



ქ.თბილისი, კოსტავას # 23
ტელ.: (995 32) 551 993 992
ტელ: (995 32) 2 998 993
Email: Georgejibladze7@gmail.com
Email: cgk975@gmail.com

შპს “საკონსულტაციო ჯგუფი კავკასაუდიტი”

265

9 ნოემბერი 2020 წელი

აუდიტორული დასკვნა საკუთრებაში არსებული ძირითადი საშუალებების და მატერიალური ფასეულობების შეფასების ანგარიში

საქართველოს პარლამენტთან არსებული
აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ
გაცემული, სერთიფიკატი № # ბაფ/011
2012 წლის 25 იანვარი პროფესიონალი
ბუღალტრის სერთიფიკატი # 0049,
აუდიტორების სახელმწიფო რეესტრში
რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-491208
და SARAS-F-829970, უძრავი სქემა N2 A-0501;
მოძრავი სქემა N3 P- 0332

თბილისი
2020 წელი

I შეფასების მიზანი

აუდიტის მიზანი: აუდიტის მიზანია იმოქმედოს, როგორც დამოუკიდებელმა მხარემ. ანგარიშში მოცემული ფაქტების კონსტატაცია სამართლიანია და სწორი. აუდიტორს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გააჩნია არავითარი ინტერესი იმ ქონების მიმართ, რომელიც არის შეფასების ობიექტი. აუდიტორის ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული შეფასების არცერთ ასპექტზე. აუდიტორმა პირადად მოახდინა ქონების დათვალიერება. აუდიტორის ანალიზი, მოსაზრებები და დასკვნები შემუშავებული და მომზადებულია შეფასების საყოველთაო სტანდარტებზე დაყრდნობით, შესაბამისობაშია ეთიკის კოდექსისა და ქცევის სტანდარტებთან. წარმოდგენილი ანალიზი და მოსაზრებები შეზღუდულია მხოლოდ გაცხადებული ვარაუდებითა და შემზღუდავი პირობებით და წარმოადგენს აუდიტორის პირადი, მიუკერძოებელი და ობიექტური პროფესიონალური ანალიზისა და მოსაზრებების შედეგს.

წინამდებარე საშემფასებლო ანგარიში მომზადებულია 2020 წლის 9 ნოემბერს რის საფუძველსაც წარმოადგენს ბაღდათის მუნიციპალიტეტის ა(ა)იპ “საქართველოს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების ფინანსისტა ასოციაციას” შორის 2019 წლის 9 სექტემბერს გაფორმებული მემორანდუმი.

შეფასების საგანია ბაღდათის მუნიციპალიტეტის ბალანსზე რიცხული, ჩამოსაწერად მიჩნეული ამორტიზირებული ძირითადი და მცირეფასიანი აქტივების შეფასება და ჩამოწერის შედეგად მიღებული სასარგებლო ნარჩენის – ჯართის სავარაუდო წონისა და საბაზრო ღირებულების დადგენა 2020 წლის ნოემბრის თვის მდგომარეობით.

შეფასებული ღირებულება შეიძლება მეტი ან ნაკლები იყოს უკვე მომხდარი ან მოსახდენი გარიგების შედეგად დაფიქსირებული / დასაფიქსირებელ თანხაზე. დოკუმენტაციის სწორად წარმოდგენაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება საზოგადოების ადმინისტრაციას

II. ძირითადი დაშვებები და შეზღუდვები

წარმოდგენილი შეზღუდვები და დაშვებები შეადგენენ მოცემული კვლევების განუყოფელ ნაწილს: წარმოდგენილი ანგარიში მისაღებია მხოლოდ მთლიანი მოცულობით და მასში მითითებული მიზნებისა და ამოცანებისათვის.

- შემფასებელი არ იღებს პასუხისმგებლობას შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლების იურიდიულ მხარეზე, რომელზეც ხელმისაწვდომობა მიღებულია სიტყვიერად შემკვეთისაგან.

შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლება განხილულია, როგორც თავისუფალი ნებისმიერი პრეტენზიისაგან, გარდა ანგარიშში გამოხატულისა.

- შეფასების ჩატარებისას არ არის ნავარაუდები რაიმე სახის დაფარული ფაქტორების არსებობა, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე. შემფასებელზე არ ვრცელდება პასუხისმგებლობა მსგავსი ფაქტორების გამოვლენის შემთხვევაში.
- მტკიცებულებები, რომელიც შემფასებელმა მიიღო მესამე მხარისაგან და იგი ასახულია ანგარიშში ითვლება უტყუარად. თუმცა შემფასებელი ვერ უზრუნველყოფს ინფორმაციის აბსოლუტური სიზუსტის გარანტიას, ამიტომ იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს აუცილებელია, ვუთითებთ ინფორმაციის წყაროს.
- შემფასებელს არ ევალება, იყოს მოწმე წარმოდგენილ ანგარიშთან ან შეფასებულ ქონებასთან დაკავშირებით, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ეს ხდება კერძო ხელშეკრულებით ანდა სასამართლოს ოფიციალური გამოძახებით.
- შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შესახებ შემფასებლის მოსაზრება ნამდვილია შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი ვერ აიღებს პასუხისმგებლობას იმ სოციალური, ეკონომიკური, იურიდიული და ბუნებრივი პირობების ცვლილებების შედეგებზე, რომელმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე.

III. ძირითადი 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;

IV შეფასების თავისებურებანი, სტანდარტები, მიდგომები და მეთოდები (შსს-220)

სამუშაოები ჩაატარების დროს გამოყენებული იქნა საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტებისა (IVS) და პროფესიონალური საშემფასებლო პრაქტიკის ერთიანი სტანდარტების (USPAP) მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

იმისათვის, რომ შესრულდეს შსს 101-ის მოთხოვნები, რომელიც ითვალისწინებს შესაფასებელი აქტივის ან ვალდებულებების ინდენტიფიკაციას, სამუშაოს მასშტაბებში ნათლად უნდა დახასიათდეს რა დონეზე არის დაკავშირებული ან გაერთიანებული მანქანა მოწყობილობების და დანადგარების განსახილველი ობიექტი სხვა აქტივებთან, კერძოდ:

- აქტივები შეიძლება მუდმივად იყოს მიმაგრებული მიწაზე და მისი გადაადგილება შეიძლება შეუძლებელი იყოს აქტივის, მიმდებარე სტრუქტურების ან შენობის არსებითი განადგურების გარეშე
- ცალკეული მანქანა შეიძლება იყოს ინტეგრირებული საწარმოო ხაზის ნაწილი, როდესაც მისი ფუნქციური შესაძლებლობები დამოკიდებულია სხვა აქტივებზე. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია სამუშაოს მასშტაბებში ნათლად განიმარტოს, რა გაითვალისწინება შეფასებაში, ასევე უნდა მიეთითოს ნებისმიერი აუცილებელი დაშვება და სპეციალური დაშვება, რომელიც ეხება ნებისმიერ დაკავშირებულ ხელმისაწვდომობას.

ზოგიერთი მანქანა მოწყობილობები და დანადგარები, რომელიც დაკავშირებულია შენობის მომსახურებასთან ხშირად ინტეგრირებულია შენობაში და მონტაჟის შემდგომ სეუძლებელია მათი გამოცალკავება. ეს ელემენტები როგორც წესი უძრავი ქონების ნაწილია. თუ შეფასების მიზანი ასეთი მანქანა მოწყობილობები და დანადგარების შეფასებაა სამუშაოს მასშტაბებში შემფასებელმა გარკვევით უნდა მიუთითოს, რომ აღნიშნული ელემენტები, როგორც წესი აისახება უძრავი ქონების ინტერესში და

განცალკევებით მისი გაყიდვა შეუძლებელია. ლოდესაც შეფასების სხვადასხვა დავალება სრულდება ერთი და იმავე ადგილზე განთავსებული უძრავი ქონებისა ინტერესებისა და მანქანა მოწყობილობები და დანადგარების აქტივების შესაფასებლად აუცილებელია სიფრთხილის გამოჩენა, რათა თავიდან იქნეს აცილებული შესაფასებელი ქონების ელემენტების გამოტოვება ან მისი ორჯერ ასახვა. მანქანა მოწყობილობები და დანადგარების უმეტესობის განსხვავებული ხასიათისა და ტრანსპორტირების სხვადასხვა შესაძლებლობის გამო, როგორც წესი, დამატებითი დაშვებები მოითხოვება იმ მდგომარეობებისა და გარემოებების დასახასიათებლად, რომელშიც აქტივების შეფასება განხორციელდა. შემფასებელმა უნდა გაითვალისწინოს ამგვარი დაშვებები და აღწეროს სამუშაოს მასშტაბებში.

მანქანა მოწყობილობები და დანადგარების შეფასება ჩვეულებრივ საჭიროებს მრავალი ფაქტორის განხილვას, რომელიც დაკავშირებულია თვითონ აქტივთან, მის გარემოსთან და ეკონომიკურ პოტენციალთან. ქვემოთ აღწერილია ფაქტორები, რომელიც უნდა განიხილოს შემფასებელმა თითოეულ ზემოთაღნიშნულ კონტექსტში.

- აქტივებთან დაკავშირებული – აქტივის ტექნიკური სპეციფიკაცია, დარჩენილი ფიზიკური მომსახურების ვადა, აქტივის მდგომარეობა, მათ შორის მისი სარემონტო ისტორია, თუ აქტივის შეფასება არ ხდება მის ახლანდელ ადგილზე, მისი ექსპლოატაციიდან ამოღებისა და გადაადგილების დანახარჯები, დაკავშირებული აქტივის პოტენციური დაკარგვის საფრთხე, მაგალითად მანქანის მომსახურების საოპერაციო ვადა შეიძლება შემცირდეს იმ შენობის იჯარის ვადამდე, რომელშიც არის ის განთავსებული.
- გარემოსთან დაკავშირებული – მდებარეობა ნედლეულის წყაროსთან და პროდუქციის (საქონლის) ბაზართან მიმართებით. ადგილმდებარეობის შესაფერისობას შეიძლება სეზონური ვადა ქონდეს. მაგალითად როდესაც ნედლეულის რაოდენობა შეზღუდულია ან როდესაც მოთხოვნა დროებითია, გარემოს დაცვის ან სხვა საკანონმდებლო გავლენა, რაც ზღუდავს აქტივის გამოყენებას ან წარმოშობს დამატებით საექსპლოატაციო ან ექსპლოატაციიდან ამოღების ხარჯებს
- ეკონომიკურ პოტენციალთან დაკავშირებული - აქტივის ფაქტორები, ან პოტენციური მომგებიანობა (რენტაბელობა), გამოთვლილი მისი საექსპლოატაციო დანახარჯების შედარებით შემოსავალთან, ან პოტენციურ შემოსავალთან, მოთხოვნა შესაფასებელი ქონებით წარმოებულ პროდუქციაზე (საქონელზე), ისეთ მიკრო და მაკროეკონომიკურ ფაქტორებთან მიმართებით, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს მოთხოვნაზე, აქტივის პოტენციალი, გამოყენებული იქნას უფრო ღირებული (მნიშვნელოვანი) დანიშნულებით, გამოყენების არსებულ წესთან შედარებით.

V შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრა

აღდგენითი ღირებულება - შეფასების მომენტში სერიული წარმოების ავეჯისა და საოფისე ტექნიკის ან მათი ელემენტების – ახალი ავეჯისა და საოფისე ტექნიკის ღირებულება, რომლის ტიპი და მახასიათებლები მთლიანად ემთხვევა შესაფასებელი ობიექტის მახასიათებლებს.

საანგარიშო აღდგენითი ღირებულება - გამოითვლება მოძრავი ქონებისათვის, რომელთა სერიული წარმოება შეფასების თარიღისათვის შეწყვეტილია და გამოითვლება როგორც სხვაობა ანალოგის აღდგენით ღირებულებასა და შეფასების ობიექტის ფუნქციონალურ ცვეთას შორის

საუტილიზაციო ღირებულება – ფულადი სახის სიდიდე, რომელიც შეიძლება მივიღოთ ქონების გაყიდვით, მისი მომსახურების ვადის გასვლის შემდეგ. განისაზღვრება მაქსიმალური თანხით:

- მოწყობილობების, კვანძებისა და დეტალების ნარჩენი ღირებულება, მათი პირდაპირი დანიშნულებით ან სათანადო ნაწილებად გამოყენების შემთხვევაში
- მოწყობილობების და კვანძების კონსტრუქციების ღირებულება მათი პირდაპირი დანიშნულებისაგან განსხვავებული გამოყენებისას
- მოწყობილობების და კვანძების კონსტრუქციების ჯართის ღირებულება

გაცვლითი ღირებულება - შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება მიღებული იმ ვარაუდით, რომ ობიექტი გაიყიდება თავისუფალ და კონკურენტუნარიან ბაზარზე, მოთხოვნა შეთავაზების პირობების წონასწორობისას

რეალური ღირებულება – არის გარიგების მსურველ კონკრეტულ მხარეებს შორის აქტივის ან ვალდებულებების გადაცემის სეფასებითი ფასი, რომელიც ასახავს მხარეთა ინდივიდუალურ ინტერესებს.

ფასს-ში მოცემული რეალური ღირებულების განმარტება ზემოთ მოცემული განმარტებისგან განსხვავდება. შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭო მიიჩნევს, რომ ფასს-ებში მოცემული რეალური ღირებულების განმარტების საზოგადოდ, მიესადაგება საბაზრო ღირებულებას. ფასს-ებში განსაზღვრული რეალური ღირებულებების განმარტება და მისი გამოყენება განხილულია შსს 300-ში „შეფასება ფინანსური ანგარიშგებისათვის“

ფინანსური ანგარიშგების გარდა სხვა მიზნებისათვის გამოყენებული რეალური ღირებულება შეიძლება გაიმიჯნოს საბაზრო ღირებულებისაგან. რეალური ღირებულება საჭიროებს ისეთი მიახლოებითი ფასის განსაზღვრას, რომელიც რეალურია ორ კონკრეტულ მხარეს შორის გაცვლისათვის და ითვალისწინებს იმ ინდივიდუალურ უპირატესობებს ან პრობლემებს, რომელსაც თითოეული მხარე მიიღებს მოცემული გარიგებიდან. პირიქით საბაზრო ღირებულება საზოგადოდ მოითხოვს ნებისმიერ ისეთი უპირატესობის იგნორირებას, რომელიც ხელმისაწვდომი არ იქნებოდა ზოგადად ბაზრის მონაწილესათვის.

რეალური ღირებულება უფრო ფართე მცნებაა ვიდრე საბაზრო ღირებულება. მართალია ბევრ შემთხვევაში ორი კონკრეტული მხარისათვის რეალური ფასი ბაზარზე მისაღწევი ფასის ტოლი იქნება, მაგრამ სხვა შემთხვევებშიც იარსებებს, როდესაც რეალური ღირებულების შეფასებაში ისეთი საკითხები იქნება გათვალისწინებული, რომელიც იგნორირებული უნდა იყოს საბაზრო ღირებულებით შეფასების დროს.

სალიკვიდაციო ღირებულება ანუ იძულებით გაყიდვის ღირებულება არის თანხა, რომელიც შესაძლოა მიღებული იქნას იმ ობიექტის რეალიზაციიდან, რომელიც ბაზარზე ძალიან მოკლე დროის მანძილზე იყო სარეალიზაციოდ შეთავაზებული ფულის სასწრაფო საჭიროებიდან გამომდინარე.

ღირებულება იპოთეკური დაკრედიტების მიზნით წარმოადგენს იმ რისკების ანალიზის ერთ – ერთ მეთოდს, რომელიც შესაძლოა გააჩნდეს პერსპექტივაში გრძელვადიანი დაკრედიტებისას და შესაბამისად არ წარმოადგენს ქონების მიმდინარე ღირებულებას.

საჯარო ღირებულება აქტივების ღირებულება, რომელმაც მთლიანად ამოწურა თავისი რესურსი და ჩამოსაწერია. ასევე აქტივები, რომლებიც არ ექვემდებარებიან აღდგენას დაზიანებებისა და სხვა გარე ფაქტორების ზემოქმედების გამო, იმ პირობით, რომ აქტივის ყველა აგრეგატი ექვემდებარება გადამუშავებას.

სინერგიული ღირებულება არის ორი ან მეტი აქტივის ინტერესის გაერთიანების შედეგად წარმოქმნილი ღირებულების დამატებითი ელემენტი, როდესაც გაერთიანებული ღირებულება უფრო მეტია, ვიდრე ინდივიდუალური ღირებულების ჯამი. თუ სინერგიული ღირებულება მარტო რომელიმე ერთი მყიდველისათვის არის ხელმისაწვდომი, მაშინ ის იქნება განსაკუთრებული ღირებულების მაგალითი

საინვესტიციო ღირებულება ასახავს, რა ღირებულება აქვს აქტივს მისი მესაკუთრის ან პოტენციური მესაკუთრისთვის, როგორც ცალკე ინვესტიციას საოპერაციო მიზნების განხორციელების თვალსაზრისით. ეს არის მხოლოდ ამა თუ იმ კონკრეტული სამეურნეო სუბიექტისათვის შესაფერისი სპეციფიკური საფუძველი. მართალია, აქტივის ღირებულება, რომელიც მესაკუთრისათვის არის სფეციფიკური შეიძლება იგივე თანხა იყოს, რომელსაც მიიღებდა აქტივის სხვა მხარეზე გაყიდვიდან, მაგრამ ღირებულების ზემოთაღნიშნული საფუძველი იმ სარგებელს ასახავს, რომელსაც კონკრეტული სამეურნეო სუბიექტი იღებს ამ აქტივის საკუთრებიდან. ამდენად აუცილებელი არ არის, გულისხმობდეს ჰიპოთეზურ გაცვლას. საინვესტიციო ღირებულება ასახავს იმ სამეურნეო სუბიექტის კონკრეტულ გარემოებებსა და ფინანსურ მიზნებს, რომლისათვისაც შეფასება განისაზღვრება. ხშირად საინვესტიციო ღირებულება გამოიყენება საინვესტიციო საქმიანობის შედეგების შესაფასებლად. განსხვავება აქტივის საინვესტიციო ღირებულებასა და მის საბაზრო ღირებულებას შორის ქმნის მყიდველების ან გამყიდველებისათვის ბაზარზე შეღწევის შესაძლებლობებს და მოტივაციას.

განსაკუთრებული ღირებულება არის თანხა, რომელიც ასახავს აქტივის სპეციფიკურ ნიშან თვისებებს, რაც ღირებულებას წარმოადგენს მხოლოდ ამა თუ იმ განსაკუთრებული მყიდველისათვის.

განსაკუთრებული მყიდველი არის მყიდველი, რომლისთვისაც ამა თუ იმ კონკრეტულ აქტივს განსაკუთრებული ღირებულება აქვს, რასაც განაპირობებს მისი საკუთრებით წარმოშობილი ისეთი უპირატესობები, რაც ბაზარზე სხვა მყიდველისათვის ხელმისაწვდომი არ იქნება. იგი შეიძლება მაშინ წარმოიშვას, როდესაც აქტივს ისეთი ნიშან თვისებები აქვს, რაც მას უფრო მიმზიდველს ხდის, რომელიმე კონკრეტული მყიდველისათვის, ბაზრის სხვა მყიდველებთან შედარებით. ეს ნიშან თვისებები შეიძლება მოიცავდეს აქტივის ფიზიკურ, გეოგრაფიულ ეკონომიურ ან იურიდიულ მახასიათებლებს. საბაზრო ღირებულება მოითხოვს განსაკუთრებული ღირებულების ნებისმიერი ელემენტის იგნორირებას, რადგან საბაზრო ღირებულების განმარტებაში მხოლოდ ის იგულისხმება, რომ რომელიმე მოცემული თარიღისათვის არსებობს გარიგების მსურველი რომელიმე მყიდველი და არა გარიგების მსურველი კონკრეტული მყიდველი. როდესაც განსაკუთრებული ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ანგარიშში ის ნათლად უნდა გაიმიჯნოს საბაზრო ღირებულებისგან.

VI საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენება

საუკეთესო გამოყენება – ექსპლოატაციის ხერხი, რომელიც არის იურიდიულად კანონიერი, ფიზიკურად შესაძლებელი, გონებრივად გამართლებული, ეკონომიკურად და ფინანსურად განხორციელებადი და რომელსაც მიეცემათ ობიექტის უმაღლეს ღირებულებამდე.

საბაზრო პირობებზე, ობიექტის ფიზიკური მახასიათებლებისა და მის მდგომარეობაზე დაყრდნობით, შემფასებელი თვლის, რომ შესაფასებელი ობიექტების საუკეთესო გამოყენება რაის მათი გამოყენება პირდაპირი დანიშნულებით. შემდგომში ობიექტის ღირებულების გამოთვლისას, ჩვენ გამოვალთ ობიექტის ექსპლოატაციის ვარაუდიდან, რომელიც დაფუძნებულია მის საუკეთესო და ყველაზე ეფექტურ გამოყენებაზე.

VII შეფასების პროცესი და შეფასების მეთოდების ზოგადი მიმოხილვა

შეფასების პროცესი მოიცავს:

- შესწავლისათვის წარმოდგენილი ობიექტების დათვალიერება
- ქონების მესაკუთრესთან გასაუბრება
- ანალოგების შერჩევა და შედარება
- ექსპერტის მუშაობა ქონების ღირებულების დასადგენად
- წერილობითი ანგარიშის წარდგენა

დანახარჯების მეთოდი.

მოცემული მეთოდის წინაპირობა მდგომარეობს იმაში, რომ ნებისმიერი ქონების ღირებულება დამოკიდებულია მისი ანალოგის აღწარმოების ღირებულებაზე დანახარჯების მიდგომის თანახმად, შეფასების ობიექტის ღირებულება განისაზღვრება, როგორც აღდგენითი ღირებულების თანხა, დაგროვებული ცვეთის გამოკლებით. აღდგენით ღირებულებაში იგულისხმებამ, ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენისათვის საჭირო ხარჯები.

დაგროვილ ცვეთაში იგულისხმება ობიექტის ღირებულების საერთო დანაკარგი გამოსახული პროცენტებში, ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური ფაქტორების გავლენით.

გაყიდვების შედარება

მოცემული მეთოდი დაფუძნებულია წინაპირობაზე, რომ ნებისმიერი ქონების ღირებულება დამოკიდებულია ფასზე, რომელიც ახასიათებს მიმდინარე დროისათვის ანალოგიურ ან მსგავს ქონებას. გაყიდვების შედარების მეთოდის მიხედვით, ქონების ღირებულება განისაზღვრება ახლო წარსულში, მახასიათებლებით მსგავსი ობიექტის ყიდვა – გაყიდვის გარიგების ფასებით, შესადარებელი ობიექტის განსხვავებებისათვის კორექტირების შეტანის შემდეგ.

შემოსავლების მეთოდი

მოცემული მეთოდი დაფუძნებულია წინაპირობაზე – რომ ნებისმიერი ქონების ღირებულება დამოკიდებულია შემოსავლების სიდიდეზე, რომელსაც როგორც მოსალოდნელია იგი მიტანს.

შემოსავლების მეთოდი გულისხმობს ორ ძირითად ხერხს:

პირველის თანახმად - ქონების ღირებულება განისაზღვრება მიმდინარე წლიურ შემოსავლებზე დაყრდნობით, სპეციალური კოიფიციენტების მეშვეობით, რომელიც ბაზარზე ასახავს ურთიერთკავშირს ქონების ღირებულებასა და შემოსავლების დონეს შორის

მეორე შემთხვევაში – კეთდება პროგნოზი საექსპლოატაციო შემოსავლების მიმართ დადგენილი პერიოდისათვის, მომავალში და პერიოდის ბოლოს შესაფასებელი ქონების გაყიდვის ფასზე დაყრდნობით. ამის შემდეგ ჯამდება ყველა მომავალი ფულადი ნაკადის მიმდინარე ღირებულებები სპეციალური კოიფიციენტის მეშვეობით.

სამი მეთოდის შედეგების შეთანხმება, საბოლოო ღირებულების დადგენა

კონკრეტული სიტუაციიდან გამომდინარე, სამი მეთოდიდან ნებისმიერი შედეგი შეიძლება მცირე ან დიდი დოზით განსხვავდებოდეს ერთმანეთისაგან. საბოლოო ღირებულების დადგენა დამოკიდებულია

შეფასების დანიშნულებაზე, არსებული ინფორმაციისა დასაიმედოობის დონეზე. საბოლოო ღირებულების დადგენისას გამოიყენება შეჯერებული ფასის მეთოდი.

VIII ცვეთის სახეები და ცვეთის კოეფიციენტების დადგენის ცხრილი

მოდრავი ქონების ობიექტის ფიზიკური ცვეთის დადგენის მრავალი მეთოდი არსებობს. ესენია ტექნიკური, ექსპერტული, ეკონომიკურ სტატისტიკური და სხვა. პირდაპირი მეთოდები მიეკუთვნება ზუსტ მეთოდებს, რომელიც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის უშვალო დათვალიერებაზე, მის სხვა და სხვა რეჟიმებით გამოცდაზე, სხვა და სხვა პარამეტრების აზომვაზე, მისი მნიშვნელოვანი კვანძების რეალური ცვეთის შეფასებაზე.

არსებობს ფიზიკური ცვეთის დადგენის ირიბი მეთოდები, რომლებიც დაფუძნებულია ექსპერტ სპეციალისტის ან შემფასებლის პროფესიულ გამოცდილებაზე, მათი ცოდნის მაღალ დონეზე შესაფასებელი მოძრავი ქონების კონსტრუქციული მოწყობის და საექსპლოატაციო მახასიათებლების დარგში.

1. სასიცოცხლო ვადის მეთოდი – დაფუძნებულია შემდეგ ურთიერთ დამოკიდებულებებზე $F/Vr = EFage/TECage$ სადაც F არის დაგროვებული ცვეთის კოეფიციენტი, Vr არის აღდგენითი ან ჩანაცვლების ღირებულება, EFage არის ეფექტური ასაკი, TECage არის ეკონომიკური სიცოცხლის ტიპური ვადა
2. ტექნიკური მდგომარეობის მეთოდი

მოდრავი ქონების ობიექტი	ფიზიკური მდგომარეობის დახასიათება	ცვეთის კოეფიციენტი	კაპიტალური რემონტის ღირებულება. პროცენტული გამოხატულება აღდგენითი ან ჩანაცვლებითი ღირებულებიდან
ახალი	ახლად შესული ექსპლოატაციაში, ძალიან კარგ მდგომარეობაში	0 - 5%	
ძალიან კარგი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი მცირედი რემონტით ძალიან კარგ მდგომარეობაში	10 - 15%	1%-3%
კარგი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი ნაწილობრივი რემონტით კარგ მდგომარეობაში	20 - 30%	10%

დამაკმაყოფილებელი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი რომელიც საჭიროებს რემონტს ან ცალკეული ნაწილების შეცვლას	40 - 60%	15%-30%
პირობითად ვარგისიანი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი რომელიც შეიძლება გამოყენებული იქნას შემდგომში ექსპლოატაციისათვის, მაგრამ საჭიროებს მნიშვნელოვანი მთავარი ნაწილებისა და სხვა დეტალების რემონტს	65 - 80%	40%-80%
არადამაკმაყოფილებელი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი რომელიც შეიძლება საჭიროებს მთავარი შემადგენელი ნაწილებისა და სხვა კონსტრუქციული ელემენტების კაპიტალურ რემონტს რემონტს ან შეცვლას	85 - 90%	90%-120%
გამოსაღებარი ან ჯართი	მომრავი ქონების ობიექტები, რომლებიდანაც შესაძლებელია მისი შემადგენელი ან ამოკრებილი ნაწილებისა და დეტალების გაყიდვა		

3. ქრონოლოგიური ასაკის მეთოდი – გამოყენებისას ფიზიკური ცვეთის მთავარ ფაქტორად მოიაზრება მანქანა დანადგარების სიცოცხლის ხანგრძლივობა მისი სამსახურის ნორმატიულ ვადასთან მიმართებაში, ამასთანავე ხდება დაშვება, რომ მოცემული ტექნიკის ექსპლოატაცია ხდებოდა და მოხდება იმ რეჟიმში, რომელიც გათვალისწინებულია ნორმატიული სამსახურის დანიშნულებიდან გამომდინარე. სიცოცხლის ხანგრძლივობის ნორმატიულ ვადაში იგულისხმება ტექნიკის ექსპლოატაციის კალენდარული ხანგრძლივობა მისი დამზადების (ექსპლოატაციაში შესვლის დღიდან) ზღვრული მდგომარეობის დადგომამდე, როდესაც მისი ექსპლოატაცია ეკონომიკურ ტექნიკური და სხვა პარამეტრების გათვალისწინებით შეუძლებელი ხდება. ფიზიკური ცვეთა ქრონოლოგიური ასაკის მეთოდით გამოითვლება

ფიზიკური ცვეთა ტექნიკის ქრონოლოგიური ასაკი, ხოლო ტექნიკის ნორმატიული (სასიცოცხლო) ასაკი

4. კორელაციულ – რეგრესული მოდელის მეთოდი – გულისხმობს, რომ არსებობს ფიზიკური ცვეთის დამოკიდებულება, როგორც აღჭურვილობის ქრონოლოგიურ ასაკთან, ასევე მისი ფიზიკური მდგომარეობის ბალურ სისტემასთან, რომლის აღწერაც კორელაციულ – რეგრესული მეთოდის გამოყენებისას არის შესაძლებელი. გამოიყენება შემდეგი ფორმულა: $Fw = (0.2 - 0.0036B) \times T_{\text{ქრ}}^{0.7}$ სადაც $T_{\text{ქრ}}$ არის სესაფასებელი მანქანა დანადგარების ქრონოლოგიური ასაკი, B – ტექნიკის ფიზიკური მდგომარეობის ბალური შეფასება ქვემოთ მოცემული შკალის მიხედვით

ფიზიკური მდგომარეობის შეფასება	ფიზიკური მდგომარეობის დახასიათება	საშუალო ბალური შეფასება
ძალიან კარგი	ნაკლებად ექსპლოტირებული, ან ჩატარებული აქვს მაღალხარისხიანი ან საშუალო რემონტი, არის სსაუკეთესო მდგომარეობაში, არ მოითხოვას ნაწილების შეცვლას ან რემონტს.	50
კარგი	მცირედ გაცვეთილი, გარემონტებული და განახლებული აღჭურვილობა, კარგ მდგომარეობაში	40
საშუალო	მექსპლოატაციაში ნამყოფი რომელიც საჭიროებს რემონტს ან ცალკეული ნაწილების შეცვლას	30
დამაკმაყოფილებელი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი რომელიც შეიძლება გამოყენებული იქნას შემდგომში ექსპლოატაციისათვის, მაგრამ საჭიროებს მნიშვნელოვანი მთავარი ნაწილებისა და სხვა დეტალების რემონტს	20
ცუდი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი რომელიც შეიძლება საჭიროებს მთავარი შემადგენელი ნაწილებისა და სხვა კონსტრუქციული ელემენტების კაპიტალურ რემონტს რემონტს ან შეცვლას	10

ფუნქციონალური (მორალური) ცვეთის განსაზღვრის მეთოდები – ფუნქციონალური ცვეთა თავს იჩენს იმ შემთხვევაში, როდესაც ბაზარზე ჩნდება არა მხოლოდ ანალოგის, არამედ ახალი თაობის ანალოგი “ფასი – ხარისხის” საუკეთესო ურთიერთკავშირით. ფიზიკური ცვეთისგან განსხვავებით, რომელიც ხასიათდება ტექნიკის კონკრეტული ერთეულის მწყობრიდან გამოსვლით, გაფუჭებით ფუნქციონალური ცვეთა ხასიათდება ტექნიკის მთლიანი თაობის გამოძევებით, როგორც წარმოებიდან ასევე გაყიდვების ბაზრიდან. გამომდინარე სწრაფი და მზარდი ტექნოლოგიური პროგრესიდან, სეფასების დროს ზოგადად ხდება დაშვება იმისა, რომ ფუნქციონალური ცვეთა პირდაპირპროპორციულადაა დამოკიდებული ტექნიკის ასაკზე, რადგანაც ახალი კონსტრუქციის, ფასის და ხარისხის ტექნიკის გამოჩენა ბაზარზე გარკვეული პერიოდულობით წარმოებს, კერძოდ: აღიარებულია, რომ ყველა სახის ტექნოლოგიური პროდუქციისათვის ქრონოლოგიურ ასაკში $T_{\text{ქრ}}=5$ წელი, ფუნქციონალური ცვეთის კოეფიციენტი ნულის ტოლია. მაგრამ იმ შემთხვევაში როდესაც ტექნიკის ქრონოლოგიური ასაკი აღემატება 5 წელს, ფუნქციონალური ცვეთის კოეფიციენტი სხვადასხვა სახის აღჭურვილობისათვის შემდეგი ზოგადი ფორმულებით გამოითვლება:

$$F_m = 0.1 + 0.02(T_{\text{ქრ}} - 5)$$

ეკონომიკური ცვეთის (გაუფასურების) გამოვლინება ხდება მოძრავი ქონების ობიექტის ღირებულების დაკარგვით, რომელიც შეიძლება გამოწვეული იქნას:

- საერთო ეკონომიკური და შიდა დარგობრივი ცვლილებებით მათ შორის გარკვეული სახის პროდუქციაზე მოთხოვნის დაცემით ან ნედლეულის ხარისხის გაუარესებით

- სამართლებრივი ცვლილებებით, მათ შორის საერთო და ადგილობრივი საკანონმდებლო ცვლილებებით

IX მიღებული შედეგების შეჯერება

შეფასების საგანია ბაღდათის მუნიციპალიტეტის ბალანსზე რიცხული, ჩამოსაწერად მიჩნეული ამორტიზირებული ძირითადი და მცირეფასიანი აქტივების შეფასება და ჩამოწერის შედეგად მიღებული სასარგებლო ნარჩენის – ჯარტის სავარაუდო წონისა და საბაზრო ღირებულების დადგენა 2020 წლის ნოემბრის თვის მდგომარეობით.

ძირითადი და მცირეფასიანი აქტივების შესწავლის პროცესში აუდიტურმა კომპანიამ ასევე მოახდინა ბაზრის იმ ნაწილის შესწავლა სადაც ანალოგიური დასახელების მატერიალური ქონება მიმოქცევაშია და კონკურენტუნარიანია. ბაზრის ანალიზის საფუძველზე აწარმოა მოთხოვნასა და მიწოდებას შორის ურთიერთდამოკიდებულებისა და ცვლილებების ტენდენციების შესწავლა. სავაჭრო გარიგებების, შეთავაზებების, კატალოგებისა და ბაზრის მონაწილეთა ქცევების შესწავლის მეშვეობით გარიგების უკან მდგარი მოსაზრებანი, დაადგინა ბაზრის დამოკიდებულება ამჟამად არსებული მდგომარეობის და მოსალოდნელი ცვლილებების მიმართ. მოპოვებული იქნა ინფორმაცია სხვადასხვა წყაროებიდან, რომელიც გადამოწმებული და შეჯერებული იქნა.

ძირითადი და მცირეფასიანი აქტივების ლიკვიდაციის შედეგად მიღებული ლითონის შემცველი ნარჩენების რეალიზაცია შესაძლებელია განხორციელდეს საქართველოს ბაზარზე მოქმედი ჯარტის ფასის კურსის მიხედვით, რომელიც ზემოხსენებული კვლევების შედეგად და მშენებლობის შემფასებელთა კავშირის მიერ დამუშავებული “სამშენებლო რესურსების ფასთა კრებულის” (2019 წლის I კვარტლის დონე) მონაცემებზე დაყრდნობით, შეფასების თარიღისათვის საქართველოს ბაზარზე 1 კგ შავი ლითონის ჯარტის საბაზრო ღირებულება საშუალოდ მერყეობს 0.40 – 0.45 ლარის ფარგლებში. რაც შეეხება ინტერნეტ სივრცეში განთავსებულ მონაცემებს, რომელის უმრავლეს შემთხვევაში ითვალისწინებს შემსყიდველის მიერ ჯარტის დაწრასა და გატანას შეფასების თარიღისათვის 1 კგ შავი ლითონის ჯარტის საწყის შეთავაზებული ფასები საშუალოდ მერყეობს 0.50 – 0.55 ლარის ფარგლებში. შემფასებლის მიერ წარმოდგენილი ჯარტის საწყის ღირებულებად მიჩნეული იქნა 1 კგ შავი ლითონის ჯარტის ფასი 0.50 ლარი.

დასკვნა

2020 წლის ნოემბრის თვის მდგომარეობით გაუვარგისების, ვადის გასვლისა და დაზიანებების გამო, კანონმდებლობის შესაბამისად ბალანსიდან ჩამოსაწერას და განადგურებას ექვემდებარება:

1. ძველი გათბობის სისტემის ე.წ. " რადიატორები"
2. კოროზირებული სხავადასხა დიამეტრის ლითონის მილები
3. ე.წ რკონის პალასები , თუნუქის ნარჩენები
4. ძველი გაზის ქურები, შეშის ღუმელები
5. ტრაქტორის დანის სამაგრი მასიური მრგვალი რკინა

ანგარიში სავარაუდო ჯარტის წონის შესახებ

წარმოდგენილი შავი ლითონის (ჯართი) სავარაუდო წონით 2,500 კგ, რომლის სავარაუდო ღირებულება შეადგენს 1,250 ლარს.

N	დასახელება	რაოდენობა კგ	ღირებულება	სულ ღირებულება
1	ძველი გათბობის სისტემის რადიატორები	1,500.00	0.50	750.00
2	კოროზირებული სხავადასხა დიამეტრის ლითონის მილები	100.00	0.50	50.00
3	რკონის პალასები , თუნუქის ნარჩენები	150.00	0.50	75.00
4	შეშის ღუმელები	150.00	0.50	75.00
5	ძველი გაზის ქურები	100.00	0.50	50.00
6	ტრაქტორის დანის სამაგრი მასიური მრგვალი რკინა	500.00	0.50	250.00
სულ		2,500.00		1,250.00

“ცვლილებების პრინციპის” თანახმად ღირებულების ყველა შეფასება მიბმულია განსაზღვრულ თარიღთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური და პოლიტიკური პირობები დინამიურია და მათზე პირდაპირ პროპორციულადაა დამოკიდებული ფასისა და ღირებულების ცვალებადობა. აქედან გამომდინარე შეფასების პერიოდისათვის გამოხატული საბაზრო ღირებულება არ შეიძლება გამოყენებული იქნეს სხვა პერიოდში, გარდა შემფასებელთა მხრიდან წერილობით დადასტურებული შემდგომი რჩევისა.

დირექტორი

გ. ჯიბლაძე

შემფასებელი

გ. ლობჯანიძე



