

აუდიტორი ვასილ დევიძე

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

ტელ 599982724

ელ-ფოსტა vasildevidze@gmail.com

აუდიტორული დასკვნა

სსიპ ქალაქ ჭიათურის №4 საჯარო სკოლის (ს/კ 215606351)
შენობაში არსებული 30,0 კვ.მ ფართის ყოველთვიური საიჯარო
ქირის ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

ჭიათურა

2025

მე, ქვემოთ ხელისმომწერი, ვადასტურებ, რომ:

- ❖ დასკვნაში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ 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;

შემზღუდავი 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;

5 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 მევალებოდა.

ზოგადი ნაწილი

1.1 დასკვნის მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2025 წლის 20 მარტს და მიზნად ისახავს სსიპ ქალაქ ჭიათურის N 4 საჯარო სკოლის ბალანსზე რიცხულ შენობაში 30,0 კვ.მ ფართის ყოველთვიური საიჯარო ღირებულების განსაზღვრას.

1.2 დასკვნის მომზადების პროცესი და მეთოდოლოგია

ფართის საიჯარო ქირის ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ იქნა შედარებითი ანალიზის მეთოდი, აგრეთვე 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“.

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 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. დადგინდა ობიექტის საიჯარო ღირებულება.

2. საიჯარო ქირის განსაზღვრა

2.1 უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა, გასაიჯარებელი ფართის დახასიათება

სკოლის შენობა მდებარეობს ქალაქ ჭიათურაში ნიკოპოლის ქუჩაზე №-14ში, შენობის ნარჩენი საბაღანსო ღირებულება შეადგენს 694327,0 ლარს. საერთო ფართი 4341,7 კვმ. იჯარით გასაცემია 30,0კვმ ფართი.

2.2 ღირებულების დადგენა შედარების მეთოდით.

შედარების ანალიზის მეთოდით, ჩვენ შევისწავლეთ ანალოგიური ფართების საიჯარო ქირის ღირებულებები. შესაფასელი ობიექტის სპეციფიკურობიდან და შედარების ობიექტების შესახებ მოპოვებული ინფორმაციის გათვალისწინებით. 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“.

საიჯარო ფართი იჯარაზე გაიცემა შესაბამისი შეზღუდვების გათვალისწინებით, კერძოდ; ფართი იჯარით გაიცემა 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 ქალაქ ჭიათურის N 4 საჯარო სკოლის შენობაში გასაქირავებელი ფართის 30,0კვმ-ის ყოველთვიური საწყისი საიჯარო ღირებულება განისაზღვრა 150(ასორმოცდაათი) ლარით.

20 მარტი 2025



გ.დევითე