

კომპანიის ღირებულების შეფასების მეთოდების ეფექტიანობის ანალიზი
საქართველოს სამშენებლო სექტორის მაგალითზე

მარი ზარნაძე

*სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბიზნესის,
ტექნოლოგიისა და განათლების ფაკულტეტზე ფინანსების მაგისტრის აკადემიური
ხარისხის მინიჭების მოთხოვნების შესაბამისად*

ფინანსები

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: გიორგი ხიშტოვანი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2025

განაცხადი

როგორც წარდგენილი სამაგისტრო ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ, რომ ნაშრომი წარმოადგენს ჩემს ორიგინალურ ნამუშევარს და არ შეიცავს სხვა ავტორების მიერ აქამდე გამოქვეყნებულ, გამოსაქვეყნებლად მიღებულ ან დასაცავად წარდგენილ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენიებული ან ციტირებული სათანადო წესების შესაბამისად.

მარი ზარნაძე

19.06.2025

აბსტრაქტი

კომპანიის ღირებულების შეფასების მეთოდები თანამედროვე ფინანსურ სამყაროში ერთ-ერთ მთავარ ინსტრუმენტად გვევლინება, რომელიც საშუალებას აძლევს ინვესტორებს, მენეჯერებსა და სხვა დაინტერესებულ მხარეებს, მიიღონ ინფორმირებული და სტრატეგიულად გამართული გადაწყვეტილებები.

საქართველოს ეკონომიკის მთავარი მამოძრავებელი ძალა სამშენებლო სექტორია, რომელიც განსაკუთრებულ ღირებულებას ქმნის ქვეყნის ბიზნესსექტორის განვითარებისთვის.

სამშენებლო სექტორი მნიშვნელოვნად იზრდება, რაც ზრდის ინვესტორთა ინტერესს ამ სფეროში. შესაბამისად, საინტერესოა რა ღირებულება აქვთ კომპანიებს, რომლებიც ოპერირებენ აღნიშნულ სექტორში.

ნაშრომის მიზანია განსაზღვროს ღირებულების შეფასების მეთოდებიდან რომელია ყველაზე რელევანტური სამშენებლო სექტორში მოქმედი კომპანიებისთვის.

კვლევა ეფუძნება საქართველოს შვიდი სამშენებლო კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზს 2020-2023 წლების მონაცემების მიხედვით, რაც მიზნად ისახავს სექტორის ძირითადი ტენდენციებისა და ფინანსური დინამიკის შეფასებას.

შემდეგ ეტაპზე, გამოყენებულია სამი ცნობილი ღირებულების შეფასების მეთოდი: დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი, ნარჩენი შემოსავალზე დაფუძნებული მეთოდი და მულტიპლიკატორის მეთოდი. თითოეული მეთოდის გამოყენება ემსახურება ღირებულების განსაზღვრის განსხვავებული თეორიული და პრაქტიკული მიდგომების შეფასებას. ამავდროულად, შპს „ანაგის“ მაგალითზე მოხდა სამივე მეთოდის გამოყენება და კომპანიის ღირებულების შეფასება.

კვლევის შედეგებმა აჩვენა, რომ ნარჩენ შემოსავალზე დაფუძნებული მეთოდი ყველაზე მიზანშეწონილია სამშენებლო სექტორში მონაწილე კომპანიების ღირებულების შესაფასებლად. მიღებული დასკვნები სასარგებლოა, როგორც ადგილობრივი

ინვესტორებისთვის, ისე კომპანიებისთვის, რომლებიც ცდილობენ საკუთარი ღირებულების სწორი განსაზღვრით მოიზიდონ კაპიტალის დაფინანსების წყაროები.

ძირითადი საძიებო სიტყვები: დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი (DCF), მულტიპლიკატორის მეთოდი (Multiples), ნარჩენი შემოსავლების მეთოდი (RIM), სამშენებლო სექტორი, ფინანსური კოეფიციენტები.

Abstract

Company valuation methods are one of the main tools in the modern financial world, enabling investors, managers, and other stakeholders to make informed and strategically sound decisions.

The main driving force of the Georgian economy is the construction sector, which creates a special value for the development of the country's business sector.

The construction sector is growing significantly, which increases the interest of investors in this area. Accordingly, it is interesting to know what value the companies operating in this sector have.

The aim of the paper is to determine which of the valuation methods is the most relevant for companies operating in the construction sector.

The study is based on an analysis of the financial indicators of seven construction companies in Georgia for 2020-2023, which aims to assess the main trends and financial dynamics of the sector.

In the next stage, three well-known valuation methods are used: the discounted cash flow method, the residual income method, and the multiplier method. The use of each method serves to evaluate different theoretical and practical approaches to determining value. At the same time, all three methods were used and the value of the company was estimated on the example of LLC "Anagi".

The results of the study showed that the residual income method is the most appropriate for valuing companies in the construction sector. The findings are useful for both local investors and companies that are trying to attract capital financing sources by correctly determining their own value.

Key search terms: discounted cash flow method (DCF), multiplier method (Multiples), residual income method (RIM), construction sector, financial ratios.