



შპს „საკონსულტაციო ჯგუფი
კავკასაუდიტი“

N 329
18 ივლისი 2022 წელი

აუდიტორული დასკვნა
სატრანსპორტო საშუალებების
შეფასების ანგარიში

საქართველოს პარლამენტთან არსებული
აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ
გაცემული, სერტიფიკატი № ბაფ/011
2012 წლის 25 იანვარი პროფესიონალი
ბუღალტრის სერტიფიკატი # 0049,
აუდიტორების სახელმწიფო რეესტრში
რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-491208
და SARAS-F-829970, უძრავი სკემა N2 A-0904;
მობრავი სკემა N3 P- 0332

თბილისი
2023 წელი

ქ.თბილისი, კოსტავას # 23
ტელ.: (995 32) 551 993 992
ტელ: (995 32) 2 998 993
Email: georgejibladze7@gmail.com
Email: cgk975@gmail.com

შეფასების მიზანი

საშემფასებლო ანგარიში მომზადებულია 2023 წლის 18 ივლისს რის რის საფუძველსაც წარმოადგენს ჩოხატაური მუნიციპალიტეტის 2023 წლის 13 ივლისის N 46-462319454 წერილი.

შეფასების საგანია ჩოხატაური მუნიციპალიტეტის კუთვნილი სატრანსპორტო საშუალებები საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით. საშემფასებლო სამუშაოები შესრულდა 2022 წლის მაისში. ამდენად, ქონების ღირებულება სამართლიანია შეფასების თარიღისთვის.

ზოგადი ნაწილი

I. სამუშაოს მასშტაბები

-დასკვნის შედგენის ადგილი: ქ. თბილისი

-დასკვნის შედგენის თარიღი: 18 ივლისი 2023 წელი

-შეფასების პროცესი:

- მოძრავი ქონების იდენტიფიცირება;
- ინტერვიუ მესაკუთრესთან (მფლობელთან);
- მსგავსი ქონების ბაზრის კვლევა და ანალიზი;
- მოპოვებული საბაზრო ინფორმაციის დამუშავება;
- შეფასების მიდგომების (მეთოდების) შერჩევა;
- საბოლოო ღირებულების განსაზღვრა.

II. ძირითადი ფაქტები და განმარტებები

შეფასების ჩატარების საფუძველი	ჩოხატაური მუნიციპალიტეტის 2023 წლის 13 ივლისის N 46-462319454 წერილი.
ქონების ტიპი	აქტივი განხილულ იქნა, როგორც არასპეციალიზირებული დანიშნულების მოძრავი ქონება
დამკვეთი	ჩოხატაური მუნიციპალიტეტი
მესაკუთრე	ჩოხატაური მუნიციპალიტეტი
საგადასახადო გირავნობა	რეგისტრირებული არ არის
ყადაღა/აკრძალვა/მოვალეთა რეესტრი	რეგისტრირებული არ არის

შეფასების მიზანი	საბაზრო ღირებულების შეფასება
შეფასების გამოყენება	საკონსულტაციო მიზნებისათვის
შეფასების ბაზა	შეფასების საერთაშორისო სტანდარტი – 300 (მანქანა-მოწყობილობები და დანადგარები), საბაზრო ღირებულება IVS-2020-ის #30 განყოფილების შესაბამისად.
ღირებულების საფუძველი - საბაზრო ღირებულება (IVS – 2020, 30-ე განყოფილება)	შეფასებითი თანხა, რომლითაც ქონება (აქტივი) უნდა გაიცვალოს შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. „გამოწილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და აღდაუტანებლად.
დასკვნის შედგენის თარიღი (პერიოდი)	18.07.2023
შეფასების ეფექტური თარიღი	18.07.2023
შეფასების მეთოდი	შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი (ხერხი) შეფასების ერთერთი მიდგომის ფარგლებში;
ღირებულება	მოსაზრება - ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასის შესახებ, რომელსაც აქტივში გადაიხდიან გაცვლის პროცესში, ან აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შესახებ (მათ შორის საიჯარო ქირით მიღებული ან ჰიპოთეზური შემოსავლების შესახებ);
მომრავი ქონება - Personal Property	ელემენტები, როგორც წესი, არ წარმოადგენენ უძრავი ქონების არსებით შემადგენელ ნაწილს და არ კარგავს სამომხმარებლო თვისებებს გადაადგილებისას.
მანქანა - მოწყობილობები და დანადგარები - Plant and Equipment	<ul style="list-style-type: none"> • დანადგარები: აქტივები, რომლებიც განუყოფლად არიან დაკავშირებული სხვა აქტივებთან, რაც შეიძლება მოიცავდეს სპეციალიზირებულ შენობებსა და მანქანა - მოწყობილობებს. • მანქანები: ცალკეული მანქანები ან მანქანების ჯგუფი. მანქანა არის აპარატი რომელიც გამოიყენება სამეურნეო სუბიექტის საქმიანობაში კონკრეტული პროცესის განხორციელებისათვის. • მოწყობილობა: სხვა აქტივები, რომლებიც გამოიყენება სამეურნეო სუბიექტის საქმიანობაში
ანალოგი	<p>ქონება (შეფასების მიზნებისათვის მომრავი), რომელსაც გააჩნია შესაფასებელი აქტივის მსგავსი მახასიათებლები:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ფუნქციონალური მსგავსება (დანიშნულება, გამოყენების სფერო); • კონსტრუქციული მსგავსება (კონსტრუქციული სქემა, ელემენტების სახეები და შემადგენლობა, დიზაინი და სხვა); • პარამეტრული მსგავსება (პარამეტრების სიახლოვით). <p>სრული ფუნქციონალური, კონსტრუქციული და პარამეტრული მსგავსების შემთხვევაში აქტივი წარმოადგენს იდენტურს, ხოლო მიახლოებითი ან ნაწილობრივი მსგავსების შემთხვევაში - ანალოგიურს.</p>

<p>შეფასების პრინციპები</p>	<p>სარგებლიანობის (გამოსადეგობის) პრინციპი - ღირებულების ძირითად კრიტერიუმად მოიაზრებს მის სარგებლიანობას, ანუ შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს ადამიანების ესა თუ ის მოთხოვნილება;</p> <p>ჩანაცვლების პრინციპის თანახმად, ფასი შეთავაზებულ (გაყიდულ) აქტივზე არ აღემატება ანალოგიური სარგებლიანობის მქონე აქტივის შეთავაზების (გარიგების) ფასებს და რომ გაცნობიერებული მყიდველი საზარხო ღირებულების სხვა კონცეპტუალური საფუძვლების არსებობისას, მასში გადაიხდის ანალოგიური ფუნქციონალური დანიშნულების ქონებისათვის ბაზარზე ჩამოყალიბებული ფასის მეტ-ნაკლებად შესაბამის თანხას;</p> <p>მოლოდინის პრინციპი - ითვალისწინებს ქონების ფლობით მისაღები მომავალი ფულადი ნაკადების მოლოდინს;</p> <p>მოთხოვნა - მიწოდების პრინციპი - ნებისმიერი პროდუქციის ბაზარზე ფასები ყალიბდება მოთხოვნა-მიწოდების ეკონომიკური ფაქტორების ურთიერთზემოქმედებით;</p> <p>ცვლილების პრინციპი - ითვალისწინებს ფასებისა და ღირებულების დინამიკის ცვალებადობას დროის ფაქტორის შესაბამისად;</p> <p>გარე ფაქტორების ზემოქმედების პრინციპი - ეკონომიკური კრიზისი, დეპრესია, წარმოების ზრდა, ბუმი და სხვა სახის ეკონომიკური და პოლიტიკური მოვლენების გავლენა აქტივის ღირებულებაზე.</p>
-----------------------------	--

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 - შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი ქონების იმ მდგომარეობის შეფასებაზე, რომლის აღმოჩენა შეუძლებელია ვიზუალური დათვალიერებით

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.

იგულისხმება (ითვლება), რომ ქონება არ არის შეზღუდული რაიმე ვალდებულებებით და არ არის დატვირთული გირავნობით ან სხვა სახით

მანქანა-მოწყობილობების, დანადგარების და აღჭურვილობის შეფასების
თავისებურებანი, მიდგომები და მეთოდები

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების განხორციელებისას გამოყენებული იქნა ქონების შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (International valuation Standarts - IVS) 2020 წლის გამოცემა.

მანქანა-მოწყობილობის და აღჭურვილობის შეფასებისას შესაძლებელია სამივე ძირითადი მიდგომის გამოყენება.

შედარებითი მიდგომა წარმოადგენს საბაზრო მიდგომას, რომელიც ყველაზე პოპულარული და ეფექტურია. თუმცა არსებობს შემთხვევები, როდესაც ქონების სპეციალიზირებული ხასიათიდან გამომდინარე მისი გამოყენება შეუძლებელია. შედარებითი მიდგომის გამოყენებისას ფასების ვარიაციებს ხსნის განსხვავება შედარების ელემენტებს შორის, კერძოდ: ბაზრის და გაყიდვის პირობები, უშუალოდ სარგებლობასა ან საკუთრებაში მიღებისთანავე განსახორციელებელი დანახარჯების სიდიდე, ქონების (აქტივის) ფიზიკური და ეკონომიკური მახასიათებლები, სავაჭრო ნიშნები და ა.შ. ზოგიერთი კატეგორიის ერთგვაროვანი მანქანა-მოწყობილობისა და დანადგარების შეფასებისათვის (მაგ. ავტომანქანები და გარკვეული ტიპის საოფისე და კომერციული აღჭურვილობა, ან საწარმოო დანიშნულების მანქანა-დანადგარები) მიღებულია შედარებითი (საბაზრო) მიდგომის

გამოყენება, რამდენადაც არსებობს ანალოგიური გაყიდვების ან შეთავაზებების შესახებ ბოლო ინფორმაცია, თუმცა, მრავალი სახის ასეთ ქონებას (აქტივს) გააჩნია სპეციალიზირებული ხასიათი ან/და მათი გაყიდვის შესახებ პირდაპირი მტკიცებულებები არ არსებობს, რის გამოც აუცილებელი ხდება შემოსავლებითი ან/და დანახარჯებითი მიდგომის მეთოდების გამოყენება.

1. **დანახარჯებითი მიდგომის მნიშვნელოვანი შემადგენელი კომპონენტია**

დაგროვებული ცვეთის სიდიდის გაანგარიშება, რაც აერთიანებს ქონების (აქტივის) ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური მოძველების ფაქტორებს. მოძრავი ქონების ტექნიკური მდგომარეობის განსაზღვრის მიზნით გამოიყენება ცვეთის განსაზღვრის რამდენიმე მეთოდი, კერძოდ:

• **სასიცოცხლო ვადის მეთოდი** - ეყრდნობა იმ დაშვებას, რომ ქონების (აქტივის)

ცვეთისა და აღდგენითი ან ჩანაცვლებითი ღირებულების

ურთიერთდამოკიდებულება პირდაპირპროპორციულად უკავშირდება მისი ეფექტური და ნორმატიული ასაკის ურთიერთდამოკიდებულებას, ანუ

$F = EF_{age} / EC_{age}$ სადაც F - დაგროვებული ცვეთის სიდიდე, V_r - აღდგენითი ან

ჩანაცვლებითი ღირებულება, EF_{age} - ეფექტური ასაკი, EC_{age} - ეკონომიკური

სიცოცხლის ტიპური ვადა.

• **ტექნიკური მდგომარეობის მეთოდი** - ეყრდნობა ობიექტის ვიზუალურ

მდგომარეობის შეფასებას შემდეგი შკალის შესაბამისად:

ფიზიკური ცვეთის სიდიდე %	ტექნიკური მდგომარეობის შეფასება	ტექნიკური მდგომარეობის საერთო მახასიათებლები
0-20	„კარგი“	დაზიანებები და დეფექტები არ გვხვდება, არის გარკვეული გაუმართაობები, რომელიც ექსპლუატაციის პროცესზე გავლენას არ ახდენს და რომელთა აღმოფხვრა შეიძლება გეგმიური რემონტით
21-40	„დამაკმაყოფილებელი“	ელემენტები მთლიანობაში ვარგისია ექსპლუატაციისათვის, თუმცადა გარკვეულ სტადიაზე მოითხოვს რემონტს
41-60	„არადამაკმაყოფილებელი“	ელემენტების ექსპლუატაცია შესაძლებელია მხოლოდ რემონტის შემდეგ
61-80	„ავარიული“	ელემენტების მდგომარეობა ავარიულია. მათი ექსპლუატაცია შესაძლებელია მხოლოდ სპეციალური სარემონტო სამუშაოების შემდეგ ან აუცილებელია მათი შეცვლა
81-100	„უვარგისი“	ელემენტები ექსპლუატაციისათვის უვარგისია

- **ქრონოლოგიური ასაკის მეთოდი.** აღნიშნული მეთოდი გამომდინარეობს იქედან, რომ ფიზიკური ცვეთის მთავარ ფაქტორად მოიაზრება ქონების სიცოცხლის ხანგრძლივობა მისი სამსახურის ნორმატიულ ვადასთან მიმართებაში, ამასთანავე ხდება დაშვება იმისა, რომ მოცემული ქონების ექსპლუატაცია ხდებოდა და მოხდება იმ რეჟიმში, რომელიც გათვალისწინებულია ნორმატიული სამსახურის დანიშნულებიდან გამომდინარე;
- **სიცოცხლის ხანგრძლივობის ნორმატიულ ვადაში** იგულისხმება ქონების ექსპლუატაციის კალენდარული ხანგრძლივობა მისი დამზადების (ექსპლუატაციაში შესვლის დღიდან) ზღვრული მდგომარეობის დადგომამდე, როდესაც მისი ექსპლუატაცია ეკონომიკური, ტექნიკური და სხვა პარამეტრების გათვალისწინებით შეუძლებელი ხდება ($F=T_{ქრ.}/T_{ნორმ.}$ სადაც $T_{ქრ.}$ - არის აქტივის ქრონოლოგიური ასაკი, ხოლო $T_{ნორმ.}$ -ნორმატიული ასაკი).
- **კორელაციულ-რეგრესული მოდელი.** მეთოდი მდგომარეობს შემდეგში, რომ არსებობს ფიზიკური ცვეთის დამოკიდებულება, როგორც აღჭურვილობის ქრონოლოგიურ ასაკთან, ასევე მისი ფიზიკური მდგომარეობის ბალურ სისტემასთან, რომლის აღწერაც კორელაციულ-რეგრესული მეთოდის გამოყენებისას არის შესაძლებელი $F_{ფიზ.}=(0,2-0,0036B)XT_{ქრ.}0.7$. სადაც $T_{ქრ.}0.7$ არის შესაფასებელი მანქანა-დანადგარის (აღჭურვილობის) ქრონოლოგიური ასაკი; B - ტექნიკის ფიზიკური მდგომარეობის ბალური შეფასება ქვემოთ მოცემული შკალის მიხედვით

ფიზიკური მდგომარეობა	ფიზიკური მდგომარეობის მახასიათებლები	საშუალო ბალური შეფასება
„ძალიან კარგი“	ნაკლებად ექსპლუატირებული, ან ჩატარებული აქვს მაღალხარისხიანი ან საშუალო რემონტი, არის საუკეთესო მდგომარეობაში, არ მოითხოვს ნაწილების შეცვლას ან რემონტს	50
„კარგი“	მცირედ გაცვეთილი, გარემონტებული და განახლებული აღჭურვილობა, კარგ მდგომარეობაში.	40
„საშუალო“	დამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაში, ნაწილობრივ გაცვეთილი, შესაძლებელია მოითხოვდეს მცირე რემონტს ან წვრილმანი ნაწილების შეცვლას.	30
„დამაკმაყოფილებელი“	შესაძლებელია შემდგომი ექსპლუატაცია, თუმცა მოითხოვს რემონტს და ძირითადი ნაწილების გამოცვლას, ისეთები როგორცაა ძრავი და სხვა საპასუხისმგებლო კვანძები, ან/და აუცილებელია მისი რეკონსტრუქცია	20

„ცუდი“	ცუდ მდგომარეობაში, მოითხოვს ისეთ კაპიტალურ რემონტს, როგორც არის ძირითადი აგრეგატების ძირითადი კვანძები.	10
--------	---	----

საბაზრო ამოკრების მეთოდი - საშემფასებლო პრაქტიკაში ხშირად გამოიყენება საბაზრო ამოკრების ტექნიკა, რაც ითვალისწინებს მეორადი ბაზრის კვლევას და მოძიებული ობიექტების შეპირისპირებას მის ფუნქციონალურ ან იდენტურ ანალოგთან ფიზიკური და ყველა სახის მოძველების გარეშე. საბაზრო ამოკრების მეთოდი იძლევა გაცილებით რეალურ სურათს მეორადი ობიექტების ბაზართან მიმართებაში, რადგანაც იგი დაგროვილ ცვეთასთან ერთად გაითვალისწინებს მეორადი მოწყობილობების ლიკვიდურობის სიდიდეს ფიზიკური და ფუნქციონალური მოძველების პირობების არარსებობის შემთხვევაშიც. აღნიშნული მეთოდის ნაკლად შეიძლება ჩაითვალოს მისი გამოყენების სირთულე (საბაზრო მონაცემების კვლევა და დამუშავება) და მასობრივი ხასიათი (რთულია ინდივიდუალური ფაქტორების გათვალისწინება).

- სატრანსპორტო საშუალების (მათ შორის, სპეციალური და სპეციალიზირებული) ასაკისა და გარბენის ფიზიკური ცვეთა (ასევე ნამუშევარი საათები) გათვალისწინებით გამოითვლება შემდეგ პარამეტრებზე დაყრდნობით: ძირითადი ნატურალური ლოგარითმი $E=2.72$;
- ფუნქცია დამოკიდებულია ასაკსა და გარბენზე. მისი სახე სხვადასხვა სატრანსპორტო საშუალებისათვის განისაზღვრება შემდეგი ცხრილით:

N	სატრანსპორტო საშუალების სახე	დამოკიდებულება
1	რუსული (დსთ, სსრკ) წარმოების მსუბუქი ავტომობილი	0,07* + 0,0035*
2	რუსული (დსთ, სსრკ) წარმოების სატვირთო (ბორტიანი)	0,1* + 0,003*
3	რუსული (დსთ, სსრკ) წარმოების გამწვევები	0,09* + 0,002*
4	რუსული (დსთ, სსრკ) წარმოების თვითმცვლელები	0,15* + 0,0025*
5	რუსული (დსთ, სსრკ) წარმოების ავტობუსები	0,16* + 0,001*
6	ევროპული წარმოების მსუბუქი ავტომობილი	0,05* + 0,0025*
7	ამერიკული წარმოების მსუბუქი ავტომობილი	0,055* + 0,003*
8	აზიური წარმოების მსუბუქი ავტომობილი (გარდა იაპონიისა)	0,0605* + 0,003*
9	იაპონური წარმოების მსუბუქი ავტომობილი	0,045* + 0,002*
10	უცხოური წარმოების ავტობუსი	0,12* + 0,001*

კონკრეტულ მეთოდიკიდან გამომდინარე ფიზიკური ცვეთის სიდიდე გამოითვლება შემდეგი ფორმულით: $Fw=100x(1-E^Q)$

- სადაც, Fw არის სატრანსპორტო საშუალების ფიზიკური ცვეთის სიდიდე შეფასების თარიღისათვის, ფაქტიური გარბენისა და ექსპლუატაციის ვადის გათვალისწინებით;
- E - მუდმივი ლოგარითმული სიდიდე - 2.72;
- Ω- ფუნქცია, რომლის სიდიდეც დამოკიდებულია ფაქტიურ გარბენზე და ექსპლუატაციის ვადაზე.
- $\Omega=0.07Tf+ 0.0035Lf$ (მნიშვნელობები პირობითია)
- სადაც, Tf -არის ავტომობილის ფაქტიური ასაკი;
- Lf - ფაქტიური (საშუალო) გარბენი ექსპლუატაციის დასაწყისიდან.

კონკრეტული მეთოდის გამოყენებით მიღებული შედეგი წარმოადგენს მეორადისატრანსპორტო საშუალების ღირებულებას, რომელსაც არ გააჩნია რაიმე სხვა სახის დაზიანება.

- სპეცტექნიკის ფიზიკური ცვეთის განსაზღვრა ხორციელდება ქვემოთმოყვანილი ცხრილის შესაბამისად:

N	ტექნიკის სახე	ასაკი, ცვეთის სიდიდე %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ავტოგრეიდერები	6	18	33	40	60	72	85	90	98	99
2	ფრონტალური დამტვირთველები	8	22	29	46	52	68	75	88	95	96
3	ექსკავატორები	4	8	12	15	30	54	67	75	88	95
4	ბეტონის სატკეპნები	4	8	12	18	39	50	75	85	95	97
5	სხვა საგზაო-სამშენებლო	5	8	16	28	44	62	76	87	94	96

- საექსპლუატაციო ცვეთის მეთოდისა - სპეცტექნიკისა და ავტოსატრანსპორტო საშუალებების შეფასების დროს, შინაარსით წააგავს ტექნიკური მდგომარეობის მეთოდს, თუმცა გააჩნია გამოყენების შეზღუდული არეალი:

საექსპლუატაციო ცვეთის % სიდიდე	ავტომობილსატრანსპორტო საშუალების ტექნიკური მდგომარეობის დახასიათება (გამოყენების პირობები)
5-10% (საშუალო მნიშვნელობა 7.5%)	ექსპლუატაციის ვადა 1 წლამდე, საექსპლუატაციო მდგომარეობაში, არ მოითხოვს რემონტს, არ გააჩნია საექსპლუატაციო დაზიანებები
10-30% (საშუალო მნიშვნელობა 20%)	ექსპლუატაციის ვადა 3 წლამდე, საექსპლუატაციო მდგომარეობაში, მოქმედებს საგარანტიო ვადა, რეგულარულად გადის ტექნიკურ მომსახურებას, არ მოითხოვს რემონტს, აღინიშნება მცირე დეტალების „ნორმალური“ ცვეთა, არ გააჩნია რაიმე სახის მნიშვნელოვანი საექსპლუატაციო დაზიანება
30-50% (საშუალო მნიშვნელობა 40%)	ექსპლუატაციის ვადა 7 წლამდე, საექსპლუატაციო მდგომარეობაში, რეგულარულად გადის ტექნიკურ მომსახურებას, არ მოითხოვს რემონტს,

	გააჩნია მცირედი საექსპლუატაციო დაზიანებები. ნაწილობრივ შეღებილია ძარა
50-70% (საშუალო მნიშვნელობა 60%)	საექსპლუატაციო მდგომარეობაში, ექსპლუატაციის ვადა როგორც წესი არ აღემატება 15 წელს, გააჩნია მკვეთრად გამოხატული საექსპლუატაციო დეფექტები, გავლილი აქვს ტექნიკური მომსახურება, გარემონტებულია, მთლიანად შეღებილია ძარა, შეცვლილია კვანძებისა და აგრეგატების ნაწილი
70-90% (საშუალო მნიშვნელობა 80%)	საექსპლუატაციო მდგომარეობაში, მიმდინარე რემონტის პირობებში შესაძლებელია შემდგომი ექსპლუატაცია. ექსპლუატაციის ვადა აღემატება 15 წელს, მოითხოვს კვანძებისა და აგრეგატების კაპიტალურ რემონტს, შეინიშნება კოროზიის (მათ შორის გამჭოლი) ნიშნები

- ფიზიკური მდგომარეობის ექსპერტული ანალიზის მეთოდი. მეთოდი ეყრდნობა მანქანა-მოწყობილობის მდგომარეობის ექსპერტულ ანალიზს. გაითვალისწინება მოწყობილობის ვიზუალური მხარე, ექსპლუატაციის პირობები, არსებული დაზიანებების სახე, ხარისხი, გავლენის დონე და სხვა ფაქტორები ინსპექტირების პროცესში მიღებული მიღებული ინფორმაციის (მათ შორის ზეპირი გამოკითხვა) საფუძველზე. ფიზიკური ცვეთის სიდიდე განისაზღვრება მოწყობილობების არსებული მდგომარეობით კორექტირებული საცნობარო ცხრილის გამოყენებით:

ფიზიკური მდგომარეობის შეფასება	მახასიათებლები	ფიზიკური ცვეთის სიდიდე %
კარგი	ახალი მოწყობილობა, შესანიშნავ მდგომარეობაში	0-5
ძალიან კარგი	მცირედ ექსპლუატირებული მოწყობილობა, პრაქტიკულად	5-15
კარგი	ექსპლუატირებული მოწყობილობა, პრაქტიკულად ახალი, არ მოითხოვს რემონტს და ნაწილების ცვლილებას	15-35
დამაკმ.	ექსპლუატირებული მოწყობილობა, მოითხოვს გარკვეულ სარემონტო სამუშაოებს და არამირითადი დეტალების ცვლილებას	35-60
პირობითად ვარგისი	მოწყობილობა ვარგისია მომავალი ექსპლუატაციისათვის, თუმცა მოითხოვს პერიოდულ დანახარჯებს რემონტზე (მათ შორის არაგემიურს), ან/და ძირითადი კვანძების გამოცვლას ან კაპიტალურ რემონტს, გაზრდილია საექსპლუატაციო დანახარჯები	60-90

არადამაკმაყოფილებელი	ექსპლუატირებული მოწყობილობა, მოითხოვს არსებით რემონტს (კაპიტალური რემონტი) და ძირითადი აგრეგატების ცვლილებას	90-95
შემდგომი გამოყენებისათვის უვარგისი	მოწყობილობა, რომლის გამოყენება პირდაპირი დანიშნულებით ნაკლებ სავარაუდოა და მოიაზრება როგორც მეორადი ნაწილების ან ნედლეულის ერთობლიობა	95-100

- ფუნქციონალური ცვეთა - თუკი ფიზიკურ ცვეთას გააჩნია ინდივიდუალური ხასიათი და იგი ფასდება კონკრეტული აქტივის ფაქტიური ფიზიკური მდგომარეობის გათვალისწინებით, ფუნქციონალური ცვეთა ე.წ. „ჯგუფური ცვეთის“ კატეგორიას განეკუთვნება, ანუ მას ექვემდებარება ქონების (აქტივების) მთლიანი ჯგუფი.
- მოცემული მოდელის მანქანა-დანადგარების ფუნქციონალური ცვეთა თავს იჩენს იმ შემთხვევაში, როდესაც ბაზარზე ჩნდება არა მხოლოდ ანალოგი, არამედ ახალი თაობის ანალოგი „ფასი-ხარისხი“-ის საუკეთესო ურთიერთკავშირით, ცვეთის აღნიშნული სახის სიდიდე სხვადასხვა სახის ტექნიკასთან მიმართებაში სხვადასხვაგვარად გამოითვლება.
- ეკონომიკური (გარე) ცვეთა - ღირებულების შემცირება გარემოს უარყოფითი ფაქტორების ზემოქმედების შედეგად, მაგ. მოთხოვნის შემცირება, ამა თუ იმ საწარმოო სექტორში მომხდარი ცვლილება და ა.შ.

შემოსავლებითი მიდგომა - ქონების საბაზრო ღირებულებაზე რეალურ წარმოდგენას იძლევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოძრავი აქტივს შემოსავლების გენერირება დამოუკიდებლად შეუძლია. მოძრავი აქტივის სახეობები, როგორც წარმოების საშუალებები, გამოიყენება კომპლექსურად ქონების სხვა ელემენტებთან კავშირში. აქედან გამომდინარე, მისი შეფასება შემოსავლებითი მიდგომით შესაძლებელია მხოლოდ მთლიანი ქონებრივი კომპლექსის შემოსავლებიდან შესაბამისი „წვლილის“ გამიჯვნით, რაც შრომატევადობის გარდა, ცდომილების მაღალი რისკით ხასიათდება.

შეფასების პროცესში ქონების (აქტივის) და ბაზრის ხასიათის გათვალისწინებით, გამოყენებულ იქნა:

- შედარებითი მიდგომის „ანალოგიური გარიგებების ანალიზის მეთოდი“;
- დანახარჯებითი მიდგომის „ჩანაცვლების ნარჩენი ღირებულების მეთოდი“;

ინფორმაცია გამოყენებული მიდგომებისა და მეთოდების ღირსებისა და ნაკლოვანების შესახებ იხილეთ ქვემოთ:

გამოყენებული მიდგომა	გამოყენებული მეთოდი/ხერხი	ღირსება	ნაკლოვანება
მიდგომა	„ანალოგიური გაყიდვების მიხედვით (საბაზრო)“	იძლევა გაცილებით რეალურ სურათს ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ საბაზრო ინფორმაციის სიმწირის პირობებშიც კი	ფაქტიურად შეუძლებელია გამოყენება იმ ქონების შეფასებისას, რომელსაც გააჩნია სპეციალიზირებული დანიშნულება
მიდგომა	„ჩანაცვლების დანახარჯების მიხედვით“	უნივერსალურია, ფაქტიურად ერთადერთ მეთოდს ან/და აქტივის შეფასებისას არააქტიურ ბაზარზე	გამოირჩევა შრომატევადობით. საჭიროა სიფრთხილის გამოჩენა დაგროვილი ცვეთის განსაზღვრის პროცესში. განსაკუთრებით ისეთ აქტივთან მიმართებაში, რომელსაც გააჩნია მაღალი ქრონოლოგიური/ეფექტური ასაკი
მიდგომა	„ჩანაცვლების დანახარჯების მიხედვით“	უნივერსალურია, ფაქტიურად ერთადერთ მეთოდს ან/და	გამოირჩევა შრომატევადობით. საჭიროა სიფრთხილის გამოჩენა დაგროვილი ცვეთის განსაზღვრის პროცესში.
მიდგომა	„ჩანაცვლების დანახარჯების მიხედვით“	უნივერსალურია, ფაქტიურად ერთადერთ მეთოდს ან/და	გამოირჩევა შრომატევადობით. საჭიროა სიფრთხილის გამოჩენა დაგროვილი ცვეთის განსაზღვრის პროცესში.
მიდგომა	„ჩანაცვლების დანახარჯების მიხედვით“	უნივერსალურია, ფაქტიურად ერთადერთ მეთოდს ან/და	გამოირჩევა შრომატევადობით. საჭიროა სიფრთხილის გამოჩენა დაგროვილი ცვეთის განსაზღვრის პროცესში.

განსაკუთრებული ნაწილი

შეფასების საგანია ჩოხატაური მუნიციპალიტეტი საკუთებაში არსებული სატრანსპორტო საშუალებები საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების დადგენის მიზნით:

დაზიანებული აქვს

2023 წლის ივლისის თვის მდგომარეობით ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის ბალანსზე რიცხული სატრანსპორტო საშუალებების ღირებულება შეადგენს:

N	მარკა/მოდელი	სახ. ნომერი	საიდენტიფიკაციო კოდი	გამოშვების წელი	ტექპასპორტი	ღირებულება
1	ჰიუნდაი სანტა-ფე 2.4	NN-119-NC	KM8SB82B01U049706	2000	AV0479894	6.750

“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.



გ.ჯიბლაძე

შემფასებელი

ს. ბაკურაძე

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the official mentioned in the text below it.