

აუდიტორ - შემფასებელი ვასილ დევიძე

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშებისა და აუდიტის  
ზედამხედველობის სამსახურის“ სახელმწიფო რეესტრში  
რეესტრაციის 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 145.65 კვმ ფართის ყოველთვიური საწყისი საიჯარო ქირის საბაზრო  
ღირებულების განსაზღვრის  
შესახებ

საჩხერე

2024წ.

- მე. ქვემოთ ხელისმომწერი, ვადასტურებ, რომ:
- ❖ დასკვნაში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღულად 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 ღირებულება წარმოდგენილია დასკვნაში.
  - ❖ აუდიტორს გააჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება ქონების საიჯარო ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;

### შემზღულადი 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 მდგრადობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმომდევობაზე, ან სხვა მსგავს მახასიათებლებზე არ ჩატარებულა და არც შევალეობდა.

## ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

### 1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2024 წლის 11 ოქტომბერს და მიზნად ისახავს სსიპ საჩხერის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორღულის საიჯარო სკოლის ბაღანსზე რიცხულ შენობაში 145.65კვმ 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: გადამოწმდა 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 ორღულში, შენობის ნარჩენი საბაღანსო ღირებულება შეადგენს 722366,0 ლარს, საერთო ფართი 1564.84კვმ. იჯარით გასაცემია 145.65 კვმ კვირაში ორი დღე, დღეში ერთი 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 საპრივატიზაციებო/ სარეალიზაციო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო თანხის/ საწყისი სარეალიზაციო საფასურის, სარგებლობაში გადაცემის საფასურისა და საწყისი სარგებლობაში გადაცემის საფასურის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“.

ფართი იჯარით გაიცემა სამი წლის ვადით, ( კვირაში 1- დღე დღეში 1-საათით) ნებადართული საქმიანობის განხორციელების მიზნით, იმ პირობით, რომ აღნიშნულით ხელი არ შეეშლება სასწავლო პროცესის ნორმალურად წარმართვას და მოიჯარემ უნდა დაიცვას საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტროს ბრძანებით განსაზღვრული პირობები.

სსიპ საჩხერის მუნიციპალიტეტის სოფელ ორღულის საიჯარო სკოლის შენობაში მდებარე 145.65კვმ გასაქირავებელი ფართის (კვირაში ორი დღე დღეში 1 საათით) ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება განისაზღვრა 45,0(ორმოცდახუთი) ლარით.

აუდიტორი

ვ.დევითე

11 ოქტომბერი 2024წ

