



## შეფასების ანგარიში №02- 01/23

მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებული ქონების საწყისი  
საბაზრო ღირებულების განგარიშების შესახებ

- ✚ დამკვეთი: მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია, ს/კ: 236099789;
- ✚ შემსრულებელი: შპს რიალ აუდიტი, ს/კ: 204566996;
- ✚ საფუძველი: 2023 წლის 24 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება N16;
- ✚ თარიღი: 19 მარტი, 2023 წელი;

ქ. თბილისი  
2023 წ

**მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერს ბატონ  
დიმიტრი ზურაბიშვილს**

**ბატონო დიმიტრი,**

ჩვენს შორის 2023 წლის 24 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება N16 თანახმად ჩვენ განვახორციელეთ, მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებული ქონების საწყისი საბაზრო ღირებულების დადგენა, 2023 წლის 19 მარტის მდგომარეობით.

ამდენად, დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, 2023 წლის 19 მარტის მდგომარეობით, 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე არსებული, N3(ნანგრევი) შენობა-ნაგებობების, სასათბურე კონსტრუქციების მეორადი მასალებისა და სექციების მთლიანი საწყისი საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა **43,913.00** (ორმოცდასამი ათას ცხრაას ცამეტი და 00) ლარით.

ამ დოკუმენტის მიღებით შპს რიალ აუდიტი, ს/კ: 204566996 აღიარებს და თანხმობას აცხადებს, რომ შეინარჩუნებს ანგარიშში შემავალი ინფორმაციის კონფიდენციალურობას და არ გაუმხელს მას მესამე პირს კომპანიის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

ეს ანგარიში ეფუძნება საბოლოო ინფორმაციას, რომელიც ჩვენთვის ხელმისაწვდომი იყო შეფასებისთვის საინტერესო თარიღამდე. ჩვენ არ ვიღებთ ვალდებულებას, რომ განვაახლოთ ინფორმაცია შეფასების ანგარიშის დასრულების თარიღის შემდეგ წარმოშობილი მოვლენების შესაბამისად. ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია და დასკვნები მომზადდა დამკვეთის მიზნებისათვის და მოწოდებულ ინფორმაციას. მოცემული დასკვნა კონფიდენციალურია და დაუშვებელია მისი მთლიანად ან ნაწილობრივ პუბლიკაცია, შემფასებლის წერილობითი თანხმობის გარეშე, ხელშეკრულებაში ან შეფასების დასკვნაში აღნიშნული შემთხვევის გარდა.

ქონების ღირებულების დადგენისათვის განხორციელებული ანალიზი მოცემულია ანგარიშის შესაბამის ნაწილებში. ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება შემფასებლების პროფესიულ ცოდნასა და გამოცდილებას. წარმოდგენილი შეფასება შესრულებულია საქმის ცოდნითა და პასუხისმგებლობით, ქონების შეფასების საერთაშორისო კომიტეტის "შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებისა"(IVSC, 2017 და 2021 წლის გამოცემები) და საქართველოში მოქმედი შესაბამისი ნორმატიული აქტების სრული დაცვით.

პატივისცემით,

შპს „რიალ აუდიტის“ გარიგების პარტნიორი  
(აუდიტორი - **SARAS-A-956336**)

*ა. არსენიძე* ამირან არსენაშვილი

სახელმწიფო სექტორის აუდიტორი:  
(სერ. №423)

*ა. ჯიქია* არჩილ ჯღამაძე

ქ. თბილისი, გ. ქიქოძის №6/17  
19 მარტი, 2023 წელი



## შინაარსი

სატიტულო გვერდი	1
წერილი	2
1. ქონების შეფასების ანგარიში	4
1.1 შეფასების სერთიფიკატები	4
1.2 შემზღუდავი პირობები და დაშვებები	5
1.3 შეფასების პროცესში გამოყენებული კანონები, ნორმატიული აქტები და სტანდარტები	6
1.4 ინფორმაციის წყაროები	6
2. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი	6
3. შეფასების პროცესი და მეთოლოგია	7
3.1 შეფასების მეთოლოგია	7
3.2 შეფასების პროცესი	7
4. ინსპექტირების შედეგები და ღირებულების გაანგარიშება	8
4.1 გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდით 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე შენობა ნაგებობა N2(ნანგრევი) სასათბურე კონსტრუქციის შეფასება	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2 დანახარჯების მეთოდით 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე შენობა ნაგებობა N3(ნანგრევი) სასათბურე კონსტრუქციის შეფასება	8
5. დასკვნა	13

## 1. ქონების შეფასების ანგარიში

### 1.1 შეფასების სერთიფიკატები

შეფასება შესრულებულია შემფასებელი ეთერი გოგიასა(პ.ნ: 01013003569) და მისი ასისტენტის არჩილი ჯღამაძის(პ.ნ: 39001040332) მიერ, რომლებიც არიან აუდიტორთა, ბუღალტერთა და ფინანსურ მენეჯერთა ფედერაციის წევრები(გოგია - №ფპ-1-0052, ჯღამაძე - №ფპ/ბ-0074, დეტალური ინფორმაცია იხ. <http://gfaafm.ge/>), ეთერი გოგია ასევე ფლობს შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის უძრავი და მოძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (უძრავი - A0947, მოძრავი - №P-0790, დეტალური ინფორმაცია იხ. <http://certification.org.ge/>), ფლობს საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საბჭოს მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერთიფიკატს (ზ №5/425), ხოლო არჩილი ჯღამაძე სერთიფიცირებულია სსიპ საჯარო აუდიტის ინსტიტუტის საჯარო სექტორის აუდიტორის კვალიფიკაციით (№423). ეთერი გოგიას გააჩნია საშემფასებლო საქმიანობაში 15 წლიანი მუშაობის გამოცდილება.

ვადასტურებთ, რომ:

- ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ჩვენი, პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;
- ქონების შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- ანგარიშის წარმოდგენ პირებს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გააჩნიათ არანაირი ინტერესი იმ ქონების მიმართ, რომლის საბაზრო ღირებულება წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში;
- შემფასებელს გააჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;
- შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად;

შემფასებელი:  
(სერ. №A0947 და №P-0790)

შემფასებლის ასისტენტი  
(სერ. №423)



*ეთერი გოგია*  
ეთერი გოგია  
*არჩილი ჯღამაძე*  
არჩილი ჯღამაძე

19 მარტი, 2023 წელი

## 1.2 შემზღუდავი პირობები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა გარკვეული დაშვებები. წარმოდგენილი შეზღუდვები და დაშვებები შეადგენენ ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს:

- ანგარიში კონფიდენციალურია და ამრიგად, დაუშვებელია მისი მთლიანად ან ნაწილობრივ პუბლიკაცია, ან მასზე მინიშნებებისა და მასში აღნიშნული მონაცემების, შემფასებლის სახელისა და პროფესიული კუთვნილობის პუბლიკაცია, შემფასებლთან წერილობითი თანხმობის გარეშე, ხელშეკრულებაში აღნიშნული შემთხვევის გარდა;
- წარმოდგენილი ანგარიში, მასში მითითებული მიზნებისა და ამოცანებისათვის, მისაღებია მხოლოდ მთლიანი მოცულობით;
- შპს რიალ აუდიტი, ს/კ: 204566996 ამტკიცებს, რომ შეფასება შესრულებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და სამუშაოს შესასრულებლად შერჩეულნი იყვნენ ადეკვატური სპეციალისტები. კომპანიის მიერ მოწოდებულ დოკუმენტაციაზე იურიდიული ექსპერტიზა არ ჩატარებულა. ხელმძღვანელობა პასუხისმგებლობას იღებს ყველა მოწოდებული ინფორმაციის სიზუსტესა და ადეკვატურობაზე;
- შემფასებელმა მოიძია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული შეესაბამება რეალობას. შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლება განხილულია, როგორც თავისუფალი ნებისმიერი პრეტენზიისაგან;
- შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (ანგარიშში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე;
- ინფორმაცია ტექნიკური მახასიათებლებზე მოწოდებულია დამკვეთის მიერ და ჩვენს მიერ მიჩნეულია, როგორც საიმედო და უტყუარი. შემფასებელს არ ჩაუტარებია სპეციალური შემოწმება მათ სისწორეზე,
- სასაბურე ნაგებობები შეფასებულია როგორც მოძრავი ქონება, მიმდინარე ადგილიდან გადააგილების მისნით;
- შემფასებელი არ არის ვალდებული რაიმე სახით იყოს პასუხისმგებელი შეფასების შედეგებზე (გამოცხადდეს სასამართლოში, იყოს მოწმე წარმოდგენილი ანგარიშთან ან შეფასებულ ქონებასთან დაკავშირებით და ა.შ.), იმ შემთხვევის გარდა, როცა ეს ხდება კერძო ხელშეკრულებით ან/და სასამართლოს ოფიციალური გამოძახებით;
- შეფასების ობიექტის 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;
- მოცემული ანგარიში მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ შეფასებულ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
- დამკვეთის პასუხისმგებლობას წარმოადგენს აღნიშნული ანგარიშის წაკითხვა და შემფასებლის გაფრთხილება ნებისმიერი ხარვეზის ან შეცდომის შესახებ, რის შესახებაც ფლობს ინფორმაციას, აღნიშნული ანგარიშის გამოყენებამდე ან ნებისმიერი მესამე მხარისთვის მიწოდებამდე.



**1.3 შეფასების პროცესში გამოყენებული კანონები, ნორმატიული აქტები და სტანდარტები**

- ✚ საქართველოს კანონი „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“;
- ✚ საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“;
- ✚ „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“;
- ✚ „საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი“;
- ✚ „აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტები“;
- ✚ „შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები“ (IVSC) 2017 და 2021 წლის გამოცემები;

**1.4 ინფორმაციის წყაროები**

წინამდებარე სამუშაოს შესასრულებლად საჭირო ინფორმაციის მოძიება და შეკრება ხდებოდა სხვადასხვა არხებიდან და სხვადასხვა მონაცემთა ბაზებიდან. ისინი შეიძლება დაჯგუფდეს შემდეგნაირად:

- ✚ დამკვეთისგან მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაცია;
- ✚ პრესის და მასობრივი ინფორმაციის სხვა საშუალებებიდან მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ სპეციალური ლიტერატურიდან მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ ინტერნეტიდან მოპოვებული ინფორმაცია;

**2. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი**

დასკვნის №:	02- 01/23
შეფასების საფუძველი:	2023 წლის 24 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება 16;
დამკვეთი:	მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია, ს/კ: 236099789;
მესაკუთრე:	მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია, ს/კ: 236099789;
შესაფასებელი ქონება:	72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე არსებული N3(ნანგრევი) შენობა ნაგებობის მეორადი მასალები და კონსტრუქციები.
საკადასტრო კოდი:	72.08.29.399;
შეფასების მიზანი:	დამკვეთის კონსულტაცია შესაფასებელი ობიექტის საწყისი საბაზრო ღირებულების შესახებ;
შეფასების მეთოდი:	დანახარჯების მეთოდი N3 შენობა ნაგებობისათვის;
შეფასების ბაზა:	სტანდარტი 101 „სამუშაოს მასშტაბები“, სტანდარტი 102 „გამოკვლევა და შესაბამისობა“, სტანდარტი 103 „ანგარიშის მომზადება“, სტანდარტი 104 „ღირებულების საფუძვლები“, სტანდარტი 105 „შეფასების მიდგომები და მეთოდები“;
შეფასების ვალუტა:	ქართული ლარი;
თარიღები:	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღია 19 მარტი, 2023 წელი, ხოლო ანგარიშის მომზადების თარიღი: 19 მარტი, 2023 წელი;

### 3. შეფასების პროცესი და მეთოლოგია

#### 3.1 შეფასების მეთოლოგია

შეფასების მიზნისა და შესაფასებელი ქონების სახეობიდან გამომდინარე, საშემფასებლო პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა (მეთოდი). ამა თუ იმ კონკრეტული მიდგომის გამოყენება დამოკიდებულია ქონების ტიპზე, შეფასების გამიზნულ გამოყენებაზე, სამუშაოს დადგენილ მოცულობაზე და ანალიზისათვის ხელმისაწვდომი მონაცემების რაოდენობასა და ხარისხზე.

**გაყიდვების შედარების** ანუ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდის გამოყენება ყველაზე გამართლებულია იმ შემთხვევაში, როდესაც მსგავსი ქონება უკვე გაყიდულია ან იყიდება მოცემულ ბაზარზე. შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება მის პირდაპირ შედარებას ახლო წარსულში გაყიდული ან გასაყიდად გამოცხადებული ანალოგიური ობიექტების ფასებთან. შემფასებელი აფასებს მსგავსებებს და განსხვავებებს შესაფასებელ ქონებასა და შედარების ობიექტებს შორის და ითვალისწინებს შემდეგ ელემენტებს: საკუთრების უფლება ქონებაზე; დაფინანსების პირობები; გაყიდვის პირობები; შესყიდვითანავე გაწეული ხარჯები (გასავლები); საბაზრო პირობები – დრო; განლაგება(ადგილმდებარეობა); ფიზიკური მახასიათებლები; ეკონომიკური მახასიათებლები, გამოყენება; ღირებულების მოძრავი კომპონენტები. ამ მეთოდით შეფასების პროცესის განხორციელების შემთხვევაში აუცილებელია დადგინდეს შესაფასებელი ობიექტის ტიპური სეგმენტი და შეირჩეს შედარების ადეკვატური ერთეულები. ახლო წარსულში გაყიდული ობიექტების შესახებ სრული და საიმედო ინფორმაციის არსებობისას გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდი საშუალებას იძლევა მიღებული იქნეს მაქსიმალურად საბაზრო პირობებთან შესატყვისი შეფასება.

**შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდი** საერთაშორისო საშემფასებლო პრაქტიკაში გამოიყენება შემოსავლების კაპიტალიზაციის ორი მეთოდი **პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი** და ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი. აღნიშნული მეთოდების გამოყენებას საფუძვლად უდევს წმინდა საოპერაციო შემოსავლების ანალიზი და შეფასება; კაპიტალზე უკუგების ნორმის შესაბამისად კაპიტალიზაციის ან დისკონტირების კოეფიციენტების გამოყენება. ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი წარმოადგენს კონკრეტულ დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების მექანიზმს, რომელიც ეფუძნება ქონების გამოყენებიდან ან ბიზნესის რეალიზაციის სფეროდან მომავალში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს და გამოყენება, როგორც მისაღები ინსტრუმენტი შემოსავლების მიხედვით მიდგომისას.

**დანახარჯების მეთოდი** ეფუძნება იმ მიდგომას, რომ ბაზრის მონაწილეები ღირებულებას უკავშირებენ დანახარჯებს. დანახარჯებით მიდგომით, ქონების ღირებულება წარმოიქმნება ქონების შეფასებული ღირებულების დამატებით გაუმჯობესებების აგებაზე, შეცვლაზე ან აღწარმოებაზე მიმდინარე დანახარჯებზე და შემდეგ ამორტიზაციის მოცულობის (ანუ დაზიანება ან მოძველება) გამოკლებით. მიდგომა განსაკითრებით სასარგებლოა იმ ახალი გაუმჯობესებებისა და ქონების შესაფასებლად, რომლებიც ხშირად არ წარმოადგენენ საბაზრო გარიგების ობიექტებს.

#### 3.2 შეფასების პროცესი

ქონების შეფასების ადეკვატური ბაზის შერჩევისას ჩვენს მიერ გათვალისწინებულ იქნა თითოეული მიდგომის გამოყენების შემთხვევაში არსებული უპირატესობები და ნაკლოვანებები, კერძოდ: **შემოსავლების მიხედვით** მიდგომის გამოყენება ვერ იქნა მიზანშეწონილად ჩათვლილი,

ვინაიდან თითოეულ ქონებაზე, საკმარისად ზუსტად და სანდოდ ვერ დგინდება მისაღები შემოსავლების ფულადი ნაკადები. N3 შენობა ნაგებობისათვის რომლის მხოლოდ კონსტრუქციის დეტალებია შემორჩენილი(ბოძები) საუკეთესო და ყველაზე ეფექტურ მიდგომად განისაზღვრა დანახარჯების - ჩანაცვლების ნარჩენი ღირებულების მეთოდი მეთოდი.

#### 4. ინსპექტირების შედეგები და ღირებულების გაანგარიშება

დამკვეთის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილია, მოძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს მცხეთა, სოფელი წეროვანში 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე არსებულ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე. იგი მოიცავს N3(ნანგრევი) შენობა ნაგებობის კონსტრუქციულ დეტალებს - კერძოდ სასათბურე კონსტრუქციის შემადგენელ ელემენტებს(სვეტები). შესაფასებელი აქტივი განხილულ იქნა როგორც არასპეციალიზებული მოძრავი ქონება.




##### 4.1 დანახარჯების მეთოდით 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე შენობა ნაგებობა N3(ნანგრევი) სასათბურე კონსტრუქციის შეფასება

სასათბურე კონსტრუქცია მოიცავს სხვადასხვა ზომის მილკვადრატებს, იგი მოიცავს 15 სექციას. გარე პერიმეტრზე განთავსებულია 4.00 და 5.50 მ სიმაღლის სვეტებს ზომებით 100x100x3 მმ, ხოლო შიდა სვეტების სიმაღლე მიზის ზედაპირიდან 4.00 მეტრია, პარამეტრები 100x100x2.3 მმ. გარე პერიმეტრზე განთავსებულია 169.00 ერთეული 4.00 მ სიმაღლის მილკვადრატი ზომებით 100x100x3 მმ, ხოლო შიდა სვეტების რაოდენობაა 476.00 ცალი, პარამეტრებით 4 მ მიწის ზედაპირიდან, ზომებით 100x100x2.3 მმ. ასევე სექციებს შორის გვხვდება 25.00 ცალი 5.50 მ და 53.00 ერთეული 5.00 მ სიმაღლის სვეტები, იხ. ცხრილი №2;

##### ცხრილი №1

№	პარამეტრები (მმ)	ერთ. სიგრძე (მეტრი)	რაოდენობა (ცალი)	მთლიანი სიგრძე (გრძ. მ)
1	100x100x3	476.00	4.00	1,904.00
2	100x100x2.3	169.00	4.00	676.00
3	100x100x2.3	25.00	5.50	137.50
4	100x100x2.3	53.00	5.00	265.00

ამდენად, წარმოდგენილი ლითონის საყრდენი სვეტების სიგრძემ შეადგინა:

-  100x100x3 - 1,904.00 გრძ. მ;
-  100x100x2.3 – 1,078.50 გრძ.მ;
- 





ქონების ტიპიდან გამომდინარე დანახარჯების მიდგომის ყველაზე ზოგადი კონცეფციის სახე შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

*„არც ერთი გონივრულად მოქმედი პოტენციური მყიდველი (ინვესტორი) თავის ინტერესებიდან გამომდინარე შეფასების ობიექტზე არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე შეადგენს ამ პერიოდისათვის სხვა ობიექტის შესაქმნელად გასაწევი მომსახურების ხარჯები, რომელიც არის შეფასების ობიექტის ზუსტი კოპია ან ისეთივე ფუნქციონალური სარგებელის მქონდე, როგორც შეფასების ობიექტი.“*

საბაზრო ღირებულების გაანგარიშებისათვის, დანახარჯების მეთოდის მიდგომის გამოყენება ნაკლებად მნიშვნელოვანია, თუმცა, არასაკმარისი საბაზრო მონაცემების გამო, დომინანტად რჩება დანახარჯების მიდგომა. ამიტომ, მოცემულ ანგარიშში მსგავსი ქონების გაყიდვების და ხარჯის შესახებ ინფორმაციის სიმცირის გამო, გამოყენებულია დანახარჯების მიდგომა, როგორც ქონების შეფასების ერთადერთი საშუალება, რისთვისაც ამორტიზირებული ჩანაცვლების ხარჯებს საფუძველზე, შესაბამისი პროცედურების გამოყენებით, განხორციელდა შეფასება, რომელიც დაახლოებს მათ საბაზრო პირობებთან.

აღდგენითი ღირებულება საბაზრო ფასებში გამოხატული იმ დანახარჯების თანხაა რომელიც შეფასების მომენტისათვის არსებობს და რომელიც აუცილებელი გახდებოდა იდენტური ობიექტის შექმნაზე იდენტური მასალებისა და ტექნოლოგიების გამოყენებით და ცვეთის გათვალისწინებით. აღდგენითი ღირებულების შესახებ ინფორმაცია მოპოვებულია საქართველოში არსებული მეტალის მწარმოებელი საწარმოებიდან მ.შ კაუკასუს მეტალი, სტილ ჯორჯია და სხვა.

ექსპლუატაციაში ყოფნის ვადის, არათანაბარი ზომების, დემონტირების შედეგად მიღებული ხარვეზებისა და სხვა უხილავი ფაქტორების გათვალისწინებით ქონების მთლიანი ცვეთა.



**დანახარჯების მეთოდით ქონების საწყისი საბაზრო ღირებულების დადგენა - ცხრილი №2**

№	პარამეტრები (მმ)	მთლიანი სიგრძე (გრძ.მ)	1 გრძ.მ ადდენითი ღირებულება (ლარი)	მთლიანი ცვეთა	1 გრძ.მ საბაზრო ღირებულება (ლარი)	ჯამური საწყისი საბაზრო ღირებულება
1	100x100x3	1,904.00	25.87	40%	15.52	29,553.89
2	100x100x2.3	1,078.50	22.19	40%	13.31	14,359.15
<b>სულ ჯამი</b>						<b>43,913.04</b>

ამდენად, შემფასებლის მოსაზრებით, დანახარჯების მეთოდით 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე შენობა ნაგებობა N3(ნანგრევი) სასათბურე კონსტრუქციის საწყისმა საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა **43,913.04** (ორმოცდასამი ათას ცხრაას ცამეტი და 04) ლარი, დამრგვალებულად **43,913.00** (ორმოცდასამი ათას ცხრაას ცამეტი და 00) ლარი.

**5. დასკვნა**

ამდენად, დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, 2023 წლის 19 მარტის მდგომარეობით, 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე მდებარე არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე არსებული, N3(ნანგრევი) შენობა-ნაგებობების, სასათბურე კონსტრუქციების მეორადი მასალებისა და სექციების მთლიანი საწყისი საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა **43,913.00** (ორმოცდასამი ათას ცხრაას ცამეტი და 00) ლარით.

პატივისცემით,  
შპს „რიალ აუდიტის“ გარიგების პარტნიორი  
(აუდიტორი - **SARAS-A-956336**)

შემფასებელი:  
(სერ. №A0947 და №P-0790)

შემფასებლის ასისტენტი/სახელმწიფო  
სექტორის აუდიტორი:  
(სერ. №423)

ქ. თბილისი, გ.ქიქოძის №6/17  
19 მარტი, 2023 წელი



*ა. ანდრონიკიძე* ამირან არსენაშვილი

*ქეთევანი* ეთერი გოგია

*ა. კობახიძე* არჩილი ჯღამაძე

LTD Real Audit