

აუდიტორ - შემფასებელი ვასილ დევიძე

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშებისა და აუდიტის  
ზედამხედველობის სამსახურის“ სახელმწიფო რეესტრში  
რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-145825.

სერთიფიცირებული შემფასებელი საქართველოს ქონების შემფასებელ-  
ექსპერტთა ინსტიტუტის მიერ 2018 წლის 14 მარტს გაცემული  
სერთიფიკატი N142

ტელ 599982724

ელ-ფოსტა [vasildevidze@gmail.com](mailto:vasildevidze@gmail.com)

აუდიტორული დასკვნა  
სსიპ საჩხერის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორღულის საჯარო სკოლის შენობაში  
არსებული 50,0 კვმ ფართის ყოველთვიური საწყისი საიჯარო ქირის  
ღირებულების განსაზღვრის  
შესახებ

საჩხერე

2024წ.

მე, ქვემოთ ხელისმომწერი, ვადასტურებ, რომ:

- ❖ დასკვნაში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღულადე პირობებს და არის ჩემი, პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;
- ❖ დასკვნაში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- ❖ აუდიტორს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გააჩნია არანაირი ინტერესი ქონების მიმართ, რომლის საიჯარო ღირებულებაც წარმოდგენილია დასკვნაში.
- ❖ აუდიტორს გააჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება ქონების საიჯარო ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;

### **შემზღულადე პირობები და დაშვებები**

1. დასკვნის მომზადებისას აუდიტორი ეყრდნობოდა დამკვეთის მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას. ამდენად, მას არ ეკისრება არანაირი პასუხისმგებლობა შესაფასებელი ფართი საკუთრების უფლებაზე, იპოთეკით ან გირავნობით დატვირთვაზე;
2. აუდიტორისათვის ფართის ქონების ფიზიკურ მახასიათებლებზე ინფორმაცია მოწოდებულია წერილობით ან ზეპირი ფორმით დამკვეთის მიერ. შემსრულებელს არ ჩაუტარებია სპეციალური შემოწმება მათი სიზუსტის შესახებ. ინფორმაციის სიზუსტეზე პასუხისმგებელია დამკვეთი;
3. აუდიტორი არ არის ვალდებული რაიმე სახით იყოს პასუხისმგებელი შეფასების შედეგებზე (გამოცხადდეს სასამართლოში და ა.შ.) გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა;
4. დასკვნაში ასახულია პროფესიონალური აზრი უძრავი ქონების საიჯარო ქირის ღირებულებასთან მიმართებაში და ბუნებრივია, არ წარმოადგენს

იმის გარანტიას, რომ ქონების საიჯარო ქირის ღირებულება მომავალში არ განიცდის ცვლილებას;

6 ქონების ინსპექტირებისა და ვიზუალური დათვალიერების შედეგად გამოტანილი დასკვნები უძრავი ქონების საერთო მდგომარეობის შესახებ განხორციელებულია მხოლოდ დასკვნის მიზნებისათვის. ჩემ მიერ შენობა-ნაგებობების სპეციალური შემოწმება მათ კონსტრუქციულ მდგომარეობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმოძვედრობაზე, ან სხვა მსგავს მახასიათებლებზე არ ჩატარებულა და არც შევალეობოდა.

## **ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი**

### **1.1 შეფასების მიზანი**

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2024 წლის 11 ოქტომბერს და მიზნად ისახავს სსიპ საჩხერის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორღულის საჯარო სკოლის ბალანსზე რიცხულ შენობაში 50,0კვმ ფართის საიჯარო ღირებულების განსაზღვრას.

შეფასების დანიშნულებაა დამკვეთისათვის დასაბუთებული, კვალიფიციური დასკვნის მომზადება.

### **1.2 შეფასების პროცესი და მეთოდოლოგია**

ფართის საიჯარო ქირის ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ იქნა შედარებითი ანალიზის მეთოდი.

შედარებითი ანალიზის მეთოდი ღირებულების განსაზღვრისას ეფუძნება მის პირდაპირ შედარებას ახლო წარსულში გაქირავებული ან გასაქირავებლად გამოცხადებული ანალოგიური ობიექტების ფასებთან. შედარებითი ანალიზის მეთოდის გამოყენებით, საიჯარო ღირებულების დასადგენად განხორციელდა შემდეგი თანმიმდევრული ქმედებები: შეგროვდა და გაანალიზდა ბაზრის მონაცემები შესაფასებელი საიჯარო ქირის ანალოგიური ობიექტების შესახებ. განხორციელდა ბაზრის დეტალური გამოკვლევა, საიმედო ინფორმაციის მოპოვება იმ ფაქტორების შესახებ, რომელებიც გავლენას ახდენენ შესაფასებელი ობიექტის იჯარის ფასზე; ვადამოწმდა მოპოვებული ინფორმაცია, მის სიზუსტესა და ყოველი გარიგების მიღმა მდგომი მოტივაციის არსში დარწმუნების მიზნით; განისაზღვრა შედარების შესაფერისი ერთეული და გაკეთდა შედარებითი ანალიზი; განხორციელდა შესაფასებელი ობიექტის შეპირისპირება-შედარების შერჩეულ ობიექტთან და შედარების ობიექტის კორექტირებული მაჩვენებლების დაყვანა ერთ ღირებულებაზე, ან საიჯარო ღირებულების დიაპაზონზე.

## 2. საიჯარო ქირის განსაზღვრა

### 2.1 უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა, გასაქირავებელი ფართის დახასიათება

სკოლის შენობა მდებარეობს საჩხერის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორდულში, შენობის ნარჩენი საბალანსო ღირებულება შეადგენს 722366,0 ლარს, საერთო ფართი 1564.84კვმ. იჯარით გასაცემია 50,0 კვმ კვირაში ხუთი დღე, დღეში ორი საათით.

### 2.2 ღირებულების დადგენა შედარების მეთოდით.

საწყისი საიჯარო ქირის ღირებულების დადგენისას გათვალისწინებული იქნა შედარების ობიექტების შესახებ მოპოვებული ინფორმაცია, აგრეთვე გათვალისწინებულია საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 10 სექტემბრის №570 დადგენილება „სახელმწიფო ქონების საპრივატიზაციო/ სარეალიზაციო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო თანხის/ საწყისი სარეალიზაციო საფასურის, სარგებლობაში გადაცემის საფასურისა და საწყისი სარგებლობაში გადაცემის საფასურის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“.

ფართი იჯარით გაიცემა ერთი წლის ვადით, ( კვირაში 5- დღე დღეში 2-საათით) ნებადართული საქმიანობის განხორციელების მიზნით, იმ პირობით, რომ აღნიშნულით ხელი არ შეეშლება სასწავლო პროცესის ნორმალურად წარმართვას და მოიჯარემ უნდა დაიცავს საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტროს ბრძანებით განსაზღვრული პირობები.

სსიპ საჩხერის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორდულის საიჯარო სკოლის შენობაში მდებარე 50,0კვმ გასაქირავებელი ფართის (კვირაში ხუთი დღე დღეში 2 საათით) ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება განისაზღვრა 35(ოცდათხუთმეტი) ლარით.

11 ოქტომბერი 2024წ

აუდიტორი



ვ. დევიძე