



შეფასების ანგარიში №05- 01/23

მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებული მოძრავი 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 მოძრავი ქონების - შავი ლითონის ჯართის, 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 საორიენტაციოდ 5,500.00 კვ შავი ლითონის ჯართის ღირებულება 1 კილოგრამისთვის განისაზღვრა 0.60 ლარით, რაც მის მთლიან საორიენტაციო წონაზე გადაანგარიშებით შეადგენს **3,300.00**(სამი ათას სამასი და 00) ლარს.

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 აუდიტი“ გარიგების პარტნიორი
(აუდიტორი - **SARAS-A-956336**)

სახელმწიფო სექტორის აუდიტორი:
(სერ. №423)

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



ა. ანდიაშვილი ამირან არსენაშვილი

ა. ჩიქოძე არჩილი ჯღამაძე

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
5. დასკვნა	8

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 (№ №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;
- მოძრავი 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;
- 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,
- ლითონის ჯართის წონები საორიენტაციოა, დამკვეთის პას. პირებთან კონსულტაციის შედეგად განსაზღვრულ იქნა შემფასებლის მიერ ექსპერტული მეთოდით;
- 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;
- ✚ ვიზუალური დათვალიერების შედეგად მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ პრესის და მასობრივი ინფორმაციის სხვა საშუალებებიდან მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ სპეციალური ლიტერატურიდან მიღებული ინფორმაცია;
- ✚ ინტერნეტიდან მოპოვებული ინფორმაცია;

2. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

დასკვნის №:	05- 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:	შავი ლითონის ჯართი;
საკადასტრო კოდი:	72.08.29.399;
შეფასების მიზანი:	დამკვეთის კონსულტაცია შესაფასებელი ობიექტის საწყისი საბაზრო ღირებულების შესახებ;
შეფასების მეთოდი:	გაყიდვების შედარებით ანალიზის მეთოდი;
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; საბაზრო პირობები – დრო; ფიზიკური მახასიათებლები; ეკონომიკური მახასიათებლები, გამოყენება. 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; ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი წარმოადგენს კონკრეტულ დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების მექანიზმს, რომელიც ეფუძნება ქონების გამოყენებიდან ან ბიზნესის რეალიზაციის სფეროდან მომავალში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს, 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 განსაკუთრებით 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. ასევე დანახარჯების მეთოდის გამოყენების შემთხვევაში ლითონის ჯართის აღდენითი ღირებულების გაანგარიშება და მისი მთლიანი ცვეთის დათვლაც არ შეესაბამება შეფასების ამოცანებს, შესაბამისად შეფასების მეთოდად არჩეულ იქნა **გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდი**.

4. ინსპექტირების შედეგები და ღირებულების გაანგარიშება

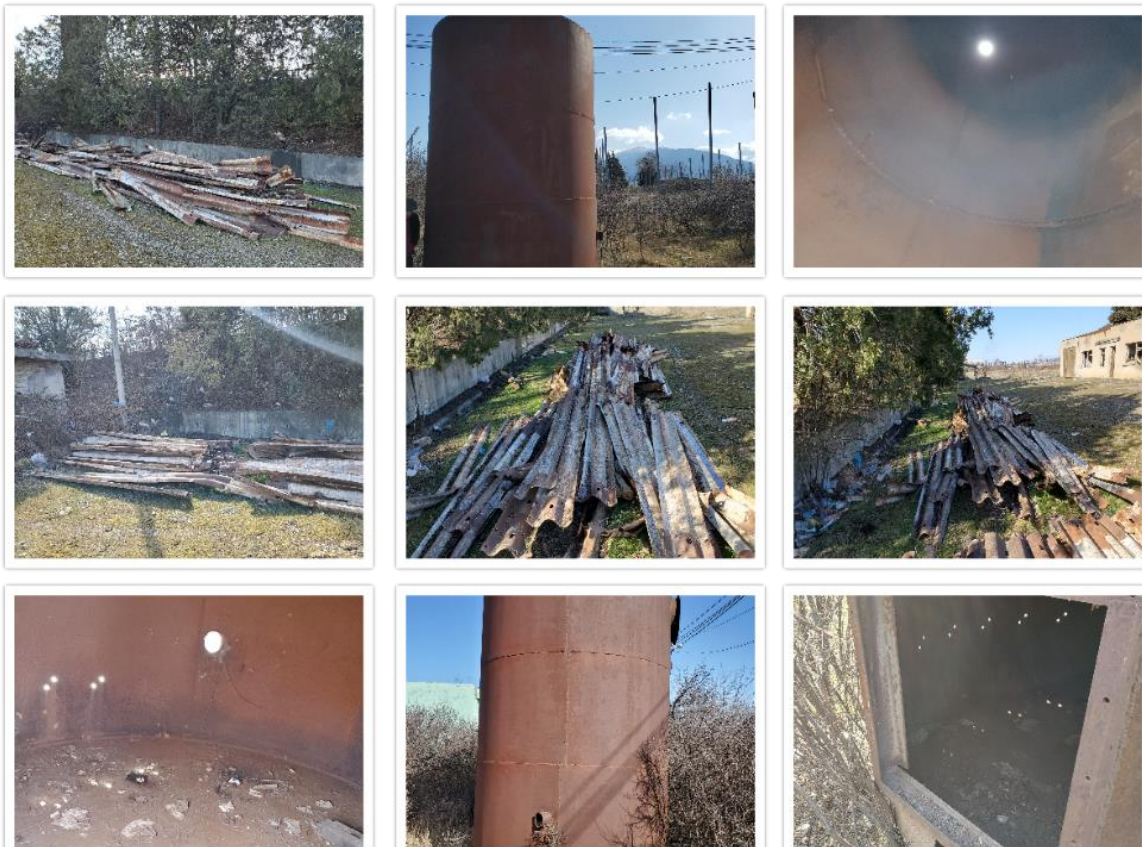
დამკვეთის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილია, მოძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს მცხეთა, სოფელი წეროვანში 72.08.29.399 საკადასტრო კოდზე არსებულ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე. იგი მოიცავს შავი ლითონის ჯართს, რომელიც შედგება საგზაო ბორდიურების ლითონის ფირფიტებისგან, მისი საყრდენი ბოძკონტებისა და ლითონის რეზერვუარისგან. მოაჯირები და საყრდენი ბოძები კოროზირებულ/დეფორმირებულია, მათი მეორადი დანიშნულებით გამოყენება ნაკლებსავარაუდოა, ისევე როგორც ლითონის რეზერვუარი რომელსაც დარღვეული აქვს მთლიანობა - აღენიშნება ამონაჭრელები კედლებზე. შემფასებლის მიერ შავი ლითონის ჯართის საორიენტაციო წონად განსაზღვრულ იქნა 5,500.00 კილოგრამი.

ზოგადად ქონების შეფასების პროცესი მოიცავს შემდეგ ქმედებებს:

- შესაფასებელი ქონების იდენტიფიცირება;
- საკუთრების უფლების იდენტიფიცირება;
- მიზანი და შესაფასებელი ქონების გამოყენების არეალი;

ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის:

- დამუშავებული და გაანალიზებული იქნა ყველა მონაცემები და პირობები, რაც არსებითი იყო დავალების შესასრულებლად.
- შეგროვდა და გაანალიზდა ბაზრის მონაცემები შესაფასებელი ქონების ანალოგიური ობიექტების შესახებ.
- განხორციელდა ბაზრის დეტალური გამოკვლევა, საიმედო ინფორმაციის მოპოვება იმ ფაქტორების შესახებ რომლებიც გავლენას ახდენენ შესაფასებელი ობიექტის ფასებზე.



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 საორიენტაციოდ 5,500.00 კვ შავი ლითონის ჯართის ღირებულება 1 კილოგრამისთვის განისაზღვრა 0.60 ლარით, რაც მის მთლიან საორიენტაციო წონაზე გადაანგარიშებით შეადგენს **3,300.00**(სამი ათას სამასი და 00) ლარს.

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. არსიანი ამირან არსენაშვილი

ქ. ნიკოლაძე ეთერი გოგია

ა. ხიმშიაშვილი არჩილი ჯღამაძე