



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

№ 5005129023
09/08/2023



5005129023

ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ დავით შარაშიძეს

ბატონო დავით,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N46-462319470 მომართვის (ბიუროს 2023 წლის 17 ივლისის რეგისტრაციის N1005641623) საფუძველზე, გიგზავნით N005610023 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 10 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5005129023

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

თარიღი

11.08

(ხელმოწერა) ბ.ა





005610023

ექსპერტის დასკვნა № 005610023

გაფრთხილება

დეპარტამენტების უფროსების მიერ განგვემარტა 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:

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა:

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: დავით შარაშიძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნიკა ქობულაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 1 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებაში: №P-0885.

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-0566; 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

„შემდგომში ელექტრონული აქუციონის ფორმით პრივატიზების მიზნით, გთხოვთ, უზრუნველყოთ, ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ფარცხმაში მდებარე 135.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის (ს/კ - 28.03.24.217) საწყისი საპრივატიზებო საფასურის დადგენა“.

შემოსვლის თარიღი: 17/07/2023 წ

გასვლის თარიღი: 09/08/2023 წ

დასკვნა

ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფარცხმაში მდებარე, №28.03.24.217 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, **135.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული **50.50 კვ.მეტრი** შენობა-ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **3591.00 ლარს**. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული



005610023

ექსპერტის დასკვნა № 005610023

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

ლევან აბაშიძე

გამოკვლევა

უძრავი ქონების ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, 2023 წლის 24 ივლისს ქონების ინსპექტორის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფარცხმაში.

№28.03.24.217 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას წარმოადგენს 135.00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, რომელიც განთავსებულია ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფარცხმაში. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ტერიტორიას გააჩნია შემოღობვა. ინსპექტირების პერიოდში მიწის ნაკვეთში განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, ხოლო მიწის ნაკვეთის ნაწილი თავისუფალია. ფართს ესაზღვრება სამანქანო გზა და მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი №01/1 შენობა წარმოადგენს შერეული სამშენებლო მასალებით ნაგებ ერთსართულიან შენობა-ნაგებობას. ღიობები არ არის შევსებული. იატაკი წარმოდგენილია გრუნტის სახით. შენობა გადახურულია რკინა-ბეტონის ფილებით.

(იხ. ფოტოილუსტრაცია).

ნიკა ქობულაძე

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №28.03.24.217 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 135.00 კვ.მ. ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული 50.50 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობა.

საჯარო რეგისტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882023091163 - 02/02/2023წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 28, სექტორი - 03, კვარტალი - 24, ნაკვეთი - 217; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 135.00 კვ.მეტრი. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1; მისამართი: მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი ფარცხმა. მესაკუთრე: ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტი.

შენიშვნა: შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას სასაქონლო ექსპერტი დაყრდნობა, ქონების ინსპექტორის მიერ მომზადებულ უძრავი ქონების ფიზიკურ მახასიათებლების აღწერას და ფოტოილუსტრაციას (იხ. შესაფასებელი უძრავი ქონების ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა და ფოტოილუსტრაცია).



005610023

შეზღუდვები და დაშვებები:

შეფასების 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 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 ეცისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. №28.03.24.217 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე არსებული, საკადასტრო გეგმაზე მითითებული №01/1 შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართები მოწოდებულია ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 08 აგვისტოს №46-462322044 წერილით, რომლის მიხედვითაც საკადასტრო გეგმაზე მითითებული შენობა №1-ის განაშენიანების ფართია 50.50 კვ.მ. წინამდებარე დასკვნაში მიღებული ღირებულების მაჩვენებელი სამართლიანია იმ დაშვების პირობებში რომ მოწოდებული მონაცემი სწორია და ასახავს რეალობას.
4. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია მნიშვნელოვანი დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას.
5. 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;
6. 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;
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 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, ცვეთების გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში



005610023

იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისთვის (შექმნისთვის). მიდგომა გვადლევეს საშუალებას გამოვთვალოთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვაკლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა მოძველების ხარჯი.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი უძრავი ქონების იდენტური და მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/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-ნაგებობ(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 მეთოდი) 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 თანახმადაც რაციონალური ინვესტორი ქონების შექმნაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლიანობის 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



005610023

ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძობიარე.

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- 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 მრჩის ნაკვეთის მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები, რომლებიც შემდგომში დაკორექტირებული იქნა სხვადასხვა შედარების ელემენტებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფარცხაში მდებარე, №28.03.24.217 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული **135.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების პირობითად ვაკანტური (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **2076.00 (ორიათასსამოცდათექვსმეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და 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 მყიდველი 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 განიცდის 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;

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

დაჯამების 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



005610023

მშენებლობაზე გაწეული პირდაპირი და ირიბი ხარჯების საშუალო მაჩვენებლების დადგენა.

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

ცვეთის კორექტირებები გაითვალისწინება აქტივის მოძველების ასახვის მიზნით. აქტივის მოძველება სხვადასხვა ქვეკატეგორიებისაა. 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 გაანგარიშება

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფარცხმაში მდებარე, №28.03.24.217 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, **135.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული **50.50 კვ.მეტრი** შენობა-ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **3591.00 (სამიათასხუთასოთხმოცდათერთმეტი) 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 13 ივლისის №46-462319470 მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882023091163 – 02/02/2023წ);
- ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 08 აგვისტოს №46-462322044 წერილი.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ანზორ ერგემიძე



005610023

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 3



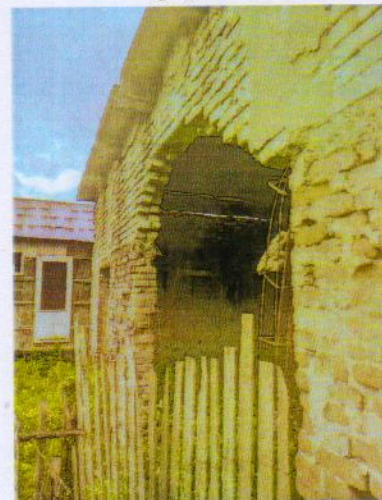
ფოტო 5



ფოტო 2



ფოტო 4



ფოტო 6

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 ფარცხის	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი შუა ფარცხის	დაბა ჩოხატაური, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა კოსტავა
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	28.03.24.217	28.03.22.602	28.01.21.506	28.01.23.241
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	გაყიდვა
თარიღი	მიმდინარე	25/04/2023	მიმდინარე	31/10/2022წ.
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	20100.00	30500.00	1000.00
ფართობი (კვ.მ.)	135.00	3151.00	1200.00	100.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	6.38	25.42	10.00
ინფორმაციის წყარო	-	www.myhome.ge	www.myhome.ge	საჯარო რეესტრის მონაცემთა ელექტრონული ბაზა
ID ან კონტაქტი	-	14826594	10847030	

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი ფარცხის	მუნიციპალიტეტი ჩოხატაური, სოფელი შუა ფარცხის	დაბა ჩოხატაური, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა კოსტავა
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	20100.00	30500.00	1000.00
ფართობი (კვ.მ.)	135.00	3151.00	1200.00	100.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	6.38	25.42	10.00
1 ფინანსირების პირობები	ხაზბარი	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	6.38	25.42	10.00
2 გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	გაყიდვა
კორექტირება	-	-5%	-5%	-
დაკორექტირებული ფასი	-	6.06	24.15	10.00

3	შეყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები	არა	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	6.06	24.15	10.00	
4	საბაზრო პირობები	შემდინარე	25/04/2023	მიმდინარე	31/10/2022წ.	
	კორექტირება	-	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	6.06	24.15	10.00	
5	ადგილმდებარეობა	მუნიციპალიტეტი სოხატაური, სოფელი ვარციხის	მხარე	მხარე	მხარე	მხარე
	კორექტირება	-	-	-15%	-10%	
	დაკორექტირებული ფასი	-	6.06	20.53	9.00	
6	ფიზიკური მახასიათებლები (ფართობი)	135.00	3151.00	1200.00	100.00	
	კორექტირება	-	+15%	+10%	-	
	დაკორექტირებული ფასი	-	6.97	22.58	9.00	
7	გამოყენება/შეზღუდვები	არა	არა	არა	არა	
	კორექტირება	-	-	-	-	
	დაკორექტირებული ფასი	-	6.97	22.58	9.00	
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0.20	0.50	0.30	
	შეწონილი ფასები	-	1.39	11.29	2.70	
	1 კვ.მ-ის შეფასებული სართლებით საბაზრო ღირებულება (ლარი)		15.38			
	შეფასებული მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)		135.00			
	მიწის ნაკვეთის ძლიერი სართლებით საბაზრო ღირებულება (ლარი)		2076.00			

დანართი №2

№	ქონების დასახელება	საკადასტრო კოდი	ზომის ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)	მილიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)
1	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	28.03.24.217	კვ.მეტრი	135.00	15.38	2076.00
2	შენიშნა-ნაგებობა №1		კვ.მეტრი	50.50	30.00	1515.00
ჯ ა მ ი						3591.00

სსიკ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო
მეცხერტიზის ეროვნული ბიურო

