

ქონების ღირებულების შეთანხმება-ბარიბება, თუ ლეგიტიმური პროცედურა

ჩვენი საწარმოს ლიკვიდაციასთან დაკავშირებით, ყრედიტორების მიერ მოწვეულმა აუდიტორებმა წარმოგვიდგინეს შეთანხმებული შეფასების აქტი. ვთხოვთ განვვიმარტოთ, რამდენად ჯანონიერია შეფასების შედეგების შეთანხმება დამკვეთთან და რამდენად სარწმუნო შეიძლება იყოს ასეთი შეფასების შედეგები?

(სარედაქციო ფოსტიდან)



თამაზ იაშვილი,
ექსპერტი სამეწარმეო და საგადასახადო საკითხებში

უკვე მრავალი წელია ძალაშია ბუღალტრული აღრიცხვისა და ფინანსური აუდიტის მარეგულირებელი სპეციალური კანონები, მოქმედებს ამ კანონებით ეროვნული სტანდარტების სტატუსით მიღებული აღრიცხვისა და აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტები.

ქონების შეფასება, ანუ, საბაზრო, საინვესტიციო, გამოყენების, სადაზღვევო, საგადასახადო, და კიდევ არაერთი სხვა ღირებულების განსაზღვრის წესები, მიდგომები და მეთოდები, ასევე რეგულირდება შეფასების საერთაშორისო, რეგიონალური და ნაციონალური სტანდარტებით, შემფასებელთა მომზადების, ატესტაციის,

სერტიფიცირებისა და საშემფასებლო საქმიანობის ლიცენზირების საკმაოდ მკაცრი სისტემებით. მიუხედავად ამისა, ბიზნესის ქართულ ლექსიკონში დღემდე პრაქტიკულად არ არსებობს ტერმინები „საშემფასებლო საქმიანობა“, „პროფესიონალი შემფასებელი“, „შეფასების სტანდარტები“.

ქონების (სხვადასხვა დანიშნულების შენობებისა და ნაგებობების, ტექნოლოგიური, ენერგეტიკული დანადგარების, სატრანსპორტო საშუალებებისა და სხვ.) ძირითად შემფასებლებად დღემდე რჩებიან აუდიტორები, მიუხედავად იმისა, რომ, არც ჩვენი ქვეყნისა და არც სხვა რომელიმე

ქვეყნის აუდიტის სტანდარტებში, აუდიტორის მიერ ქონების შეფასება ნახსენები არ არის. ასეთი გულმავინყოფის მიზეზებში ადვილად დარწმუნდებით, თუ თვალს გადაავლებთ ბოლო წლებში პრივატიზაციისა და უძრავი ქონების ბაზარზე განხორციელებულ ოპერაციებში დაფიქსირებულ ფასებს.

ბიზნესის, ანუ, შემფასებელთა პროფესიულ ენაზე თუ ვიტყვით, მოქმედი საწარმოს შეფასება ხდება სამი კლასიკური მიდგომითა და ამ მიდგომებით განსაზღვრული მეთოდებით:

შემოსავლიანობის მიდგომით – სუფთა წლიური შემოსავლების კაპიტალიზაციისა და ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდებით.

დანახარჯების მიდგომით – ნარჩენი აღდგენითი და ნარჩენი ჩანაცვლების ღირებულების მეთოდებით.

მსგავსი შესადარისი გაყიდვების მიდგომით – საერთო დაფუძვლებისა და შესადარისი ერთეულების მეთოდებით.

როგორც წესი, შეფასება ხორციელდება წინასწარ შედგენილი გეგმით, რომელიც ითვალისწინებს: შეფასების სახეს, შესაფასებელი ქონების სირთულეს, სხვადასხვა სფეროს სპეციალისტთა მოწვევის აუცილებლობას, აუცილებელი ინფორმაციის მოცულობასა და ხელმისაწვდომობას, სამუშაოების შესრულების



ვადებსა და სხვ. შეფასების გეგმისა და საერთოდ, შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების შეფასების დასკვნითი ეტაპია შეფასების ზემოთ აღნიშნული მიდგომებისა და მეთოდების გამოყენებით მიღებული შედეგების, ღირებულების ცალკეული საშუალებო მნიშვნელობების შეთანხმება. ასეთი შეთანხმების შედეგად მიიღება შესაფასებელი ქონების საბოლოო, დასკვნითი საბაზრო ღირებულება.

სხვა სიტყვებით თუ ვიტყვით, შეთანხმება არის შეფასების პროცესის აუცილებელი ეტაპი, რომელზეც ყალიბდება შესაფასებელი ქონების სრული საბაზრო ღირებულება თანმიმდევრული ლოგიკური მსჯელობის საფუძველზე.

როგორც წესი, ერთმანეთისგან განსხვავდებიან შეფასების ცალკეული მიდგომის გამოყენებით მიღებული შედეგები. უფრო მეტიც,

არ არის გამორიცხული განსხვავებები ერთი მიდგომის ფარგლებში, სხვადასხვა მეთოდის გამოყენებით მიღებულ ღირებულებებს შორის. ამდენად, ასეთი განსხვავებების ანალიზის შედეგად, შესაძლოა აუცილებელი მოპოვებული ინფორმაციის შედარებით უფრო ღრმა, ან, საერთოდ, სულაც ახალი ანალიზის ჩატარება.

შედარების პროცესში (რომელსაც ხშირად უწოდებენ „**გამოცდას სინდისზე**“), კონცენტრირებულად აისახება **შემფასებლის კვალიფიკაცია, კომპეტენცია, ობიექტურობა, შეფასების სტანდარტების, ტექნიკის ცოდნა, გამოცდილება და დამოკიდებულება პროფესიისადმი.**

შესაფასებელი ქონების ღირებულება არ მიიღება ცალკეული მიდგომებით განსაზღვრული საშუალებო ღირებულებების მარ-

ტივი არითმეტიკული გასაშუალებით. **ამ პროცედურით შემფასებელი კიდევ ერთხელ ამონიშნავს ყველა ფაქტსა და არგუმენტს, მოპოვებული და გამოყენებული ინფორმაციის არსებითობას. აზუსტებს შესრულებულ გამოთვლებსა და გაანგარიშებებს. კიდევ ერთხელ აანალიზებს ყველა გამოყენებული დაშვების საიმედოობას და “სუბიექტური ფაქტორის”, შეფასების ამ აუცილებელი თანხლები მოვლენის გავლენის ხარისხს შეფასების შედეგებზე.** შეთანხმების პროცედურის შედეგია ქონების ღირებულება – როგორც წესი, წარმოდგენილი წერტილოვანი სახით – ერთი კონკრეტული ციფრით. გამონაკლის შემთხვევებში, მხარეთა შორის არსებული შეთანხმებისას: მინიმალური, მაქსიმალური თანხით, ან ფასთა დიაპაზონით.

ქვემოთ მოყვანილია შეთანხმების, ანუ, დასკვნითი ღირებულების განსაზღვრის ერთ-ერთი მარტივი სქემა, რომელიც ეფუძნება გამოსახულებას:

$$V = V_1 \times K_1 + V_2 \times K_2 + V_3 \times K_3$$

სადაც: K_1, K_2, K_3 შეფასების განსხვავებული მეთოდების გამოყენებით მიღებული ღირებულებების **ნონადობის კოეფიციენტებია**, V_1, V_2, V_3 შეფასების განსხვავებული მეთოდების გამოყენებით მიღებული **ღირებულებების მნიშვნელობები**. შემფასებელი შეთანხმების პროცესში, არსებული ინფორმაციის ანალიზის საფუძველზე განსაზღვრავს ნონადობის კოეფიციენტებს.

როგორც ვხედავთ, მიუხედავად ტერმინის ლექსიკური თავისებურებისა, პროფესიული შეფასების პირობებში, შეთანხმება შეფასების პროცესის აუცილებელი, არსებითი ნაწილია და რაიმე კავშირი არა აქვს გარიგებასთან **დამკვეთსა და შემფასებელს** შორის. ვფიქრობთ, ბევრი არაფერი შეიცვლება, თუ ამ ტერმინის ნაცვლად გამოვიყენებთ ტერმინს „**შეჯერება**“ ან რომელიმე სხვას.

