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“

N 495
31 ოქტომბერი 2023 წელი

აუდიტორული დასკვნა მატერიალური ფასეულობების შეფასების ანგარიში

საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ გაცემული, სერთიფიკატი ზ # 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-0904; მოძრავი სქემა N3 P- 0512

თბილისი
2023 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 2023 წლის 31 ოქტომბერს რის საფუძველსაც წარმოადგენს ადიგენის მუნიციპალიტეტის 2023 წლის 31 ოქტომბრის N 112-112233045 წერილი.

დასკვნა წარმოადგენს საშემფასებლო ანგარიშის შემაჯამებელ დოკუმენტს, რომლის მიზანია შესრულებული საშემფასებლო სამუშაოების შედეგების მიმოხილვა და დასკვნითი დებულებების სახით, ანგარიშის მომხმარებელთათვის ინფორმაციის მიწოდება. სამუშაოები ჩაატარა 2023 თებერვლას საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტებისა მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

შეფასების საგანია ადიგენის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში სამშენებლო ბუნებრივი ქვის ღირებულების დადგენა 2023 წლის ოქტომბრის თვის მდგომარეობით. ამდენად, 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 ნავარაუდევი 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 მაშტაბებში 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. ღოდესაც 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 გარემობების 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 სეზღუდული 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
- ეკონომიკურმ პოტენციალთან დაკავშირებული - აქტივის ფაქტობრივი, 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

<u>აღდგენითი ღირებულება</u> - 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

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

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

<u>გამოყენებითი ღირებულება</u> – შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, მიღებული იმ ვარაუდით, რომ იგი არ იქნება გაყიდული ღია, თავისუფალ და კონკურენტუნარიან ბაზარზე, არამედ გამოიყენება იმავე დანიშნულებით, როგორც გამოიყენებოდა შეფასების თარიღისათვის

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

<u>რეალური ღირებულება</u> – 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 განმარტებების 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.

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

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

საჯართე 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.

<u>სინერგიული ღირებულება</u> 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

<u>საინვესტიციო ღირებულება</u> ასახავს, რა ღირებულება აქვს აქტივს მისი მესაკუთრის ან პოტენციური მესაკუთრისთვის, როგორცმ 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,

<u>VI საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენება</u>

საუკეთესო გამოყენება – ექსპლოატაციის ხერხი, რომელიც არის იურიდიულად კანონიერი, ფიზიკურად შესაძლებელი, გონებრივად გამართლებული, ეკონომიკურად და ფინანსურად განხორციელებადი და რომელსაც მივყავართ 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

<u>დანახარჯების მეთოდი.</u>

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.

<u>გაყიდვების შედარება</u>

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.

<u>შემოსავლების მეთოდი</u>

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

<u>შემოსავლების მეთოდი გულისხმობს ორ ძირითად ხერხს:</u>

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

<u>მეორე შემთხვევაში</u> – 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.

<u>სამი მეთოდის შედეგების შეთანხმება, საბოლოო ღირებულების დადგენა</u>

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.

გამოყენებული მიდგომა	გამოყენებული მეთოდი/ხერხი	ღირსება	ნაკლოვანება
მიდგომა შესადარისი გაყიდვების მიხედვით (საბაზრო)	,,ანალოგიური გარიგებების ანალიზის მეთოდი“	იძლევა გაცილებით რეალურ სურათს ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ საბაზრო ინფორმაციის სიმწირის პირობებშიც კი	ფაქტიურად შეუძლებელია გამოყენება იმ ქონების შეფასებისას, რომელსაც გააჩნია სპეციალიზირებული დანიშნულება
მიდგომა დანახარჯების მიხედვით	საუტილიზაციო ღირებულების მეთოდი (cost of utilization salvage value)	მაქსიმალურადაა შესაძლებელი ქონებრივი კომპლექსის მშენებლობისას გამოყენებული მასალების რაოდენობისა და სახეების იდენტიფიცირება	სიფრთხილესთანაა დაკავშირებული დემონტაჟი-ლიკვიდაციის ხარჯების გაანგარიშება

<u>VIII მიღებული შედეგების შეჯერება</u>

შეფასების საგანია ადიგენის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში სამშენებლო ბუნებრივი ქვის ღირებულების დადგენა 2023 წლის ოქტომბრის თვის მდგომარეობით. ღირებულების დადგენა 2023 წლის ოქტომბრის თვის მდგომარეობით. დანა.

დ ა ს კ ვ ნ ა

ადიგენის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული სამშენებლო ბუნებრივი ქვის ღირებულების დადგენა 2023 წლის ოქტომბრის თვის მდგომარეობით ღირებულება შეადგენს 1 კბ.მ - 20 ლარი

“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

ს ბაკურაძე