



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

№ 5007708523  
01/12/2023



5007708523

ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ დავით შარაშიძეს

ბატონო დავით,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N46-462328524 მომართვის (ბიუროს 2023 წლის 13 ოქტომბრის რეგისტრაციის N1008296023) საფუძველზე, გიგზავნით N008533723 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5007708523

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

თარიღი 12.12.23





008533723

ექსპერტის დასკვნა № 008533723

### გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორტა 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

შემსრულებელი ექსპერტები:

ანა მეგრელიშვილი / 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: №A0957

### ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, უზრუნველყოთ, ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, დაბა ჩოხატაურში გურამიშვილის ქუჩაზე მდებარე 200,00კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ - 28.01.23.445) საწყისი საპრივატიზებო საფასურის დადგენა.“

შემოსვლის თარიღი: 13/10/2023 წ

გასვლის თარიღი: 01/12/2023 წ

დასკვნა

ქალაქ ჩოხატაურში, გურამიშვილის ქუჩაზე მდებარე, №28.01.23.445 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 200,00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 8130,00 (რვაათასასოცდაათი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ანა მეგრელიშვილი

ა. მეგრელიშვილი

გამოკვლევა



008533723

**შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა**

ექსპერტის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2023 წლის 16 ნოემბერს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვლიერებული და დასურათებული იქნა მომართვამი მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქ ჩოხატაურში, გურამიშვილის ქუჩაზე.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №28.01.23.445 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 200,00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების თავისუფალი მიწის ნაკვეთი. ფართს ერთი მხრიდან ესაზღვრება სამანქანო გზა, ხოლო დანარჩენი მხრიდან ესაზღვრება მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

(იხ. ფოტოილუსტრაცია)

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №892023090319 - 06/10/2023წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - ჩოხატაური - 28, სექტორი - დაბა ჩოხატაური - 01, კვარტალი - 23, ნაკვეთი - 445; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 200.00 კვ.მეტრი. ნაკვეთის წინა ნომერი: 28.01.23.406; მისამართი: ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა გურამიშვილი. შესაკუთრე: სსიპ ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტი (ID: 242008705).

**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 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 „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 სავაჭრო თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ ფასით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს რაციონალურად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“ (IVS).

უძრავი საბაზრო ღირებულება მიიღება შესაბამისი პერიოდისათვის უძრავი ქონების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი სტრუქტურა შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთემოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად უნდა მოიხსენიებოდეს სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი



008533723

დანაზრჯის 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.
- **დანაზრჯების მიდგომა** - წარმოადგენს ობიექტის შეფასების მეთოდების ერთობლიობას, რომლებიც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანაზრჯების განსაზღვრაზე.

**შეფასების გამოყენებული მიდგომა**

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი აქტივის იდენტური/მსგავსი აქტივები საჯაროდ ივაჭრება, ამ შეფასების მონებისათვის 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 შეძენაში 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 შესადარისი ობიექტებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტრა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შესადარისი ობიექტებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

**ქონების ელემენტები**

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

ქონების მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები...
- გაყიდვის პირობები...
- დანაზრჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ...
- ბაზრის პირობები...
- ადგილმდებარეობა...



008533723

- ფიზიკური მახასიათებლები...
- ეკონომიკური მახასიათებლები...
- გამოყენება...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...

კვლევისათვის, ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტის მსგავსი შესადარისი ობიექტების ფოტოების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები, რომლებიც შემდგომში დაკორექტირებული იქნა სხვადასხვა შედარების პუნქტებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით დასაზღვრა ქალაქ ჩოხატაურში, გურამიშვილის ქუჩაზე მდებარე, №28.01.23.445 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 200 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **8130,00 (რვათასასოცდაათი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

ანა მეგრელიშვილი *ა. მეგრელიშვილი*

**გამოყენებული მასალები**

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №892023090319 – 06/10/2023წ);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

*[Handwritten signature]*

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: მირიან სამხარაძე

*[Handwritten signature]*



008533723

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ხობის რაიონი, ქუჩა გურამიშვილი	დაბა ხობის რაიონი, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ხობის რაიონი, ქუჩა კოსტავა	ქალაქი ხობის რაიონი, ქუჩა კოსტავა
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	28.01.23.445	28.01.21.506	28.01.23.130	28.01.23.011
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
თარიღი	მიმდინარე	მიმდინარე	07/04/2022წ.	26/11/2021წ.
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	32600,00	40375,00	10000,00
ფართობი (კვ.მ.)	200,00	1200,00	1500,00	162,00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	27,17	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
	შესადარისი ქონება	დაბა ხობის რაიონი, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ხობის რაიონი, ქუჩა კოსტავა	ქალაქი ხობის რაიონი, ქუჩა კოსტავა
მისამართი	ქალაქი ხობის რაიონი, ქუჩა გურამიშვილი	დაბა ხობის რაიონი, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ხობის რაიონი, ქუჩა კოსტავა	ქალაქი ხობის რაიონი, ქუჩა კოსტავა
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	32600,00	40375,00	10000,00
ფართობი (კვ.მ.)	200,00	1200,00	1500,00	162,00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	27,17	26,92	61,73
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	27,17	26,92	61,73
2 გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
კორექტირება	-	-5%	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	25,81	26,92	61,73

3	შესყიდვის შედეგად განაწილი ხარჯები	არა	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	25,81	26,92	61,73	-
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	მიმდინარე	07/04/2022წ.	26/11/2021წ.	
	კორექტირება	-	-	-	+5%	
	დაკორექტირებული ფასი	-	25,81	26,92	64,81	
5	აღიღმდეგებარეობა	ქალაქი ნოსტაჯური, ქუჩა გურამი შვიდი	უარესი	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	კორექტირება	-	+10%	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	28,39	26,92	64,81	
6	ფიზიკური მახასიათებლები (ფართობი)	200,00	1200,00	1500,00	162,00	
	კორექტირება	-	+10%	+10%	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	31,23	29,61	64,81	
7	გამოყენება/შეზღუდვები	არა	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	31,23	29,61	64,81	
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0,30	0,40	0,30	
	შეწონილი ფასები	-	9,37	11,84	19,44	
	1 კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		40,65			
	შესასვლელი მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)		200,00			
	უძრავი ქონების მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		8130,00			

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო  
ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო

