



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

ექსპერტიზის 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

№ 5003081823

18/05/2023



5003081823

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 N003310823 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

მამუკა ჯანგულაშვილი

ბიუროს უფროსი



003310823

ექსპერტის დასკვნა № 003310823

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

მოსმართი:

სახელი და გვარი: დავით შარაშიძე

საფუძველი: მომართვა

შემრულებელი 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-1648. საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1650 სერთიფიკატი „მვირფასი ლითონებისა და ქვები“-ს სპეციალობაში; საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1648 სერთიფიკატი „მვირფასქვიანი საიუველირო ნაკეთობები“-ს სპეციალობაში.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 08 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, გთხოვთ უზრუნველყოთ ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონები საწყისი საპრივატიზებო საფასურის დადგენა. (ს.კ: 28.01.23.434)“.

შემოსვლის თარიღი: 07/02/2023 წ

გასვლის თარიღი: 18/05/2023 წ

დასკვნა

დამა ჩოხატაურში, კოსტავას ქუჩაზე მდებარე, №28.01.23.434 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 100.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 4463,00 (ოთხიათასოთხასსამოცდასამი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.



003310823

ექსპერტის დასკვნა № 003310823

ლევან აბაშიძე

გამოკვლევა

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2023 წლის 24 აპრილს სასაქონლო ექსპერტის "მიერ დათვლიერებული და დასურათებული იქნა მომართვამი მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე დაბა ჩოხატაურში, კოსტავას ქუჩაზე.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №28.01.23.434 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 100.00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ტერიტორიას არ გააჩნია შემოღობვა. ფართს ესაზღვრება სამანქანო გზა.

მეტრიკული სტრატეგია

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882022824840 - 10/11/2022წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 28, სექტორი - 01, კვარტალი - 23, ნაკვეთი - 434; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 100.00 კვ.მეტრი; მისამართი: დაბა ჩოხატაური, ქუჩა კოსტავა; მესაკუთრე: ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტი.

შეზღუდვები და დაშვებები:

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

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /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 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. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციების ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ზაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით;
5. 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;
6. 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“ პრინციპით ტრანზაქციისას. მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს



003310823

გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე (IVS).

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

შეფასების მიდგომები

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშებისას შეფასების პრაქტიკაში 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.**
- **შემოსავლის 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.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი აქტივის იდენტური/მსგავსი აქტივები საჯაროდ ივაჭრება, ამ შეფასების მონაცემისათვის შემფასებლის მიერ 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). როგორც წესი, სწორედ აქტიური ბაზრის მონაცემები ითვლება ღირებულების ყველაზე კარგ მტკიცებულებად და შესაბამისად, საბაზრო მიდგომას უაღრესად უფრო მეტი ნდობის ფაქტორი.

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 შექენაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი ამგვარ გებლიანობის ანალოგიური ობიექტი.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- 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 შესადარის 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 შესადარის 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:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა...



003310823

ექსპერტის დასკვნა № 003310823

- 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 უძრავი ქონების ობიექტის მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები, რომლებიც შემდგომში დაკორექტირებული იქნა სხვადასხვა შედარების კუმენტებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა დაბა ჩოხატაურში, კოსტავას ქუჩაზე მდებარე, №28.01.23.434 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **100.00 კვ.მ.** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **4463,00 (ოთხათასოთხასსამოცდასამი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

ლევან აბაშიძე

გამოყენებული მასალები

- ჩოხატაურის მერიის 2023 წლის 07 თებერვლის №46-462303816 მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882022824840 – 10/11/2022წ);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ანზორ ერგეშიძე



003310823

ექსპერტის დასკვნა № 003310823

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	დაბა ჩიხატაური, ქუჩა კოსტავა	დაბა ჩიხატაური, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ჩიხატაური, ქუჩა კოსტავა	ქალაქი ჩიხატაური, ქუჩა კოსტავა
ქონების ტიპი	მაწის ნაკვეთი	მაწის ნაკვეთი	მაწის ნაკვეთი	მაწის ნაკვეთი
სახელმწიფო კოდი	28.01.23.434	28.01.21.506	28.01.23.130	28.01.23.011
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეიარაღება	გაყიდვა	გაყიდვა
თარიღი	მიმდინარე	მიმდინარე	07.04.2022	26/11/2021
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	30500.00	40375.00	10000.00
ფართობი (კვ.მ.)	100.00	1200.00	1500.00	162.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	25.42	26.92	61.73
ინფორმაციის წყარო		www.myhome.ge		
ID ან კონტაქტი	-	10847030		
			საჯარო რეესტრის მონაცემთა ელექტრონული ბაზა	

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესადარისი ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	დაბა ჩიხატაური, ქუჩა კოსტავა	დაბა ჩიხატაური, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ჩიხატაური, ქუჩა კოსტავა	ქალაქი ჩიხატაური, ქუჩა კოსტავა
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	30500.00	40375.00	10000.00
ფართობი (კვ.მ.)	100.00	1200.00	1500.00	162.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	25.42	26.92	61.73
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტაბიური	ტაბიური	ტაბიური
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	25.42	26.92	61.73
2 გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეიარაღება	გაყიდვა	გაყიდვა
კორექტირება	-	-5%	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	24.15	26.92	61.73

3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხაზგაშენება	ანა	ანა	ანა	ანა	ანა
	კორექტირება	-	-	-	-	ანა
	დაკორექტირებული ფასი	-	24.15	26.92	61.73	
4	საბაზრო პროცენტები	მიმდინარე	მიმდინარე	07.04.2022	26/11/2021	
	კორექტირება	-	-	-	-	
	დაკორექტირებული ფასი	-	24.15	26.92	61.73	
5	ადგილმდებარეობა	დაბა ხობცაური, ქვის კობცაყა	ურავი	მხვატა	მხვატა	
	კორექტირება	-	+20%	-	-	
	დაკორექტირებული ფასი	-	28.98	26.92	61.73	
6	ფიზიკური მასხისთებლები (ყარობი)	100.00	1200.00	1500.00	162.00	
	კორექტირება	-	+10%	+10%	-	
	დაკორექტირებული ფასი	-	31.88	29.61	61.73	
7	გამოყენება/შეზღუდვები	ანა	ანა	ანა	ანა	
	კორექტირება	-	-	-	-	
	დაკორექტირებული ფასი	-	31.88	29.61	61.73	
	შეწინეს კოეფიციენტი	-	0.25	0.30	0.45	
	შეწინილი ფასები	-	7.97	8.88	27.78	
	1 კვმ-ის შეფასებული სარიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		44.63			
	შესასესებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)		100.00			
	უბრალო ქონების მთლიანი სარიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		4463.00			

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო
ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო

