



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

№ 5005128923
09/08/2023



5005128923

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 N005605923 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 08 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5005128923

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

თარიღი

11.08.23





005605923

ექსპერტის დასკვნა № 005605923

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

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„შემდგომში ელექტრონული აუქციონით პრივატიზების მიზნით, გთხოვთ, უზრუნველყოთ, დაბა ჩოხატაურში კოსტავას ქუჩაზე მდებარე 295.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ - 28.01.23.443) საწყისი საპრივატიზებო საფასურის დადგენა“.

შემოსვლის თარიღი: 17/07/2023 წ

გასვლის თარიღი: 09/08/2023 წ

დასკვნა

დაბა ჩოხატაურში, კოსტავას ქუჩაზე მდებარე, №28.01.23.443 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 295.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 13166.00 (ცამეტათასასამოცდაექვსი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების



005605923

ექსპერტის დასკვნა № 005605923

შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-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 დაბა ჩოხატაურში, კოსტავას ქუჩაზე.

№28.01.23.443 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას წარმოადგენს 295.00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც განთავსებულია დაბა ჩოხატაურში, კოსტავას ქუჩაზე. 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 №28.01.23.443 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 295.00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882023647920 - 23/06/2023წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - ჩოხატაური - 28, სექტორი - დაბა ჩოხატაური - 01, კვარტალი - 23, ნაკვეთი - 443; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 295.00 კვ.მეტრი. მისამართი: დაბა ჩოხატაური, კოსტავას ქუჩაზე მდებარე. მესაკუთრე: ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი:242008705.

შენიშვნა: შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას სასაქონლო ექსპერტი დაყრდნობს, 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;



005605923

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 შესაბამეობა 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 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



005605923

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 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 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 დაბა ჩოხატაურში, კოსტავას ქუჩაზე მდებარე, №28.01.23.443 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **295.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **13166.00 (ცამეტიათასასამოცდაექვსი) 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 რეესტრაცია №882023647920 – 23/06/2023წ);
- საკადასტრო გეგმა.



005605923

ექსპერტის დასკვნა № 005605923

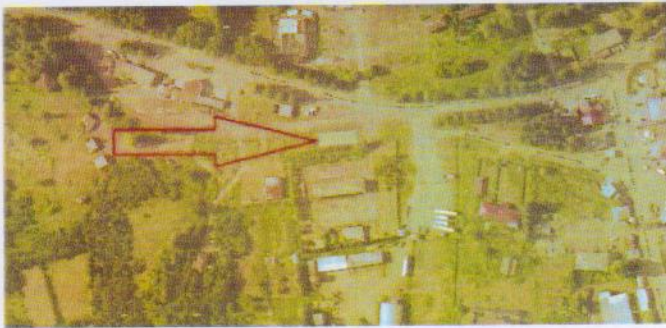
ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ კობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ანზორ ერგეშიძე

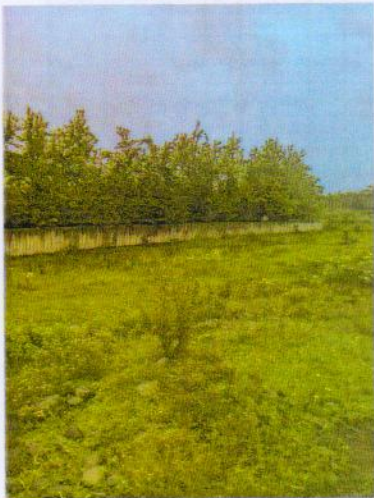


005605923

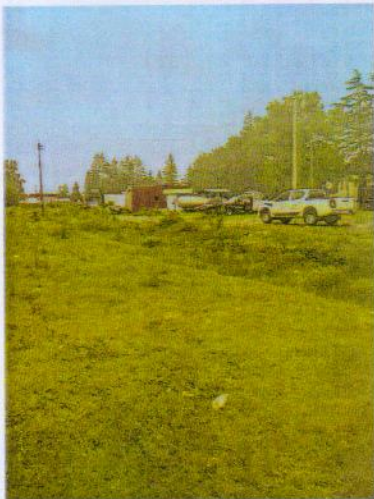
ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



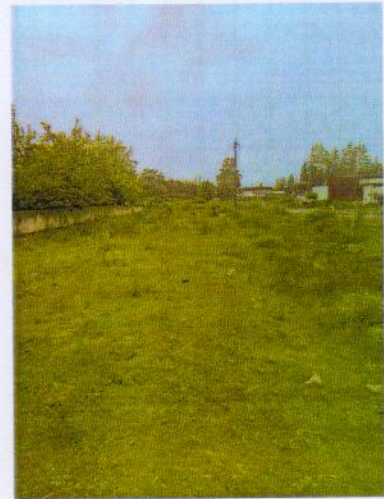
ფოტო 3



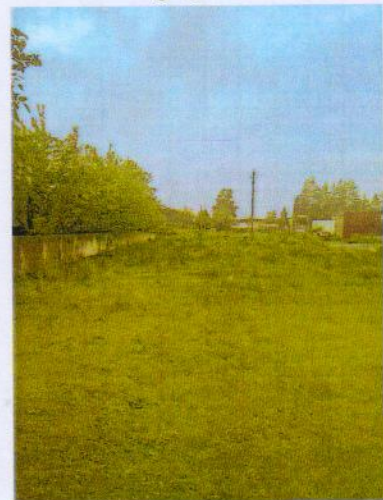
ფოტო 5



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	დაბა ჩოხატაური, კოსტავას ქუჩაზე მდებარე	დაბა ჩოხატაური, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა კოსტავა	ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა კოსტავა
ქონების ტიპი	მაწის ნაკვეთი	მაწის ნაკვეთი	მაწის ნაკვეთი	მაწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	28.01.23.443	28.01.21.506	28.01.23.130	28.01.23.011
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შუთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
თარიღი	მიმდინარე	მიმდინარე	07.04.2022	26/11/2021
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	30500.00	40375.00	10000.00
ფართობი (კვ.მ)	295.00	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 №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
	შესადარებელი ქონება			
მისამართი	დაბა ჩოხატაური, კოსტავას ქუჩაზე მდებარე	დაბა ჩოხატაური, ქუჩა აღმაშენებელი	ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა კოსტავა	ქალაქი ჩოხატაური, ქუჩა კოსტავა
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	30500.00	40375.00	10000.00
ფართობი (კვ.მ)	295.00	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	შუთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
კორექტირება	-	-5%	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	24.15	26.92	61.73

3	შეყიდვის შემდგომ განაწვევი ხარჯები	აზნ	აზნ	აზნ	აზნ
	კორექტირება	-	-	-	61.73
	დაკორექტირებული ფასი	-	24.15	26.92	26/11/2021
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	მიმდინარე	07.04.2022	-
	კორექტირება	-	-	-	61.73
	დაკორექტირებული ფასი	-	24.15	26.92	მსგავსი
5	აღვლელმდებარეობა	დაბა წახატაური, კახტავას ქუჩაზე მდებარე	უარესი	მსგავსი	-
	კორექტირება	-	+20%	-	61.73
	დაკორექტირებული ფასი	-	28.98	26.92	-
6	ფიზიკური მასსათბვლები (ფართობი)	-	1200.00	1500.00	162.00
	კორექტირება	-	+10%	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	295.00	31.88	29.61	61.73
7	გამოყენება/შეზღუდვები	-	აზნ	აზნ	აზნ
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	აზნ	31.88	29.61	61.73
	კორექტირება	-	0.25	0.30	0.45
	დაკორექტირებული ფასი	-	7.97	8.88	27.78
	შეწონვის კოეფიციენტები	-	-	-	-
	შეწონილი ფასები	-	-	44.63	-
	1 კმ-ის უფასებელი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)	-	-	295.00	-
	უფასებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)	-	-	13166.00	-
	უძრავი ქონების მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)	-	-	-	-

სსიკ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო
მეცხერტიზის ეროვნული ბიურო

