შპს აუდიტორული ფირმა ,,ლაზიკა აუდიტი”

AUDIT“LAZIKAAUDIT”LLC

q. Tbilisi, ვარკეთილის me-2 m/r korp. #9 bina #102; tel.: 599 951074;
Tbilisi, varkeTili2 m/r, building 9, Apartment 102; Tel.: 599 951074;

#09/129 **7.08.2019წ.**

აუდიტორული (საშემფასებლო) დასკვნა

სსიპ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფ.ახალკახათის საჯარო სკოლის (ს/კ 220375655)- ბალანსზე
რიცხული ძირითადი საშუალებების ჩამოწერის შედეგად მიღებული ქონების (ჯართი, სამშენებლო მასალა და სხვა ვარგისი ნაწილები) - მატერიალური ფასეულობების (დანართი 1) შეფასების
(**საბაზრო ღირებულების დადგენა)** შესახებ

შპს აუდიტორული ფირმა ,,ლაზიკა აუდიტი”-ის, (ბუღალტრული აღრიცხვის, დანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-104301. იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ.თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, მასივი ვარკეთილი, ზემო პლატო, მე-2 მ/რ, კორპუსი 9, ბინა 102 საიდენტიფიკაციო კოდი 400032674, სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი 23.12.2011 წელი, #B 12034503 მარეგისტრირებელი ორგანო - საჯარო რეესტრი) მთავარიაუდიტორების:

1. ზარანდია მამუკა (პ/ნ 19001059180) – სერთიფიკატი ზ #6/150, გაცემული საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ 5 მარტი 2012 წელი. (ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ინდივიდუალური სარეგისტრაციო ნომერი SARAS- A-355180.
2. რობაქიძე დავითი (პ/ნ 01013024727) – (საქართველოს ქონების შემფასებელთა და ექსპერტთა ინსტიტუტის მიერ გაცემული სერთიფიკატი N-064, საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ინდივიდუალური სარეგისტრაციო ნომერი SARAS -A- 455106). დამოუკიდებელი ექსპერტი.ტექნიკის აკადემიური დოქტორი.

მიერ ჩატარდა **აღნიშნული ქონების აუდიტორული(საბაზრო ღირებულების დადგენა) შეფასება**

ქონების შეფასება მოვახდინეთ შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების(2017 წლის

გამოცემის №3 „შეფასების ანგარიში“ სტანდარტის, შეფასების საერთაშორისო გამოყენებების №3 „სახელმწიფო სექტორის აქტივების შეფასება“,სახელმძღვანელო№3“მოძრავი ქონების შეფასება“ და შემფასებლის ქცევის კოდექსის იმ ქვეთავების ჩათვლით როგორიცაა: ეთიკა, კომპენტენცია,ინფორმაციის გახსნა (გადმოცემა), ანგარიშგება.) საფუძველზე.

შესაფასებელი ობიექტები არის სახელმწიფო სექტორის საოპერაციო აქტივები,რომლის რეალური ღირებულება განისაზღვრება სახელმწიფო სექტორის ბუღალტრული(სსბასს) სტანდარტების მიხედვით საბაზრო მტკიცებულებების საფუძველზე, 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.

ობიექტებისინსპექტირება/შეფასებისასიმავდროულად განვახორციელეთ სხვა ქონების ინდენტიფიცირება/შეფასება, რომლებიც შესაძლოა გამოყენებული ყოფილიყო როგორც შესადარისი ობიექტები.საბაზრო ღირებულების დასადგენად ჩვენ მოვახდინეთ შეფასებასთან დაკავშირებული უძრავი ნივთის იდენთიფიკაცია, კერძოდგანვსაზღვრეთ:
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 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. გავაანალიზეთ მოთხოვნა–მიწოდების მონაცემები, აღნიშნული მონაცემების საფუძველზე განვსაზღვრეთ შესაძლო გამოყენების ვარიანტები, ვინაიდან სხვადასხვა ნივთს შეიძლება სხვადასხვა გამოყენების პოტენციალი ჰქონდეს, ჩვენს მიერ განსაზღვრულ იქნა შესაფასებელი ქონების საუკეთესო და ეფექტიანი გამოყენება.

საბაზრო ღირებულების დასადგენად გამოვიყენეთ შეფასებისადმი სამიმიდგომა:
1. გაყიდვების შედარება, 2. შემოსავლების კაპიტალიზაცია, 3. დანახარჯების მიდგომა.
თითოეული მიდგომის საფუძვლად ჩავთვალეთ ჩანაცვლების ,,პრინციპი“. გარდაქმნილი (რეკონსტრუირებული) საოპერაციო (მოგება–ზარალი) ანგარიშგების შედგენის შემდეგ შევარჩიეთ კაპიტალიზაციის პირდაპირი მეთოდი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზის მეთოდის გამოყენებით. დანახარჯებითი მიდგომით

სარგებლიანობის მიზნით გამოყენებისათვის ადაპტაციის დანახარჯების შეფასებით მოვახდინეთ შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულების დადგენა.

საბაზრო ღირებულება

შესაფასებლად წარმოდგენილი სსიპ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფ.ახალკახათის საჯარო სკოლის (ს/კ 220375655)- ბალანსზე რიცხული ძირითადი საშუალებების ჩამოწერის შედეგად მიღებული ქონების (ჯართი,სამშენებლო მასალა და სხვა ვარგისი ნაწილები) - **მატერიალური ფასეულობების (დანართი 1)** (2019 წლის აგვისტოს მდგომარეობით), **საბაზრო ღირებულებაა 495,4 (ოთხასოთხმოცდათხუთმეტი ლარი და 40 თეთრი) ლარი.**

შპს აუდიტორული ფირმა ლაზიკა აუდიტის დირექტორი, სერთიფიცირებული

აუდიტორი,ეკონომიკისდოქტორი,პროფესორი: მამუკაზარანდია

ქონების ექსპერტ შემფასებელი: დავით რობაქიძე

დანართი 1

სსიპ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალკახათის საჯარო სკოლა
შენობა-ნაგებობების ჩამოწერის შედეგად მიღებული სამშენებლო მასალები
(ჯართი, აგური, ბლოკი და სხვა ვარგისი ნაწილები)

N	აქტივის დასახელება	კონსტრუქციული ელემენტები	რაოდენობა		ღირებულება	
			განზომილება	ერთეული	ერთ.ფასი(ლარი)	სულ ფასი(ლარი)
		1	2	3	5	6
1	საქვაბეს შენობა ზომებით (6,0X6,3)მ. სიმაღლე - 3,4მ	რკინა ბეტონის ღრუტანიანი გადახურვის ფილები	ცალი	1	130	130
		აგური (წითელი)	ცალი	500	0,15	75
		აგური (სილიკატური)	ცალი	200	0,1	20
		არმატურა ფ12 (108მX0.89)=96კგ.(ჯართი)	კგ	96	0,4	38,4
		გლინური ფ6 (95მX0,22)=30კგ. (ჯართი)	კგ	30	0,4	12.0
2	სახელოსნოს შენობა ზომებით (13,3X13,6) მ. კედლების სიმაღლე 2.6მ.	ასბოცემენტის სახურავის ფურცლები	ცალი	10	3	30
		სამშენებლო ბლოკი	ცალი	100	0,5	50
		ხის კონსტრუქცია (შეშა)	კბ.მ	2	40	80
		ჯართი(არმატურა, ნაგლინი)	კგ.	150	0,4	60
3	სულ ჯამი:					495,4