

LLCAuditEscort
Address: Tbilisi, Universiteti St. N6
E-mail: Info@auditescort.ge
IN: 205229439
T/Fax: (+99532) 144 500



შპს აუდიტესკორტი
ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. N6
E-mail: Info@auditescort.ge
სნ: 205229439
T/Fax: (+99532) 144 500

Site: auditescort.ge

Site: auditescort.ge

დასკვნა

სსიპ ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლის ეზოში განთავსებული ძველი არაფუნქციონირებადი, სრულად ამორტიზებული ღია აუზის უტილიზაციის (ზედაპირზე არსებული ზემოქცვლის მოშლა, გატანა და ტერიტორიის მოსწორება) ღირებულების შესახებ

ქონების მესაკუთრე:
სახელმწიფო

დამკვეთი:
სსიპ „ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლა“
(ს/ნ 225389317)

თბილისი

2018

სსიპ „ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ
ნახიდურის საჯარო სკოლა“ დირექტორს
ბატონ კახაბერ ჩუბინიძეს

ბატონო კახაბერ

სსიპ ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლასა და შპს „თი
აი ეი ჯი აუდიტესკორტს“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, შემფასებელმა
მინდია ტაბაღუამ და საჯარო სექტორის აუდიტორმა ირაკლი ყენიამ განახორციელეს სსიპ
ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლის ეზოში განთავსებული
ძველი არაფუნქციონირებადი, სრულად ამორტიზებული ღია აუზის უტილიზაციის
(ზედაპირზე არსებული ზემირკვლის მოშლა, გატანა და ტერიტორიის მოსწორება)
ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

სამუშაოების ღირებულება განსაზღვრულია 2018 წლის 25 ოქტომბრის მდგომარეობით.

ჩვენს მიერ ჩატარებული სამუშაოებისა და აუდიტორული პროცედურების შედეგად, სსიპ
ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლის ეზოში განთავსებული
ძველი არაფუნქციონირებადი, სრულად ამორტიზებული ღია აუზის უტილიზაციის
(ზედაპირზე არსებული ზემირკვლის მოშლა, გატანა და ტერიტორიის მოსწორება)
სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა:

1200.0 (ერთი ათას ორასი) ლარით.

საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის განხორციელებული ანალიზი მოცემულია
ანგარიშის შესაბამის ნაწილებში. მოძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა
ეფუძნება შემფასებლების პროფესიულ ცოდნასა და გამოცდილებას.

პატივისცემით

საზოგადოების დირექტორი:



შეფასების სერტიფიკატები/სამუშაო გამოცდილება

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მინდია ტაბალუას მიერ რომელიც ფლობს:

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ “აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის (აკრედიტაციის ნომერი: GEO-268-20809614-2.4-0076) ISO/IEC 17024:2010 შესაბამისობის სერტიფიკატს – უძრავი ქონების შემფასებელი, რომელიც გაცემულია საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის მიერ (სერტიფიკატის №016);

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ “აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის (აკრედიტაციის ნომერი: GAC-PC-0007) ISO/IEC 17024:2012/2014 შესაბამისობის სერტიფიკატს – მატერიალური ქონების შემფასებელი, რომელიც გაცემულია შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ (სერტიფიკატის №P-0129);

- არის ბუღალტრული აღრიცხვა, ანგარიშგების და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ რეგისტრირებული აუდიტორი (სარეგისტრაციო №SARAS-A -631520);

- არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი;
შეფასების პროცესში ასევე მონაწილეობდა ირაკლი ყენია, რომელიც ფლობს:

სსიპ “საჯარო აუდიტის ინსტიტუტის” საჯარო სექტორის აუდიტორის სერტიფიკატს, სერტიფიკატის ნომერი: 0004.

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ვადასტურებთ, რომ:

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

- უძრავი ქონების შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- შემფასებლებს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გაგვაჩნია არანაირი ინტერესი იმ უძრავი ქონების მიმართ, რომლის საბაზრო ღირებულება წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში.
- შემფასებლებს გაგვაჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;
- შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

შემფასებლები:

მინდია ტაბალუა

ირაკლი ყენია



26 თებერვალი 2018 წელი

შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე.
2. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
3. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით.
4. შემფასებლები არ იღებენ ვალდებულებას განახორციელონ დამატებითი სამუშაოები ანგარიშის ცვლილებასთან დაკავშირებით, მისი წარდგენისა და მიღება ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.

დასკვნის მომზადებისათვის გამოყენებული ნორმატიული აქტები, მასალები, ლიტერატურა

1. შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები. მეცხრე გამოცემა, 2013 წელი;
2. საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 10 დეკემბრის #328 დადგენილება;
3. ანგარიშის შედგენისას ტრანსპორტისა და ტექნიკის, ზედნედები, გაუთვალისწინებელი ხარჯების პროცენტული მონაცემები გამოყენებულ იქნა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის #55 დადგენილებით (ცვლილებების) გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად. საამშენებლო მასალებისა და მშენებლობის სხვა ხარჯები გადამოწმდა მშენებლობის შემფასებელთა კავშირის საამშენებლო რესურსების ფასებიდან გასაშუალოებული ღირებულებით.
3. ინფორმაციები ვებ-გვერდებიდან:
 - www.gancxadebebi.ge
 - <http://www.mymarket/>
 - www.ibay.com

დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა

დასკვნის №:	18/10 - 2501
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება სამემფასებლო მომსახურეობის შესახებ;
დამკვეთი:	სსიპ ბოლნისის მუნიციპალიტეტი სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლა (ს/ნ 225389317);
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	სკოლის ეზოში განთავსებული ძველი არაფუნქციონირებადი, სრულად ამორტიზებული ღია აუზის უტილიზაციის (ზედაპირზე არსებული ზემირკვლის მოშლა, გატანა და ტერიტორიის მოსწორება) ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები;
ტიპი:	შემფასებლის აზრით მთლიანად შეფასების ქონება წარმოადგენს სპეციალიზირებული ქონების ტიპს;
მესაკუთრე:	სსიპ ბოლნისის მუნიციპალიტეტი სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლა;
შეფასების მიზანი:	ღირებულების განსაზღვრა;
სავარაუდო გამოყენება:	საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა შემდგომი რაციონალური მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით;
შეფასებული უფლება:	საკუთრებაზე მთლიანი უფლება;
თარიღები:	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღია 25/10/2018, ინსპექტირების თარიღი – 25 ოქტომბერი 2018წ. დასკვნის მომზადების თარიღი 25.10.2018 -26.10.2018წ.
შეფასებული ღირებულება:	საბაზრო ღირებულება შეფასების საერთშორისო სტანდარტების (IVS 2011) შესაბამისად.

1. ზოგადი ნაწილი

1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2018 წლის 25-26 ოქტომბერს და მიზნად ისახავს სკოლის ეზოში განთავსებული ძველი არაფუნქციონირებადი, სრულად ამორტიზებული ღია აუზის უტილიზაციის (ზედაპირზე არსებული ზემოქმედების მოშლა, გატანა და ტერიტორიის მოსწორება) ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოების ღირებულების დადგენას რაციონალური მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2018 წლის 25 ოქტომბრის მდგომარეობით, რაც წარმოადგენს შეფასების თარიღს.

1.3 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;

1.4 ბაზარზე წარმოდგენის დრო

მოძრავი ქონების ბაზარზე მიმდინარე პროცესების ცვალებადობიდან და გარიგებაში მონაწილე მხარეების ინტერესებიდან გამომდინარე, ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრასთან ერთად მნიშვნელოვანია ბაზრისთვის გარკვეული დროის განმავლობაში მისი შეთავაზება. შეთავაზების დრო დამოკიდებულია ქონების ლიკვიდურობის ხარისხზე, რაც თავის მხრივ სხვადასხვა გარემოებებზეა დამოკიდებული. მოძრავი ქონების ბაზრის თანამედროვე მდგომარეობისა და ქვეყანაში არსებული სოციალურ-ეკონომიკური ვითარების გათვალისწინებით შემფასებლებმა მიიჩნიეს, შეფასებული ქონების ბაზრისთვის შეთავაზება მიზანშეწონილი იქნება 3–4 თვის განმავლობაში.

1.5 ჩასატარებელი სამუშაოები

სკოლის ეზოში განთავსებულია ძველი, არაფუნქციონირებადი, სრულად ამორტიზებული ღია აუზი, ამოვსებული მიწით. ზედაპირზე დარჩენილია ზეპირკვლის ბეტონის ნარჩენები სიმაღლით 0.10 – 0.50 მეტრი, სიგანე 0.40 მ. რომელთა საბაზრო ღირებულება სარგებლიანობისა და მოლოდინის პრინციპიდან გამომდინარე ნულის ტოლია. დამკვეთის მიერ განსაზღვრულ იქნა ზედაპირზე არსებული ზეპირკვლის მოშლის, ნარჩენების გატანის და ტერიტორიის მოსწორების ღირებულების განსაზღვრა.





2. სამუშაოთა ღირებულება

ტრანსპორტისა და ტექნიკის, ზედნედები, გაუთვალისწინებელი ხარჯების პროცენტული მონაცემების განსაზღვრისას გამოყენებულ იქნა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის #55 დადგენილება ცვლილებების გათვალისწინებით. საამშენებლო მასალებისა და მშენებლობის სხვა ხარჯები აღებულ იქნა მშენებლობის შემფასებელთა კავშირის საამშენებლო რესურსების ფასებიდან (სრფ).

შედეგად, სსიპ ბოლნისის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნახიდურის საჯარო სკოლის ეზოში განთავსებული ძველი არაფუნქციონირებადი, სრულად ამორტიზებული ღია აუზის უტილიზაციის (ზედაპირზე არსებული ზემირკვლის მოშლა, გატანა და ტერიტორიის მოსწორება) სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრა:

1200.0 (ერთი ათას ორასი) ლარით.

აუდიტორები:



მინდია ტაბალუა

ირაკლი ყენია