



AUDIT "LAZIKA AUDIT" LLC

ქ. თბილისი, გლდანის მე-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

05/26

3.04.2017

აუდიტორული დასკვნა

სსიპ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ახალკახათის საჯარო სკოლის
სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების შენობა-ნაგებობა „საქვანეს შენობა“
შეფასების (ტექნიკური მდგომარეობის და საბაზრო ღირებულების დადგენა) შესახებ.

თანახმად 2017 წლის 30 მარტის # ხელშეკრულებისა შპს აუდიტორული ფირმა
„ლაზიკა აუდიტი“-ს, რომლის იურიდიული მისამართია: ქ. თბილისი, გლდანი III მკ/რ, კორპ.13,
ბინა 116, საიდენტიფიკაციო კოდი 400032674, მთავარი აუდიტორის

1. ზარანდია მამუკა (პ/ნ 19001059180) – სერთიფიკატი № #6/150, გაცემული
საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ 5
მარტი 2012 წელი.

მიერ ჩატარდა აღნიშნული ქონების აუდიტორული (ტექნიკური მდგომარეობის და
საბაზრო ღირებულების დადგენა) შეფასება.

ქონების შეფასება მოვახდინეთ შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (მე-8
გამოცემის №3 „შეფასების ანგარიში“ სტანდარტის, შეფასების საერთაშორისო
გამოყენების № 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 30.03.2017წ. 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 გამიზნული 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, შევაგროვეთ 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 ჩავთვალოთ ჩანაცვლების „პრინციპი“. გარდაქმნილი (რეკონსტრუირებული) საოპერაციო (მოგება-ზარალი) 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.

შესაფასებელი ობიექტის ტექნიკური მდგომარეობა

შენობის (6/6.3/3.4) ვიზუალური დათვალიერებიდან ირკვევა, რომ – მნიშვნელოვნადაა დეფორმირებული შენობის გადახურვა(ცინკარი-4 ც. არმატურები გაშიშვლებულია და კოროზირებული. იგი გამოსულია მწყობრიდან – დეპლანირებულია.). კედლის სტრუქტურის დარღვევის გამო არსებობს უეცარი ჩამოშლის რისკი. –ატმოსფერული ნალექების ინტენსიური ზემოქმედების გამო მასიურადაა დაშლილი კედლის წყობის სტრუქტურა, შეინიშნება როგორც წყობის, ასევე ზედაპირების გამოქარვის, გამოტუტვის და ეროზიის ინტენსიური კერები. კედლის ზედაპირებზე და სახურავებზე წარმოქმნილია ხავსი და ნაჯაოები.

დასკვნა.

სასწავლო პროცესის ნორმალურად ჩატარების და მოსწავლეთა უსაფრთხოების დაცვის მიზნით მიზანშეწონილია შენობის მთლიანი დემონტაჟის განხორციელება.

საბაზრო ღირებულება

გავითვალისწინეთ სპეციფიკური ინსტრუქციები, საბაზრო პირობები, ადგილმდებარეობა, ფიზიკური და ეკონომიკური მახასიათებლები, შესაფასებელი ობიექტის არაუძრავი კომპონენტები და დავადგინეთ შემდეგი:
სსიპ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ახალკახათის საჯარო სკოლის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონებას შენობა-ნაგებობა „საქვამეს შენობა“ საბაზრო ღირებულება არ გააჩნია.სადემონტაჟო ხარჯების (შენობა-ნაგებობის დაშლის, დასაწყობების,სამშენებლო ნაგვის გატანის და ტერიტორიის გასუფთავების) ღირებულებაა 1200 ლარი.

(ფოტომასალა თან ახლავს.)

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

სერთიფიცირებული აუდიტორი,

ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი, პროფესორი



/მ.ზარანდია/