



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

ექსპერტის დასკვნა FORENSICS REPORT



თბილისი, 0162, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 84
ქუთაისი 4600, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 2ა
ბათუმი, 6000 პ. მელიქიშვილის ქუჩა 102

84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 0162
2a I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 4600
102 P. Melikishvili Str., Batumi 6000



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5003081623

18/05/2023



5003081623

ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ დავით შარაშიძეს

ბატონო დავით,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N46-462303816 მომართვის (ბიუროს 2023 წლის 7 თებერვლის რეგისტრაციის N1000916123) საფუძველზე, გიგზავნით N003310323 დასკვნას.

დამართი:

ექსპერტის დასკვნა 13 ფურცლად;

პატივისცემით,

მამუკა ჯანგულაშვილი

ბიუროს უფროსი



5003081623

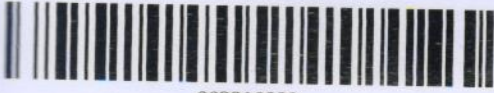
ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

[Handwritten signature]

თარიღი 19.05.2023

(ხელმოწერა) ბ.ა





003310323

ექსპერტის დასკვნა № 003310323

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორება ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დანიშნავი:

სტრუქტურა: ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა:

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: დავით შარაშიძე

საფუძველი: მომართვა

შემრუდებული ექსპერტები:

ლევან აბაშიძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 2 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი უძრავი ქონების შეფასებაში: №A-1199 ; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებაში: №P-1111. საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1650 სერტიფიკატი „ძვირფასი ლითონებისა და ქვები“-ს სპეციალობაში; საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1648 სერტიფიკატი „ძვირფასქვიანი საიუველირო ნაკეთობები“-ს სპეციალობაში.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის #669 დადგენილებით დამტკიცებული „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების“ 34-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, შემდგომში ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების მიზნით, გათხოვთ უზრუნველყოთ ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასურის დადგენა. (ს.კ: 28.01.22.070).

შემოსვლის თარიღი: 07/02/2023 წ

გასვლის თარიღი: 18/05/2023 წ

დასკვნა

ქალქ ჩოხატაურში, დუმბაძის ქუჩა №66-ში მდებარე, №28.01.22.070 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კატორღ. 4045.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული 961.00 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობების მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 154061,00 (ასორმოცდათოთხმეტიათასსამოცდაერთი) ლარს. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი



003310323

ექსპერტის დასკვნა № 003310323

ვალკველი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №2-ში.

ლევან აბაშიძე

გამოკვლევა

შეფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2023 წლის 24 აპრილს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქ ჩოხატაურში, დუშაბის ქუჩა №66-ში.

შუფასების მიზანს წარმოადგენს №28.01.22.070 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შეფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 4045.00 კვ.მ. ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული №1, №2 და №3 შენობა-ნაგებობები.

ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ფართს ესაზღვრება მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი №1 შენობა წარმოადგენს შერეული სამშენებლო მასალებით ნაგებ ორსართულიან შენობა-ნაგებობას. შენობის კედლებისა და ჭერის ზონების ნაწილი ჩამოშლილია. ჭერის ძირითადი ნაწილი გადახურულია ხის კონსტრუქციაზე მოწყობილი თუნუქის ფურცლებით. დიობები შეუვსებელია. შენობის მე-2 სართულზე ასასვლელი კიბე დანგრეულია.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი №02 შენობა-ნაგებობები ინსპექტირების პერიოდში წარმოადგენილია ნანგრევების სახით.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი №3 შენობა წარმოადგენს აგურით ნაგებ ერთსართულიან შენობა-ნაგებობას. დიობები შეუვსებელია. შენობა გადახურულია ხის კონსტრუქციაზე მოწყობილი თუნუქის ფურცლებით.

მეტროლოლოგია

საგარო რეგისტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882019640307 - 06/08/2019წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 28, სექტორი - 01, კვარტალი - 22, ნაკვეთი - 070; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 4045.00 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1 შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 891 კვ.მ, №2 შენობა-ნაგებობა, №3 შენობა-ნაგებობა; მისამართი: ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა დუშაბე, №66; შესაკუთრე: სსიპ ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტი.

შენიშვნა:

№28.01.22.070 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე არსებული, საკადასტრო გეგმაზე მითითებული №2 და №3 შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართები მოწოდებულია ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 15 მაისის №45-452313585 წერილით, რომლის მიხედვითაც საკადასტრო გეგმაზე მითითებული შენობა №2-ის განაშენიანების ფართია 4030 კვ.მ ხოლო შენობა №3-ის 30.00 კვ.მ. მიღებული ღირებულების მაჩვენებლები სამართლიანია იმ დაშვების პირობებში სადაც მოწოდებული მონაცემები იქნებოდა სწორი და ასახავდა რეალობას.

შეზღუდვები და დაშვებები:

შუფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებული მიღებული იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულებების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული



003310323

- ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია მნიშვნელოვანი დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას.
4. №28.01.22.070 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე არსებული, საკადასტრო გეგმაზე მითითებული №2 და №3 შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართები მოწოდებულია ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 15 მაისის №46-462313585 წერილით, რომლის მიხედვითაც საკადასტრო გეგმაზე მითითებული შენობა №2-ის განაშენიანების ფართია 40.00 კვ.მ ხოლო შენობა №3-ის 30.00 კვ.მ. მიღებული ღირებულების მაჩვენებლები სამართლიანია იმ დაშვების პირობებში სადაც მოწოდებული მონაცემები იქნებოდა სწორი და ასახავდა რეალობას.
5. შემფასებლის კომპეტენციაში არ შედის შენობა-ნაგებობის სპეციალური შემოწმება მის კონსტრუქციულ მდგომარეობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმომდებლობაზე ან სხვა მსგავს მახასიათებელზე და მიღებული ღირებულების მაჩვენებელი განსაზღვრულია იმ სპეციალური დაშვების პირობებში, სადაც იგულისხმებოდა რომ შენობა-ნაგებობა და მასში განთავსებული შესაფასებელი ობიექტი იმყოფებოდა ტექნიკურად და კონსტრუქციულად გამართულ მდგომარეობაში. შეფასებული ღირებულება სამართლიანია აღნიშნული დაშვების პირობებში.
6. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციების ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით;
7. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე;
8. მიწის ნაკვეთის შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტორი“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

საბაზრო ღირებულება - წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ პირობებით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს უაღიარებელირებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“ (IVS).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიიღება შესაბამისი პერიოდისათვის უძრავი ქონების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთშემოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით. მნიშვნელოვანი დანაშაულის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება.

შეფასების მიდგომები

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშებისას შეფასების პროცესში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- **საბაზრო მიდგომა** - ღირებულებას გვიჩვენებს განსახილველი აქტივის შედარებით ისეთ იდენტურ ან მსგავს აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია. საბაზრო მიდგომა ითვალისწინებს კორექტირებას: **შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდით** ან/და **საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდით**.
- **შენიშვადის მიდგომა** - ღირებულებას ადგენს (გვიჩვენებს) მომავალი ფულადი ნაკადების გარდაქმნით მიმდინარე ღირებულებაში, **ფულადი ნაკადების დისკონტირების ან კაპიტალიზაციის მეთოდის** გამოყენებით.
- **დანაშაულების მიდგომა** - წარმოადგენს ობიექტის შეფასების მეთოდების ერთობლიობას, რომლებიც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანაშაულების განსაზღვრაზე, ცვეთების გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში იმზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისთვის (შექმნისთვის). მიდგომა გვაძლევს საშუალებას გამოთვალეთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვაკლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა მოძველების ზარკი.



003310323

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამოდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი უძრავი ქონების იდენტური და მსგავსი შესადარისი ობიექტების ფაილდების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები ვერ იქნა მოპოვებული გამოსაკვლევ უბანში, ამიტომ ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა **დანახარჯების მიდგომა**. დანახარჯების მიხედვით ღირებულების შეფასება დაფუძნებულია იმ ვარაუდზე, რომ ხარჯები მიწის ნაკვეთის შექმნაზე, მის მომზადებაზე და მშენებლობაზე, წარმოადგენენ საფუძველს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასებისათვის.

შეფასებისას განხორციელებული პროცედურა

- შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის /როგორც ვაკანტურის/ შექმნის ღირებულების შეფასება;
- გაუმჯობესებების აღდგენითი/ჩანაცვლების ღირებულების გაანგარიშება;
- სამეწარმეო (დეველოპერის) მოგების შეფასება;
- ახალი მშენებლობის ღირებულების შეფასება;
- გაუმჯობესებების ცვეთის გაანგარიშება;
- ახალი მშენებლობის ნარჩენი ღირებულების შეფასება;
- უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება.

დანახარჯების მიდგომის შესაბამისად უძრავი ქონების შეფასება განხორციელდა ორ ეტაპად. **I ეტაპზე** მოხდა მიწის ნაკვეთის, როგორც ვაკანტურის საბაზრო ღირებულების დადგენა **საბაზრო მიდგომით**, **II ეტაპზე** დადგინდა შესაფასებელი შენობა-ნაგებობა(ებ)ის საბაზრო ღირებულება **დანახარჯების მეთოდით**.

მიწის ნაკვეთის შეფასება (I ეტაპი)

მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) შეფასებისას გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდით ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად (საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდით).

საბაზრო მიდგომა

საბაზრო მიდგომა ეფუძნება პრინციპს, რომლის მიხედვითაც ღირებულების განსაზღვრა ხდება ანალოგიური/მსგავსი ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე. ამასთან, ამოსავალი პრინციპი არის **ჩანაცვლების პრინციპი**, რომლის თანახმადაც რაციონალური ინვესტორი ქონების შექმნაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი ანუ ხარვეზიანობის ანალოგიური ობიექტი.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი **ანალიზები**:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო იდენტური/მსგავსი უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტების შედარება შესადარისი ობიექტებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შესადარისი ობიექტებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძობიარე.

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:



003310323

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები...
- გაყიდვის პირობები...
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ...
- ბაზრის პირობები...
- ადგილმდებარეობა...
- ფიზიკური მახასიათებლები...
- ეკონომიკური მახასიათებლები...
- გამოყენება...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...

ამ კვლევისათვის, ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის მსგავსი შესადარისი ობიექტების ფოტოდეგების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები, რომლებიც შემდგომში დაკორექტირებული იქნა სხვადასხვა შედარების აღმნიშვნელებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განსაზღვრა ქალაქ ჩოხატაურში, დუშაძის ქუჩა №66- ში მდებარე, №28.01.22.070 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული **4045.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების პირობითად ვაკანტური (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **144851,00 (ასორმოცდათხიათასრვაასორმოცდათერთმეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

შენიშვნა-ნაგებობ(ებ)ის ღირებულების შეფასება (II ეტაპი)

დანახარჯების მიდგომით შენიშვნა-ნაგებობ(ებ)ის ღირებულების მაჩვენებლის განსაზღვრა ეყარება იმ ეკონომიკური პრინციპის გამოყენებას, რომ მიყიდველი აქტივისთვის არ გადაიხდის იმაზე მეტს, რამდენიც არის მისი ექვივალენტური სარგებლიანობის მქონე აქტივის შექმნის (შესყიდვის ან მშენებლობის გზით) დანახარჯი, თუ დროში მიზანშეუწონლად არ არის შეზღუდული და არ ვანიცდის მასთან დაკავშირებული შეფერხებების, რისკისა და სხვა ფაქტორების ზემოქმედებას. აღნიშნული მიდგომით ღირებულების მაჩვენებელი განისაზღვრება მოცემული აქტივის ჩანაცვლების მიმდინარე დანახარჯების, ან მისი ზუსტი ანალოგის ხელახლა შექმნის დანახარჯების (ღირებულების) გამოთვლით და მიღებული შედეგიდან აქტივის ფიზიკური დაზიანებისა და ნებისმიერი ფორმის მოძველების (მორალური ცვეთის) გამორიცხვით.

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებით გათვალისწინებულია დანახარჯების მიდგომის შემდეგი ძირითადი მეთოდები:

ჩანაცვლების დანახარჯების (ღირებულების) მეთოდი - მეთოდი, რომლის მეშვეობით ღირებულების მაჩვენებელი განსაზღვრება ანალოგიური აქტივის დანახარჯების გამოთვლით, რომელსაც განსახილველი აქტივის ექვივალენტური სარგებლიანობა გააჩნია;

ფუნქციის ხელახლა შექმნის დანახარჯების მეთოდი - დანახარჯების მეთოდი, რომლის დროსაც ღირებულების მაჩვენებელი განსაზღვრება განსახილველი აქტივის ასლის (ზუსტი ანალოგის) ხელახლა შექმნის დანახარჯების (ღირებულების) გამოთვლით;

დაზიანების მეთოდი - მეთოდი, რომლის მეშვეობით აქტივის ღირებულება გამოითვლება თითოეული მისი შემადგენელი ნაწილის ღირებულებების მეშვეობით.

დანახარჯების მეთოდის მსვლელობისას შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა შენიშვნა-ნაგებობ(ებ)ის ჩანაცვლების ღირებულება. **ჩანაცვლების ღირებულება** გამოხატავს მსგავსი ფუნქციური გამოყენების გაუმჯობესების შექმნაზე გასაწევი ხარჯების ღირებულებას შეფასების თარიღისათვის, თანამედროვე სტანდარტებისა და სამშენებლო მასალების გამოყენებით.

ჩანაცვლების ღირებულება შეფასებულია კვადრატული მეტრების შედარების მეთოდის გამოყენებით. მეთოდი დაფუძნებულია შედარებაზე შემდეგი დაშვების გათვალისწინებით, რომ ახლო წარსულში აშენებული შესადარისი შენობის 1 კვ.მ-ის აშენების დადგენილი ღირებულება წარმოადგენს საფუძველს შესაფასებელი გაუმჯობესების 1 კვ.მ-ის ჩანაცვლების ღირებულების შეფასებისათვის. ამ მეთოდისთვის შემფასებლის მიერ განხორციელდა შესაბამისი სამშენებლო ბაზრის კვლევა, რომლითაც მიზნად მსგავსი ფუნქციონალური, ფიზიკური და სხვა მახასიათებლების მქონე შენიშვნა-ნაგებობ(ებ)ის 1 კვ.მეტრის მშენებლობაზე გაწეული პირდაპირი და ირიბი ხარჯების საშუალო მაჩვენებლების დადგენა.

დანახარჯების მიდგომით ობიექტის ღირებულების განსაზღვრისათვის მშენებლობის ღირებულებას ემატება სამეწარმეო (დედუღიერის) მოგება. **სამეწარმეო მოგება** - წარმოადგენს გარკვეულ თანხას ფულად გამოხატულებაში, რომელიც ასახავს



003310323

შენაშენის კომერციულ დაინტერესებას კონკრეტულ მშენებლობაში. იმის გამო, რომ ყველა შენაშენე არ იღებს ერთნაირ მოგებას, ამიტომ ეს მაჩვენებელი (სამეწარმეო მოგება) აღებულია ტიპური ბაზრისთვის დამახასიათებელი მაჩვენებლებიდან.

დანახარჯების მიდგომის კონტექსტში „ცვეთა“ ნიშნავს კორექტირებებს, რომლებიც შემფასებელს შეაქვს იდენტური სარგებლიანობის მქონე აქტივის შექმნისთვის საჭირო დანახარჯების შეფასებაში, რათა აისახოს განსახილველ აქტივზე ზემოქმედი დაძველების ფაქტორების გავლენა მის ღირებულებაზე. ცვეთა განისაზღვრება, როგორც სხვაობა შეფასების მართლსაფასურის ახალი გაუმჯობესებების აშენების ხარჯებსა და გაუმჯობესებების მიმდინარე ღირებულებას შორის.

ცვეთის კორექტირებები გაითვალისწინება აქტივის მოძველების ასახვის მიზნით. აქტივის მოძველება სხვადასხვა კატეგორიებისაა. შენობა-ნაგებობებისათვის განიხილება ცვეთის სამი ტიპი: ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური.

ფიზიკური – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია სამშენებლო კონსტრუქციის, მასალების და ელემენტების ბუნებრივი დაზიანებით ბუნებრივი დაბერების ან არასწორი ექსპლუატაციის შედეგად.

ფუნქციონალური – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია შენობის (ნაგებობის) სამომხმარებლო თვისებების თანამედროვე პარამეტრებთან შეუსაბამებლობით.

ეკონომიკური – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია ბაზარზე სიტუაციის, საკანონმდებლო პირობების და სხვა ფაქტორების ცვლილებით.

შესაფასებელი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ჩამონათვალი და დანახარჯების მეთოდის ფარგლებში დადგენილი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები მოცემულია დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განაგარიშება

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ქალაქ ჩოხატაურში, დუმბაძის ქუჩა №66-ში მდებარე, **№28.01.22.070** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, **4045.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ დათავსებული **961.00 კვ.მეტრი** შენობა-ნაგებობების მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **154061,00 (ასორმოცდათოთხმეტიათასსამოცდაერთი) ლარს**. შესაფასებელი უძრავი ქონების მოცულობის ჩამონათვალი და მათი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

ლევან აბაშიძე

გამოყენებული მასალები

- ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 07 თებერვლის №46-462303816 მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882019640307 – 06/08/2019წ).
- ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 15 მაისის №46-462313585 წერილით

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ანზორ ერგეშიძე



003310323

ექსპერტის დასკვნა № 003310323

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5

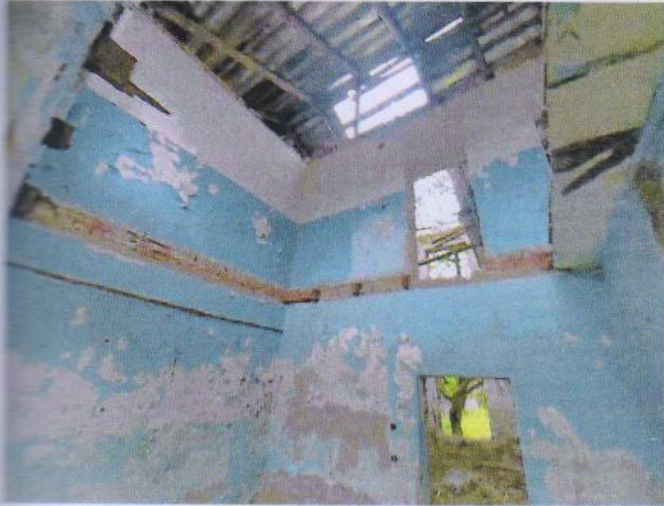


ფოტო 6



003310323

ექსპერტის დასკვნა № 003310323



ფოტო 7



ფოტო 8



ფოტო 9



ფოტო 10



ფოტო 11



ფოტო 12



003310323



ფოტო 13



ფოტო 14



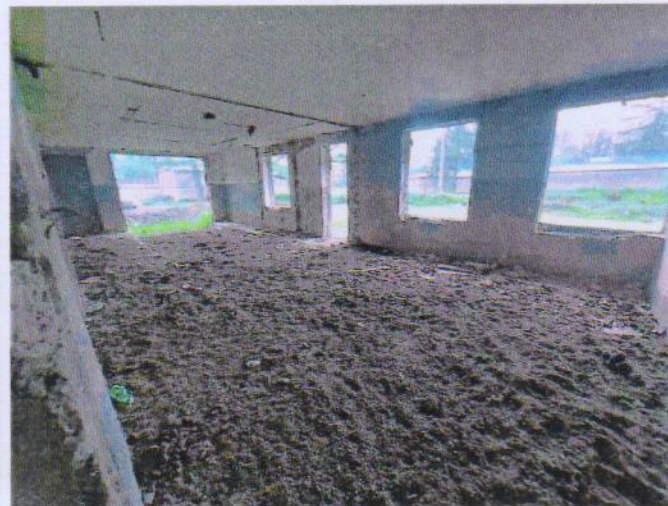
ფოტო 15



ფოტო 16



ფოტო 17



ფოტო 18



003310323

ფესპერტის დასკვნა № 003310323



ფოტო 19



ფოტო 20



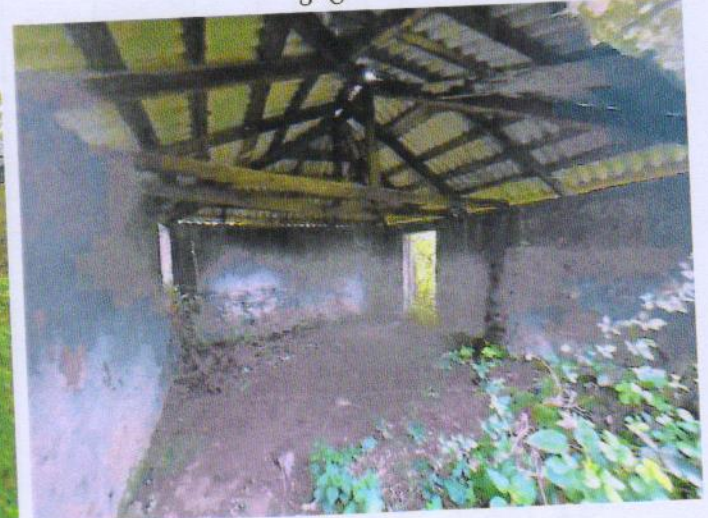
ფოტო 21



ფოტო 22



ფოტო 23



ფოტო 24

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ჩიხატაური, ქუჩა დუმბაძე	დაბა ჩიხატაური, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ჩიხატაური, ქუჩა კოსტავა	ქალაქი ჩიხატაური, ქუჩა კოსტავა
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
სსკქდასტრო კოდი	28.01.22.070	28.01.21.506	28.01.23.130	28.01.23.011
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
თარიღი	მიმდინარე	მიმდინარე	07.04.2022	26/11/2021
მოვლიანი ფასი (ლარი)	-	30500.00	40375.00	10000.00
ფართობი (კვ.მ.)	4045.00	1200.00	1500.00	162.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	25.42	26.92	61.73
ინფორმაციის წყარო	-	www.myhome.ge	საჯარო რეგისტრის მონაცემთა ელექტრონული ბაზა	
ID ან კონტაქტი	-	10847030		

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შეფასებული ქონება	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ჩიხატაური, ქუჩა დუმბაძე	ქალაქი ჩიხატაური, ქუჩა დუმბაძე	დაბა ჩიხატაური, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ჩიხატაური, ქუჩა კოსტავა	ქალაქი ჩიხატაური, ქუჩა კოსტავა
მოვლიანი ფასი (ლარი)	-	-	30500.00	40375.00	10000.00
ფართობი (კვ.მ.)	4045.00	4045.00	1200.00	1500.00	162.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	-	25.42	26.92	61.73
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	საბაზრო	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
კორექტირება	-	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	-	25.42	26.92	61.73
2 გაყოფის პირობები	გაყოფა	გაყოფა	შეთავაზება	გაყოფა	გაყოფა
კორექტირება	-	-	-5%	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	-	24.15	26.92	61.73

3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხაზები	არა	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	24.15	26.92	61.73	
4	საბაზრო პრობები	მიმდინარე	მიმდინარე	07.04.2022	26/11/2021	
	კორექტირება	-	-	-	+5%	
	დაკორექტირებული ფასი	-	24.15	26.92	64.82	
5	ადგილმდებარეობა	ქალაქი ჩხატაური, ქუჩა დუმბაძე	უარესი	მსგავსი	მსგავსი	
	კორექტირება	-	+10%	-	-	
	დაკორექტირებული ფასი	-	26.57	26.92	64.82	
6	ფიზიკური მასობრივობები (გართობი)	4045.00	1200.00	1500.00	162.00	
	კორექტირება	-	-5%	-5%	-15%	
	დაკორექტირებული ფასი	-	25.24	25.57	55.10	
7	გამოყენება შეზღუდვები	-	არა	არა	არა	
	კორექტირება	-	-	-	-	
	დაკორექტირებული ფასი	-	25.24	25.57	55.10	
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0.30	0.35	0.35	
	შეწონილი ფასები	-	7.57	8.95	19.29	
	I კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		35.81	4045.00	144851.00	
	შესასყიდველი მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)					
	უბრალო ქონების მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი) (დამრეგულირებული)					

შპს "საქართველო" №2

№	ქონების დასახელება	საკადასტრო კოდი	ზომის ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)	მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)
1	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	28.01.22.070	კვ.მეტრი	4045.00	35.81	144851.00
2	შენიშვნა-ნაგებობა №1		კვ.მეტრი	891.00	10.00	8910.00
3	შენიშვნა-ნაგებობა №2		კვ.მეტრი	40.00	ღირებულების გარეშე	
4	შენიშვნა-ნაგებობა №3		კვ.მეტრი	30.00	10.00	300.00
ჯ ა მ ი						154061.00



სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო
ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო

