



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

№ 5005128223
09/08/2023



5005128223

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 N005605623 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 08 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5005128223

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

თარიღი

11-08-23



(ხელმოწერა) ბ.ა



005605623

ექსპერტის დასკვნა № 005605623

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, საქსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებულები 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

„გთხოვთ, უზრუნველყოთ, დაბა ჩოხატაურში დუმბაძის ქუჩაზე მდებარე 290.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ - 28.01.21.718) საწყისი საპრივატიზებო საფასურის დადგენა“.

შემოსვლის თარიღი: 17/07/2023 წ

გასვლის თარიღი: 09/08/2023 წ

დასკვნა

ქალაქ ჩოხატაურში, ნ.დუმბაძის სახელობის პარკში მდებარე, №28.01.21.718 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **290.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **15335.00 (თხუთმეტიათასსამასოცდათხუთმეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.



005605623

ექსპერტის დასკვნა № 005605623

ლევან აბაშიძე

გამოკვლევა

უძრავი ქონების ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, 2023 წლის 24 ივლისს ქონების ინსპექტორის მიერ დათვალერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქ ჩოხატაურში, პარკი ნ. დუმბაძის სახელობის.

№28.01.21.718 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას წარმოადგენს 290.00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც განთავსებულია ქალაქ ჩოხატაურში, პარკი ნ. დუმბაძის სახელობის. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ტერიტორიას არ გააჩნია შემოღობვა. ინსპექტირების პერიოდში მიწის ნაკვეთი თავისუფალია. ფართს ესაზღვრება სამანქანე გზა და მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

(იხ. ფოტოილუსტრაცია).

ნიკა ქობულაძე

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №28.01.21.718 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 290.00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882023726738 - 13/07/2023წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა **ჩოხატაური - 28**, სექტორი - **დაბა ჩოხატაური - 01**, კვარტალი - **21**, ნაკვეთი - **718**; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **290.00 კვ.მეტრი**. მისამართი: **ქალაქი ჩოხატაური, პარკი ნ.დუმბაძის სახელობის**. მესაკუთრე: **ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტი**.

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

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 ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია მნიშვნელოვანი დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო



005605623

- 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 ბაზარზე 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 „რეელტური“ 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.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი აქტივის იდენტური/მსგავსი აქტივები საჯაროდ ივაჭრება, ამ შეფასების მიზნებისათვის 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 გააჩნია 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 შექმნაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლიანობის ანალოგიური ობიექტი.

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



005605623

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო იდენტური/მსგავსი უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეაჩრია 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 მგრძნობიარე.

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 უძრავი ქონების ობიექტის 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 ქალაქ ჩოხატაურში, ნ.დუმბაძის სახელობის პარკში მდებარე, №28.01.21.718 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **290.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **15335.00 (თხუთმეტიათასსამასოცდათხუთმეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

ლევან აბაშიძე

გამოყენებული მასალები

- ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 ივლისის №46-462319470 მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882023726738 – 13/07/2023წ);
- საკადასტრო გეგმა.



005605623

ექსპერტის დასკვნა № 005605623

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

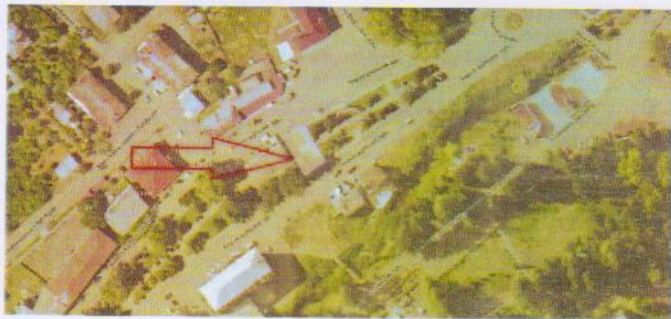
ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ანზორ ერგეშიძე



005605623

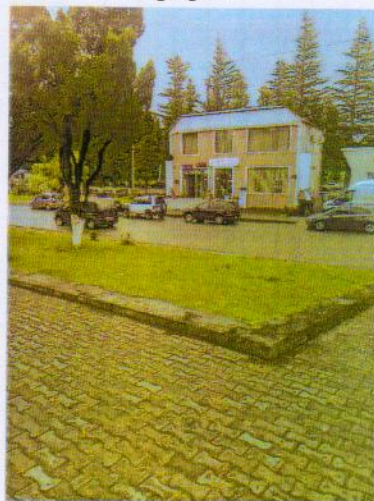
ექსპერტის დასკვნა № 005605623

ფოტოილუსტრაცია



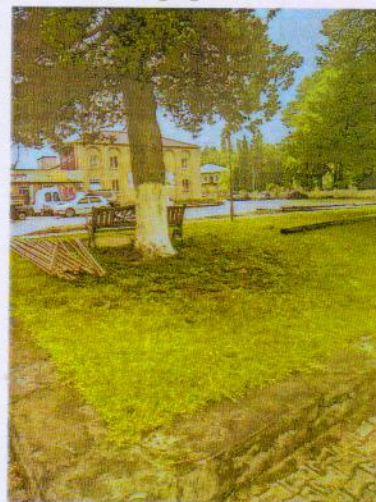
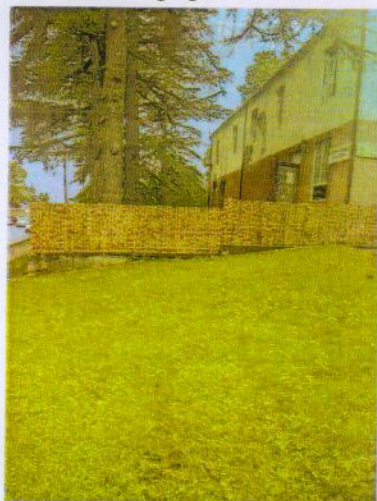
ფოტო 1

ფოტო 2



ფოტო 3

ფოტო 4



ფოტო 5

ფოტო 6

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ჩოხატაური, პარკი ნ.დუმბაძის სახელობის	დაბა ჩოხატაური, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა კოსტავა	ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა კოსტავა
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	28.01.21.718	28.01.21.506	28.01.23.130	28.01.23.011
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
თარიღი	მომდინარე	მომდინარე	07.04.2022	26/11/2021
მოლოანი ფასი (ლარი)	-	30500.00	40375.00	10000.00
ფართობი (კვ.მ.)	290.00	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	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ჩოხატაური, პარკი ნ.დუმბაძის სახელობის	დაბა ჩოხატაური, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა კოსტავა	ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა კოსტავა
მოლოანი ფასი (ლარი)	-	30500.00	40375.00	10000.00
ფართობი (კვ.მ.)	290.00	1200.00	1500.00	162.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	25.42	26.92	61.73
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტიპური	ტიპური	ტიპური
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	25.42	26.92	61.73
2 გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
კორექტირება	-	-5%	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	24.15	26.92	61.73

3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები	ანა	ანა	ანა	ანა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	24.15	26.92	61.73
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	მიმდინარე	07.04.2022	26/11/2021
	კორექტირება	-	-	-	+5%
	დაკორექტირებული ფასი	-	24.15	26.92	64.82
5	აღვლელდებარეობა	ქალაქი ჩოხატაური, პარკი ნ. დუმბაძის სახელობის	უარესი	უარესი	უარესი
	კორექტირება	-	+25%	+25%	+25%
	დაკორექტირებული ფასი	-	30.19	33.65	81.03
6	ფიზიკური მასხაითებლები (ფართობი)	290.00	1200.00	1500.00	162.00
	კორექტირება	-	+5%	+5%	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	31.70	35.33	81.03
7	გამოყენება/შეზღუდვები		ანა	ანა	ანა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	31.70	35.33	81.03
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0.20	0.40	0.40
	შეწონილი ფასები	-	6.34	14.13	32.41
	1 კვმ-ის შეფასებული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		52.88		
	შეფასებული მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვმ.)		290.00		
	უძრავი ქონების ძირითადი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი) (დამრეგულირებული)		15335.00		

სსიკ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო
მეცხერტიზის ეროვნული ბიურო

