



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

№ 5003082323
18/05/2023



5003082323

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 ის N003311323 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 11 ფურცლად;

პატივისცემით,

მამუკა ჯანგულაშვილი
ბიუროს უფროსი



5003082323

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

თარიღი 18.05.2023

[Signature]
(ხელმოწერა) ბ.ა.





003311323

ექსპერტის დასკვნა № 003311323

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორება ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც დაფუძნებულია 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 სამხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დანიშნულება:

სტრუქტურა: ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერია

პრობლემატიკა:

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

სამელი და ვარი: დავით შარაშიძე

საფუძველი მომართვა

შემოწმებული ექსპერტები:

ლევან აბშიძე / 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-1199. საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1650 სერტიფიკატი „მკვირვასი ლითონებისა და ქვები“-ს სპეციალობაში; საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1648 სერტიფიკატი „მკვირვასქვიანი საიუველირო ნაკეთობები“-ს სპეციალობაში.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 08 დეკემბრის №669 დადგენილებით დამტკიცებული „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების“ 34-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, შემდგომში მათი ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების მიზნით, გთხოვთ, უზრუნველყოთ, ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, №28.14.23.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საფასური საპრივატიზებო საფასურის დადგენა“.

შემოწმების თარიღი: 07/02/2023 წ

გასვლის თარიღი: 18/05/2023 წ

დასკვნა

ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ დაბლაციხეში მდებარე, №28.14.23.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ვერტიკალური პროექტი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული 87.00 კვ.მეტრი ფართობის ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 6579,00 ლარს. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული ღირებულებები (შეფასებულია მხოლოდ დადგენილი ობიექტების მიხედვით) ლარს. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული ღირებულებები (შეფასებულია მხოლოდ დადგენილი ობიექტების მიხედვით) ლარს.



003311323

ექსპერტის დასკვნა № 003311323

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

ლევან აბაშიძე

გამოკვლევა

შესასწავლი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2023 წლის 24 აპრილს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალვრებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონება, მდგომარეობათურის მუნიციპალიტეტის სოფელ დაბლაციხეში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №28.14.23.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესასწავლ ობიექტს წარმოადგენს 115.00 კვ.მ. ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 87.00 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობა. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ნაკვეთს არ გააჩნია შემოღობვა. ფართის ეკოლოგია საშუალოა.

საკადასტრო ვეგზე დატანილი №01/1 შენობა წარმოადგენს ლითონის ფურცლებისა და კონსტრუქციის შედუღების შედეგად აგებულ შენობა-ნაგებობას. დიობები შეუვსებელია. იატაკზე ზონები მოწყობილია ბეტონის ფილებით. შენობის ნაწილი დაზარალებულია ხის კონსტრუქციაზე მოწყობილი თუნუქის ფურცლებით. ხოლო ნაწილი ჩამოშლილია.

მდგომარეობის აღწერა

საჯარო რეგისტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882022798967 - 01/11/2022წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 28, სექტორი - 14, კვარტალი - 23, ნაკვეთი - 057; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 115.00 კვ.მეტრი; შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 87.00 კვ.მეტრი. მისამართი: მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი დაბლაციხე შესაკუთრე: სსიპ ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტი.

შედეგები და დაშვებები:

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ დათვალვრებული იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესასწავლი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია მნიშვნელოვანი დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეგისტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შესაბამეა რეალობას.
4. შეფასებლის კომპეტენციაში არ შედის შენობა-ნაგებობის სპეციალური შემოწმება მის კონსტრუქციულ მდგომარეობაზე, ტექნიკურ მდგომარეობაზე, სეისმოდეგობაზე ან სხვა მსგავს მახასიათებელზე და მიღებული ღირებულების მაჩვენებელი განსაზღვრულია იმ სპეციალური დაშვების პირობებში, სადაც იგულისხმებოდა რომ შენობა-ნაგებობა და მასში განთავსებული შესასწავლი ობიექტი იმყოფებოდა ტექნიკურად და კონსტრუქციულად გამართულ მდგომარეობაში. შეფასებული ღირებულება სამართლიანია აღნიშნული დაშვების პირობებში.
5. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციების ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ მაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტორები, რომლებიც განსხვავდებიან თანმიმდევრული მაჩვენებლებით.
6. შეფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის.



003311323

შეფასებელი 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;

- 7. მიწის ნაკვეთის შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტური“ 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“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვალისწინებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე” (IVS).

ურთიერთობის საბაზრო ღირებულება მიიღება შესაბამისი პერიოდისათვის უძრავი ქონების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი კონსტრუქციის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მომთხოვნის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება.

შეფასების მიდგომები

შეფასების სურთამორისო სტანდარტების შესაბამისად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშებისას შეფასების მიდგომები 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**.
- **შემოსულის მიდგომა** - ღირებულებას ადგენს (გვიჩვენებს) მომავალი ფულადი ნაკადების გარდაქმნით მიმდინარე ღირებულებაში, **ფულადი ნაკადების დისკონტირების** ან **კაპიტალიზაციის მეთოდის** გამოყენებით.
- **დანახარჯების მიდგომა** - წარმოადგენს ობიექტის შეფასების მეთოდების ერთობლიობას, რომლებიც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე, ცვეთების გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში იმზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისთვის (შექმნისთვის). მიდგომა გვაძლევს საშუალებას გამოვადლოთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვაკლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა მოქმედების ხარჯი.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

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

შეფასების განხორციელებული პროცედურა

- შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის /როგორც ვაკანტურის/ შეძენის ღირებულების შეფასება;
- გულშემატკმელების აღდგენითი/ჩანაცვლების ღირებულების გაანგარიშება;
- საშენარშო (დეველოპერის) მოგების შეფასება;
- ახალი მშენებლობის ღირებულების შეფასება;
- გულშემატკმელების 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-



003311323

მდგომარეობის 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 მეთოდი).

საბაზრო მიდგომა

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

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

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

შედარების ელემენტები

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

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

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

ამ კვლევისთვის, ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის მსგავსი შესადარისი ობიექტების კვლევის შედეგების შესახებ მონაცემები, რომლებიც შემდგომში დაკორექტირებული იქნა სხვადასხვა შედარების ელემენტებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

კვლევა შემოიღწიწილად გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით გამოსაზღვრავი ჩინატურის მუნიციპალიტეტის სოფელ დაბლაიხეში მდებარე, №28.14.23.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული **115.00 კვადრტი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების პირობითად ვაჭრობის (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **159.00 (ათასმამაორმოცდაცხრამეტი) ლარს**, შესაფასებელი ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები



003311323

შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

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

დანახარჯების მიდგომით შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ღირებულების მაჩვენებლის განსაზღვრა ემყარება იმ ეკონომიკური პრინციპის გამოყენებას, რომ მიყვანილი აქტივისთვის არ გადაიხდის იმაზე მეტს, რამდენიც არის მისი ექვივალენტური სარგებლიანობის მქონე აქტივის შეძენის (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 განისაზღვრება ანალოგიური აქტივის დანახარჯების გამოთვლით, რომელსაც განსახილველი აქტივის ექვივალენტური სარგებლიანობა გააჩნია;

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

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

დანახარჯების მეთოდის მსვლელობისას შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა შენობა-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 მოხდა მსგავსი ფუნქციონალური, ფიზიკური და სხვა მახასიათებლების მქონე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის 1 კვ.მეტრის მშენებლობაზე გაწეული პირდაპირი და ირიბი ხარჯების საშუალო მაჩვენებლების დადგენა.

დანახარჯების მიდგომით ობიექტის ღირებულების განსაზღვრისათვის მშენებლობის ღირებულებას ემატება სამეწარმეო (დედუქიანობის) მოგება. **სამეწარმეო მოგება** - წარმოადგენს გარკვეულ თანხას ფულად გამოხატულებაში, რომელიც ასახავს მენეჯმენტის კომერციულ დაინტერესებას კონკრეტულ მშენებლობაში. იმის გამო, რომ ყველა მენაშენე 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 თარიღისათვის ახალი გაუმჯობესებების აშენების ხარჯებსა და გაუმჯობესებების მიმდინარე ღირებულებას შორის.

ფუნქციონალური კორექტირებები გაითვალისწინება აქტივის მოძველების ასახვის მიზნით. აქტივის მოძველება სხვადასხვა ტექნიკური მხარისაა. 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.



003311323

ექსპერტის დასკვნა № 003311323

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

საფუძველზე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ დაბლაციხეში მდებარე, №28.14.23.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, **115.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული **87.00 კვ.მეტრი** შენობა-ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **6579,00 (ექვსიათასხუთასსამოცდაცხრაშემეტი) ლარს**. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების 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 №882022798967 – 01/11/2022წ).

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ანზორ ერგემიძე



003311323

ექსპერტის დასკვნა № 003311323

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



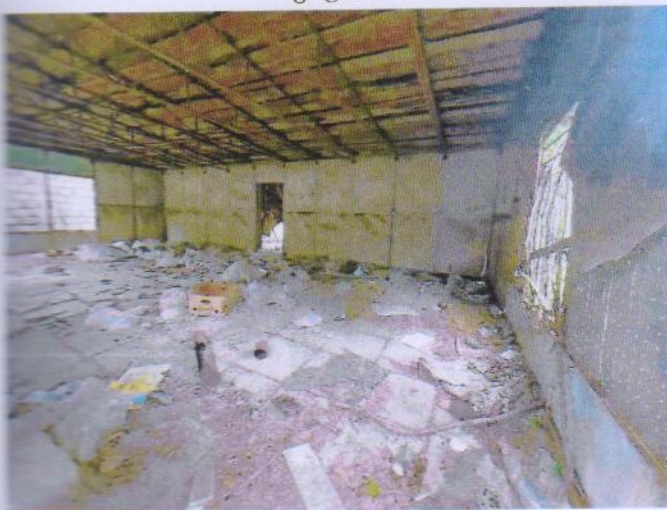
ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5

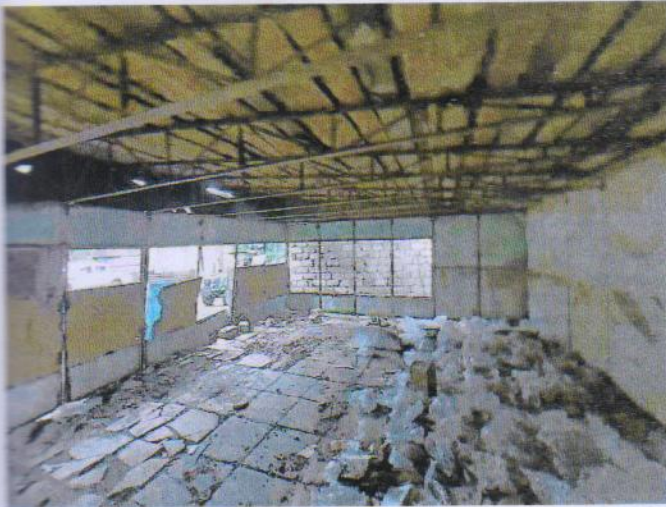


ფოტო 6



003311323

ექსპერტის დასკვნა № 003311323



ფოტო 7



ფოტო 8

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი დაბლაციხე	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი დაბლაციხე	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი დაბლაციხე	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი დაბლაციხე
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკანდასტრო კოდი	28.14.23.057	28.13.22.099	28.13.22.381	28.14.24.165
ტრანზაქციის ტიპი	ბაჟი	ბაჟი	ბაჟი	ბაჟი
თარიღი	მომდინარე	22/07/2022	07/03/2022	12/01/2022
მოდიანი ფასი (ლარი)	-	16225.00	4000.00	60000.00
ფართობი (კვ.მ.)	115.00	1440.00	918.00	4500.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	11.27	4.36	13.33
ინფორმაციის წყარო	-	-	-	-
ID ან კონტაქტი	-	-	-	-

საჯარო რეესტრის მონაცემთა ელექტრონული ბაზა

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესადარისი ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი დაბლაციხე	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი დაბლაციხე	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი დაბლაციხე	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი დაბლაციხე	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი დაბლაციხე
მოდიანი ფასი (ლარი)	-	16225.00	4000.00	60000.00	60000.00
ფართობი (კვ.მ.)	115.00	1440.00	918.00	4500.00	4500.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	11.27	4.36	13.33	13.33
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტიპური	ტიპური	ტიპური	ტიპური
კორექტირება	-	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	11.27	4.36	13.33	13.33
2 ბაჟიდან პირობები	ბაჟი	ბაჟი	ბაჟი	ბაჟი	ბაჟი
კორექტირება	-	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	11.27	4.36	13.33	13.33

3	შეზღვევის შემდგომ გასაწევი ხაზჯები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-
	ლაკორექტირებელი ფასი	-	11.27	4.36	13.33
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	22/07/2022	07/03/2022	12/01/2022
	კორექტირება	-	-	-	-
	ლაკორექტირებელი ფასი	-	11.27	4.36	13.33
5	ადგილმდებარეობა	მუნიციპალიტეტი ჩხატაური, სოფელი დაბლაჯიხე	უკეთესი (კონტრაქტ გზასთან სიახლოვე)	უარესი (კონტრაქტ გზასთან სიახლოვე)	უარესი (კონტრაქტ გზასთან სიახლოვე)
	კორექტირება	-	-10%	+5%	+5%
	ლაკორექტირებელი ფასი	-	10.14	4.58	14.00
6	ფიზიკური მახასიათებლები (ფართობი)	115.00	1440.00	918.00	4500.00
	კორექტირება	-	+10%	+5%	+20%
	ლაკორექტირებელი ფასი	-	11.15	4.81	16.80
7	გამოყენება/შეზღვევები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-
	ლაკორექტირებელი ფასი	-	11.15	4.81	16.80
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0.35	0.25	0.40
	შეწონილი ფასები	-	3.90	1.20	6.72
	I კვპ-ის შეფასებული საორიენტაციო სააზრო ღირებულება (ლარი)		11.82	115.00	
	შესასყებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)				
	უბრალო ქონების მილიანი საორიენტაციო სააზრო ღირებულება (ლარი)				
				1359.00	

დ.ან.არ.თ.ი.ი №2

№	ქონების დასახელება	საკადასტრო კოდი	ზომის ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)	მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)
1	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	28.14.23.057	კვ.მეტრი	115.00	11.82	1359.00
2	შენიშვნა-ნაგებობა №1		კვ.მეტრი	87.00	60.00	5220.00
						6579.00

ჯ ა მ ი

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო
ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო

