სექტორის აქტივების შეფასება“, სახელმძღვანელო №1 „უძრავი ქონების შეფასება“ და შემფასებლის ქვეყნის კოდექსის იმ ქვეთავების ჩათვლით როგორცაა: ეთიკა, კომპენტენცია, ინფორმაციის გახსნა (გადმოცემა), ანგარიშგება.) საფუძველზე.

შესაფასებელი ობიექტი არის სახელმწიფო სექტორის საოპერაციო აქტივი (საჯარო შენობა), რომლის რეალური ღირებულება განისაზღვრება სახელმწიფო სექტორის ბუღალტრული (სსბასს) სტანდარტების მიხედვით საბაზრო მტკიცებულებების საფუძველზე, ვინაიდან ქონება არის სპეციფიკური ბუნების (არ არსებობს საბაზრო გარიგებები ამ აქტივზე), რეალური ღირებულების დასადგენად გამოვიყენეთ ამორტიზებადი ჩანაცვლების დანახარჯების (ღირებულების) მეთოდი. ამორტიზებადი

ჩანაცვლების დანახარჯები კი დავადგინეთ მოცემული აქტივის წარმოებისათვის საჭირო კომპონენტების საბაზრო გასაყიდ ფასსზე დაყრდნობით, ეს უკანასკნელი კი განვსაზღვრეთ როგორც შედარებითი თანხა, რომლითაც ქონება შეიძლება გაიცვალოს შეფასების თარიღისთვის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. „გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებული გარიგებით, რომელშიც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად. ობიექტების ინსპექტირება/შეფასება დავიწყეთ 06.10.2016წ. იმავდროულად განვახორციელეთ ახლომდებარე სხვა უძრავი ქონების ინდენტიფიცირება/შეფასება, რომლებიც შესაძლოა გამოყენებული ყოფილიყო როგორც შესადარისი ობიექტები. საბაზრო ღირებულების დასადგენად ჩვენ მოვახდინეთ შეფასებასთან დაკავშირებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია, კერძოდ განვსაზღვრეთ:

ა) შესაფასებელ ქონებაზე საკუთრების უფლება, ბ) შეფასების წინასწარ გამოზნული გამოყენება და ნებისმიერი დაკავშირებული შეზღუდვა, გ) თარიღი, საიდანაც გამოყენებული იქნება შესაფასებელი ღირებულება.

წინასწარი ანალიზის ეტაპზე მონაცემების შერჩევის და შეგროვებისას გავეცანით ზოგადად ბაზრისა და შესაფასებელი ქონების მდგომარეობას, შევადგინეთ ზოგადი ეკონომიკური და მოცემული ქონებისათვის დამახასიათებელი სპეციფიკური მასალები. ამ უკანასკნელმა მოიცვა ქონების ადგილმდებარეობის და გაუმჯობესების შესახებ მაჩვენებლები, აგრეთვე მონაცემები დანახარჯების და ცვეთის, შემოსავლების და ხარჯების, კაპიტალიზაციისა და უკუგების განაკვეთების შესახებ, საკუთრებაში ყოფნის და გამოყენების ისტორიის შესახებ და სხვა მნიშვნელოვანი მონაცემები, რომელთაც როგორც წესი მყიდველები და გამყიდველები იყენებენ მოლაპარაკებებსა და გარიგებებში. გავანალიზეთ მოთხოვნა-მიწოდების მონაცემები, აღნიშნული მონაცემების საფუძველზე განვსაზღვრეთ შესაძლო გამოყენების ვარიანტები, ვინაიდან სხვადასხვა უძრავ ნივთს შეიძლება სხვადასხვა გამოყენების პოტენციალი ჰქონდეს, ჩვენს მიერ განსაზღვრულ იქნა შესაფასებელი ქონების საუკეთესო და ეფექტიანი გამოყენება. საბაზრო ღირებულების დასადგენად გამოვიყენეთ შეფასებისადმი სამი მიდგომა:

1. გაყიდვების შედარება, 2. შემოსავლების კაპიტალიზაცია, 3. დანახარჯების მიდგომა.

თითოეული მიდგომის საფუძველად ჩავთვალეთ ჩანაცვლების „პრინციპი“. გარდაქმნილი (რეკონსტრუირებული) საოპერაციო (მოგება-ხარალი) ანგარიშგების შედგენის შემდეგ შევარჩიეთ კაპიტალიზაციის პირდაპირი მეთოდი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზის მეთოდის გამოყენებით. დანახარჯებითი მიდგომით მიწის შეძენისა და ახალი ნაგებობის სარგებლიანობის შენობის აშენების დანახარჯების შეფასებით ან ძველი ქონების იმავე მიზნით გამოყენებისათვის ადაპტაციის დანახარჯების შეფასებით მოვახდინეთ შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულების დადგენა.

საბაზრო ღირებულება

გავითვალისწინეთ სპეციფიკური ინსტრუქციები, საბაზრო პირობები, ადგილმდებარეობა, ფიზიკური და ეკონომიკური მახასიათებლები, შესაფასებელი ობიექტის არაუძრავი კომპონენტები და დავადგინეთ შემდეგი:

სსიპ ქ. ზუგდიდის N9 საჯარო სკოლის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების სპორტული დარბაზის, მისი ძირითად შენობასთან დამაკავშირებელი გადასასვლელის და გასახდელი ოთახების შენობა-ნაგებობის (მდებარე მისამართზე: ქ. ზუგდიდი, მოსაშვილის 2, საკადასტრო კოდი 43.31.46.014.) საბაზრო ღირებულება შეადგენს 6 500 ლარს.

შესაფასებელი ობიექტის ტექნიკური მდგომარეობა

სპორტული დარბაზი, მისი ძირითად შენობასთან დამაკავშირებელი გადასასვლელი და გასახდელი ოთახები არის ერთსართულიანი, კაპიტალური ნაგებობები. შენობის ვიზუალური დათვალიერებიდან ირკვევა, რომ სპორტული დარბაზის ძირითად მზიდ კონსტრუქციას წარმოადგენს ლენტურ საძირკვლებზე დაფუძნებული თეთრი – სილიკატური აგურით ცემენტ – ქვიშის ხსნარზე ნაშენი გრძივი და განივი კედლების სისტემა. გადახურვა მოწყობილია 9მ-იანი წინასწარ დამაბული ფილებისაგან. მისი სიმაღლე იატაკიდან გადახურვის დონემდე 5,5 მ-ია. ვიზუალური შესწავლით დადგინდა, რომ მნიშვნელოვნადაა დეფორმირებული სპორტული დარბაზის და ძირითადი შენობის დამაკავშირებელი დერეფნის გადახურვის ფილები. იგი გამოსულია სიბრტყიდან – დეპლანირებულია. მათი ჩალუნვა მალის შუაგულში 15-დან 20სმ-მდე მერყეობს. გარკვეულ უბნებზე დარღვეულია ფილების მთლიანობა. გაშიშვლებულია არმატურები, რომლებიც კოროზირებულია. ზოგიერთ ადგილებში ფილის დაყრდნობის სიდიდეები შემცირებულია კედლის სტრუქტურის დარღვევის გამო და არსებობს უცვარი ჩამოშლის რისკი. – სპორტული დარბაზს არ გააჩნია ანტისეისმური სარტყელი. – სპორტული დარბაზის განივ მზიდ კედელში მთელს სიმაღლეზე წარმოქმნილია ვერტიკალური ზხარი სიდიდით 1.5 სმ-მდე. – ატმოსფერული ნალექების ინტენსიური ზემოქმედების გამო მასიურადაა დაშლილი კედლის წყობის სტრუქტურა, შეინიშნება როგორც აგურის წყობის, ასევე ნალესის ზედაპირების გამოქარვის, გამოტუტვის და ეროზიის ინტენსიური კერები. კედლის ზედაპირებზე წარმოქმნილია ხავსი და ნაჯაოები. – სპორტული დარბაზის შიდა პერიმეტრზე დარღვეულია ბეტონის საფარი, რის გამოც ატმოსფერული ნალექების ინტენსიური ჩადინების გამო გაშიშვლებულია საძირკვლები და დარღვეულია კედლის წყობის სტრუქტურა. იატაკის დონიდან დაახლოებით 1,0 მ. სიმაღლეზე მასიურადაა ჩამოშლილი ცემენტ-ქვიშის ნალესი. შეინიშნება როგორც წყობის, ასევე ნალესის ზედაპირების გამოქარვის, გამოტუტვის და ეროზიის ინტენსიური კერები. კედლის ზედაპირებზე წარმოქმნილია ხავსი და ნაჯაოები.

დასკვნა

სასწავლო პროცესის ნორმალურად ჩატარების და მოსწავლეთა უსაფრთხოების დაცვის მიზნით მიზანშეწონილია სპორტული დარბაზის, მისი ძირითად შენობასთან დამაკავშირებელი გადასასვლელის და გასახდელი ოთახების მთლიანი დემონტაჟის

განხორციელება და მის სანაცვლოდ ახალი თანამედროვე კონსტრუქციული ნაგებობის
მშენებლობა.

შ.პ.ს. აუდიტორული ფირმა "ლაზიკა აუდიტის" დირექტორი,

სერთიფიცირებული აუდიტორი,

ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი, პროფესორი



/მ.ზარანდია/

2015 წლის 30 დეკემბრის -- მდგომარეობით

ორგანოს, დაწესებულებას, სსიპ-ის, სამოქალაქო ორგანიზაციის წარმომადგენლობას საკონსულოს დასახელება

სსიპ ქ. ზუგდიდის #9 საჯარო სკოლა

[illegible]

კამბოჯის წევრები:

ဒီပရီမီယံ:

