

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

გიორგი ტურაშვილი

შენობების კომპლექსური ექსპერტიზა უძრავი ქონების შეფასების საერთაშორისო
სტანდარტისა და ტექნიკური დიაგნოსტიკის მეთოდების შერწყმით

წარმოდგენილია დოქტორის აკადემიური ხარისხის

მოსაპოვებლად

სადოქტორო პროგრამა: მშენებლობა 0406

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

თბილისი.0175.საქართველო

ივლისი 2019 წელი

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

სამშენებლო ფაკულტეტი

ჩვენ, ქვემოთ ხელისმომწერი ვადასტურებთ, რომ გავაცანით გიორგი ტურაშვილის მიერ შესრულებული სადისერტაციო ნაშრომს დასახელებით: "შენობების კომპლექსური ექსპერტიზა უძრავი ქონების შეფასების საერთაშორისო სტანდარტისა და ტექნიკური დიაგნოსტიკის მეთოდების შერწყმით" და ვაძლევთ რეკომენდაციას საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამშენებლო ფაკულტეტის სადისერტაციო საბჭოში მის განხილვას დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად.

თარიღი: -----2019 წ.

ხელმძღვანელი: პროფესორი

/მ. წიქარიშვილი/

რეცენზენტები: პროფესორი

/რ.იმედაძე/

პროფესორი

/ა.სიჭინავა/

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

გიორგი ტურაშვილი

შენობების კომპლექსური ექსპერტიზა უძრავი ქონების შეფასების საერთაშორისო
სტანდარტისა და ტექნიკური დიაგნოსტიკის მეთოდების შერწყმით

წარმოდგენილია დოქტორის აკადემიური ხარისხის

მოსაპოვებლად

ივლისი 2019 წელი

ინდივიდუალური პიროვნებების ან ინსტიტუტების მიერ ზემომოყვანილი დასახელების დისერტაციის გაცნობის მიზნით მოთხოვნის შემთხვევაში მისი არაკომერციული მიზნებით კოპირებისა და გავრცელების უფლება მინიჭებული აქვს საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტს“.

„ავტორი ინარჩუნებს დანარჩენ საგამომცემლო უფლებებს და არც მთლიანი ნაშრომის და არც მისი ცალკეული კომპონენტების გადაბეჭვდა ან სხვა რაიმე მეთოდით რეპროდუქცია დაუშვებელია ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ავტორი ირწმუნება, რომ ნაშრომში გამოყენებული საავტორო უფლებებით დაცული მასალებზე მიღებულია შესაბამისი ნებართვა (გარდა ის მცირე ზომის ციტატებისა, რომლებიც მოითხოვენ მხოლოდ სპეციფიურ მიმართებას ლიტერატურის ციტირებაში, როგორც ეს მიღებულია სამეცნიერო ნაშრომების შესრულებისას) და ყველა მათგანზე იღებს პასუხისმგებლობას“.

ავტორის ხელმოწერა -----

რეზიუმე

საქართველოში სწრაფად ვითარდება უძრავი ქონების ბაზარი. ნებისმიერი სახის ოპერაციის განხორციელებისას, როგორცაა: ყიდვა-გაყიდვა, გაქირავება, დაგირავება, გაყოფა, იპოთეკური სესხის აღება, უძრავი ქონების ექსპერტიზა აუცილებელია. თუმცა, ჩვენს ქვეყანაში უძრავი ქონების ექსპერტიზის მიმართულებით ბევრია გასაკეთებელი. საექსპერტო მეთოდებში უნდა უზრუნველყოს გამოკვლევის სისრულე, იყოს მეცნიერულად დასაბუთებული, სრულად გამოიკვლიოს ობიექტი და უზრუნველყოს საექსპერტო დასკვნის საიმედოობა, ასევე, პასუხობდეს კანონიერების მოთხოვნებს, იყოს უსაფრთხო, ეთიკური, მისაღები, ეფექტური, ეკონომიური. დასმული პრობლემის აქტუალურობამ განსაზღვრა თემის არჩევა და კვლევის მიმართულება - "შენიშვნის კომპლექსური ექსპერტიზა უძრავი ქონების შეფასების საერთაშორისო სტანდარტისა და ტექნიკური დიაგნოსტიკის მეთოდების შერწყმით"

ნაშრომის მიზანია შეიქმნას უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების უნიფიცირებული მიდგომა, რომელიც, ერთი მხრივ, მომხმარებლებს მისცემს საშუალებას მიიღოს სანდო და ზუსტი საექსპერტო დასკვნა, ხოლო მეორე მხრივ, საექსპერტო ორგანიზაციებს საშუალებას მისცემს მოკლე დროში და მცირე შრომითი დანახარჯებით აწარმოონ მაღალი დონის საექსპერტო მომსახურება. უძრავი ქონების შეფასების საერთაშორისო სტანდარტისა და ტექნიკური დიაგნოსტიკის მეთოდების შერწყმით.

დისერტაციაში გადაწყვეტილია შემდეგი ამოცანები:

- გაანალიზებულია, დღეს არსებული, უძრავი ქონების შეფასების მეთოდი. (საერთაშორისო შეფასების სტანდარტი IVS.)
- გადამუშავებული და დამუშავებულია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდები საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ეს მიდგომებია: სამართლებრივი ექსპერტიზა, ადგილმდებარეობის ექსპერტიზა, ეკოლოგიური ექსპერტიზა, ტექნიკური ექსპერტიზა, ეკონომიკური ექსპერტიზა, მმართველობითი ექსპერტიზა;
- წარმოდგენილი მეთოდების გაანალიზებით შესრულებულია საექსპერტო სამუშაოები და შედგენილია საექსპერტო დასკვნები.
- გაანალიზებულია შემუშავებული მიდგომის ეფექტურობა.

ნაშრომი შესაძლებელია გამოყენებული იქნას სხვადასვა საექსპერტო ბიუროებში, ექსპერტების მოსამზადებელ კურსებზე უძრავი ქონების ექსპერტიზის თეორიული საფუძვლების სწავლების სრულყოფისთვის, აგრეთვე მეთოდური ლიტერატურისა და სამეცნიერო ნაშრომის მომზადებისათვის.

Abstract

Real estate market is rapidly developing in Georgia. Real estate expertise is essential when conducting any kind of transactions, such as: selling and purchasing, renting, pledge, division, taking a mortgage loan. However, there is a lot of work to do in real estate expertise field in our country. Expertise method should ensure the completeness of the research, should be scientifically verified, should fully examine the object and ensure the reliability of the expert conclusion, should respond to the legal requirements, should be safe, ethical, acceptable, effective and, economical. The problem posed is very acute, which determined the chosen topic and the research direction – “complex expertise of the buildings by combining the international standard of real estate valuation and technical diagnostic methods”.

The purpose of the thesis is to create a unified approach to the real estate expertise, which on the one hand enables users to receive reliable and accurate expert report, and on the other hand, expert organizations will be able to provide high-level expert services within short terms and small-scale labor expenses.

The dissertation addresses the following issues, and:

- Analyzes the real estate valuation method existing today. (International valuation standard IVS).
- Analyzes the methods of conducting real estate expertise in compliance with the Georgian legislation. The approaches are following: legal expertise, location expertise, ecological expertise, technical expertise, economic expertise, managements expertise;
- Based on presented methods, expertise has been conducted and the expert conclusions are drawn up.
- Analyses the effectiveness of the developed approach.

The thesis can be used in various expertise bureaus, for the improvement of the teaching courses of theoretical basis of real estate expertise designed for the experts, as well as for preparation of methodical literature and scientific works.

სარჩევი

შესავალი	8
თავი I. პრობლემები და ამოცანები უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებისას	
1.1. უძრავი ქონების საქართველოს ბაზრის შეფასება	10
1.2. შენობა-ნაგებობების, როგორც უძრავი ქონების ექსპერტიზის ჩატარების პრობლემების ანალიზი.....	18
1.3. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა საერთაშორისო სტანდარტის მიხედვით	27
1.4. უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდის დამუშავებისა და შერჩევის თავისებურებები.....	36
თავი II. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდების დამუშავება საქართველოს კანონმდებლობისა და რეგლამენტების გათვალისწინებით	
2.1. საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის ექსპერტიზის მეთოდიკა	40
2.2. უძრავი ობიექტის სამართლებრივი ექსპერტიზის მეთოდიკა	43
2.3. უძრავი ობიექტის ადგილმდებარეობის ექსპერტიზის მეთოდიკა	44
2.4. ტექნიკური ექსპერტიზის მეთოდიკა	47
2.5. ეკოლოგიური ექსპერტიზის მეთოდიკა	51
2.6. ეკონომიკური და ფინანსური ექსპერტიზის მეთოდიკა	53
2.7. უძრავი ქონების მართვის ექსპერტიზის მეთოდიკა	63
თავი III. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდის სრულყოფა, უნიფიცირება დროისა და შრომითი დანახარჯების ოპტიმიზაციით	
3.1. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდის მოდელირება შესრულების დროის მიხედვით	66
3.2. უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდების გამოყენება	70

3.3. შრომითი დანახარჯების შეფასება უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებისას...	75
3.4. უძრავი ქონების ექსპერტიზების წარმოების მეთოდის სრულყოფა და უნიფიცირება	77
3.4.1. მოსამზადებელი სტადია.	80
3.4.2. ანალიტიკური სტადია	84
3.4.3. ტექნიკური დიაგნოსტიკა	84
3.4.4. სინთეზირების სტადია	86
3.4.5. პროდუქტიული სტადია	86
3.4.6. დასკვნების ჩამოყალიბება	87
3.5. ექსპერტიზის დასკვნა	91
თავი IV. დამუშავებული უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდის პრაქტიკული გამოყენება	
4.1 შესავალი	93
4.2. დამუშავებული მეთოდის გამოყენების თანმიმდევობა პრაქტიკულ მაგალითზე	93
4.3. ექსპერტიზის წარმოების შემუშავებული მეთოდის ეფექტურობის შეფასება.....	94
ძირითადი დასკვნები	96
გამოყენებული ლიტერატურა	97
დანართი 1.....	102
დანართი 2	128

შესავალი

საქართველოში, საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის შემდეგ, სწრაფად ვითარდება უძრავი ქონების ბაზარი. უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებისთვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საექსპერტო შეფასების მყარი მეთოდოლოგია, ქვეყანაში მოქმედი საკანონმდებლო ბაზის გათვალისწინებით.

ქვეყნის განვითარების ამ გარდამავალ პერიოდში, მთავრობა ძალისხმევას არ იშურებს შექმნას ისეთი საკანონმდებლო ბაზა, მათ შორის საექსპერტო ბაზა, რომელიც ჰარმონიაში იქნება ევოპის სტანდარტებთან და საერთაშორისო აკრედიტაციებთან. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან არსებობს აკრედიტაციის ეროვნული ცენტრი, რომელიც საერთაშორისო აკრედიტაციის წევრია და საერთაშორისო სტანდარტებით მოქმედებს. თუმცა, ჩვენს ქვეყანაში ექსპერტიზის წარმოებისა და განვითარებისთვის ბევრია გასაკეთებელი, განსაკუთრებით უძრავი ქონების ექსპერტიზის მიმართულებით, რომელიც ახლა ვითარდება და საჭიროებს მეთოდიკებს, რეგლამენტებსა და საკანონმდებლო აქტებს.

უძრავი ქონების ექსპერტიზა აუცილებელია თითქმის ნებისმიერი სახის ოპერაციის განხორციელებისას, როგორცაა: ყიდვა-გაყიდვა, გაქირავება, დაგირავება, გაყოფა, იპოთეკური სესხის აღება. უძრავი ქონების ექსპერტიზა ტარდება სანამ მიღებული იქნება გადაწყვეტილება მშენებლობის ან მისი რეკონსტრუქციის შესახებ. კომპანიებს, რომლებსაც გააჩნიათ უძრავი ქონება, რომელიც უდნა შევიდეს კომპანიის საწესდებო კაპიტალში, გადაწყვეტილების მიღებამდე უძრავი ქონების შემდგომი გამოყენების შესახებ, აუცილებელია მისი ექსპერტიზა.

დასმული პრობლემა მეტად აქტუალურია, რამაც განსაზღვრა თემის არჩევა და კვლევის მიმართულება.

დისერტაციის მიზანია შეიქმნას უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების უნიფიცირებული მიდგომა, რომელიც, ერთი მხრივ, მომხმარებლებს მისცემს საშუალებას მიიღოს სანდო და ზუსტი საექსპერტო დასკვნა, ხოლო მეორე მხრივ, საექსპერტო ორგანიზაციებს საშუალებას მისცემს მოკლე დროში და მცირე შრომით დანახარჯებით აწარმოონ მაღალი დონის საექსპერტო მომსახურება, უძრავი ქონების შეფასების საერთაშორისო სტანდარტისა და ტექნიკური დიაგნოსტიკის მეთოდების შერწყმით.

სადისერტაციო თემის ემპირიულ ბაზას წარმოადგენს უძრავი ქონების ირგვლივ ჩატარებული ექსპერტიზების წარმოების პრაქტიკიდან სხვადასხვა დაწესებულებების მიერ გაცემული უძრავი ქონების საექსპერტო დასკვნები.

მეცნიერული საიხლე მდგომარეობს შემდეგში

- დამუშავებულია და სრულყოფილია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდები, საქართველოში მოქმედი კანონებისა და რეგლამენტების გათვალისწინებით;
- შექმნილია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების გამოყენების უნიფიცირებული მიდგომა, დროისა და შრომითი დანახარჯების ოპტიმიზაციით, მიღებული შედეგების საიმედოობის და სიზუსტის გაზრდით;
- შენობების კომპლექსური ექსპერტიზა, უძრავი ქონების შეფასების საერთაშორისო სტანდარტისა და ტექნიკური დიაგნოსტიკის მეთოდების შერწყმით;
- დამუშავებული მიდგომით გაკეთებულია უძრავი ქონების ექსპერტიზის პრაქტიკული მაგალითი და შედარებულია არსებული მეთოდოლოგიით მიღებულ შედეგებთან;
- ექსპერტიზის წარმოების შემუშავებული მიდგომის ეფექტურობის შეფასება.

თეორიული და პრაქტიკული ღირებულება

დისერტაციაში გადმოცემულია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების სამეცნიერო და პრაქტიკული საფუძვლები, დადასტურებულია მისი განვითარებისა და სრულყოფის აუცილებლობა, მოცემულია უნიფიცირებული მიდგომა შრომის დანახარჯებისა და დროის შემცირების, შედეგების დაზუსტების, საიმედოობისა და ექსპერტიზის შესრულების ხარისხის გაზრდის გათვალისწინებით. აღნიშნული საშუალებას მისცემს, ერთი მხრივ, მომხმარებლებს მიიღონ მაღალი დონის მომსახურება და მეორე მხრივ, საექსპერტო ორგანიზაციებს, მოკლე დროში და მცირე შრომითი დანახარჯებით აწარმოონ მაღალი დონის საექსპერტო მომსახურება.

სამუშაოს აპრობაცია: მიღებული შედეგები მოხსენებული იქნა სადოქტორო პროგრამით განსაზღვრულ სამ კოლოქვიუმზე, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სტუდენტთა ღია საერთაშორისო სამეცნიერო 85-ე კონფერენციაზე, II საერთაშორისო სიმპოზიუმზე "სეისმომედეგობა და საინჟინრო სეისმოლოგია".

პუბლიკაციები: ნაშრომის ძირითადი შედეგები გამოქვეყნებულია 5 სამეცნიერო სტატიაში და 2 თეზისში.

ნაშრომის სტრუქტურა და მოცულობა: ნაშრომის სრული მოცულობაა 160 გვერდი, იგი შედგება შესავლის, ოთხი თავის, ძირითადი დასკვნების, ციტირებულ ლიტერატურისა და ორი დანართისაგან.

თავი I. პრობლემები და ამოცანები უძრავი ქონების

ექსპერტიზის წარმოებისას

1.1. უძრავი ქონების საქართველოს ბაზრის შეფასება

საქართველოში პრივატიზების ბაზარი XX საუკუნის 90-იან წლებში სახელმწიფო საკუთრების გასხვისების შედეგად გაჩნდა სახელმწიფო ქონების ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საკუთრებაში გადაცემის – პრივატიზების – ფორმით.

ჩვენს ქვეყანაში, ისევე როგორც სხვა ქვეყნებში, პრივატიზების მიზნებია:

- მომსახურე პერსონალის მესაკუთრეებად გადაქცევა;
- საწარმოების ეფექტური მართვის სისტემის შექმნა, რაც უზრუნველყოფს ადამიანთა ცხოვრების დონის ამაღლებას;
- კერძო მესაკუთრეთა უფლებების სოციალური უსაფრთხოება;
- ინვესტიციების მოზიდვა, სხვადასხვა სფეროს განვითარებისათვის;
- ბიზნესში კონკურენტული გარემოს უზრუნველყოფა;
- სახელმწიფოს ჩამოშორება წამგებიანი ობიექტებისგან;
- ბიზნესის სტიმულირება;

საქართველოში, ქონების პრივატიზებაში მონაწილეობდა და დღესაც მონაწილეობს სუბიექტთა ოთხი ჯგუფი.

1. მყიდველი: ფიზიკური და იურიდიული პირები;
2. გამყიდველები და ორგანიზატორები;
3. სახელმწიფო ორგანოები: მუნიციპალიტეტები, ქონების მართვის სააგენტო და ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;
4. პროფესიული მონაწილეები: საინვესტიციო ფონდები, კომერციული ბანკები, საკონსულტაციო ფირმები, ექსპერტები.

1990 წლიდან საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარი მკვეთრად ვითარდება, იგი საკმაოდ ჩამოყალიბდა და დღეს მიმდინარეობს პროფესიული ურთიერთობა მონაწილეებს შორის.

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ძირითად მიმართულებებს წარმოადგენს:

1. საცხოვრებელი ბინების ყიდვა-გაყიდვის ბაზარი. ამ სფეროში განუწყვეტლივ იზრდება პირველადი ბაზრის როლი, ვინაიდან მეორადი ბაზარი უკვე არ წყვეტს მოსახლეობის საცხოვრებლით და, მითუმეტეს, ახალი ხარისხის (კომფორტის გაზრდილი, თანამედროვე დონით) საცხოვრებლით უზრუნველყოფის საკითხებს.

2. იზრდება განსხვავება ხარისხისა და ფასების მიხედვით, უძრავი ქონების ობიექტთა შორის.

3. საქართველოს დიდ ქალაქებში სავაჭრო და საოფისე უძრავი ქონების ბაზარზე მოთხოვნისა და მიწოდების სპექტრი ხარისხისა და მრავალფუნქციურობის ზრდის მიმართულებით (სავაჭრო-გასართობი ცენტრები, სასტუმრო კომპლექსები და ა.შ.) ფართოვდება.

4. საქართველოს დიდ ქალაქებში და რაიონულ ცენტრებში იზრდება მოთხოვნილება რეკრეაციული უძრავი მომსახურებებზე, როგორცაა პარკები, დასასვენებელი კომპლექსები კურორტები, აკვაპარკები და სხვა.

5. ვითარდება ისეთი ფირმები, რომლებიც ეწევიან საკონსულტაციო, მარკეტინგულ, საინფორმაციო საექსპერტო მომსახურებას უძრავი ქონების ბაზარზე.

6. იზრდება საბროკერო და დეველოპერული კომპანიების მასშტაბი და როლი უძრავი ქონების საშუაშაველო ოპერაციებში; არსებობს მცირე საბროკერო ფირმები, რომლებიც უმთავრესად საბროკერო საქმიანობითაა დაკავებული, და მსხვილი დეველოპერული ფირმები, რომლებიც მჭიდროდაა დაკავშირებული საბანკო გარემოსთან, ვინაიდან მონაწილეობენ უძრავი ქონების მშენებლობაში, რეკონსტრუქციასა და მართვაში.

7. საქართველოში თანდათან იხვეწება საკანონმდებლო ბაზა, იზრდება მონაწილეთა პროფესიონალიზმი, ვითარდება დაზღვევის და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების სახელმწიფო რეგისტრაციის სისტემები, იზრდება კონკურენციის დონე და ორგანიზებული ბაზრის წილი, უმჯობესდება გარიგებების საინფორმაციო უზრუნველყოფა და ა.შ. რაც ამცირებს რისკებს უძრავი ქონების ბაზარზე.

საცხოვრებელი ბინების პრივატიზება

საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის შემდეგ, საქართველოში დაიწყო სახელმწიფო ქონების პრივატიზება, მათ შორის, საცხოვრებელი ბინების პრივატიზება. იგი საკუთრების სახელმწიფო ქონების, კერძო და იურიდიულ პირზე გასხვისების პროცესია. საცხოვრებელი ბინების პრივატიზება ნიშნავს სახელმწიფო და მუნიციპალურ საბინაო ბაზაში არსებული საცხოვრებელი ქონების უფასო გადაცემას მოქალაქეებზე.

პრივატიზებისას საცხოვრებელი ქონება შეიძლება გადაეცეს საკუთრებაში არა ყველას, არამედ ზოგიერთ მასში მცხოვრებ პირს მათ შორის მიღებული შეთანხმების თანახმად. პრივატიზებული საცხოვრებელი სახლის ან ბინის მფლობელებს აქვთ თავისი შეხედულებისამებრ მათი ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლება გაყიდონ, იანდერძონ, იჯარით გასცენ და განახორციელონ სხვა გარიგებები, რომლებიც არ ეწინააღმდეგება კანონს. ეს პროცესი საქართველოში თითქმის დასრულდა, ახლა მიმდინარეობს მსხვილი საწარმოებისა და სხვადასხვა ობიექტების პრივატიზება.

პრივატიზების განხორციელების ოთხი ძირითადი ფორმა არსებობს, როგორცაა:

- **ინდივიდუალური საკუთრება** – ეს ფორმა გულისხმობს, რომ უძრავი ქონება ერთ ადამიანს ეკუთვნის. ეს შეიძლება იყოს მაშინ, როდესაც საცხოვრებელ ბინაში ერთი ადამიანია ჩაწერილი ან ყველა მოსახლემ უარი თქვა თავის უფლებებზე ერთი ადამიანის სასარგებლოდ.
- **წილობრივი საკუთრება** – როგორც წესი, გამოიყენება საცხოვრებელი ბინების პრივატიზებისას. ხასიათდება თითოეული მესაკუთრის წილის ზუსტი

ოდენობით. ერთი ოჯახის ცხოვრების შემთხვევაში ეს ფორმა იძლევა მის თითოეულ წევრზე ერთ-ერთი ოთახის გადაცემის შესაძლებლობას.

- **საერთო წილობრივი საკუთრება** – ასეთ შემთხვევაში ყველა იმ მესაკუთრის წილი, რომელმაც ბინის პრივატიზება განახორციელა, განსაზღვრულია თანაბრად (თუ მათ არ მოილაპარაკეს ოთახების ფაქტიური გაყოფის შესახებ);
- **საერთო ერთობლივი საკუთრება** – ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრეთა წილები არ არის მითითებული (არ არის გამოყოფილი). ეს ვრცელდება მეუღლეთა და მათ არასრულწლოვან შვილთა მიმართ.

გამოყოფენ საცხოვრებელი უძრავი ქონების შემდეგ სახეებს: [1];

მრავალბინიანი სახლი– ესაა ორი ან მეტი ბინების ერთობლიობა, რომლებსაც დამოუკიდებელი გასასვლელები აქვთ სადარბაზოებში ან მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი სახლი მოიცავს ბინების მესაკუთრეთა საერთო ქონების ელემენტებს.

ინდივიდუალური სახლი – ეს არის მოქალაქეთა პირადი საკუთრების ფორმა, რომელიც მოქალაქეთა უშუალო მონაწილეობით ან მათ ხარჯზე ხორციელდება.

ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის შემადგენლობაში შედის:

- საცხოვრებელი სათავსები (ბინები ან ოთახები, თუ ეს საერთო საცხოვრებელია).
- არასაცხოვრებელი სათავსები როგორც წესი, შენობების პირველ სართულებზე განლაგებული სათავსები, (გალერია, კლინიკა, სასადილო და ა.შ.)
- სხვა სათავსები, რომლებიც არ წარმოადგენენ ბინების ნაწილებს და მომსახურების ფუნქცია აქვს, როგორცაა კიბის მოედნები, ლიფტები, სხვენები და სარდაფები. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია მრავალბინიანი სახლი და მრავალბინიან სახლში მცხოვრებთა სხვა საერთო ქონება;
- საინჟინრო ქსელები და კომუნიკაციები.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საერთო ქონების სამართლებრივი

სტატუსი:

1. მრავალბინიან სახლში არსებული ბინების მესაკუთრეები ფლობენ, სარგებლობენ და განაგებენ საერთო ქონებას;

2. საერთო ქონების ზომის შემცირება ან გადიდება, მოშენება, დაშენება მრავალბინიან სახლში შესაძლებელია მხოლოდ მოცემულ სახლში ბინების ყველა მესაკუთრის თანხმობით;

3. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია მრავალბინიანი სახლი, შეიძლება დაიტვირთოს სხვა პირთა მიერ შეზღუდული სარგებლობის უფლებით, ან მოხდეს მიშენება, რაზეც აუცილებელია მიწის მესაკუთრეთა 100% - იანი თანხმობა;

4. ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აშენებულია მრავალბინიანი სახლი და ასეთი სახლის შემადგენლობაში შემავალი უძრავი ქონების სხვა ობიექტები, წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ბინების მესაკუთრეთა საერთო წილობრივ საკუთრებას;

ერთობლივი საკუთრება – ესაა საერთო საკუთრება წილების განსაზღვრის გარეშე.

[1] საერთო საკუთრება მონაწილეთა შორის მჭიდრო პირადი კავშირებით აიხსნება. ბინაზე საერთო საკუთრება წარმოიშობა მხოლოდ საცხოვრებელი ბინის პრივატიზებისა და შექმნისას. დანარჩენ შემთხვევებში, კანონით საერთო საკუთრება შეიძლება იყოს მხოლოდ წილობრივი. საერთო ერთობლივი საკუთრების შემთხვევაში საქართველოს კანონმდებლობით, მონაწილეებს აქვთ წილები, მაგრამ მათი ოდენობა საერთო ქონებაში არ არის განსაზღვრული და ცნობილია თანაბრად. ასეთად ითვლება მეუღლეთა საკუთრება, რომელიც ქორწინებაში საერთო სახსრებითაა შექმნილი, თუ საქორწინო ხელშეკრულებაში არ არის სხვა მითითებები, ამ მხრივ. ქონების გაყოფის ან მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში, წილები უნდა გამოიყოს.

წილის გამოყოფის შემდეგ მესაკუთრეს აქვს უფლება გამოიყენოს თავისი წილი, მაგრამ ამასობაში მან უნდა გაანალიზოს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესები – მათი უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ ეს ხელშეკრულებაში არის გათვალისწინებული ან კანონი ავალდებულებს.

თუ ერთობლივი საკუთრებიდან წილის გამოყოფა ნატურით შეუძლებელია (მაგალითად, ერთ ოთახიან ბინაში), გამოყოფის მსურველ მესაკუთრეს აქვს წილობრივი საკუთრების სხვა მონაწილეთა მიერ ფულადი თანხის ან სხვა კომპენსაციის სახით მისი წილის ღირებულების მასზე გადახდის უფლება (მისი თანხმობით ან სასამართლოს გადაწყვეტილებით). [2]

წილობრივი საკუთრება გულისხმობს თითოეული მესაკუთრის განკარგვაში საკუთრების უფლებაში წინასწარ განსაზღვრული წილის არსებობას. წილობრივი საკუთრების ყველა მონაწილის შეთანხმებით შეიძლება ექსპერტმა დაადგინოს წილების გაყოფის ტექნიკური შესაძლებლობა.

არსებობს **იდეალური და რეალური** წილი. [3] რეალური წილი გარკვეულ ობიექტს შეესაბამება. მისი გამოყოფა არა მარტო საცხოვრებელი, არამედ არასაცხოვრებელი სათავსების გაყოფის, და, ასევე, ცალკეული შესასვლელის გაკეთების ტექნიკური შესაძლებლობის არსებობას მოითხოვს, რომელიც ექსპერტის მიერ შეიძლება დადგინდეს. ხშირად, ექსპერტიზის დროს წილების გაყოფა რეალურად შეუძლებელი ხდება ერთმანეთისადმი რეალური და იდეალური წილების შეუსაბამობის გამო. ამასთან დაკავშირებით ექსპერტი დგება განსაკუთრებული სირთულის წინაშე თუ როგორ განაწილდეს მსგავსი ქონებისგან შემოსავლები, როგორ გამოიყოს წილები მემკვიდრეობის მიღებისას და ა.შ.

საქართველოს კანონმდებლობით, ვინმესთვის თავისი წილის ჩუქების შემთხვევაში, მისი მფლობელი არ არის ვალდებული მიიღოს ამაზე წილობრივი საკუთრების სხვა მონაწილეთა თანხმობა.

თუ საკუთრებაში არსებული წილის გაყიდვა მისი ერთ-ერთი მონაწილის მიერ ხორციელდება, საქართველოს კანონმდებლობით წილობრივი საკუთრების სხვა მონაწილეებს აქვთ მისი უპირატესი შესყიდვის უფლება მისი გაყიდვის ფასებისა და პირობების მიხედვით (გარდა საჯარო ვაჭრობაზე გაყიდვის შემთხვევისა). წილის გამყიდველი არხი ვალდებულია წერილობითი ფორმით შეატყობინოს წილობრივი საკუთრების დანარჩენ მონაწილეებს თავისი წილის გაყიდვის სურვილისა და პირობების შესახებ. გაყიდვაზე უარი ან წილის შექმნა ერთი თვის განმავლობაში უნდა

გამოითქვას. თუ მესაკუთრე თავის წილს რომელიმე თანამფლობელზე ყიდის, ის არ არის ვალდებული სხვებს შეატყობინოს ამის შესახებ.

შემდგომის უპირატესი უფლების დარღვევის შემთხვევაში, საქართველოს კანონმდებლობით, წილობრივი საკუთრების ნებისმიერ მონაწილეს სამი თვის განმავლობაში აქვს უფლება მოითხოვოს სასამართლო წესით მასზე მყიდველის უფლებებისა და ვალდებულებების გადაყვანა. ასევე, საქართველოს კანონმდებლობით, თუ სასამართლოში განიხილება დავა წილობრივი საკუთრების ერთ-ერთი მონაწილის მიერ საბინაო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ძალადაკარგულად ცნობის შესახებ, მაშინ სასამართლომ უნდა გაარკვიოს, დაცულია თუ არა როგორც გამყიდველის, ისე - ამ ქონების სხვა მფლობელთა მიერ უპირატესი გაყიდვის უფლება.

მეუღლეთა საკუთრება - ჩვენი ქვეყნის კანონმდებლობით ითვლება ერთობლივად, თუ ის შექმნილია საერთო სახსრებით ქორწინების პერიოდში. შესაბამისად, თუ ერთ-ერთი მეუღლე ახდენს საცხოვრებელი ქონების პრივატიზებას, რომელშიც მეორე მეუღლე არ არის დარეგისტრირებული, ასეთი ქონება ერთობლივად შექმნილად არ ითვლება, ვინაიდან უსასყიდლოდაა შექმნილი. [5]

საქართველოს კანონმდებლობით, მეუღლის ქონება, რომელიც ქორწინებაში შესვლამდეა შექმნილი, მის პირად საკუთრებას წარმოადგენს. იგივე ეხება ასევე ქორწინების დროს მემკვიდრეობის მიღების ან ჩუქების წესით მიღებულ ქონებას. ერთ-ერთი მეუღლის ვალდებულებების მიხედვით გადახდევინება შეიძლება მიმართული იყოს მხოლოდ მის საკუთარ ქონებაზე და საერთო ქონებაში მის წილზე. [6]

კანონის თანახმად, მეუღლეთა ერთობლივ საკუთრებაში არსებული წილების განსაზღვრა და ქონების გაყოფა დამოუკიდებლად წარმოებს. თუ მათ არ შეუძლიათ ასეთი გადაწყვეტილების მიღება, მაშინ ეს საკითხი სასამართლოს გადაეცემა განსახილველად.[7] მეუღლეთა წილები თანაბრად იქნება ცნობილი, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული მათ შორის დადებულ ხელშეკრულებაში. მაგრამ სასამართლოს შეუძლია გადაუხვიოს წილების თანაბრობის პრინციპს. ამის მიზეზი შეიძლება იყოს არასრულწლოვანი ბავშვების ინტერესები და, ასევე, შემთხვევები, როდესაც ერთ-ერთმა მეუღლემ გახარჯა საერთო ქონება ოჯახის ინტერესების საზიანოდ. [8]

წილობრივი მშენებლობა

მშენებლობაში წილობრივმა მონაწილეობამ ფართო გავრცელება ჰპოვა საქართველოში. სამშენებლო და საინვესტიციო კომპანიები იზიდავენ ინვესტორთა სახსრებს, და ამ სახსრებით აშენებენ სახლს, რის შემდეგ, ამ სახლის ბინები ინვესტორის საკუთრებაში გადადის. ინვესტორი იგივე მეწილეა.

ეს ძალიან სარფიანია, ვინაიდან საცხოვრებელი ბინების შემქმნებს აქვს შესაძლებლობა მშენებლობის დასრულებამდე განვადებით გადაიხადონ ბინის საფასური. გარდა ამისა, უძრავ ქონებაზე მუდმივად მზარდი ფასების პირობებში ეს თავისუფალი ფულადი სახსრების ინვესტირების შესანიშნავ ხერხს წარმოადგენს, სახლის მშენებლობის დასრულების შემდეგ ბინები, როგორც წესი, საკმაოდ მნიშვნელოვნად ძვირდება.

ხელშეკრულება წილობრივ მშენებლობაში მონაწილეობის შესახებ – ესაა ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ერთი მხარე (გამშენებელი) იღებს ვალდებულებას წინასწარ შეთანხმებულ ვადაში ააშენოს მრავალბინიანი სახლი და გადასცეს ის წილობრივი მშენებლობის მონაწილეს, ექსპლუატაციაში შეყვანაზე ნებართვის მიღების შემდეგ, ხოლო მეორე მხარე (წილობრივი მშენებლობის მონაწილე) ვალდებულია გადაიხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა და ჩაიბაროს აშენებული ობიექტი. [9]

როგორც წესი, წილობრივი მშენებლობის მონაწილე ინვესტორი გახლავთ, ხოლო წილობრივ მშენებლობაში მონაწილეობის შესახებ ხელშეკრულება – ესაა საინვესტიციო ხელშეკრულება, მაგრამ ასეთი ხელშეკრულების მონაწილეთა უფლებების დასაცავად ის ცალკე სახელმწიფო კანონით რეგულირდება [10]

ობიექტის შეყვანა ექსპლუატაციაში

მრავალბინიანი სახლები და ამ სახლების შემადგენლობაში შემავალი უძრავი ქონების სხვა ობიექტები, რომლებიც აშენებული ან რეკონსტრუირებულია, შესაბამისი ნებართვის მიღების შემდეგ, მიიღება მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ შესაბამისი დადგენილების საფუძველზე. [10]

ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების ნებართვა, რომელსაც ახორციელებს შესაბამისი ზედამხედველობის სამსახური, წარმოადგენს დოკუმენტს, რომელიც ადასტურებს მშენებლობის ობიექტის შესრულებას სრული მოცულობით, მშენებლობაზე ნებართვის თანახმად, აშენებული ობიექტის შესაბამისობას მიწის ნაკვეთის ქალაქმშენებლობით გეგმასთან და, ასევე, საპროექტო დოკუმენტაციასთან.

ექსპლუატაციაში ობიექტის მიღებაზე ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელია საქართველოს მთავრობის N 57 დადგენილების საფძველზე მოხდეს ყველა საჭირო დოკუმენტაციის დადასტურება.

1.2. უძრავი ქონების (საცხოვრებელი შენობების)

ექსპერტიზის ჩატარების პრობლემების ანალიზი

უძრავი ქონების ნებისმიერი ობიექტის, იქნება ეს საცხოვრებელი სახლი, სასტუმრო, ბიზნეს-ცენტრი ან სხვა ადმინისტრაციული შენობა, სავაჭრო-გასართობი ცენტრი ან საწყობი, სამრეწველო საწარმო და ა.შ., დასახლებული პუნქტის ტერიტორიაზე თუ უკვე გაშენებული და ათვისებული ტერიტორიის გარეთ, განთავსებისას საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად მოითხოვენ:

– მიწის ნაკვეთის გასხვისებას;

– საინჟინრო ქსელებისა და კომუნიკაციების მიყვანის ნებართვას შესაბამისი სამსახურებიდან, ნებართვის მოპოვებას მოითხოვენ საქმიანობისა და ექსპლუატაციის უზრუნველყოფის მიზნით (წყალსადენი, კანალიზაცია, თბო და ელექტრომომარაგება, კავშირგაბმულობა და ა.შ.);

გარდა ამისა, უძრავი ქონების ობიექტი ნებისმიერ შემთხვევაში:

– უნდა იყოს ტექნიკურად საიმედო და მდგრადი შენობა ნაგებობა, რომელსაც შეუძლია აღიქვას და გაუძლოს საექსპლუატაციო დატვირთვებს, გარე ატმოსფერულ და ტექნოგენურ ზემოქმედებებს, მათ შორის, მშენებლობის, რემონტისა და რეკონსტრუქციის დროს;

– უნდა პასუხობდეს მინიმალური ენერგოტევადობისა და ენერგომოხმარების მოთხოვნებს მასში მაცხოვრებელთა ან მუშათა ყოფნის კომფორტაბელურობისათვის ზიანის მიყენების გარეშე;

– გარე არქიტექტურული იერსახით უნდა შეესაბამებოდეს თავის ფუნქციურ დანიშნულებასა და ქალაქის გაშენების იერსახეს;

– არ უნდა ქმნიდეს მოუხერხებლობას ახლოს მდგარი შენობება ნაგებობებისათვის (დაჩრდილვა, ხმაური, ვიბრაცია), მათ შორის, მშენებლობის, რემონტისა და რეკონსტრუქციის პერიოდში;

მითითებული გარემოებები განაპირობებენ უძრავი ქონების ობიექტის სასიცოცხლო ციკლის მთელი პროცესის მუდმივ კონტროლსა და ინსპექტირებას მის ყველა ძირითად ეტაპზე – დაპროექტება, მშენებლობა, ექსპლუატაციაში ჩაბარება და ექსპლუატაციის პროცესი მის სრულ უტილიზაციასა ან რეკონსტრუქციამდე.

საქართველოს სუბიექტები დამოუკიდებლად ადგენენ და ამტკიცებენ თავისი რაიონის ტერიტორიაზე ინვესტორებთან (გამშენებლებთან) ხელისუფლებისა და მართვის იმ ორგანოთა ურთიერთობის წესსა და თანმიმდევრობას, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ საკონტროლო-საზედამხედველო ფუნქციები.

საქართველოში უძრავი ქონების ობიექტთა მშენებლობისა და ექსპლუატაციის ინსპექტირების, კონტროლისა და ზედამხედველობის სისტემა შედგება საავტორო ზედამხედველობისგან, დამკვეთის ტექნიკური ზედამხედველობისგან და სახელმწიფო სამშენებლო ზედამხედველობისგან.

გამოყოფენ უძრავი ქონების ობიექტთა ექსპერტიზების შემდეგ სახეებს [11-15]

1. უძრავი ქონების ობიექტთა სამართლებრივი ექსპერტიზა;
 2. უძრავი ქონების ობიექტთა ადგილმდებარეობის ექსპერტიზა;
 3. უძრავი ქონების ობიექტთა ეკოლოგიური ექსპერტიზა;
 4. უძრავი ქონების ობიექტთა ტექნიკური ექსპერტიზა
 5. ეკონომიკური ექსპერტიზა;
 6. უძრავი ქონების ობიექტთა მმართველობითი ექსპერტიზა;
- მათი განმარტებები ამ დარგში მოღვაწე მრავალ მეცნიერს აქვს გაკეთებული. [12, 13, 14]

სამართლებრივი ექსპერტიზა – ესაა, საქართველოს პირობებში, სამართლებრივი და საკანონმდებლო ბაზის და იმ დოკუმენტთა გამოყენების პრაქტიკის კვლევა, რომლებიც განსაზღვრავენ უძრავი ქონების ობიექტის სამართლებრივ სტატუსს დროის მოცემული მომენტისთვის, და საქართველოს კანონმდებლობის, მოქმედი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებისადმი ამ დოკუმენტთა შესაბამისობას. ასევე, საექსპერტო დასკვნის მომზადებას უძრავი ქონების ობიექტის მომდევნო გამოყენებასთან დაკავშირებული კვლევების შედეგებისა და წინადადებების საფუძველზე.

საქართველოს კანონმდებლობით სამართლებრივი ექსპერტიზა წარმოადგენს ობიექტთა, სუბიექტთა და კანონიერ უფლებათა შინაარსის დადგენას უძრავი ქონების განხილული ობიექტის მიმართ. დოკუმენტთა, განსაკუთრებით არაკეთილსინდისიერად შედგენილი საბუთების, ანალიზი, რასაც ხშირად აწყდებიან ექსპერტები სასამართლო გარჩევების დროს, მოცემულ პროცესში კვალიფიციური ადვოკატების მონაწილეობას მოითხოვს და გასათვალისწინებელია ყველა ის საკითხი, რომელიც წინა პარაგრაფში იყო განხილული.

ადგილმდებარეობის ექსპერტიზა [14] განკუთვნილია გარემოს იმ ფაქტორთა გამოსავლენად, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენენ შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე. ეკოლოგიური საკითხების განსაკუთრებულ სიმწვავესთან დაკავშირებით მოცემულ ექსპერტიზაში უნდა გამოიყოს უძრავი ქონების ობიექტთა **ეკოლოგიური ექსპერტიზა**. ეკოლოგიური მოთხოვნების დაცვის კონტროლის გაძლიერება ეკოლოგიური ფაქტორების გათვალისწინების აუცილებლობას იწვევს, უძრავი ქონების ობიექტთა ღირებულების შეფასებისას. [14]

უძრავი ქონების ობიექტის ადგილმდებარეობის პოტენციური ყველა ტიპის მყიდველისათვის ძირითადი ფაქტორია, რომელიც გავლენას ახდენს მის მიმზიდველობაზე. მაგალითად, თუ შენობაში კაფეს განთავსებაა ნავარაუდები, უძრავი ქონების ობიექტი უნდა იმყოფებოდეს ხალხმრავალ ქუჩებზე, თუ ეს საწყობია, მაშინ აუცილებელია, რომ ადვილი იყოს სატრანსპორტო მისაწვდომობა და მეტი თავისუფალი სივრცე. უძრავი ქონების ობიექტის გამოყენების ვარიანტის ანალიზისას აუცილებელია განხილულ იქნეს სხვადასხვა მოუხერხებლობა ან ნეგატიური

ფაქტორები, რომლებიც თან ახლავს მოცემულ ვარიანტს. განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა ადგილმდებარეობის რაიონის სოციალურ, დემოგრაფიულ და ეკონომიკურ ფაქტორებს, ამასთან აუცილებელია ყურადღება მიექცეს კონკრეტულად რა გავლენას ახდენენ ეს ფაქტორები უძრავი ქონების ობიექტზე. აუცილებელია შესწავლილ იქნეს:

- ინფრასტრუქტურის (მრეწველობა, განათლება, კულტურა, სოციალური უზრუნველყოფა, მომსახურების სფერო, ტრანსპორტი) მდგომარეობა და განვითარების პერსპექტივა;
- მშენებლობის ახლანდელი მდგომარეობა და განვითარების პერსპექტივა;
- რეგიონის, რაიონის, დასახლების, ქუჩის, კლასიფიკაცია განლაგების ადგილის მიხედვით (ისტორიული გაშენების, საცხოვრებელი, კომერციული, სამრეწველო-კომუნალური, რეკრეაციული, სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები);
- ეკოლოგიური გარემო;
- ადგილის მნიშვნელობა, პერსპექტიულობა და განვითარების პერსპექტივა;
- ახლომდებარე გაშენება, ლანდშაფტი და პერსპექტივა;
- ტრანსპორტი და საგზაო ქუჩების სიახლოვე, გადაადგილების სიმარტივე საზოგადოებრივი ტრანსპორტით;
- ინფორმაცია მოსახლეობის, საზოგადოებრივი მომსახურების, ტრანსპორტის, სოციალური მომსახურების, მაღაზიების შესახებ- რამდენად მოსახერხებელია ამ ყველაფერთან მისვლა ან რამდენად ახლოსაა.

ტექნიკური ექსპერტიზა განკუთვნილია უძრავი ქონების ობიექტის ფაქტიური მდგომარეობისა და მისი ფიზიკური ცვეთის განსაზღვრისათვის. ძირითად დოკუმენტებს, რომლებითაც ხორციელდება უძრავი ქონების ობიექტთა ტექნიკური ექსპერტიზების ჩატარება, წარმოადგენს საქართველოს მთავრობის N 71 ბრძანებით მიღებული 5 რეგლამენტი, სამშენებლო ნორმები და წესები და მოქმედი სახელმწიფო სტანდარტები. [16-21]. უძრავი ქონების კომლექსური ექსპერტიზის სახეა დარგის სპეციალისტი. ამ ექსპერტაჟში ერთ ერთი გადამწყვეტი სიტყვა ეთქმის ტექნიკურ ექსპერტს ანუ მშენებელ ექსპერტს, რომელიც აკეთებს დასვნას რემონტისა და

დაზიანებულ კონსტრუქციათა მზიდუნარიანობის აღდგენის შესახებ და ასევე იმ ღონისძიებების შესახებ, რომლებიც უზრუნველყოფენ მომავალში ნაგებობის უსაფრთხო ექსპლუატაციას. ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარებისას ძირითადი ყურადღება უნდა მიექცეს შემდეგს:

- საძირკვლის კვლევა – პოტენციურად სახიფათო უბნების გამოვლენის მიზნით (წარდგენილ იქნეს გამოკვლევის შედეგები და გაძლიერების რეკომენდაციები);
- მზიდი და არამზიდი კონსტრუქციების კვლევა – საძირკვლების, კედლების, გადახურვების, სახურავის, აივნების, ნივნივების, ფანჯრების, კარების, ტიხრების, კიბეების, იატაკების (გაკეთდეს დასკვნები ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ და წარდგენილ იქნეს მათი გაძლიერებისა ან რეკონსტრუქციის პროექტი);
- საინჟინრო ქსელებისა და მოწყობილობის კვლევა და მდგომარეობის შესახებ დასკვნის მომზადება.

ეკონომიკურ ექსპერტიზას [14] განეკუთვნება ყველა სახის ანალიზი, რომელიც დაკავშირებულია ყველა ფაქტორთან და ზეგავლენას ახდენს თანხობრივ შეფასებაზე. ეკონომიკური ექსპერტიზა მოიცავს თავის თავში განსახილველ ობიექტთან დაკავშირებული ბაზრის ერთობლიობის მახასიათებელთა ანალიზსა და განსაზღვრას, ობიექტ-ანალოგების ბაზრის ანალიზს.

ეკონომიკური დასაბუთებულობა უძრავი ქონების შეფასების სტრატეგიის განსაზღვრის ერთ-ერთი ძირითადი ფაქტორია. დაგეგმვის არჩეული პერიოდისთვის ეკონომიკური ექსპერტიზის პროცესში პროგნოზირდება უძრავი ქონების ობიექტისგან მიღებული შემოსავლები და ხარჯები. იჭრება დაფინანსების ამოცანები, განისაზღვრება უძრავი ქონების ობიექტისგან შემომავალი ფულადი ნაკადები და დისკონტირების განაკვეთები, რომლებიც აკმაყოფილებენ მესაკუთრის მოთხოვნებს. განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა ფულადი სახსრების შემოსვლისა და გადინების დროს, საიჯარო მომსახურებისგან მიღებულ ამონაგებს, დანახარჯებს უძრავი ქონების ობიექტის მართვაზე, კაპიტალურ რემონტსა და ექსპლუატაციაზე. ეკონომიკური ექსპერტიზის დროს აუცილებელია:

- ჩატარდეს უძრავი ქონების ობიექტის არსებული გამოყენების ანალიზი;

- განსაზღვროს უძრავი ქონების ობიექტისგან ხარჯებისა და შემოსავლების ბიუჯეტის დაგეგმვის პერიოდი (მოკლევადიანი ბიუჯეტი მოიცავს ერთ წელიწადზე ნაკლები პერიოდის მონაცემებს, წლიური ბიუჯეტი ესაა ერთი წლის განმავლობაში პროგნოზირებული შემოსავლებისა და ხარჯების ერთიანი უწყისი, გრძელვადიანი ბიუჯეტი პროგნოზირებს მონაცემებს ერთ წელზე ზემოთ, 3-5 წლამდე);
- შედგენილ იქნეს ობიექტის მართვის ყველა შესაძლო სტრატეგიების ჩამონათვალი;
- შედგენილ იქნეს ღონისძიებათა ჩამონათვალი უძრავი ქონების ობიექტის მართვის ძირითადი მიმართულებების მიხედვით მართვის პოტენციურად შესაძლო სტრატეგიათა ჭრილში;
- პროგნოზირებულ იქნეს უძრავი ქონების ობიექტის გამოყენებისგან მიღებული შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობა მართვის პოტენციურად შესაძლო სტრატეგიათა ჭრილში.

მმართველობითი ექსპერტიზა ხორციელდება უძრავი ქონების ეფექტური ფუნქციონირების უზრუნველყოფის მიზნით. [14] რაც გულისხმობს უძრავი ქონების გამოყენების ისეთი ვარიანტების განსაზღვრას, რომელიც მის სრულფასოვან განვითარებას იძლევა. მმართველობითი ექსპერტიზა გულისხმობს არსებული ღირებულების ანალიზს. უძრავი ქონების ობიექტთა გამოყენებისას უპირატესად ითვლება ისეთი ვარიანტები, რომელთა შემთხვევაში უძრავი ქონების ობიექტები შეიძლება რეალიზებულ იქნეს კომერციული ან სხვა გამოყენებითი დატვირთვით მინიჭებული უფლებით. ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე, ობიექტთა ნაწილი გადაეცემა იჯარით გარეშე ორგანიზაციებს, ხოლო ნაწილი კი - სპეციალიზირებულ კომპანიებს რწმუნებით (მინდობილობით) მმართველობაში. უძრავი ქონების მართვა მოცემული მართვის სტრატეგიის აგების საფუძველზე ხდება, რომელსაც მფლობელი ან მოიჯარე განსაზღვრავს. უძრავი ქონების ობიექტის მართვის სტრატეგია უნდა შეესაბამებოდეს მახასიათებლებსა და იმ შესაძლებლობებს, რომლებიც განსაზღვრავენ მის პოზიციას ბაზარზე და უძრავი ქონების პორტფელში. აღნიშნულს ძალიან დიდი კომერციული მნიშვნელობა აქვს.

უძრავი ქონების ობიექტის სასიცოცხლო ციკლი

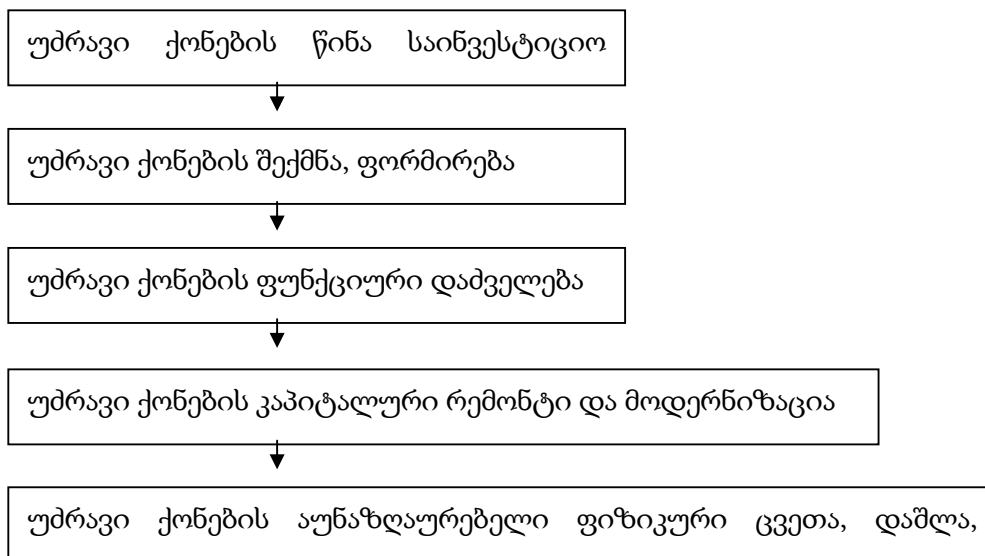
უძრავ ქონებას, ისევე როგორც ნებისმიერ სხვა საქონელს აქვს დროის გარკვეული პერიოდები ან ეტაპები, შექმნიდან ბაზარზე მოთხოვნადობის დასრულებამდე და წარმოების შეწყვეტამდე. [14] სულიერი არსების მსგავსად, საქონელი ჩნდება, ვითარდება, ძველდება და „კვდება“, ე.ი. ადგილს უთმობს სხვა საქონელს, რომელსაც უფრო მაღალი სამომხმარებლო თვისებები და სხვა უპირატესობები აქვს – საქონლის ამ თვისებას **საქონლის სასიცოცხლო ციკლი** ეწოდება. [14]

უძრავი ქონება, როგორც ეკონომიკური კატეგორია, არის მატერიალური აქტივი, რომლის ეკვივალენტის ღირებულება განისაზღვრება გამოყენების ეფექტიანობით ეკონომიკური სიკეთის, საქონლის ან შემოსავლის წყაროს სახით, რომლის ოდენობა, არსებობის გარკვეულ ეტაპზე, მის მდგომარეობაზე დამოკიდებულია. [14]

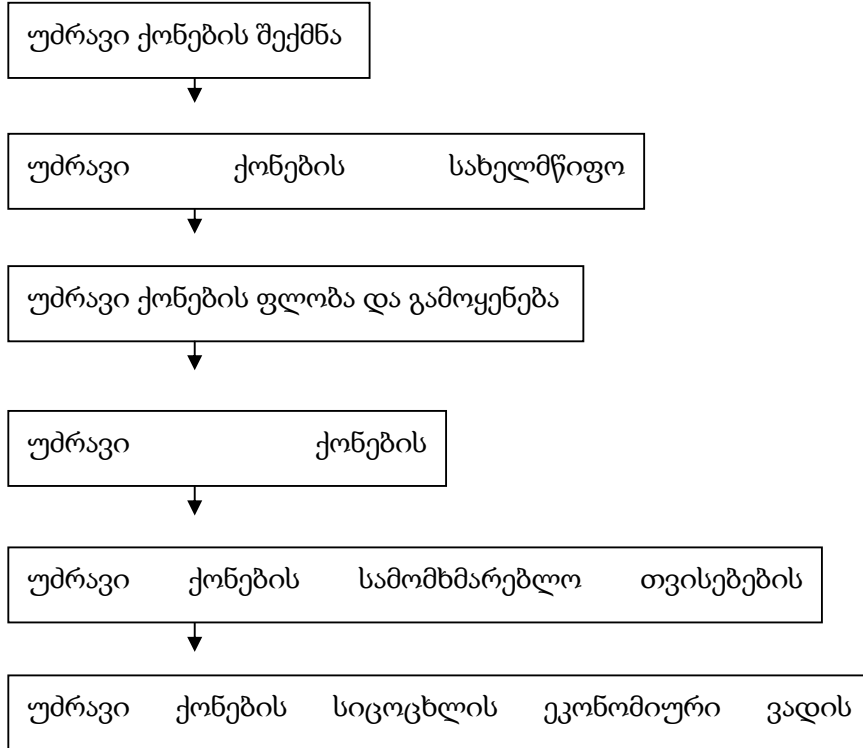
განასხვავებენ უძრავი ქონების ობიექტის სასიცოცხლო ციკლის შემდეგ ეტაპებს: წინასაინვესტიციო – პროექტის საწყისი ეტაპი (კონცეფცია, ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების დამუშავება და სხვ.), ობიექტის შექმნის ეტაპი, ობიექტის ექსპლუატაციის ეტაპი (ტექნოლოგიის ათვისების და წარმოების საპროექტო სიმძლავრეზე გამოყვანის ფაზები, ბაზრის ათვისება, ზრდა, გაჯერება და ა.შ.) და ლიკვიდაციის (დაცემის) ეტაპი. [15]

უძრავი ქონების ობიექტის სასიცოცხლო ციკლი.

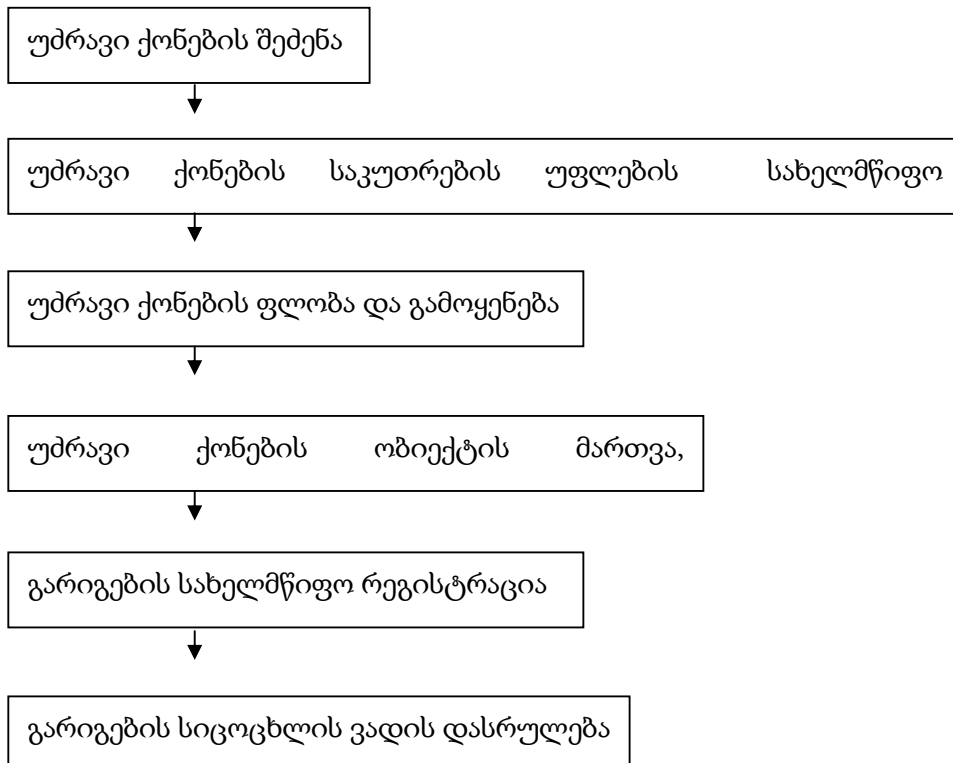
უძრავი ქონების, როგორც ფიზიკური ობიექტის სასიცოცხლო ციკლი შეიძლება შემდეგნაირად ჩამოყალიბდეს.



უძრავი ქონების, როგორც ეკონომიკური ობიექტის სასიცოცხლო ციკლი



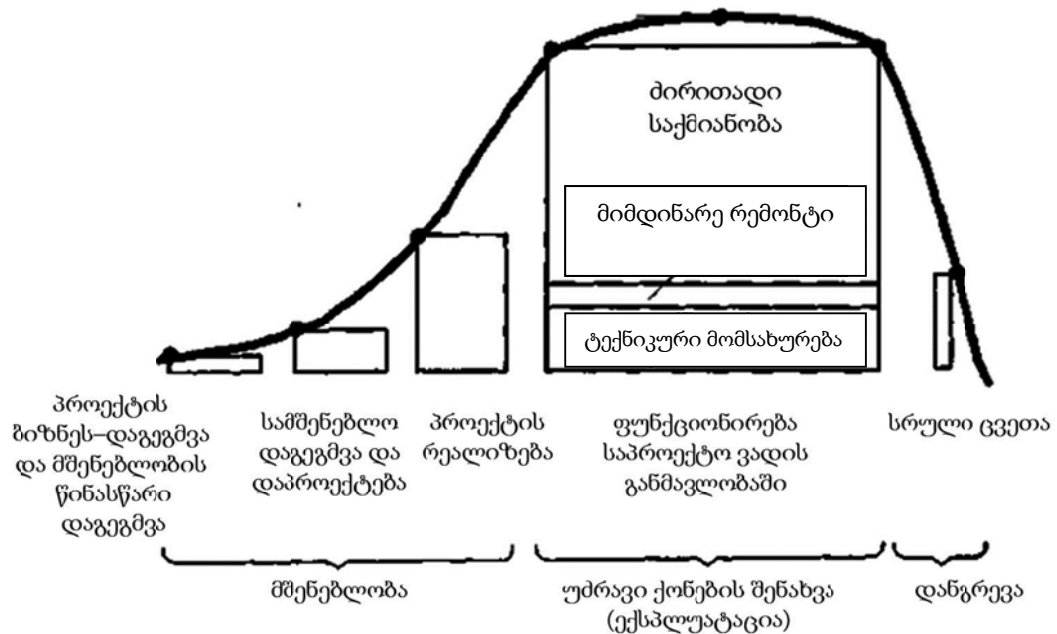
უძრავი ქონების, როგორც საკუთრების ობიექტის სასიცოცხლო ციკლი:



საწარმოს უძრავი ქონების, როგორც საკუთრების კომპლექსის სასიცოცხლო ციკლი:

- შექმნა ან პრივატიზება;
- საკუთრების უფლების სახელმწიფო რეგისტრაცია;
- ჩამოყალიბება
- ოპტიმალური ფუნქციონირება;
- მესაკუთრეთა შეცვლა (სრული ან ნაწილობრივი);
- დაცემა;
- რეორგანიზაცია, რეფორმირება, რესტრუქტურირაცია, შერწყმა, შთანთქმა;
- გაკოტრება (არასავალდებულო ეტაპი);
- ლიკვიდაცია (არასავალდებულო ეტაპი);
- ფუნქციონირების შეწყვეტა: ბუნებრივი შეწყვეტა, ფიზიკური ნგრევა, შეგნებული დანგრევა.

განვიხილოთ შენობის სიცოცხლი ციკლი რომელიც სქემითაა მოცემული. ნახ 1.1



ნახ 1.1 შენობის სიცოცხლი ციკლი

1.3 უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა საერთაშორისო შეფასების სტანდარტის (IVS) მიხედვით.

შენობის, კომერციული ფართების, საცხოვრებელი ბინების, კერძო სახლების, კოტეჯების შეფასებაში იგულისხმება მათი რეალური საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა. შეფასების დროს გათვალისწინებულია ობიექტის ყველა თავისებურება და დეტალი: ადგილმდებარეობა, ფართობი, დაგეგმარება, მდგომარეობა, ლიკვიდურობა, ბაზარზე და ქვეყანაში არსებული მდგომარეობა და სხვა. შეფასებისათვის გაიცემა შეფასების IVS საერთაშორისო სტანდარტების სრული დაცვით მომზადებული დასკვნა, რომელიც წარმოადგენს დასაბუთებულ, ოფიციალურ დოკუმენტს და მისი გამოყენება შესაძლებელია ნებისმიერი მიზნობრიობით. [17]

უძრავ ქონებაში ჩადებული კაპიტალის ღირებულება დროთა განმავლობაში იცვლება ისეთი ფაქტორების ზემოქმედებით, როგორცაა ინფლაცია, მოთხოვნის შემცირება, მიწოდების სიჭარბე, ფიზიკური, ფუნქციონალური გარე ეკონომიკური ცვლელთა. სწორედ ამიტომ, სანამ მიღებულ იქნება გადაწყვეტილება უძრავ ქონებაში სახსრების ინვესტირების თაობაზე, გადაწყვეტი რილი უძრავი ქონების შეფასებას ენიჭება.

ყველაზე ხშირად შენობა-ნაგებობების შეფასებას მიმართავენ შემდეგ შემთხვევებში:

- ყიდვა-გაყიდვისას;
- დაზღვევისათვის;
- კრედიტის უზრუნველსაყოფად;
- სასამართლოში ქონებრივი დავების გადასაწყვეტად;
- მემკვიდრეობით, ჩუქებით გადაცემის, გაყოფის შემთხვევაში;
- საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, რათა დადასტურებული და არგუმენტირებული იქნას გადასახადებით დასაბეგრი ბაზა.

საერთაშორისო შეფასების სტანდარტის (IVS) მიხედვით უძრავი ქონების შეფასებისას უნდა ვიხელმძღვანელოთ შეფასების სამი მეთოდით: **დანახარჯების შედარების მეთოდით, გაყიდვების შედარების თემოდი და შემოსავლების მეთოდი [17]**

დანახარჯების შედარების მეთოდით [17]

ძირითადი პრინციპი, რომელზეც დაფუძნებულია დანახარჯების მეთოდი არის ჩანაცვლების პრინციპი. ის გულისხმობს, რომ მყიდველი უძრავი ქონებაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, რაც დასჭირდებოდა მიწის ნაკვეთის შექმნას და მასზე მსგავსი ობიექტის აშენებას.

დანახარჯების მეთოდში შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება ფასდება, ანალოგი ობიექტის მშენებლობის დანახარჯებიდან გამომდინარე, რომელიც დაანგარიშდება საბაზრო ფასებისა და სამშენებლო ტექნოლოგიების გათვალისწინებით. შემდეგ დანახარჯებს აკლდება დაგროვილი ცვეთა და მიღებულ შედეგს ემატება მიწის ნაკვეთის ღირებულება. მიღებული სიდიდე განსაზღვრავს შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებას დანახარჯების მეთოდით.

დანახარჯების მეთოდით შეფასებისას, შემფასებელმა უნდა შეასრულოს შემდეგი ეტაპები:

1. დაადგინოს შესაფასებელი ობიექტის მოცულობა ან ფართი, მუშა ნახაზების, პროექტების ან აზომვითი სამუშაოების საფუძველზე;
2. დაადგინოს შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი (ფიზიკური მახასიათებლებით, ფუნქციონალური დანიშნულებითა და სხვა მახასიათებლებით), ან ახლო წარსულში აშენებული ობიექტები და დაადგინოს მათ მშენებლობაზე გაწეული ხარჯები;
3. დაიანგარიშოს ხარჯების ჯამური მაჩვენებელი და დაიყვანოს 1 კვ.მ-ზე.
4. დაადგინოს შესაფასებელი ობიექტის ახალი მშენებლობის ღირებულება, 1კვ.მ.-ზე დაყვანილი ხარჯების მაჩვენებლის შესაფასებელი ობიექტის ფართზე გამრავლების გზით.
5. მიღებულ სიდიდეს გამოაკლოს ცვეთის ღირებულება.

ცვეთა განისაზღვრება, როგორც სხვაობა შეფასების თარიღისათვის ახალ უძრავი ქონების აშენების ხარჯებსა და უძრავი ქონების მიმდინარე ღირებულებას შორის. ფორმალურად, ცვეთა შეიძლება განისაზღვროს, როგორც რაიმე ნივთის სარგებლიანობის დანაკარგი და ღირებულების შემცირება რაიმე მიზეზების გამო.

შენობა-ნაგებობებისათვის განიხილება ცვეთის სამი სახეობა:

- ფიზიკური;
- ფუნქციონალური;
- ეკონომიკური.

ფიზიკური ცვეთა – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია სამშენებლო კონსტრუქციების, მასალებისა და ელემენტების დაზიანებით ბუნებრივი დაძველების ან არასწორი ექსპლუატაციის შედეგად.

ფიზიკური ცვეთა შეიძლება დაიყოს ორ ნაწილად:

1. აღდგენას დაქვემდებარებული ფიზიკური ცვეთა;
2. აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთა.

ითვლება, რომ აღდგენას დაქვემდებარებული ფიზიკური ცვეთა შეადგენს უძრავი ქონების ღირებულების დანაკარგს, რომელიც დაკავშირებულია შენობა ნაგებობის დაზიანებული და დეფექტური ელემენტების რემონტის ხარჯებთან. ამასთან, იგულისხმება, რომ კონსტრუქციები და ელემენტები უნდა აღდგეს იმ ზომამდე, რომელიც შეესაბამება ექსპლუატაციის პირობებს. ამ სახის ცვეთა მოიცავს ყველა იმ აუცილებელ დანახარჯებს მიმდინარე რემონტზე, რომელიც უნდა ჩაატაროს მფლობელმა შეფასების თარიღისათვის და უძრავი ქონების ღირებულების გაზრდისათვის, იმ შემთხვევაში, თუ ეს ქონება იყიდება. აღდგენას დაქვემდებარებული ფიზიკური ცვეთის საზომი არის აღდგენაზე გაწეული ხარჯები.

ფუნქციონალური ცვეთა – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია შენობა ნაგებობის სამომხმარებლო თვისებების თანამედროვე პარამეტრებთან შეუსაბამებლობით. ამ პარამეტრებს მიეკუთვნება: დაგეგმარება, ქერის სიმაღლე, თბოიზოლაცია, ინსოლაცია, საინჟინრო მოწყობილობები (გათბობა, ვენტილაცია და სხვა).

ეკონომიკური ცვეთა – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია ბაზარზე სიტუაციის, საკანონმდებლო პირობების, ფინანსური მდგომარეობისა და სხვა ფაქტორების ცვლილებით.

უძრავი ქონების შეფასების დანახარჯების შედარების მიდგომის განხორციელებისას იგება შემდეგი ცხრილი. ცხრილი N 1.1

დასახელება	ღირებულება
საერთო სამშენებლო ფართი (კვმ)	
მშენებლობის ღირებულება	
დეველოპერის მოგება	
შენობის ადგენის ღირებულება, დეველოპერის	
მოგების გათვალისწინებით	
ფიზიკური ცვეთა	
ფუნქციონალური ცვეთა	
ეკონომიკური ცვეთა	
ჯამური ცვეთა	
შენობის ღირებულება ცვეთის	
გათვალისწინებით	
მიწის ნაკვეთის ღირებულება	
ობიექტის ღირებულება დანახარჯების მეთოდით	

ცხრილი N 1.1 დანახარჯების შედარების მიდგომის დაანგარიშება

შეფასებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საერთო ღირებულება დანახარჯების შედარების მიდგომით შეადგენს 000 000 ლარს.

გაყიდვების შედარების მეთოდი

გაყიდვების შედარების მეთოდი დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის ანალოგიურ ობიექტთან ანუ, იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ მყიდველი არ გადაიხდის უძრავი ქონების შეძენაში იმაზე მეტს, რაც ღირს მსგავსი ანალოგიური ობიექტი.

უძრავი ქონების ღირებულების შეფასება გაყიდვების შედარების მეთოდით მოიცავს შემდეგ ეტაპებს: შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი ობიექტების გაყიდვებისა და შეთავაზებების მონაცემების შეგროვებასა და ანალიზს; შესაფასებელ ობიექტთან მსგავსი ობიექტების შედარებას სხვადასხვა პარამეტრებით (ადგილმდებარეობა, ფიზიკური მახასიათებლები, გაყიდვების პირობები და სხვა); ფასების კორექტირებას

შესაფასებელ ობიექტთან თითოეული მსგავსი ობიექტის განსხვავებების გათვალისწინებით; კორექტული ფასების ანალიზის საფუძველზე შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრას.

გაყიდვების შედარების მეთოდის პრაქტიკული გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ განვითარებული ბაზრის პირობებში.

ამ მეთოდით საბაზრო ღირებულების დასადგენად ექსპერტმა უნდა გაიაროს შემდეგი ეტაპები:

- მოახდინოს ბაზრის მონაცემთა შეგროვება, კლასიფიკაცია და ანალიზი;
- დაადგინოს ელემენტები, რომლის მეშვეობითაც განხორციელდა შესეფასებელი უძრავი

ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;

- დაადგინოს ბაზარზე უძრავი ქონების ობიექტების გაყიდვის დინამიკა;
- შეისწავლოს უძრავი ქონების ობიექტების ფიზიკური და ეკონომიკური მახასიათებლები;
- მოახდინოს მონაცემთა შეგროვება უძრავი ქონების ობიექტების ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით.

შედარების პროცესის უფრო ზუსტი შედეგის მიღების მიზნით სასურველია შედარების ელემენტების სტანდარტული თანმიმდევრობის ანალიზი:

1. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა;
2. ფინანსირების პირობები;
3. გაყიდვის პირობები;
4. ხარჯები რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ;
5. ბაზრის პირობები;
6. ადგილმდებარეობა;
7. ფიზიკური მახასიათებლები;
8. ეკონომიური მახასიათებლები;
9. გამოყენება;
10. გაყიდვის არაუძრავი კომპონენტები.

უძრავი ქონების შეფასების გაყიდვების შედარების მიდგომის განხორციელებისას აგებენ შემდეგ ცხრილს, რომელიც IVS სტანდარტის ფორმაა. ცხრილი N 1.2

<i>მახასიათებლების დასახელება</i>	<i>შესაფასებელი ობიექტი</i>	<i>ობიექტი #1</i>	<i>ობიექტი # 2</i>
მისამართი			
მიწის ნაკვეთის ფართი, კვ.მ.			
ტრანზაქციის ფასი ,			
ფართის ერთეულის ფასი, \$			
გადაცემული უფლებები			
კორექტირება			
დაკორექტირებული ფასი, \$			
ფინანსირების პირობები			
კორექტირება			
დაკორექტირებული ფასი, \$			
გაყიდვის პირობები			
კორექტირება			
დაკორექტირებული ფასი, \$			
შესყიდვის შემდგომ ხარჯები			
კორექტირება			
დაკორექტირებული ფასი, \$			
საბაზრო პირობები			
კორექტირება			
დაკორექტირებული ფასი, \$			
ფართი			
კორექტირება			

ხედი			
კორექტირება			
ფრონტაჟი			
კორექტირება			
ზონირება			
კორექტირება			
მისასვლელი			
კორექტირება			
ადგილმდებარეობაზე კორექტირების საერთო რაოდენობა			
დაკორექტირებული ფასი, \$			
გაუმჯობესება			
კორექტირება			
კომუნიკაციები			
კორექტირება			
ეკონომიკური მახასიათებლები			
გამოყენება			
დაკორექტირებული ფასი, \$			
სანდოობის კოეფიციენტი			
კორექტირებული ერთეულის ფასი, დოლ			
ერთეულის ღირებულება, \$			
შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, \$			

ცხრილი N 1.2 IVS სტანდარტის ფორმა

მიწის ნაკვეთის საბოლოო ღირებულება შეადგენს:

00 000 აშშ დოლარს

შემოსავლების შედარების მეთოდი:

შემოსავლების შედარების მეთოდი ეფუძნება მოლოდინის პრინციპს, რომლის მიხედვითაც მიმდინარე ღირებულება არის მომავალი პერსპექტივების გამოხატვა. მოცემულ მეთოდში გამოიკვლევა და ფასდება უძრავი ქონების პოტენციური შემოსავლების გენერირება. შემოსავალი მოაქვს როგორც ობიექტის ექსპლუატაციას, ასევე - პერიოდის ბოლოს მის გაყიდვასაც (რევერსია).

შემოსავლების მომტანი უძრავი ქონების შესაფასებლად ტრადიციულად იყენებენ ორ მეთოდს: **პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდს და ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდს.**

პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი საშუალებას იძლევა, უახლოესი პერიოდის განმავლობაში, მოსალოდნელი შემოსავლების სიდიდისა და კაპიტალიზაციის განაკვეთის შესახებ მონაცემების საფუძველზე, შეფასების თარიღისათვის დავადგინოთ უძრავი ქონების საბაზო ღირებულება.

დისკონტირების მეთოდი გამოიყენება, რიგი წლების განმავლობაში შემოსავლების ნაკადების დასაყვანად შეფასების თარიღამდე. მომავალი შემოსავლების პროგნოზი კეთდება სამი სცენარით: ოპტიმისტური, პესიმისტური და ყველაზე რეალური. დროის პერიოდად აიღება ქონების ფლობის საშუალო ხანგრძლივობა. უძრავი ქონების ღირებულება მიიღება, განსახილველი პერიოდის განმავლობაში გამომუშავებული ფულადი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულებით.

პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი იძლევა ობიექტის მიმდინარე ღირებულების საკმაოდ ზუსტ შეფასებას იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელი შემოსავლების ნაკადი სტაბილურია ან გააჩნიათ ზრდის (შემცირების) მუდმივი ტემპი.

პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი.

გამოთვლის ფორმულა – $MV = NOI/Ro$,

სადაც MV – უძრავი ქონების საბაზო ღირებულება, NOI - სუფთა საოპერაციო

შემოსავალი, R_o - კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი.

პროცედურა - კაპიტალიზაციის მეთოდის გამოყენებისას ექსპერტმა უნდა განახორციელოს შემდეგი ქმედებები:

1. შეაფასოს ერთი წლის განმავლობაში პოტენციური მთლიანი შემოსავალი;
2. შეადგინოს მოსალოდნელი ხარჯები;
3. დაიანგარიშოს სუფთა საოპერაციო შემოსავალი; (NOI)
4. დაადგინოს კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი (R_o);
5. დაადგინოს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე გაყოფის გზით (NOI/ R_o).

კაპიტალიზაციის კოეფიციენტის დადგენა ნიშნავს ამ ხუთი კომპონენტის დაჯამებას:

1. შემოსავლის ურისკო განაკვეთი – %;
2. ქვეყნის რისკი – %;
3. უძრავ ქონებაში ინვესტირების რისკი – %;
4. პრემია უძრავი ქონების დაბალ ლიკვიდურობაზე – %;
5. პრემია საინვესტიციო მენეჯმენტზე – %.

უძრავი ქონების შეფასების მეთოდის შერჩევის დასაბუთება და საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება.

უძრავი ქონების, საერთაშორისო შეფასების სტანდარტის (IVS) შეფასებისას, თითოეული მეთოდის გამოყენების დროს ჩვენ ყოველთვის მივიღებთ უძრავი ქონების სხვადასხვა ღირებულებას. შესაბამისად, ექსპერტი ვალდებულია თითოეულ სიდიდეს მიანიჭოს შესაბამისი კოეფიციენტი და ღირებულების კოეფიციენტზე გადამრავლებითა და მათი შეკრებით გამოიყვანოს უძრავი ქონების შეფასებული საბოლოო საბაზრო ღირებულება.

შეფასების მიდგომა	ღირებულება	შეწონვის კოეფიციენტი	კორექტირებული ღირებულება
გაყიდვების შედარების მიდგომა			
დანახარჯების შედარების მიდგომა			
შემოსავლების შედარების მიდგომა			
ქონების საბაზრო ღირებულება			

უძრავი ქონების საბოლოო ღირებულების გამსოათვლელად გამოიყენება შემდეგი ცხრილი N 1.3

ჩატარებული გამოთვლების თანახმად, შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულებამ შეფასების თარიღისათვის შეადგინა:

000 000 ლარს

საცხოვრებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის მაგალითი საერთაშორისო შეფასების სტანდარტის (IVS) მიხედვით მოცემულია დანართ N 1 ში.

1.4. უძრავი ქონების ექსპერტიზის როგორც კომპლექსური მეთოდიკების დამუშავებისა და შერჩევის თავისებურებები

არსებობს "საექსპერტო მეთოდიკის" ცნების რამდენიმე განსაზღვრა. ზოგადი გაგებით, ექსპერტულ მეთოდიკად (ექსპერტული გამოკვლევის მეთოდიკად) გაგებულია ექსპერტიზის ობიექტის თვისებების შესწავლის თანმიმდევრობა ექსპერტის წინაშე დასმული ამოცანის გადაჭრის მიზნით, საექსპერტო შემეცნების მეთოდების მეცნიერულად დამუშავებული სისტემის გამოყენებით.

ექსპერტთა მეთოდოლოგია შეიძლება შეიცავდეს როგორც კატეგორიების, ასევე ალტერნატიული მეთოდების და პრობლემების გადაჭრის საშუალებების თანმიმდევრობას, აქედან გამომდინარე ექსპერტიზის მეთოდებს ყოფენ ზოგად, კერძო და კონკრეტულ მეთოდებად.

კანონმდებლობის მოთხოვნები ზოგადად ექსპერტიზის და კერძოდ, უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდიკისა და მეთოდების მიმართ განისაზღვრება ძირითადი პროცესუალური ნორმებით, რომლებიც დადგენილია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსში სასამართლო ექსპერტიზის მიმართ.

უძრავი ქონების ექსპერტიზა უნდა ემყარებოდეს შემდეგ პრინციპებს:

1) სისრულე - ყველა ნიშნების მითითება; ყველა დასმეული საკითხის გამოკვლევა; პასუხის გაცემა ყველა დასმულ კითხვებზე; გამოკვლევაზე წარმოდგენილი ყველა ობიექტების შესწავლა; ექსპერტიზის საგანთან დაკავშირებულ ყველა მასალების გამოკვლევა; საჭირო მეთოდის გამოყენება, რომლებიც უზრუნველყოფენ გამოკვლევის სისრულეს;

2) ობიექტურობა - ობიექტურად არსებული სპეციალური ცოდნის გამოყენება; ობიექტური მიდგომა გამოკვლევის მიმართ; მეცნიერულად დასაბუთებული მეთოდების გამოყენება;

3) ყოვლისმომცველობა - ობიექტის შესწავლა ყველა მხრიდან, მათ შორის, საექსპერტო ინიციატივა;

4) უტყუარობა - ექსპერტიზის დასკვნა შესაბამისობის (დადგენილი ფაქტის შესაბამისობა დამადასტურებელი საგნის მიმართ) შემოწმების შესაძლებლობა; ხელმისაწვდომობა (ექსპერტიზის დასკვნის დაშვების შესაძლებლობა მტკიცებულების საშუალებად - პროცედურული მოთხოვნების დაცვა); უტყუარობა; მტკიცებულებითი მნიშვნელობის ფაქტად დადგენა.

ექსპერტიზის დასკვნის მიმართ დაყენებული მოთხოვნების წარმოდგენილი ნუსხა განსაზღვრავს მოთხოვნების ჩამონათვალს საექსპერტო მეთოდის მიმართ, რომლის გამოყენებითაც იგი გაიცემა. საექსპერტო მიდგომამ უნდა უზრუნველყოს კვლევის სისრულე, იყოს მეცნიერულად დასაბუთებული, ყოველმხრივ გამოიკვლიოს ობიექტი და უზრუნველყოს ექსპერტიზის დასკვნის უტყუარობა, პასუხობდეს კანონის მოთხოვნებს, იყოს უსაფრთხო, ეფექტური, ეკონომიური, ეთიკური, დასაშვები.

საქართველოს კანონმდებლობა არ ზღუდავს ექსპერტს კვლევის მეთოდების შერჩევაში. განმსაზღვრელ ფაქტორს, ამა თუ იმ მეთოდის შეფასებისას დასაშვებობაზე, წარმოადგენს მეცნიერული დასაბუთება და მეთოდის დაკმაყოფილება თანამედროვე სამეცნიერო ტექნოლოგიების სფეროში უახლესი მიღწევებით. სამშენებლო სფეროში, მრავალი სხვა სახის კლასიკური ექსპერტიზებისაგან (მაგალითად, ხელწერით, დაქტილოსკოპიური) განსხვავებით, მეცნიერებისა და ტექნოლოგიების განვითარება ძალიან სწრაფად ხორციელდება, რაც ხდის უძრავი ქონების ექსპერტიზის რამდენიმე

ათეული წლის წინანდელი მეთოდების გამოყენებას მხოლოდ შეზღუდულად გამოსადეგად, ახალი ობიექტების, ახალი კითხვები, დანაშაულის ჩადენის ახალი მეთოდების გამოჩენის გამო. ამ სიტუაციაში ძალიან მნიშვნელოვანი ხდება ექსპერტის სამეცნიერო სპეციალიზაცია, პროფესიონალიზმის დონე და პირადი გამოცდილება ტექნიკური ექსპერტიზის დარგში.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდების დაშვებულობა ასევე დამოკიდებულია ექსპერტისადმი მათ უსაფრთხოებაზე, გამოსაკვლევ ობიექტზე გავლენის ხასიათით, შედეგების მიღების დროზე.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდები უნდა იყოს ეფექტური და რენტაბელური - ისინი უნდა იძლეოდნენ გამოკვლევის ამოცანის გადაწყვეტის შესაძლებლობას ოპტიმალურ ვადებში უმაღლესი პროდუქტიულობით, მიღებული შედეგების მნიშვნელობა უნდა იყოს თანაზომიერი დახარჯულ ძალისხმევასთან.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდურ უზრუნველყოფაში შეიძლება გამოვიყენოთ მეთოდების შემდეგი დაყოფა, გამომდინარე ობიექტის შენარჩუნების ხარისხიდან:

1) უძრავი ქონების კვლევის მეთოდები, რომლებიც არ ახდენენ არანაირ გავლენას ექსპერტიზის ობიექტზე და არ საჭიროებენ ნიმუშის მომზადებითი პროცედურების განხორციელებას;

2) უძრავი ქონების კვლევის მეთოდები, რომლებიც არ აზიანებენ ექსპერტიზის ობიექტს, მაგრამ ცვლიან მის შემადგენლობას, სტრუქტურას და ცალკეულ თვისებებს;

3) უძრავი ქონების კვლევის მეთოდები, რომლებიც არ აზიანებენ ნიმუშს, მაგრამ მოითხოვენ მისი დასამზადებლად ობიექტის ნგრევას ან სახეცვლილებას.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის ამოცანები და ობიექტების ნუსხა საკმაოდ არაერთგვაროვანია, ეს ფაქტი განაპირობებს საექსპერტო მეთოდების დიდ რაოდენობას. ავტორის მიერ დეტალურად იქნა განხილული უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მთელი რიგი მეთოდები, მაგრამ, სამწუხაროდ, არც ერთი მათგანი სრულად ვერ აკმაყოფილებს ქართული სამართალწარმოებით წამოყენებულ ყველა მოთხოვნას.

გარდა უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ძირითადი მეთოდიკებისა,

რომლებიც განხილულია ავტორის მიერ, გამოკვლეული იქნა უძრავი ქონების ექსპერტიზაზე დიდი რაოდენობით ტექნიკური ლიტერატურა, სადისერტაციო ნაშრომებში აღწერილი უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების საავტორო მეთოდები, რომლებიც უშუალოდ ან ირიბად არის დაკავშირებული უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებასთან.

ჩატარებული ანალიზის შედეგად გაკეთდა შემდეგი დასკვნა:

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების არსებული მეთოდები სრულად ვერ აკმაყოფილებენ საქართველოს კანონმდებლობის ყველა მოთხოვნას და აუცილებელია ახალი მიდგომების გამოვლენა, როგორცაა უძრავი ქონების შეფასების საერთაშორისო სტანდარტისა და დიაგნოსტიკის მეთოდების სრულყოფა.

თავი II. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდების დამუშავება საქართველოს კანონმდებლობის და რეგლამენტების გათვალისწინებით

2.1 საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის ექსპერტიზა

საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის ექსპერტიზა, თავის მხრივ, კომპლექსური ექსპერტიზის სახეობაა და შედება პროექტის ცალკეული ნიშნების აღრიცხვის ექსპერტიზებისგან. პროექტის ანალიზისას საუკეთესოდ ითვლება საექსპერტო შეფასებების მეთოდი, რომელიც ექსპერტთა ჯგუფის მიერ გამოიყენება. ექსპერტები შეისწავლიან პროექტის შესახებ არსებულ ინფორმაციას, შემდეგ ადგენენ რისკების ნუსხას და ახორციელებენ მათ დაყოფას, რისკების სიმძიმის მიხედვით.

როგორც აღვნიშნეთ, პროექტი რამდენიმე ნაწილისგან შედგება და მისი ექსპერტიზა კომპლექსური სახისაა. პრაქტიკაში იყენებენ: მგრძნობელობისა და სცენარების ანალიზს. [9]

მგრძნობელობის ანალიზი გარკვეული საპროექტო მნიშვნელობების რიგ-რიგობით ცვლასა და პროექტის შედეგებზე ამ ცვლილებების გავლენის შემოწმებაში მდგომარეობს (მაგალითად, ფართობის, მშენებლობის ღირებულების, გაყიდვების ფასის ცვლილება, დამატებითი დატვირთვების მოლოდინი და ა.შ.). ამ მეთოდით ვლინდება პროექტის რისკის ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორები.

სცენარების ანალიზი გულისხმობს რამდენიმე საპროექტო მნიშვნელობების ცვლას, რის შედეგადაც შესაძლებელია პროექტის ალტერნატიული ვარიანტის შექმნა. პროექტის რამდენიმე სცენარს ამუშავებენ და იღებენ ყველაზე ოპტიმალურს. საბოლოოდ შეირჩევა ის პროექტი, რომლის ყველა განხილული სცენარის შედეგი დადებითია. სხვა შემთხვევებში საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის ხელახლა გადამუშავება უნდა განხორციელდეს.

რისკები მუდმივად უნდა შეფასდეს როგორც დამუშავების ეტაპზე, ისე-პროექტის რეალიზების პროცესში. ახალი მშენებლობისას და ახალი რისკების გამოჩენისას უნდა განხორციელდეს პროექტის დაკორექტირება, რისკების თავიდან ასაცილებლად.

მაგალითის სახით საცხოვრებელი უძრავი ქონების საინვესტიციო პროექტის ეფექტიანობის ექსპრეს-ანალიზს მოვიყვანთ. ამასთან, ვუშვებთ, რომ მშენებლობაზე

ყველა დოკუმენტურად დამტკიცებული ნებართვები არსებობს: მთავრობის დადგენილება, საინვესტიციო კონტრაქტი, მიწის იჯარით აღების ხელშეკრულება, საწყისი-სანებართვო და საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია.

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების ნუსხა და საინვესტიციო პროექტის ეფექტიანობის ანალიზი 16-სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მაგალითზე მოყვანილია ცხრ. N 2.1-ში. (ქ თბილისი საბურთალოს რაიონი) კ2= 4,6

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები	მნიშვნელობა
რაოდენობრივი მაჩვენებლები	
მიწის ნაკვეთის ფართობი, მ ²	1800
ობიექტის საერთო ფართობი, მ ²	9905
ბინების საერთო ფართობი, მ ²	6990
საერთო არასაცხოვრებელი ფართობი, მ ²	750
კომერციული დანიშნულების ფართობი მ ²	540
სართულების რაოდენობა	16
მიწისქვეშა ავტოსადგომი, მ ²	1625
მანქანა-ადგილების რაოდენობა	65
ინვესტორის წილი, %	100
საანგარიშო მაჩვენებლები	
საცხოვრისის (ბინის) გაყიდვის ფასი, დოლ/მ ²	1000
კომერციული ფართების გაყიდვის ფასი, დოლ/მ ²	1800
1 მანქანა-ადგილის გაყიდვის ფასი, დოლ.	5000
მშენებლობაში გაწეული ხარჯების მუხლები	
მშენებლობის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება, დოლ/მ ²	220
მშენებლობის საერთო ღირებულება, მლნ. დოლ	2,18
გარე კომუნიკაციების ღირებულება, მლნ. დოლ	0,4
დაპროექტების ღირებულება, მლნ. დოლ	0,08
საწყისი სანებართვო დოკუმენტაცია	გადახდილია

ინფრასტრუქტურაში გადახდილი თანხა, მლნ. დოლ	0,35
ინვესტორის ოფისის ხარჯი, მლნ. დოლ	0,4
გაუთვალისწინებელი ხარჯები (10%), მლნ. დოლ	0,22
სულ, მლნ. დოლ	3,63
პროექტის ეკონომიკა	
მიწის შეძენაზე გაწეული ხარჯები მლნ. დოლ	0,72
აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვაზე გაწეული ხარჯები (რეკლამა), მლნ. დოლ	0,15
ხარჯები მშენებლობაზე, მლნ. დოლ	3,63
საგადასახადო და საბანკო ვალდებულებები	1
სულ, მლნ. დოლ	5,5
შემოსავლები	
საცხოვრებელი ბინების (სათავსების) გაყიდვა, მლნ. დოლ	6,99
კომერციული გაყიდვა, მლნ. დოლ	0,97
ავტოფარეხების გაყიდვა, მლნ. დოლ	0,33
სულ, მლნ. დოლ	8,29
ობიექტის საერთო მოგება (მთლიანი), მლნ. დოლ	2,79
ინვესტიციების რენტაბელობა, %	50,7

ცხრილი N 2.1. საინვესტიციო პროექტის (საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის) ეფექტიანობის ანალიზი

უძრავი ქონების ობიექტები და მათი ერთობლიობა წარმოადგენს რთულ სისტემას, რომელიც მთელი სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში სხვადასხვა ფაქტორთა გავლენას განიცდის. ასეთ შემთხვევაში ღირებულების განსაზღვრა მხოლოდ უძრავი ქონების ობიექტის ანალიზისადმი სისტემური მიდგომის გამოყენების ანუ კომპლექსური ექსპერტიზის შედეგად ხდება შესაძლებელი.

ასეთი მიდგომის კონცეფციამ განვითარებული ქვეყნების პრაქტიკაში მიიღო სერვეინგის სახელწოდება (ინგლ. survey-სგან – გამიჯვნა, გამოკვლევა, ინსპექტირება). [22] იგი წარმოადგენს უძრავი ქონების განვითარებისა და მართვისადმი სისტემური

მიდგომის რეალიზებას. ის მოიცავს უძრავი ქონების ობიექტის ეფექტიანი გამოყენების მიზნით განხორციელებული დაგეგმარების და ასევე უძრავი ქონების სამართლებრივი, ტექნიკური, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, მმართველობითი და სხვა ექსპერტიზების კომპლექსის ჩატარებასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს, რომელთა ანალიზის საფუძველზე შეირჩევა მმართველობითი გადაწყვეტილებები მაქსიმალური ეფექტის მისაღებად. [23]

შემდეგ პარაგრაფში განხილული იქნება თითოეული ექსპერტიზის ჩატარების მეთოდი.

2.2. უძრავი ქონების ობიექტთა სამართლებრივი ექსპერტიზა

სამართლებრივი ექსპერტიზა – არის სამართლებრივი და საკანონმდებლო ბაზისა და იმ დოკუმენტების გამოყენების სამართალგამოყენებითი პრაქტიკის კვლევა (შედგენილობა, შინაარსი და გაფორმება), რომლებიც განსაზღვრავენ უძრავი ქონების ობიექტის სამართლებრივ სტატუსს დროის მოცემულ პერიოდში. საქართველოს კანონმდებლობისადმი და მოქმედი ნორმატიული აქტებისადმი ამ დოკუმენტების შესაბამისობის კვლევა და ასევე საექსპერტო დასკვნის მომზადება, კვლევის შედეგების საფუძველზე წინადადების მომზადება უძრავი ქონების მომდევნო გამოყენებასთან დაკავშირებით. [23]

სამართლებრივი ექსპერტიზა, აუცილებლად, წინ უნდა უსწრებდეს უძრავი ქონების ყველა სხვა სახის ექსპერტიზებს, ვინაიდან წინააღმდეგ შემთხვევაში მათი შედეგების გამოყენება ვერ მოხდება, რადგან თუ არ არის განსაზღვრული უძრავი ქონების (მათ შორის მიწის ნაკვეთის) მესაკუთრე, მაშინ არც ექსპერტიზის ჩატარების შემკვეთი არსებობს, ე.ი. ობიექტი არ არის მზად ექსპერტიზისათვის.

პირველ რიგში, ექსპერტიზის დროს კონკრეტული მესაკუთრისადმი, მფლობელისადმი ან მომხმარებლისადმი მიწის ნაკვეთის კუთვნილება განისაზღვრება. შემდეგ დგინდება მიწის ნაკვეთის ნიშნები, მისი საიდენტიფიკაციო კოდი, ნაკვეთის გამოყენების სამართლებრივი მახასიათებლები, მიწის ნაკვეთზე უფლებების მქონე პირი, ქალაქმშენებლობითი მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის გამოყენებისადმი და მისი ფაქტობრივი გამოყენების მახასიათებლები. ნაკვეთისა და მისი ნაწილების საზღვრების

კოორდინატული აღწერა კოორდინატების ფორმით ხდება. ნაკვეთის დანარჩენი საიდენტიფიკაციო ნიშნები ტექსტური სახით ან ცხრილის ფორმით ფიქსირდება.

უძრავი ქონების სამართლებრივი სტატუსის ქვეშ, საქართველოს კანონმდებლობით მოიაზრება სამართლებრივი ნორმების ერთობლიობა, რომლებიც მოქმედებს დროის მოცემულ მონაკვეთში, უძრავი ქონების ამ ობიექტთან მიმართებაში.

სამართლებრივი ექსპერტიზის ობიექტებია მიწის ნაკვეთები, მათზე აშენებული შენობებითა და ნაგებობებით, რეზერვუარები, კომპები, ტყის ნაკვეთები, მრავალწლიანი ნარგავები, წიაღისეულები, საწარმოები როგორც ქონებრივი კომპლექსები.

2.3 უძრავი ქონების ობიექტთა ადგილმდებარეობის ექსპერტიზა

ადგილმდებარეობის ექსპერტიზას ატარებენ უძრავი ქონების სამომხმარებლო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით, როგორც ქვეყნის რაიონების ტერიტორიების მიხედვით, ისე ქალაქებში ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით, სადაც ეკოლოგიური ფაქტორების გარდა ობიექტის ღირებულებაზე არსებით გავლენას ახდენს სატრანსპორტო მისაწვდომობა (საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, ავტობუსით, მეტროთი და ა.შ.) ქალაქის ცენტრთან, ადმინისტრაციულ დაწესებულებებთან, საზოგადოებრივ ცენტრებთან, მუზეუმებთან, სუპერმარკეტებთან, უნივერსიტეტებთან, თეატრებთან, დასვენების ზონებთან და ა.შ.

უძრავი ქონების ობიექტის ღირებულებაზე არსებით გავლენას ახდენენ, ასევე, ლანდშაფტის მახასიათებლები, სარეკრეაციო ზონების, პარკებისა და ტყის ნარგავების არსებობა. გარდა ამისა, მნიშვნელობა აქვს სოციალურ ფაქტორს, პრესტიჟულ რაიონებში, მაგალითად თბილისში ვაკის რაიონში, ერთგვაროვანი სოციალური ჯგუფების ბინადრობას.

უძრავი ქონების ობიექტის ზონალური განლაგება უმნიშვნელოვანეს გავლენას ახდენს უძრავი ქონების ღირებულებაზე. ეს გავლენა ჩანს საქართველოს ყველა ქალაქსა და რაიონში, რაც ბუნებრივია, ვინაიდან სხვადასხვა ზონებს ბინადრობის მოხერხებულობის სხვადასხვა დონეები აქვთ. ეს დამოკიდებულება მკაცრად არის

დაცული შემოსავლის წყაროს სახით უძრავი ქონების ობიექტის გამოყენებისას: უფრო პრესტიჟულ რაიონში (საუკეთესო ზონაში) განლაგებულ საცხოვრებელ სახლზე საიჯარო გადასახადი უფრო მაღალი განაკვეთებით ხდება, ხოლო საწარმოებს მეტი მოგება მოაქვთ უფრო მაღალი მარჟის ხარჯზე. მსგავსია საოფისე სათავსების შემთხვევაშიც ჩანს, რომლებიც ყველაზე მოთხოვნადია უძრავი ქონების ბაზარზე. 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართობის ფასები სხვადასხვაა, მაგალითად თბილისის პრესტიჟულ უბნებში 1000 დოლარზე მეტი ღირს ხოლო ნაკლებ პრესტიჟულ ადგილას 500-600 დოლარის ფარგლებში მერყეობს.

უძრავი ქონების საქართველოს ბაზრის არსებული თავისებურებები საინვესტიციო საქმიანობაზეც ახდენენ გავლენას.

ადგილმდებარეობის ექსპერტიზას აწარმოებენ საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების ნავარაუდები მიწის ნაკვეთებისა და ტერიტორიების ადგილსამყოფელის ანალიზისთვის, რათა შეირჩეს ეკონომიკურად ყველაზე ხელსაყრელი გადაწყვეტა კომუნალური სისტემის, სატრანსპორტო მისაწვდომობის სიახლოვეს, ლანდშაფტური, სოციალური და სხვა მახასიათებლების არსებობის გათვალისწინებით, მაგრამ აღნიშნული მიზნებისთვის ადგილმდებარეობის ექსპერტიზისას პრიორიტეტული მნიშვნელობა აქვს გარემოს ეკოლოგიურ სისუფთავეს.

კომერციული უძრავი ქონებისთვის ადგილმდებარეობა, ასევე, საკმაოდ მნიშვნელოვან ზემოქმედებას ახდენს მის შემოსავლიანობაზე. როგორც საქართველოსა და ევროპის დიდი ქალაქების ანალიზმა აჩვენა, მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრების ადგილმდებარეობისათვის კარგი პირობებით გამოირჩევა დიდი ავტოსატრანსპორტო მაგისტრალების გადაკვეთები, მეტროს სადგურებთან და მიწისზედა ტრანსპორტის გაჩერებებთან უშუალო სიახლოვეში მყოფი ადგილები. ყველაზე ხშირად მსგავსი ცენტრები მიზანშეწონილია განლაგდეს ისეთ ადგილებში სადაც გაფართოების საშუალება არსებობს

თუ მიწათსარგებლობის გარემომცველ სისტემაში ან უძრავი ქონების ობიექტის ეკონომიკურ გარემოში ცვლილებები ხდება, ამან შეიძლება გავლენა იქონიოს მის ღირებულებაზე. მაგალითად, ობიექტის სიახლოვეს სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა,

სკოლის აშენება, თბილისში ქაოტური მშენებლობა და ა.შ. ამ ცვლილებებს შეუძლიათ როგორც დადებითი, ისე უარყოფითი გავლენა მოხდინონ შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე.

უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის ექსპერტიზა შემდეგი თანმიმდევრობით ხორციელდება: ყველაზე ცნობილი უძრავი ქონების სააგენტოების მონაცემებით, რომლებიც უძრავი ქონების როგორც პირველად, ისე მეორად ბაზარზე მუშაობენ საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში, განისაზღვრება საცხოვრებელი ობიექტების ფასები, ვინაიდან ფასთა გაფანტვა საქართველოს რეგიონებისა და ქალაქების მიხედვით, პირველ რიგში ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით, ფართო დიაპაზონში მერყეობს, ფასებში განსხვავება მიუთითებს იმაზე, რომ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასები არის უფრო ნაკლები, იქ სადაც ნაკლებია მოთხოვნა, პირველ რიგში მოსახლეობის დაბალი შემოსავლების და ასევე არახელსაყრელი კლიმატური პირობების გამო. თავად ქალაქში, საცხოვრებელი სახლის ადგილმდებარეობაზე, სატრანსპორტო მისაწვდომობაზე, ცენტრთან, საპარკო ზონასთან სიახლოვეზე დამოკიდებულებით (რაზეც ზემოთ ვისაუბრეთ), ბინების ფასები ასევე სხვადასხვაა.

საქართველოს ეკოლოგიური პრობლემა საკმაოდ აქტუალურია. თუ საქართველოს დიდ ქალაქებში ბინების ღირებულების შეფასებისას ეკოლოგიური ფაქტორები მიიღებოდა მხედველობაში, მაშინ ამ ქალაქების ცენტრებს არ იქნებოდა ასეთი მიმზიდველი და ბინებს არ ექნებოდათ ასეთი მაღალი ღირებულება, მათ შორის იმის გათვალისწინებით, რომ ელექტრომაგნიტური ველი ქალაქების ცენტრებში 7-10 ჯერ მეტია ქალაქგარეთ არსებულ დონეზე, ხოლო აკუსტიკური ხმაური 3-ჯერ აღემატება ზღვრულ ნორმებს, აღარაფერს ვამბობთ მრავალრიცხოვანი საავტომობილო ტრანსპორტისგან ქიმიური კომპონენტებით და მძიმე ლითონებით დაბინძურებაზე.

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის ექსპერტიზის შედეგების მიხედვით აკეთებენ საექსპერტო დასკვნას საცხოვრებელი უძრავი ქონების ობიექტის სამომხმარებლო ღირებულების განსაზღვრასთან და ასევე საცხოვრებელი გაშენებისთვის ნავარაუდები მიწის ნაკვეთებისა და ტერიტორიებისა დაკავშირებით, ქალაქებსა და დასახლებულ პუნქტებში ეკოლოგიური ფაქტორების

გათვალისწინებით. მსგავსი დასკვნები ეკოლოგიური ექსპერტიზის გათვალისწინებით უნდა სრულდებოდეს. [20]

2.4 უძრავი ქონების ობიექტთა ტექნიკური ექსპერტიზა

ტექნიკური ექსპერტიზა სხვა სახის – სამართლებრივ, ადგილმდებარეობის, ეკოლოგიურ, ეკონომიკურ და მმართველობით ექსპერტიზებთან ერთობლიობაში უძრავი ქონების გამოყენებისგან მაქსიმალური ეფექტის მიღებაზეა მიმართული. მისი უმნიშვნელოვანესი როლი ამ კომპლექსურ ექსპერტიზაში არის შემდეგი: სამშენებლო კონსტრუქციებისა და შენობის საინჟინრო მოწყობილობის სისტემების გამოკვლევა, საპირკველის, ფუნდამენტების და მიწისზედა ნაწილის კონსტრუქციების მზიდუნარიანობის სამოწმებელი გაანგარიშებები, ტექნიკური დასკვნა აუცილებლობის შემთხვევაში მათ მოდერნიზებასა და გაძლიერებასთან დაკავშირებული რეკომენდაციებით ტექნიკური გადაწყვეტების დონეზე. ტექნიკური ექსპერტიზა სრულდება ტექნიკური დიაგნოსტიკის მეთოდების გამოყენებით.

შენობის, როგორც უძრავი ქონების ობიექტის, საბაზო შეფასება განისაზღვრება, როგორც სხვაობა მის საბალანსო ღირებულებასა და ცვეთის თანხას შორის. უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირების პირობებში შეუძლებელია ყიდვა-გაყიდვის ოპერაციების აუცილებელი ეფექტიანობის წარმოება შენობის, ნაგებობის ან მთლიანად კომპლექსის ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ ამომწურავი ინფორმაციის გარეშე. გამოსაკვლევი შენობის საპროექტო დოკუმენტაციის ანალიზი მხოლოდ საერთო წარმოდგენას იძლევა მისი პარამეტრების შესახებ. ეს დოკუმენტაცია არ აფიქსირებს პროექტისგან ყველა გადახვევას, რომელიც მშენებლობის დროს იქნა დაშვებული, და, ასევე, იმ დეფექტებს, რომლებიც წარმოიქმნა ექსპლუატაციის პერიოდში, ამიტომ აუცილებელია შენობის კონსტრუქციის წინასწარი გამოკვლევის ჩატარება. გამოკვლევა ტარდება ვიზუალურად, გარეგნული ნიშნების მიხედვით და დიაგნოსტიკის მეთოდების ინსტრუმენტალურ-ლაბორატორიული კვლევის მეშვეობით. გამოკვლევის შედეგებს ადარებენ გამოკვლევის მომენტისთვის მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტების და დამტკიცებული პროექტის მოთხოვნების შესაბამისობას მზიდი და შემომდარგლავი კონსტრუქციების ფაქტიურ მდგომარეობასთან, ასევე, განიხილავენ

კომფორტულობის დონის, შესაბამისი ფუნქციური, სანიტარულ-ჰიგიენური, თბოტექნიკური პირობებს და ასევე უსაფრთხოების პირობებს. მიახლოებით ადგენენ შენობისა და მისი ცალკეული ნაწილების ექსპლუატაციის რესურსს.

დეტალურ ტექნიკურ ექსპერტიზას ასრულებენ შენობისა და მისი ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობის შესაფასებლად მისი რეკონსტრუქციისა ან კაპიტალური რემონტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მიზნით. ასეთ შემთხვევაში, ერთ-ერთი მთავარი ამოცანაა უძრავი ქონების შემდგომი ექსპლუატაციის შესაძლებლობისა და იმ ფაქტორების გამოვლენა, რომლებიც ამცირებენ მის ღირებულებას გამოკვლევის მომენტისთვის. [24-27]

შენობების დეტალური ტექნიკური გამოკვლევის მთავარი მიზანია რეალური ნარჩენი საექსპლუატაციო რესურსის გამოვლენა და გადაწყვეტილების მიღება მისი გახანგრძლივების შესახებ, რაც მზიდი და შემომზღუდავი კონსტრუქციების, საინჟინრო სისტემებისა და მოწყობილობის გამოვლენილი დეფექტების აღმოფხვრის საფუძველზე ხდება. მოცემულ შემთხვევაში გამოვლენილ დეფექტებს განეკუთნება არა მარტო კონსტრუქციის, საინჟინრო სისტემისა და მოწყობილობის რღვევა, არამედ - მათი მდგომარეობის ყველა ცალკეული შეუსაბამობა გამოკვლევის მომენტისთვის მოქმედ ნორმატივებთან და დამტკიცებულ პროექტთან (მაგალითად, თბოგადაცემისადმი საჭირო წინაღობა და სხვ.). დეტალური გამოკვლევის საბოლოო მიზანი და დასკვნითი ეტაპია ტექნიკური დასკვნა, მასში მოყვანილი რეკომენდაციებით, რომელშიც მოცემულია კონკრეტული ტექნიკური გადაწყვეტები უძრავი ქონების ობიექტის რეკონსტრუქციისა ან კაპიტალური რემონტის პროექტის შემუშავების მიზნით. ტექნიკური დასკვნა უნდა მოიცავდეს საინჟინრო ქსელისა და მოწყობილობის მუშაუნარიანობის შემოწმების პროცედურას.

ტექნიკურ ექსპერტიზას ატარებენ არა მარტო ექსპლუატაციაში მყოფი ობიექტებისთვის, არამედ - ახლად აშენებული, მშენებლობის პროცესში მყოფი და, ასევე, დაუმთავრებელი მშენებლობის ობიექტებისათვის.

ტექნიკური ექსპერტიზა წარმოადგენს უძრავი ქონების ობიექტთა ექსპერტიზების სისტემის შემადგენელ, ყველაზე მნიშვნელოვან ნაწილს. ექსპერტების მიერ, როგორც უკვე იყო ნათქვამი, სამშენებლო კონსტრუქციების – საძირკველის, ფუნდამენტების,

შემომზადდავი და მზიდი კონსტრუქციების – ტექნიკური გამოკვლევის გზით დგინდება მათი სიმტკიცის მახასიათებლები (მზიდუნარიანობა, მდგრადობა) და ნარჩენი რესურსი. გარდა ამისა, ტარდება გარე კედლების შემომზადდავი კონსტრუქციების, საფარების, სხვენების თავზე არსებული გადახურვების, საფანჯრე და კარის ღიობების ამოვსებების თბოტექნიკური კონსტრუქციების განსაზღვრა. ტექნიკური ექსპერტიზის მთავარი მიზანია – მთლიანად ობიექტის ტექნიკური მდგომარეობის განსაზღვრა, რაც ტექნიკური გამოკვლევის შედეგების მიხედვით მომზადებულ ტექნიკურ ექსპერტიზის დასკვნაში გამოისახება.

ძირითადი დეფექტები მიწისზედა კონსტრუქციებში და მათი წარმოქმნის მიზეზები [22]:

- ბზარები შენობების კედლებში, სვეტებში რიგელებში და გადახურვებში, ძირითადად, გამოწვეულია საძირკველის არათანაბარი ჯდომით;
- შუაკედლისების ან შემომზადდავი კედლების ბზარები გამოწვეულია მომატებული დატვირთვების გადაცემისას, მაგალითად, რეკონსტრუქციისას – დატვირთვების არათანაბარი გადანაწილებისას, საექსპლუატაციო დატვირთვების დაუსაბუთებელი ზრდა, ზღუდარების მოშლა ან არასწორი მოწყობა;
- სახურავიდან წყალმიმღები გამო კედლების დასველება;
- ჰიდროიზოლაციის მოკირწყვლის არასწორი დაპროექტება და შენობიდან დაქანების არასწორი მოწყობა იწვევს ტენის შეწოვას და ობის წარმოქმნას კედლების შიდა ზედაპირზე, რაც იწვევს მათ დაშლას;
- საინჟინრო კომუნიკაციების ჟონვისა და არახარისხიანი იზოლაციისას, წარმოქმნება მომატებული ტენიანობა სადრაფებში, რაც იწვევს დეფექტის აჩენას;
- შემომზადდავი კედლები არ შეესაბამება თბოგადაცემისადმი თერმული წინაღობის თანამედროვე ნორმებს, ეს გარემოება კი სავენტილაციო სისტემების, ორთქლიზოლაციის დეფექტებთან, გათბობის სისტემებში არსებულ შეფერხებებთან ერთობლიობაში იწვევს ტენიანობის გაზრდას შენობებში, კედლებზე, ფანჯრებზე და კონდენსატის წარმოქმნას;

- სახურავის არასწორი მოწყობისას ატმოსფერული ნალექების ჩადიება შენობაში იწვევს ჭერებისა და კედლების ბათქაშის განშრეებას, შავი ლაქებისა და ობის წარმოშობას;
- რკინაბეტონის ფილებზე, რიგელებზე და სვეტებზე წლის მოხვედრისას ბეტონი განიცდის დამცავი ფენის კარბონიზაციას, ხოლო არმატურა კოროზიას, დამცავი შრის აშრეებას და კონსტრუქციის მზიდუნარიანობის დაქვეითებას;
- მშენებლობის გაჩერება დიდი ხნის განმავლობაში კონსერვაციის გარეშე იწვევს წყობის ზედა შრეების და გარე ზედაპირების დაშლას ტენის მოხვედრის გამო. ასევე პანელური დაუმთავრებელი შენობების ნაკერებში და ფილების სიცარიელებში ტენის მოხვედრა და მისი გაყინვა იწვევს განივ ბზარებს, ბეტონის აშრეებას და არმატურის კოროზიას.

შენობის ნგრევის ნიშნებს, რომლებსაც განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს, წარმოადგენენ:

- ბზარები შენობის მზიდ კედლებში, ბლოკების ნაკერებში და მათ ტანში, ცოკოლის ნაწილის კედლებში, შუაკედლისების შესუსტების ადგილებში;
- მზიდი კონსტრუქციების გეომეტრიული ფორმის ცვლილება, შენობის კუთხეების გადახრა ვერტიკალისაგან, ღიობების შევსებების გამრუდება, რომელიც ცალკეულ შემთხვევებში მინების მსხვრევას იწვევს, გადახურვის კოჭების, იატაკებისა და გადახურვების გადახრა ჰორიზონტისგან;
- ნაკერების გახსნა, საპირაპირე შეერთებების დაზიანება;
- კონსტრუქციების რღვევის ნიშნებია ხმაურის ეფექტები ავარიულ შენობებში: ტკაცანი, კრაჭუნი და ა.შ.

დეფექტები შეიძლება იყოს ინდივიდუალური ან ერთმანეთის მსგავსი, შენობების ტიპების მიხედვით. აქედან გამომდინარე აუცილებელია ტექნიკური ექსპერტიზა და რეკომენდაციები დაზიანების აღმოსაფხვრელად, რაც საშუალებას მისცემს კონსტრუქტორებს შემდგომი გაძლიერების პროექტის მოსამზადებლად.

2.5 უძრავი ქონების ობიექტთა ეკოლოგიური ექსპერტიზის მეთოდოლოგია

ეკოლოგიური ექსპერტიზა არის ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი, ვინაიდან ეკოლოგიური მონიტორინგის მონაცემთა მიხედვით საქართველოს ცალკეულ ქალაქებში გარემოს დაბინძურების დონე ფასდება როგორც კრიტიკული.

ჩატარებული კვლევის მონაცემებით, საქართველოს საერთო მოსახლეობის რიცხოვნობიდან 85% არახელსაყრელ ეკოლოგიურ პირობებში ცხოვრობს და მხოლოდ 15% ცხოვრობს ტერიტორიებზე, სადაც ჰაერის დაბინძურების დონე შეესაბამება ნორმებს.

გარემოს როგორც ანთროპოგენური, ისე ბუნებრივი და ტექნოგენური ხასიათის დაბინძურებასთან დაკავშირებული არახელსაყრელი პირობები უარყოფითად ზემოქმედებს ადამიანის ჯანმრთელობაზე და სოციალურ-ეკონომიკურ ფაქტორებთან ერთად ამცირებენ ადამიანთა სიცოცხლის ხანგრძლივობას, ფაქტობრივად იწვევენ რა მოსახლეობის რაოდენობის შემცირებას რაც იწვევს ქვეყნის მთავარი პოტენციური ეკონომიკური რესურსის შემცირებას.

ეკოლოგიურ ექსპერტიზას ატარებენ ქალაქებისა და დასახლებული პუნქტების ტერიტორიებზე ნავარაუდები გაშენების, ასევე, საცხოვრებელი და უძრავი ქონების სხვა ობიექტების ლოკალური მშენებლობის ადგილებში გარემოს დაბინძურების დონის განსაზღვრის მიზნით. ნიადაგის, ჰაერისა და წყლის ანალიზის შედეგების საფუძველზე ამუშავებენ რეკომენდაციებს ობიექტების – პირველ რიგში, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ისეთ ადგილებში და უბნებში განთავსების დაუშვებლობის თაობაზე, სადაც გარემოს დაბინძურების დონე ზღვრულად დაშვებულ მნიშვნელობებს აღემატება. ეს ყველაფერი ექსპერტმა უნდა გაანალიზოს და გაითვალისწინოს სექსპერტოდ, წარმოდგენილი უძრავი ქონების ობიექტზე დასკვნის დაწერისას.

გარემოს დაბინძურებების პროცესი ორ ტიპად დაიყოფა: ბუნებრივი, რომლებიც რაიმე ბუნებრივი, ჩვეულებრივ კატასტროფული მოვლენითაა გამოწვეული (წყალდიდობები, ვულკანების ამოფრქვევებით, სელის ნაკადებით) და ანთროპოგენური, რომლებიც ადამიანთა საქმიანობის შედეგად წარმოიქმნება. [28]

დაბინძურების ანთროპოგენური წყაროები როგორც საქართველოში ასევე სხვა ქვეყნებშიც ძალიან მრავალფეროვანია. მათ შორის არა მარტო სამრეწველო საწარმოები და თბოენერგეტიკული კომპლექსია, არამედ ასევე საყოფაცხოვრებო, მეცხოველეობის, ტრანსპორტის ნარჩენები და ქიმიური ნივთიერებები. [29]

უძრავი ქონების ობიექტთა ეკოლოგიური ექსპერტიზის მეთოდები და შედეგები. საქართველოს ტერიტორიების გარემოს დაბინძურების ფაქტორთა გამოკვლევის საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ გარემოს დაბინძურების ძირითად წყაროებს, რომლებიც ზიანს აყენებენ ადამიანის ჯანმრთელობას და მთლიანად ეკოსისტემას, წარმოადგენენ:

საქართველოში საჰაერო და წყლის აუზების, ნიადაგის ფენისა და მიწისქვეშა წყლების დაბინძურების ანთროპოგენური წყაროები, რომელთა შორის არა მარტო სამრეწველო საწარმოები და ტრანსპორტის თბოენერგეტიკული კომპლექსია, არამედ საყოფაცხოვრებო და საწარმოო ნარჩენებია (საყრელები, შლამები, წარმოების დაუმუშავებელი ნარჩენების სამარხები), მეცხოველეობის, ტრანსპორტის ნარჩენები, და ასევე მავნებლებისგან, დაავადებებისგან და სარეველებისაგან სასარგებლო პროდუქტების დასაცავად ეკოსისტემებში ადამიანის მიერ შეყვანილი ქიმიური ნივთიერებები. გარემოს ასეთი დაბინძურებისას დიდი ოდენობით ისეთი მავნე ნივთიერებები გამოიყოფა, როგორცაა ფენოლი, ფორმალდეჰიდი, ბენზაპირენი, ბენზოლი, აზოტის დიოქსიდი, მტვერი, ამიაკი, დიოქსიდები, ტყვია, კადმიუმი, მყარი ფტორიდები, გოგირდნახშირბადი, აზოტის ფტორიდი, პოლიქლორბიფენილები და სხვ; [28-30]

ასევე, დაბინძურებას იწვევს ადგილისა და წყლის სისტემების რადიოაქტიური მოწამვლა, რადიაციის ბუნებრივი და ხელოვნური წყაროების გამოსხივების მაიონიზებელი ზემოქმედება;

ხშირ შემთხვევაში ვითარდება ელექტრომაგნიტური (ანთროპოგენური) ზემოქმედებები, აკუსტიკური ხმაური და ვიბრაცია;

ხშირია საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობაში ისეთი ეკოლოგიურად არასუფთა მასალებისა და ნაკეთობების გამოყენება, რომლებიც არ შეესაბამება ეკოლოგიურ ნორმებს;

ასევე, ისეთი სასმელი წყლის მოხმარება, რომელიც არ შეესაბამება ნორმებს.

ზემოთ გადმოცემულის გათვალისწინებით, ადგილმდებარეობისა და ტერიტორიის ეკოლოგიური მდგომარეობის ექსპერტიზის ჩატარებისას, როგორც საქართველოს დიდ ქალაქებში, ასევე, სოფლებში, მშენებლობის ადგილის შერჩევისას, ისე ქალაქების განვითარების გენერალური გეგმების შემუშავებისას, პირველ რიგში აუცილებელია ვიხელმძღვანელოთ როგორც მშენებლობის ტერიტორიების, ისე სამშენებლოდ, პირველ რიგში, საბინაო მშენებლობისთვის ნავარაუდები კონკრეტული ადგილების ეკოლოგიური ვითარებით. აუცილებელი მონაცემები შეიძლება მივიღოთ ეკოლოგიური მონიტორინგის ერთიან საქართველოს სახელმწიფო სისტემაში და გარემოზე დაკვირვების შესაბამის სამსახურებში.

2.6 ეკონომიკური ექსპერტიზა

ეკონომიკურ ექსპერტიზას, როგორც უძრავი ქონების ობიექტის შეფასებისას შემაჯამებელს, აწარმოებენ ყველა სხვა ექსპერტიზის (სამართლებრივი, ტექნიკური, ეკოლოგიური, მმართველობითი) ჩატარების შემდეგ. [31]

სწორად ორგანიზებულ ეკონომიკურ ექსპერტიზას (წინასაინვესტიციო ანალიზს) ატარებენ თანმიმდევრულად, მონაცვლეობითი სტადიების მიხედვით: ფინანსური ანალიზი, რისკის ხარისხის შეფასება, დისკონტირების საანგარიშო განაკვეთი უძრავ ქონებაზე საკუთრების ფორმისა და უფლების შესახებ ყოვლის მომცველი, სრული და უტყუარი ინფორმაციისა და დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოყენებით.

ეკონომიკური ექსპერტიზის ჩატარების ძირითადი მიზნები და ამოცანებია:

- უძრავი ქონების ობიექტთა რეალური ღირებულების განსაზღვრა მათი შეფასების სხვადასხვა მეთოდების გამოყენებით. ყიდვა-გაყიდვის, იჯარის, გირაოს, და სხვა ოპერაციების შესასრულებლად;
- საწარმოებისა და ორგანიზაციების და მათი ბიზნესის რეალური ღირებულების შეფასება;
- უძრავი ქონებისგან შემოსავლის მომტანი სხვადასხვა სახის საქმიანობის ანალიზით უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრა, მისი სასიცოცხლო ციკლის ყველა ეტაპზე.

- უძრავ ქონების ფინანსური გამოკვლევა საფონდო ბაზრებზე ინვესტიციების მოზიდვის მიზნით;

იმისათვის, რომ შეფასდეს უძრავი ქონება, აუცილებელია როგორც მისი ფიზიკური მახასიათებლების შესწავლა, ასევე იმ ბაზრის, რომელზეც ის იმყოფება ამჟამად და სადაც აღმოჩნდება პროგნოზირებად მომავალში.

ეკონომიკური ექსპერტიზის ამოცანებიდან ყველაზე მნიშვნელოვანია უძრავ ქონებასთან სუბიექტის ქმედებების ანალიზი ოპტიმალური ვარიანტის ყველაზე ეფექტიან გამოყენებასთან შედარებით. ჩატარებული კვლევის საფუძველზე ამზადებენ საექსპერტო დასკვნას, სადაც აღინიშნება ძირითადი კრიტერიუმებისადმი საინვესტიციო პროექტის ყველაზე ეფექტიანი გამოყენების შესაბამისობის ხარისხი, ე.ი. პროექტი უნდა იყოს კანონმდებლობის გათვალისწინებით იურიდიულად ნებადართული, ტექნიკურად და ფიზიკურად შესაძლებელი და ეკონომიკურად მიზანშეწონილი. ამასთან, გრძელვადიან პერიოდში უძრავი ქონების ობიექტის გამოყენების სხვადასხვა ვარიანტებისაგან მიღებული მაქსიმალური სუფთა საოპერაციო მოგება ყველაზე ეფექტიან გამოყენების შესაბამისი იქნება.

სარგებლის მაქსიმიზაციის პრინციპის თანახმად ინვესტორი ცდილობს ერთი და იმავე თანხად შეიძინოს უძრავი ქონების ისეთი ობიექტი, რომელიც მას მაქსიმალურ სარგებელს მოუტანს.

წინასწარი ანალიზის სტადიაზე სხვა ინვესტორებთან მიმართებაში განმსაზღვრელი ფაქტორები შეისწავლება:

- ბიზნესის საქმიანობის ფინანსური ანალიზი (განიხილება ლიკვიდურობის, კაპიტალის ბრუნვაობის და საწარმოს აქტივებისა და ვალდებულებების მაჩვენებლები პროექტის დაფინანსების შესაძლებლობის გამოსავლენად);
- ბაზრის კვლევა;
- საინვესტიციო პროექტის ადგილმდებარეობა (თავად საწარმოს და მოედნის განთავსების ადგილი);
- ზედნადები ხარჯები (ადმინისტრაციული, კომერციული და სხვ.);
- კადრები (მათი მომზადების შესაბამისობის დონე, ანაზღაურების დონე, რიცხოვნობა);

- პროექტის განხორციელების ვადები;
- ფინანსური ასპექტი (საინვესტიციო დანახარჯები, დაფინანსების წყაროები, ფულადი შემოსავლები და გასავლები, წარმოების დანახარჯები – მუდმივი, დროებითი), ოპერაციული მოგება. შესაძლო რისკების შეფასება.

ფინანსური ანალიზი

ფინანსური ანალიზი ესაა ბიზნესის ფინანსური მდგომარეობის გაანგარიშება, მისი ფინანსური კოეფიციენტების ანალიზით.

თითოეული კომპანია საბაზრო სუბიექტია და შედის სხვა კომპანიების, საწარმოებისა და ორგანიზაციების ინტერესში. გარე კომპანიების მიერ საწარმოთა გამოკვლევები ძირითადად მოცემული საწარმოს მიმართებაში არსებული კონკრეტული გეგმების რეალიზებაში: კონტრაქტების დადებაში, დაკრედიტებაში მდგომარეობს.

ფინანსური ანალიზის ჩატარების საფუძველია ორგანიზაციების ბალანსის ანალიზი, რომელიც კოეფიციენტების გაანგარიშების საფუძველზე ტარდება: გადახდისუნარიანობა, ლიკვიდურობა, საქმიანი აქტივობა, ფინანსური მდგრადობა, რენტაბელობის შეფასება და ა.შ.

კომპანიის, საწარმოს, ორგანიზაციის გადახდისუნარიანობის განსაზღვრის მიზნით ადგენენ ბალანსს აქტივების ლიკვიდურობის გათვალისწინებით. მიმდინარე აქტივები: A₁ – ფულადი სახსრები, A₂ – დებიტორული დავალიანება, ანაზრები, A₃ – მზა პროდუქცია, მატერიალური ფასეულობები, ნედლეული და მასალები. მუდმივი ფინანსური აქტივები: A₄ – შენობები, ნაგებობები, სატრანსპორტო საშუალებები, მიწა. [32-34]

ბალანსის ვალდებულებები მათი დაფარვის სისწრაფის ხარისხის მიხედვით შეიძლება შემდეგ ჯგუფებად დაიყოს: B₁ – მოკლევადიანი კრედიტორული დავალიანება; B₂ – მოკლევადიანი კრედიტები და სესხები; B₃ – გრძელვადიანი კრედიტები და სესხები, იჯარით აღებული ვალდებულებები და სხვ.; B₄ – მუდმივი ვალდებულებები, იჯარით აღებული ვალდებულებები.

ბალანსი ყველაზე ლიკვიდურად ითვლება, თუ შემდეგი პირობებია დაცული: A₁ ≥ B₁, ე.ი. ყველაზე ლიკვიდური აქტივები, ფარავს ან ტოლია ყველაზე სასწრაფო

ვალდებულებებზე; $A_2 \geq B_2$, ე.ი. სწრაფადრეალიზებადი აქტივები, ფარავს ან ტოლია მოკლევადიან პასივებს; $A_3 \geq B_3$, ე.ი. რეალიზებადი აქტივები, ფარავს ან უდრის გრძელვადიან ვალდებულებებს; $A_4 \geq B_4$, ე.ი. გრძელვადიანი აქტივები მეტია ან უდრის მუდმივ ვალდებულებებს. [35-38]

პირველი სამი პირობის ერთდორული დაცვა აუცილებლად იწვევს ასევე მეოთხე პირობის მიღწევას, ვინაიდან თუ აქტივების პირველი სამი ჯგუფის ერთობლიობა მეტია ან უდრის ბალანსის ვალდებულებების პირველი სამი ჯგუფის ჯამს, ე.ი. $(A_1 + A_2 + A_3) \geq (B_1 + B_2 + B_3)$, მაშინ ვალდებულებების მეოთხე ჯგუფს აუცილებლად დაფარავს ან ტოლი იქნება აქტივების მეოთხე ჯგუფი, ე.ი. $A_4 \geq B_4$. ბოლო დებულებას ღრმა ეკონომიკური შინაარსი აქვს: როდესაც აქტივები ფარავენ ვალდებულებებს, ხდება გადახდისუნარიანობის მნიშვნელობის პირობის დაცვა – საწარმოს ხელთ საკუთარი საბრუნო საშუალებების არსებობა, რომლებიც უზრუნველყოფენ აღწარმოების შეუფერხებელ პროცესს.

საწარმოს გადახდისუნარიანობისა და ფინანსური მდგრადობის განსაზღვრა, საწარმოთა მეთოდის თანახმად, სამი კოეფიციენტის მიხედვით წარმოებს: მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი, საკუთარი სახსრებით საწარმოს უზრუნველყოფადობის კოეფიციენტი; გადახდისუნარიანობის აღდგენის (დაკარგვის) კოეფიციენტი.

მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი ახასიათებს საწარმოს საერთო უზრუნველყოფადობას სამეურნეო საქმიანობის წარმართვისთვის საჭირო საბრუნო საშუალებებით და მისი მოკლევადიანი ვალდებულებების დროულ დაფარვას:

$$\frac{INV}{STL} = Q$$

სადაც INV – საბრუნო აქტივებია, რომლებიც მიიღება მხედველობაში ბალანსის სტრუქტურის შეფასებისას; STL – მოკლევადიანი ვალდებულებები.

საწარმოს ბალანსის სტრუქტურა მიიჩნევა არადამაკმაყოფილებლად, ხოლო საწარმო არაგადახდისუნარიანად, თუ სახეზეა შემდეგ პირობათაგან ერთ-ერთი: მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს აქვს 2-ზე ნაკლები მნიშვნელობა. საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოფადობის კოეფიციენტს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს აქვს 1-ზე ნაკლები მნიშვნელობა.

გადახდისუნარიანობის აღდგენის კოეფიციენტი განისაზღვრება, როგორც მიმდინარე ლიკვიდურობის საანგარიშო კოეფიციენტის შეფარდება მის ნორმატიულ მნიშვნელობასთან. მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი განისაზღვრება, როგორც მისი ფაქტობრივი მნიშვნელობის ჯამი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს პერიოდზე გადაანგარიშებით და ამ კოეფიციენტის ცვლილება საანგარიშო პერიოდის დასასრულსა და დასაწყისს შორის გადახდისუნარიანობის აღდგენის პერიოდზე გადაანგარიშებით (6 თვე):

$$K = \frac{C + \frac{6}{T}(C - D)}{2}$$

სადაც C – მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტის ფაქტობრივი მნიშვნელობაა (საანგარიშო პერიოდის ბოლოს); D – მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტის მნიშვნელობა საანგარიშო პერიოდის დასაწყისისთვის; T – საანგარიშო პერიოდი, თვე; 6 – გადახდისუნარიანობის აღდგენის ნორმატიული პერიოდი, თვე; 2 – მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტის ნორმატიული მნიშვნელობა.

სიდიდე $K > 1$ საწარმოს ხელთ თავისი გადახდისუნარიანობის აღდგენის რეალური შესაძლებლობის არსებობაზე მეტყველებს. თუ $K < 1$, მაშინ საწარმოს უახლოეს დროში ასეთი შესაძლებლობა არა აქვს.

გადახდისუნარიანობის დაკარგვის კოეფიციენტი განისაზღვრება როგორც მიმდინარე ლიკვიდურობის საანგარიშო კოეფიციენტის შეფარდება მის დადგენილ მნიშვნელობასთან. მიმდინარე ლიკვიდურობის საანგარიშო კოეფიციენტი განისაზღვრება როგორც ამ კოეფიციენტის ფაქტობრივი მნიშვნელობის ჯამი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს და ამ კოეფიციენტის ცვლილება საანგარიშო პერიოდის დასასრულსა და დასაწყისს შორის გადახდისუნარიანობის დაკარგვის პერიოდზე გაანგარიშებით (3 თვე): [39]

$$K = \frac{C + \frac{3}{T}(C - D)}{2}$$

სადაც C – მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტის ფაქტობრივი მნიშვნელობაა(საანგარიშო პერიოდის ბოლოს); D – მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტის მნიშვნელობა საანგარიშო პერიოდის დასაწყისისთვის; T – საანგარიშო

პერიოდი, თვე; 3 – გადახდისუნარიანობის აღდგენის ნორმატიული პერიოდი, თვე; 2 – მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტის ნორმატიული მნიშვნელობა.

სიდიდე $K > 1$ საწარმოს ხელთ თავისი გადახდისუნარიანობის არდაკარგვის რეალური შესაძლებლობის არსებობაზე მეტყველებს.

საწარმოს სამეურნეო საქმიანობის ეფექტიანობა ასევე ლიკვიდურობის, საქმიანი აქტივობის, ფინანსური მდგრადობის და რენტაბელობის კოეფიციენტებით გამოიხატება.

პროექტთან დაკავშირებული რისკის ხარისხის შეფასება საექსპერტო ხერხით.[40]
 ეკონომიკური ექსპერტიზის აუცილებელი ასპექტია შესაძლო რისკების შეფასება, ამასთან, ყველაზე ხშირად, საექსპერტო შეფასებების მეთოდს იყენებენ.

უძრავი ქონების სფეროში ბიზნესში რისკების შეფასებისას აუცილებელია შემდეგი ნაბიჯების გადადგმა.

- ყველა რისკების ნუსხის შედგენა;
- თითოეული რისკის წონის დადგენა;
- თითოეული რისკის დადგომის ალბათობის შეფასება;
- რისკის მნიშვნელობის დაანგარიშება თითოეული რისკის მიხედვით მიხედვით.

შეფასების განსახორციელებლად საჭიროა მინიმუმ სამი ექსპერტი, რომლებიც შეადგენენ რისკების სრულ ნუსხას, და გამოითვლიან მათ მნიშვნელობას გადაწყვეტილების მისაღებად. ექსპერტთა მუშაობის შედეგები ცხრილის სახით ფორმდება (ცხრ. 2,2).

რისკები	ექსპერტთა მაჩვენებლები რისკის დონესთან დაკავშირებით			რისკის საშუალო შეფასება
	პირველი ექსპერტი	მეორე ექსპერტი	მესამე ექსპერტი	
რისკი 1	50	25	75	50
რისკი 2	40	30	60	43
რისკი 3	46	28	70	48

ცხრილი 2.2. ექსპერტთა მუშაობის შედეგები

რისკების თითოეული ჯგუფის მიხედვით რისკის მნიშვნელობების დაანგარიშებას აწარმოებენ შემდეგი ფორმულით

$$R_i = \sum_{i=1}^n W_i V_i$$

სადაც W_i – რისკის მნიშვნელობის წონაა; V_i – რისკის საშუალო შეფასება გაანგარიშებების შედეგი შეაქვთ ცხრილში (ცხრ. 2.3)

მარტივი რისკები R_i	წონა W_i	საშუალო შეფასება V_i	აღბათობა $W_i V_i$
რისკი 1	0,01	50	0,5
რისკი 2	0,1	43	4,3
რისკი 3	0,2	48	9,6
სულ ყველა რისკის მიხედვით			14,4

ცხრილი 2.3 მარტივი რისკების გაანგარიშება

რისკის მნიშვნელობის საერთო სიდიდის მისაღებად აკეთებენ გამოთვლას რისკების ყველა ჯგუფის მიხედვით და იღებენ საერთო მაჩვენებელს. ცხრილებს ავსებენ პროექტისთვის რისკების რეალური ჯგუფებისა და სახეების მიხედვით, ხოლო შედეგებს აჯამებენ.

გამოყოფენ რისკის ხუთ ძირითად არეებს: 1) ურისკო არე (რისკის კოეფიციენტი უდრის 0-ს); 2) მინიმალური რისკის არეები (რისკის კოეფიციენტი – 0...25%); 3) მომატებული რისკის არე (რისკის კოეფიციენტი – 25...50%); 4) კრიტიკული რისკის არე (რისკის კოეფიციენტი – 50...75%); 5) დაუშვებელი რისკის არე (რისკის კოეფიციენტი – 75...100%).

თუ რისკის კოეფიციენტი 3-5 არეებში ხვდება, აუცილებელია რისკის შემცირების ღონისძიებების შემუშავება.

რისკების შემცირების მეთოდები. ბიზნესში რისკების მართვისათვის გამოყენებულ ყველაზე გავრცელებულ მეთოდებს წარმოადგენენ: რისკის თავის თავზე აღება, რისკის გამორიცხვა, რისკის ჰეჯირება, რისკის დივერსიფიკაცია.[40]

დისკონტირების განაკვეთის გაანგარიშება. ძირითად მეთოდს (საინვესტიციო პროექტის ეფექტიანობის მაჩვენებელს) წარმოადგენს დისკონტის კოეფიციენტის, ე.ი. დროის გარკვეულ პერიოდში ფულის რეალური ღირებულების გაანგარიშება. [41]

დისკონტირების განაკვეთი შემდეგნაირად განისაზღვრება: [32]

$$i = rf + \Sigma R_i,$$

სადაც rf - შემოსავლის ურისკო განაკვეთია; R_i - რისკისთვის განკუთვნილი პრემია.

ურისკო განაკვეთის სახით მიჩნეულია აშშ-ს ცენტრალური ბანკის სავალუტო დეპოზიტის განაკვეთი ან აშშს სახელმწიფო მოკლევადიანი ობლიგაციებიდან შემოსავალი, რომლებიც საშუალოდ 4,5-დან 7%-მდე მერყეობს.

უძრავი ქონების სფეროში ინვესტიციების ეფექტიანობის შეფასების მეთოდები, რომლებიც ფულადი სახსრების დისკონტირებაზეა დაფუძნებული. უძრავი ქონების სფეროში ბიზნესში განხორციელებული ინვესტიციების შეფასება ორი საკითხიდან განისაზღვრება: ნებისმიერი კომპანია მიისწრაფვის თავისი ღირებულების მაქსიმიზაციისკენ (კაპიტალიზაციისკენ); სხვადასხვა დროს განხორციელებულ დანახარჯებს არაერთნაირი ღირებულება აქვთ (აუცილებელია დანახარჯებისა და შემონატანების დროს ერთ პერიოდამდე დაყვანა). [42, 43]

სუფთა მიმდინარე ღირებულების (net present value – NPV) განსაზღვრის მეთოდი:[33]

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} - I_0$$

სადაც NPV – სუფთა მიმდინარე ღირებულებაა; CF_t – ყველა სახის საქმიანობის (საოპერაციო, საინვესტიციო, ფინანსური) შემოსავლებს მინუს ხარჯები; I_0 – ინვესტიცია; t – ბიზნესის არსებობის პერიოდი.

თუ ინვესტიციები არა ერთდორულად, არამედ ნაწილ-ნაწილ ხორციელდება პროექტის განხორციელების პერიოდში, მაშინ გაანგარიშების ფორმულა ასეთ სახეს მიიღებს:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{I_k}{(1+i)^t}$$

სადაც I_k – საინვესტიციო დანახარჯები t პერიოდში.

თუ პროექტის მიმდინარე ღირებულება დადებითი იქნება, მაშინ პროექტი მომგებიანად ითვლება რადგან პროექტიდან შემოსავლები გადაასწრებს პროექტში ინვესტიციების რაოდენობას.

ინვესტიციების რენტაბელობის გაანგარიშების მეთოდი (profitable index – PI) – მაჩვენებლისა, რომელიც გვაძლევს შესაძლებლობას დავადგინოთ, რა ზომით გაიზრდება კომპანიის ღირებულება ინვესტიციების 1 ლარზე გაანგარიშებით. [35]

$$PI = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} / I_0$$

სხვადასხვა დროს განხორციელებული ინვესტიციების შემთხვევისთვის გაანგარიშების ფორმულას აქვს შემდეგი სახე: [36]

$$PI = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} / \sum_{t=1}^n \frac{I_k}{(1+i)^t}$$

თუ $NPV > 0$ და $PI > 1$, მაშინ ასეთი პროექტი მისაღებია (ეფექტიანია).

მოგების შიდა ნორმის გაანგარიშების მეთოდი (internal rate of return – IRR) – ინვესტირების მიზნებზე მიმართული სახსრების მინიმალური დონე (ე.ი. ეს დისკონტირების განაკვეთის ისეთი მნიშვნელობისაა, როდესაც შემოსავლები პროექტიდან იქნება მისი დანახარჯების ტოლი: $NPV = 0$). გამოითვლება შემდეგი ფორმულით.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} - I_0 = 0$$

ფულადი სახსრების მოძრაობა საქმიანობის სამი სახეობის მიხედვით განიხილება:

- საოპერაციო საქმიანობა (პროექტის რეალიზებისგან მიღებული შემოსავალი და ხარჯები, რომლებიც უშუალოდ პროექტს განეკუთვნება), უნდა იქნეს წარდგენილი როგორც შემოსავლების გაანგარიშება პერიოდების მიხედვით ასევე დანახარჯების (მატერიალური დანახარჯები, ხელფასი და კომუნალური გადასახადები და ა.შ.); თუ ნასესხები სახსრებია მოზიდული, მაშინ აუცილებლად უნდა იქნეს წარდგენილი კრედიტზე და მასთან დაკავშირებულ პროცენტებზე გადახდების გაანგარიშება (კრედიტის გაანგარიშების ერთ-ერთი ხერხი – მოყვანილია ცხრ. 2.4-ში);

წელი	ძირითადი გადახდა კრედიტზე	დარიცხულია პროცენტები	ნაშთი მომდევნო წლის დასაწყისისთვის (დროებითი პერიოდის)
t_1	L/n	Lr	$L - L/n = L(1 - 1/n)$
t_2	L/n	$L(1 - n)r$	$L(1 - 2/n)$
...
t_n	L/n	$L[1 - (n - 1)/n]r$	$L(1 - n/n) = 0$

ცხრილი 2.4. კრედიტის პროცენტების გაანგარიშება რინგის მეთოდის მიხედვით

- საინვესტიციო საქმიანობა (ფულადი სახსრების დაბანდება პროექტში, დამატებითი სახსრების მიღება პროექტის რეალიზაციაში აუმოქმედებელი სიმძლავრეების ხარჯზე;
- ფინანსური საქმიანობა, რომელიც გამოსახავს სახსრების წყაროთა ფორმირების სტრუქტურას: საკუთარი და ნასესხები სახსრები.

ყველა მონაცემი შეაქვთ ცხრილში, რომელშიც ყველა შემონატანი დადებითი რიცხვითაა გამოხატული, ხოლო დანახარჯები – უარყოფითი რიცხვით.

მაჩვენებელი	პროექტის რეალიზების პერიოდი წლები/კვარტლები/თვეები				
საოპერაციო საქმიანობა					
ამონაგები, ლარი					
დღგ, 18%					
დანახარჯები პროექტზე					
მთლიანი შემოსავალი					
პროცენტები კრედიტზე					
ქონების გადასახადი					
მოგება გადასახადების გადახდამდე					
მოგების გადასახადი, 15%					
სუფთა მოგება					

საინვესტიციო საქმიანობისგან მიღებული სარგებელი					
საინვესტიციო საქმიანობა					
საკუთარი სახსრები					
კრედიტის შემოსვლა					
კრედიტის თანხის დაბრუნება					
ფინანსური საქმიანობისგან მიღებული სარგებელი					
ყველა სახის საქმიანობის ჯამური სარგებელი					
დისკონტირების კოეფიციენტი $1/(1+i)$					
დისკონტირებული ფულადი ნაკადი					
სუფთა მიმდინარე ღირებულება (NPV)					
ინვესტიციების რენტაბელობის ინდექსი (PI)					
შემოსავლიანობის შიდა ნორმა (IRR)					
ანაზღაურებადობის ვადა (ითვლება საფეხურობრივად)					

ცხრილი 2.5. ფინანსური გეგმა

ჩატარებული გაანგარიშებების და მიღებული შედეგების ანალიზის შემდეგ კეთდება დასკვნა საინვესტიციო პროექტის რეალიზებადობისა და ეფექტიანობის შესახებ.

2.7 უძრავი ქონების ობიექტთა მმართველობითი ექსპერტიზა

უძრავი ქონების მართვა ესაა შენობა ნაგებობების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ოპერაციების განხორციელება მესაკუთრის ინტერესებში უძრავი ქონების ყველაზე ეფექტიანი გამოყენების მიზნით. (სერვისი, მომსახურე პერსონალის მართვა, მომხმარებელთათვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა, იჯარით ფართების გაცემის პირობების განსაზღვრა, და ა.შ.) [38]

ამ სახის ბიზნეს საქმიანობის ძირითადი ამოცანაა მესაკუთრის ინტერესებში უძრავი ქონების გამოყენების მაქსიმალური ეფექტიანობის მიღწევა.

უძრავი ქონების ობიექტთა მმართველობითი ექსპერტიზა მდგომარეობს იმაში, რომ ყველა სახის (სამართლებრივი, ადგილმდებარეობის, ტექნიკური, ეკოლოგიური და ეკონომიკური) ექსპერტიზების შედეგების ანალიზის საფუძველზე, ექსპერტმა უნდა განახორციელოს მიმდინარე და პერსპექტიული ხასიათის მქონე მმართველობითი გადაწყვეტილებების რაციონალური გადაწყვეტა ყველაზე ეფექტიანი გამოყენების მიზნით ან ფუნქციური დანიშნულების შეცვლით.

მიუხედავად უძრავი ქონების ობიექტთა, მათი მართვის პროცესებისა და სისტემების მრავალფეროვნებისა, შეიძლება მმართველობითი ექსპერტიზის ძირითადი მდგენელების გამოყოფა: [39]

1. უძრავი ქონების მფლობელის მიერ უძრავი ქონების ობიექტის მმართველობითი საქმიანობის ექსპერტიზის მიზნებისა და ამოცანების დასახვა ;

2. დამოუკიდებელი საექსპერტო ორგანიზაციის ან ექსპერტის შერჩევა (შესაძლოა ტენდერის საფუძველზე) უძრავი ქონების შესაფასებელი ობიექტის მართვის პროცესისა და სისტემის მმართველობითი ექსპერტიზის ჩასატარებლად მისი სასიცოცხლო ციკლის მოცემულ ეტაპზე;

3. უძრავი ქონების მფლობელის მიერ საექსპერტო ორგანიზაციისთვის ან ექსპერტისთვის უფლებამოსილების მიცემა უძრავი ქონების შესაფასებელი ობიექტის მართვის პროცესისა და სისტემის მმართველობითი ექსპერტიზის ჩასატარებლად. ასევე, დამკვეთმა უნდა უძრუნველყოს პირობებისა და შესაძლებლობების შექმნა მმართველობითი გამოკვლევების ჩასატარებლად;

4. საექსპერტო ორგანიზაციის მიერ მმართველობითი საქმიანობის კვლევის პროგრამის შემუშავება და მისი შეთანხმება უძრავი ქონების მფლობელითან;

5. უძრავი ქონების შესაფასებელი ობიექტის მართვის პროცესისა და სისტემის კვლევის ჩატარების ხელშეკრულების შემუშავება და ექსპერტიზის ანგარიშსწორების უზრუნველყოფა;

6. უძრავი ქონების შესაფასებელი ობიექტის მართვის პროცესისა და სისტემის უშუალო კვლევის ორგანიზება შემდეგი თანმიმდევრობით:

- მართვის სისტემაში რეალიზებული მისიის, მიზნების, ფუნქციებისა და ამოცანების, ორგანიზაციის საწესდებო და სადამფუძნებლო

დოკუმენტებისადმი და უძრავი ქონების ობიექტის ფუნქციონირების კონკრეტული გარემოებებისადმი მათი შესაბამისობის შესწავლა;

- აღნიშნული ორგანიზაციის საორგანიზაციო სტრუქტურის გამოკვლევა და მართვის სისტემაში აღნიშნული მისიის, მიზნების, ფუნქციებისა და ამოცანებისადმი შესაბამისობის დაზუსტება;
- მართვის სისტემაში არსებული ინფორმაციის უტყუარობისა და ობიექტურობის შეფასება;
- ორგანიზაციის საქმიანობის შესახებ მონაცემთა ბაზების არასანქცირებული შეღწევისგან დაცულობის ხარისხის შეფასება;
- მიღებული მმართველობითი გადაწყვეტილებების განხორციელების დონის შეფასება (უკუკავშირი, დასახული მიზნებისადმი შესაბამისობა, დროულობა, სისრულე, ეფექტიანობა).

7. ორგანიზაციის მმართველობითი საქმიანობის გამოკვლევის შედეგების შესახებ საექსპერტო დასკვნის მომზადება;

მმართველობითი ექსპერტიზის შედეგია უძრავი ქონების სფეროში მომუშავე პირის მმართველობითი საქმიანობის გამოკვლევების საფუძველზე მომზადებული საექსპერტო დასკვნა და მართვის სრულყოფასთან დაკავშირებული წინადადებების წარდგენა უძრავი ქონების მფლობელისათვის.

თავი 3. უძრავი ქონების (საცხოვრებელი შენობის) კომპლექსური ექსპერტიზის წარმოების ოპტიმიზაცია დროისა და შრიმითი დანახარჯების შემცირებით, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტის და ტექნიკური დიაგნოსტიკის შერწყმით

3.1. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მოდელირება შესრულების დროის მიხედვით

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ძიებისა და საექსპერტო ორგანიზაციის მოთხოვნილების შესაბამისად (წარმოების ვადების, ფინანსური რესურსების და ა.შ. გათვალისწინებით) იკვეთება მეთოდების შერჩევის პრობლემა. ეს, უპირველეს ყოვლისა, განპირობებულია საინფორმაციო ტექნოლოგიების სწრაფი განვითარებით - უძრავი ქონების ექსპერტიზის ახალი ობიექტების და საკითხების გამოჩენით და არსებული მეთოდების მუდმივი განახლების მოთხოვნით, საქართველოს მთავრობის ახალი დადგენილებებითა და რეგლამენტის გათვალისწინებით.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების დაჩქარებისათვის და გამარტივებული ძიებისათვის, აგრეთვე ამ პროცესის ავტომატიზაციის შესაძლებლობისათვის აუცილებელია ჩატარდეს უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის წარმოების მეთოდების კლასიფიკაცია და შეიქმნას ექსპერტიზის წარმოების მოდელი. შემდგომ შექმნილი მოდელის ფარგლებში დადგინდეს მოცემული საექსპერტო ორგანიზაციისათვის მოცემული კრიტერიუმების (წარმოების ვადები, ფინანსური შეზღუდვები, ადამიანური რესურსების და ა.შ.) თვალსაზრისით უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ყველაზე უპრიანი მეთოდები. იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ქონების ექსპერტიზა წარმოებს კომპლექსური ექსპერტიზის ფარგლებში, აუცილებელია დადგინდეს მისი წარმოების ვადები.

ამჟამად არ არსებობს მიდგომა, რომელიც იძლევა საშუალებას, რათა გადაჭრას აღნიშნული პრობლემა. აქედან გამომდინარე, არსებობს უძრავი ქონების ექსპერტიზის კლასიფიკაციის კრიტერიუმების ფორმალიზების, უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მოდელის განვითარების, ექსპერტიზის მიდგომა წარმოების შერჩევის მეთოდების განსაზღვრის მიდგომის და კომპლექსური ექსპერტიზის წარმოების ვადების დადგენის აუცილებლობა.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდის კლასიფიკაციის ძირითადი კრიტერიუმები

უძრავი ქონების ექსპერტიზის საექსპერტო მეთოდების შინაარსი განისაზღვრება განსახილველი სახის, როგორც კომპლექსური ექსპერტიზის ამოცანების, მიზნებისა და ობიექტების მიხედვით.

მეთოდების ან მიდგომის კლასიფიკაციისა და ალგორითმების აღწერილობა ხშირად ეფუძნება კლასიფიკაციას დაქვემდებარებული ობიექტების საწყისი ინფორმაციის გრაფების ფორმით წარმოდგენას.[40] ჩვენ მიერ გამოყენებული იქნება შემოთავაზებული და გამოყენებული კლასიფიკაციის მიდგომა და აღნიშვნები.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების კლასიფიკაციისათვის შემოთავაზებულია გრაფის თეორიის გამოყენება. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების კლასიფიკაციისათვის ვიყენებთ ორიენტირებულ გრაფს $A(B,C)$, მასში:

- 1) $-B$ არის გრაფის A ნიშნების კომპლექტი;
- 2) C – არის გრაფის A ორიენტირებული წიბოების სიმრავლე;
- 3) კლასიფიკაციის დასაწყისი - მწვერვალი b_0 ;
- 4) კლასიფიკაციის დასასრული - მწვერვალი b_e ;
- 5) i - კლასიფიკაციის კრიტერიუმების რაოდენობა;
- 6) j – კონკრეტული კრიტერიუმის მახასიათებლების რაოდენობა;

ამჟამად, უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების კლასიფიკაციის კრიტერიუმების რაოდენობაა $i=3$ და უძრავი ქონების ექსპერტიზის მაჩვენებლების რაოდენობა აკმაყოფილებს მოთხოვნას $3 \leq j \leq 4$, რაც დამოკიდებულია თითოეულ კრიტერიუმზე.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების კლასიფიკაციის შემოთავაზებული მიდგომა გრაფის თეორიის გამოყენებით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს კლასიფიკაციის კრიტერიუმების შემადგენლობისა და რაოდენობის მიუხედავად.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების კლასიფიკაციისათვის გამოყენება მარტივი გზები გრაფზე. ექსპერტის მიერ უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებისათვის აუცილებელი მეთოდის შერჩევის ამოცანა დაიყვანება გზის პოვნამდე გრაფზე, ანუ, მწვერვალების b_0 და b_e შორის არსებული გზების განსაზღვრა

იქნება უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდის განსაზღვრის პროცესი.

მარტივი გზების სიმრავლეთა მწვერვალებს b_0 და b_e შორის განისაზღვრება უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მიდგომების სიმრავლე. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების კლასიფიკაციის ამჟამად არსებული კრიტერიუმები

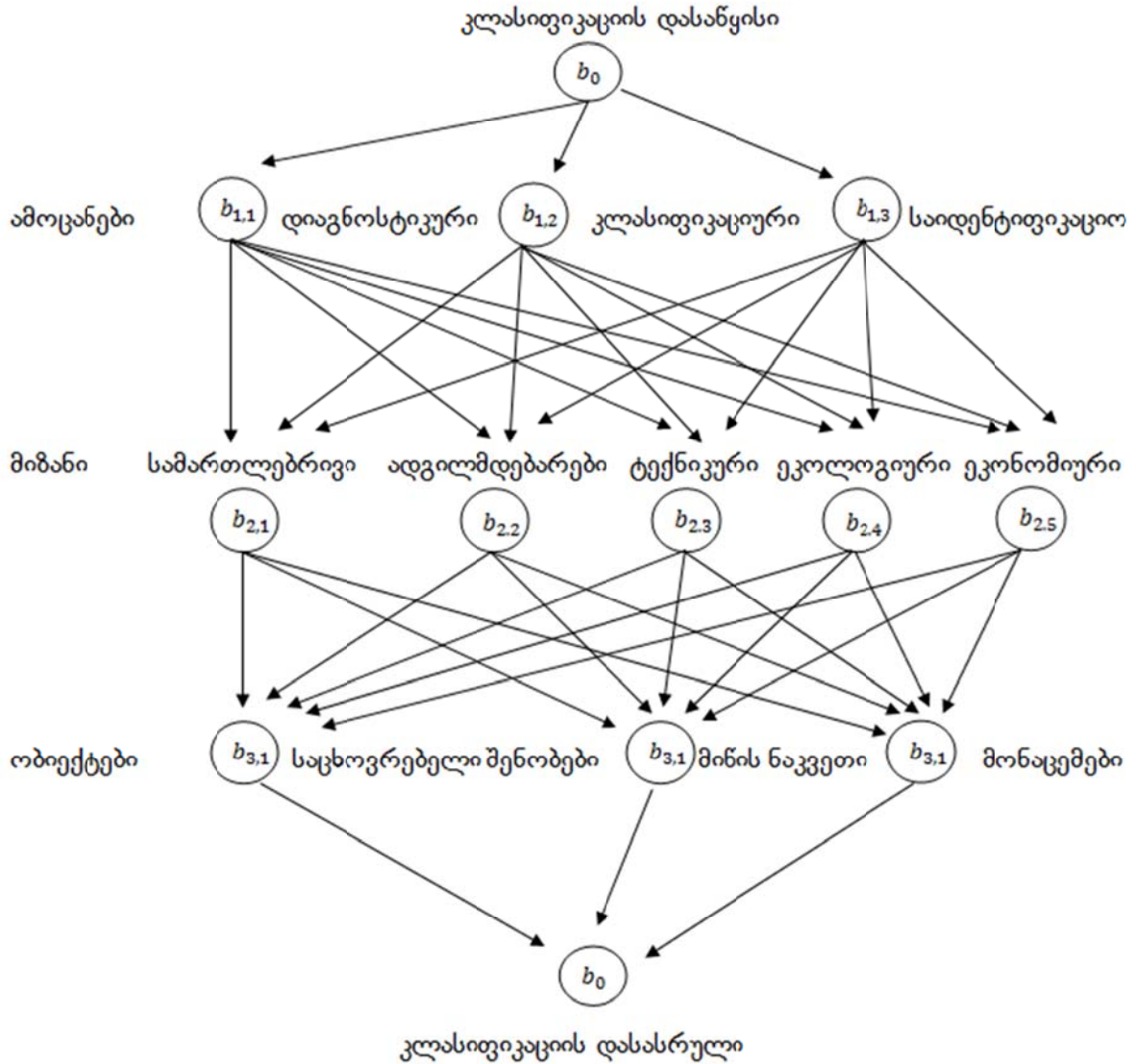
კრიტერიუმი	კრიტერიუმის ნიშნები
1. უძრავი ქონების ექსპერტიზის ამოცანები	1.1. დიაგნოსტიკური - მიზნად ისახავს უძრავი ქონების ობიექტის თვისებების და მდგომარეობის განსაზღვრას, მისი ცვლილების ფაქტის დადგენას, ამ ცვლილების მიზეზების განსაზღვრას და პროექტთან შესაბამისობას.
	1.2. კლასიფიკაციური - მიზნად ისახავს უძრავი ქონების ობიექტის მახასიათებლების (თვისებების) განსაზღვრას.
	1.3. საიდენტიფიკაციო - მიზნად ისახავს უძრავი ქონების ობიექტის იდენტიფიკაციას.
2. მიზნები (უძრავი ქონების ობიექტის ექსპერტიზის მიმართ დასმული კითხვები)	2.1. დაკავშირებული სამართლებრივ ექსპერტიზასთან
	2.2. დაკავშირებული ადგილმდებარეობის
	2.3. დაკავშირებული ტექნიკურ ექსპერტიზასთან
	2.4. დაკავშირებული ეკონომიკურ ექსპერტიზასთან
	2.5. დაკავშირებული ეკოლოგიურ ექსპერტიზასთან
3. უძრავი ქონების ექსპერტიზის ობიექტები	3.1. საცხოვრებელი შენობა
	3.2. მიწის ნაკვეთი
	3.3. მონაცემები (ინფორმაცია)

მოყვანილია ცხრილში 3.1.

ცხრილი 3.1 - უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდის ან მიდგომის კლასიფიკაციის ძირითადი კრიტერიუმები

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ჩვენი მიდგომის ფარგლებში ავტომატიზაციისა და უნიფიკაციის შესაძლებლობისათვის შემოთავაზებულია გრაფის

აგება, სადაც ძირითადი კრიტერიუმია უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდის კლასიფიკაციისათვის ქმნიან გრაფის A მწვერვალების სიმრავლეს (ნახ 3.1)



ნახ.3.1. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მიდგომის კლასიფიკაციის გრაფი

ნახ. 3.1 თანახმად უძრავი ქონების ექსპერტიზის კრიტერიუმების 1 (უძრავი ქონების ექსპერტიზის ობიექტების) თვისებები არ არიან დამოკიდებულნი კრიტერიუმების 2 მნიშვნელობებზე, ხოლო კრიტერიუმები 2 არ არიან დამოკიდებულნი კრიტერიუმების 1 მნიშვნელობებზე. ანუ მეთოდები დაკავშირებულნი ამოცანების ნებისმიერი სამ კატეგორიასთან (დიაგნოსტიკური,

კლასიფიკაციური, საიდენტიფიკაციო) შეიძლება გამოყენებულ იქნას ოთხივე ჯგუფიდან რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად, რომელთა ობიექტები შეიძლება იყოს ოთხივე ჯგუფის ობიექტები.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდების კლასიფიკაციის შედეგი იქნება ექსპერტიზის მეთოდის (უძრავი ქონების ექსპერტიზა მეთოდის ტიპის) განსაზღვრა. ავნიშნოთ m_{ij} უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდების ტიპი. მაშინ უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდიკების ტიპი განისაზღვრება სიმრავალით M - გრაფის A მარტივი გზებით წვეროდან b_0 წვერომდე b_e , სადაც:

- 1) i – არის მეთოდიკის ტიპის რიგითი ნომერი მიდგომის (მეთოდების) ტიპების შემოთავაზებულ კლასიფიკაციაში, $1 \leq i \leq 12$;
- 2) j – არის ობიექტის ტიპი

მეთოდების მიდგომის შემოთავაზებული კრებულიდან კლასიფიკაციის ფარგლებში გამოყოფილია უძრავი ქონების ექსპერტიზის 12 ძირითადი სახის მეთოდი. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში წარმოდგენილია მეთოდების 12 გამოყოფილი ძირითადი ტიპი.

ამრიგად, გამოვლინდა უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდების ზოგადი თვისებები და ჩამოყალიბდა მათი კლასიფიკაციის ძირითადი კრიტერიუმები და ნიშნები. კლასიფიკაციის პროცესი საბაზო კრიტერიუმების მიხედვით აღწერილია ორიენტირებული გრაფის სახით, მისი წვეროების და რკალების სიმრავლეების აღწერით. კლასიფიკაციის კრიტერიუმები დაყოფილია სამ დონეზე, რომლებიც განსაზღვრავენ უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდების თვისებებს.

3.2 უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდების გამოყენება

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ალგორითმი ანალოგიურია სხვა სახის ექსპერტიზის წარმოების ალგორითმისა [43]. იგი ეფუძნება ექსპერტიზის ყველა სტადიაზე მისი განხორციელებისათვის აუცილებელი მეთოდიკების გამოყენებას.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის თითოეულ სტადიაზე გამოყენებული მეთოდები უნდა შეესაბამებოდეს უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ამოცანას.

ამავდროულად, უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებისათვის აღწერილია რამდენიმე მეთოდი, რომლებიც უზრუნველყოფენ ყოვლისმომცველი და სრული ექსპერტიზის ჩატარებას და მიზნად ისახავს ერთი და იმავე ამოცანის გადაჭრას. ამ შემთხვევაში (საექსპერტო დაწესებულებაში გამოკვლევის ნებისმიერი მისაღები მეთოდით ჩატარების ტექნოლოგიური შესაძლებლობის დროს), გამოკვლევის მეთოდის განსაზღვრისას ჩვენ მიერ შემოთავაზებულია შეირჩეს მეთოდი გამომდინარე საექსპერტო ორგანიზაციაში რესურსების (ფინანსური, დროითი, ადამიანური და ა.შ.) ხელმისაწვდომობიდან. ამდენად, ჩვენ მიერ შემოთავაზებულია მეთოდების მოძიება შესრულდეს როგორც (გრაფის თეორიის ტიპური ამოცანა) უმოკლესი გზით მოძიების ამოცანა[44].

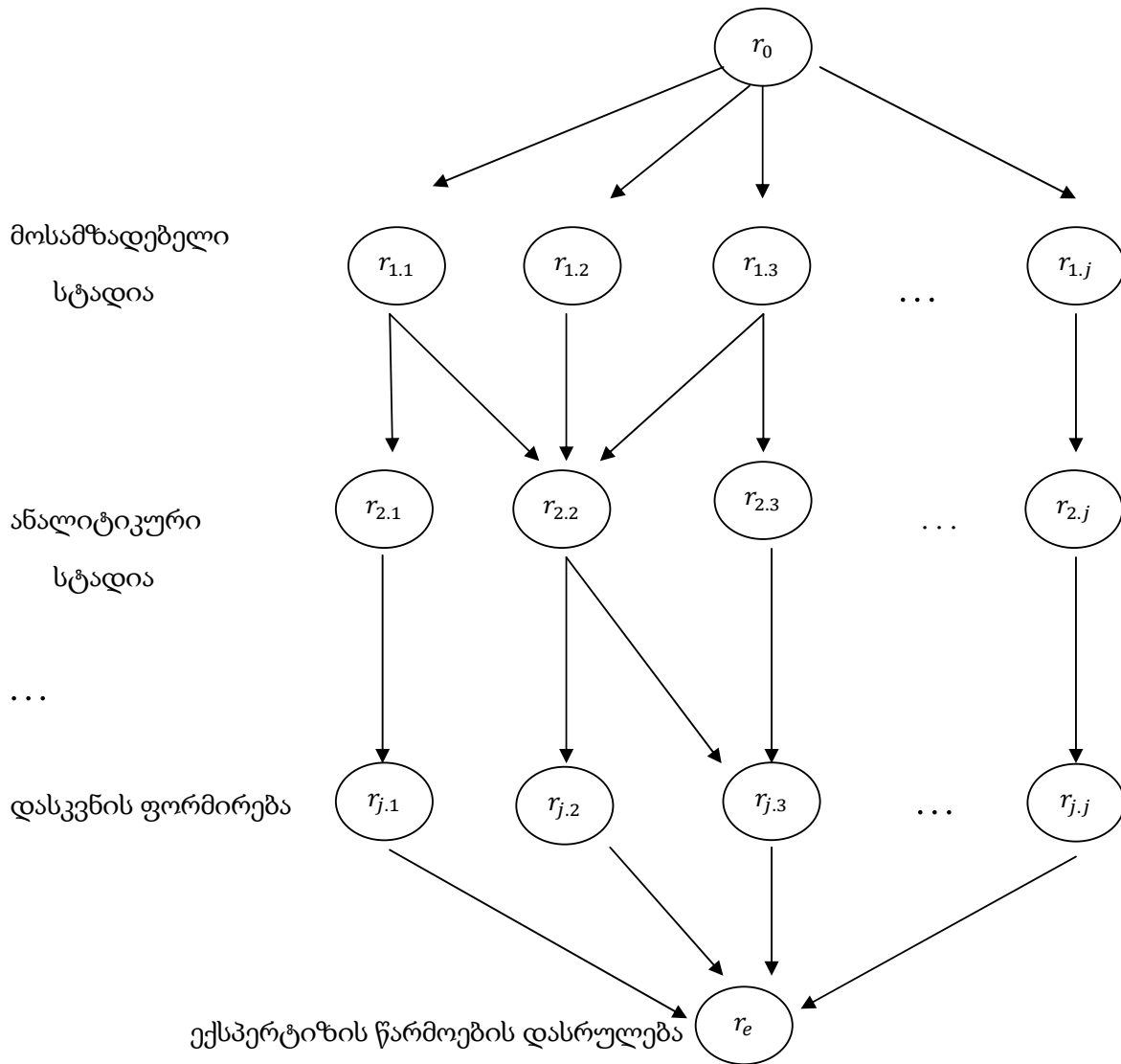
უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდის ძიებისათვის გამოვიყენოთ ორიენტირებული გრაფი RR (R,RE), სადაც[45]:

- 1) $R = \{r_0, r_{1,1}, r_{1,2}, r_e\}$ – არის გრაფის RR-წვეროების სიმრავლე;
- 2) RE – არის გრაფის RR წიბოების d_{ij} სიმრავლე. ყოველ RE წიბოს შეესაბამება წონა k_{ij} ;
- 3) წვერო r_0 – უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების დაწყება;
- 4) წვერო r_e – უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების დასრულება;
- 5) i – უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების გარკვეულ სტადიაზე ალტერნატიული მეთოდების რიცხვი, $i \geq 1$;
- 6) j – უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების სტადიების რაოდენობა, $j \geq 1$;
- 7) k_{ij} – წიბოს წონა, აღნიშნავს წიბოს სიგრძეს – არაუარყოფით რიცხვს, რომელიც ახასიათებს უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის რესურსის ხარჯებს (დახარჯული დროის რაოდენობას, ან ექსპერტების საჭირო რაოდენობას, ან ფინანსურ ხარჯებს), რომლითაც ხორციელდება მეთოდების განსაზღვრა.

წიბოების წონები განლაგდება საექსპერტო ორგანიზაციის გამოცდილი უძრავი ქონების ექსპერტიზის ჩამტარებელი ექსპერტების მიერ გამომდინარე საექსპერტო დაწესებულების კონკრეტული ტექნიკურ-ეკონომიკური მახასიათებლებიდან და გადაიხედება მისი შეცვლისას. წონის განლაგება შემდგომ გამოიყენება ექსპერტების

მიერ უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებისას, მათ შორის, უფრო დაბალი კვალიფიკაციის ექსპერტების მიერ.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდების ძიების გრაფის კერძო შემთხვევა შერჩეული მეთოდის ფარგლებში წარდგენილია ნახ. 3.2-ზე.



ნახ 3.2 უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდების ძიება

მოცემულ უძრავი ქონების ექსპერტიზის ამოცანას აქვს შემდეგი თავისებურებები:

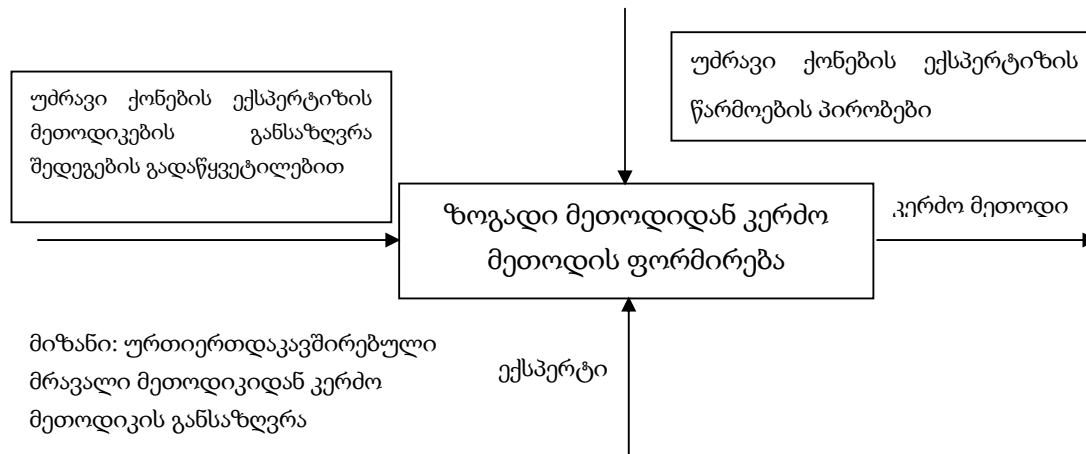
– უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდების თანმიმდევრობის განსაზღვრისთვის გამოიყენება ორიენტირებული გრაფი;

- გრაფში წვეროების დიდი რაოდენობა;
- გრაფში უარყოფითი წონის მქონე წიბოების არარსებობა უძრავი ქონების ექსპერტიზის პროცესის სწორად წარმართვისთვის;
- მინიმალური "სიგრძის" გზებით უნდა იყოს დაკავშირებული პირველ წვეროსთან ყველა სქემაში არსებული წვეროები, რაც უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მინიმალურ გზას განსაზღვრავს;
- უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდების საბოლოო სქემა შესაძლებელია არ შეიცავდეს გრაფის ყველა წვეროს;
- უნდა იყოს ცნობილი როგორც უმოკლესი გზის "სიგრძე", ასევე წვეროების სია, რომელზეც იგი გადის, უძრავი ქონების ექსპერტიზა;
- წიბოს წონაზე შეიძლება გავლენა მოახდინოს რამდენიმე დაუკავშირებელმა პარამეტრმა (მაგალითად: ხარჯები უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებაზე და უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ვადები).

რადგან უძრავი ქონების ექსპერტიზის ამოცანას აქვს მთელი რიგი თავისებურებები, მნიშვნელოვანი ხდება მისი გამთვალისწინებელი გადაწყვეტის ალგორითმის შერჩევა. უძრავი ქონების ექსპერტიზის ამოცანის თავისებურებების გათვალისწინებით, უმოკლესი გზის ძებნის ალგორითმს უნდა ჰქონდეს გარკვეული თვისებები. ამგვარი ამოცანების გადაწყვეტის ალგორითმების შედარება მოყვანილი აქვს რ.ა. ჩერნიხის თავის ნაშრომში [46]. მითითებულ ნაშრომებში მოცემული შედარების შედეგებზე დაყრდნობით ამოცანის ამოხსნისათვის შერჩეულია დეიქსტრას ალგორითმი [69]. გადასაჭრელი ამოცანა აკმაყოფილებს დეიქსტრას ალგორითმის გამოყენების შეზღუდვებს - გრაფში არ არსებობს წიბოები უარყოფითი წონით.

ჩვენს შემთხვევაში დეიქსტრას ალგორითმი ეფუძნება შემდეგ თეზისს: თუ უმოკლესი გზა გადის წვეროზე r_{ij} , მაშინ გზის ნაწილის სიგრძე r_i -დან r_{ij} -მდე უნდა იყოს მინიმალურად შესაძლებელი.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის რესურსული კრიტერიუმით ეფექტური კერძო მეთოდის ფორმირების პროცესის კონტექსტური დიაგრამა წარმოდგენილია ნახ. 3.3-ზე. შემომავალ მონაცემებს წარმოადგენს ზემოთ მიღებული გადაწყვეტილება მეთოდების შემადგენლობასა და თანმიმდევრობაზე (იხ. ნახ 3.3.).



ნახ. 3.3 . უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების რესურსული კრიტერიუმით ეფექტური კერძო მეთოდის ფორმირების პროცესის კონტექსტური დიაგრამა

ამგვარად, შემუშავდა უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების თანმიმდევრობა (განსაზღვრონ მეთოდების მიდგომა), რომელიც ეფუძნება გრაფის თეორიას. მოცემული მიდგომა წარმოადგენს უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების კლასიფიკაციას, გამომდინარე ექსპერტიზის საგნიდან მეთოდების შერჩევას, და მოცემული რესურსული კრიტერიუმით ეფექტური კერძო მეთოდის შემდგომ ფორმირებას. კერძო მეთოდის ფორმირება წყდება, როგორც (გრაფის თეორიის ტიპური ამოცანა) უმოკლესი გზის მოძიების ამოცანა. მის გადასაწყვეტად შეირჩა დეიქსტრას ალგორითმი[69].

შესაძლებელია სიტუაცია, როდესაც განისაზღვრება რამდენიმე წვერო, რომლებიც შეიძლება ჩავთვალოთ მიმდინარედ. ეს მიუთითებს უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების რამდენიმე მეთოდის არსებობაზე, რომელიც გამოსადეგარია შერჩეული კრიტერიუმის მიხედვით შეფასების თვალსაზრისით. ამ შემთხვევაში, შესაძლოა შეირჩეს ნებისმიერი მათგანი ან შეივსოს უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდების ანალიზი უმოკლესი გზის მოძიების სხვა კრიტერიუმების მიხედვით.

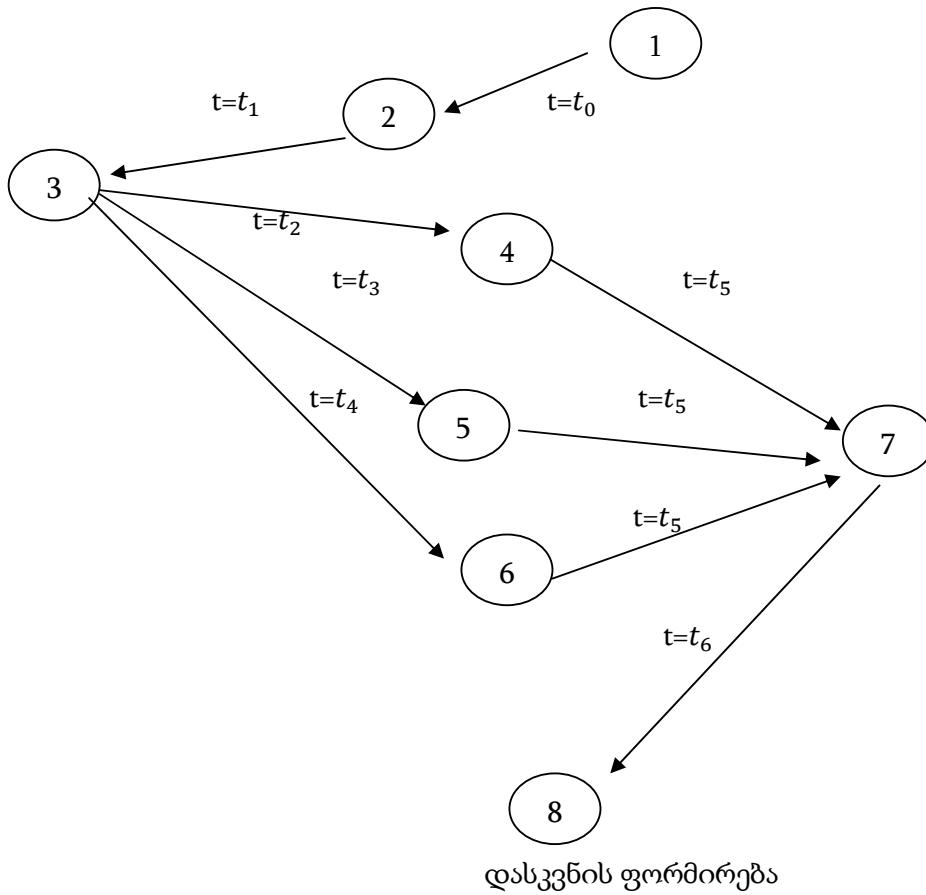
3.3 შრომითი დანახარჯების შეფასება უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებისას

უძრავი ქონების ექსპერტიზის დანიშვნისას ერთ-ერთ გადასაწყვეტ ამოცანას წარმოადგენს შრომითი დანახარჯების ანალიზი. მოცემული საკითხის გადაწყვეტის სისწორეზეა დამოკიდებული არა მხოლოდ საექსპერტო დაწესებულებაში უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მიმდინარეობის გრაფიკის დაგეგმარება, არამედ ექსპერტიზის წარმოების ღირებულების განსაზღვრა.

როგორც წესი, შრომითი დანახარჯების შეფასება არ იწვევს სირთულეებს ერთი ექსპერტის მიერ უძრავი ქონების ექსპერტიზის განხორციელებისას. იმ შემთხვევაში, როდესაც უძრავი ქონების ექსპერტიზა ხორციელდება კომპლექსური ექსპერტიზის შემადგენლობაში, სადაც სხვადასხვა სპეციალობების ექსპერტების კვლევები ტარდება არა პარალელურად, არამედ ერთმანეთთან დამოკიდებულნი არიან, ამოცანა გაცილებით უფრო რთულდება და იზრდება შეფასებისას შეცდომების დაშვების ალბათობა.

თვალსაჩინოებისათვის წარმოვადგინოთ შრომითი დანახარჯების შეფასების კრიტიკული გზა, რომელიც ეყრდნობა დროის დიაგრამის აგებას. უნდა იქნეს გათვალისწინებული, რომ კომპლექსური ექსპერტიზის ობიექტებიდან, ამოცანებიდან და საკითხებიდან გამომდინარე, დროის დიაგრამის სახე იცვლება. ქვემოთ მოცემულია კერძო შემთხვევისათვის - კომპლექსური ექსპერტიზის წარმოებისას შრომითი დანახარჯების შეფასების ქსელური დიაგრამა, რომლის საკითხებია[50]:

- უძრავი ქონების ობიექტის ექსპერტიზისათვის საჭირო დოკუმენტაცია;
- პირველ შეკითხვაზე, დადებითი პასუხის შემთხვევაში, ექსპერტიზის ჩატარება და კვლევის შედეგები;
- მეორე კითხვაზე დადებითი პასუხის შემთხვევაში, დასკვნის მომზადება დროის დიაგრამა მოცემულია ნახაზ 3.4 ზე.



ნახ. 3.4. კომპლექსური ექსპერტიზის წარმოების დროის დიაგრამა

ქსელურ დიაგრამაზე მიღებულია შემდეგი აღნიშვნები:

1. ხელის მოწერა კონფიდენციალობაზე, მიუკერძოებულობაზე და სისხლის სამართლის პასუხისგებაზე (მოსამზადებელი სტადია);
2. მოსამზადებელი სტადიის შედეგები: t_0 – კომპლექსური ექსპერტიზის ყველა ექსპერტის მიერ მოსამზადებელი სტადიის ჩატარების დრო;
3. პირველ საკითხზე წინასწარი დასკვნები: t_1 – უძრავი ქონების ობიექტის სამართლებრივი ექსპერტიზის ჩატარების დრო;
4. მეორე საკითხზე წინასწარი დასკვნები: t_2 – უძრავი ქონების ობიექტის ადგილმდებარეობის ექსპერტიზის ჩატარების დრო;
5. მესამე საკითხზე წინასწარი დასკვნები: t_3 – უძრავი ქონების ობიექტის ეკოლოგიური ექსპერტიზის ჩატარების დრო;

6. მეოთხე საკითხზე წინასწარი დასკვნები: t_4 – უძრავი ქონების ობიექტის ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარების დრო;

7. მეხუთე საკითხზე წინასწარი დასკვნები: t_5 – უძრავი ქონების ობიექტის ეკონომიკური ექსპერტიზის ჩატარების დრო;

8. მეექვსე საკითხზე წინასწარი დასკვნები: t_6 – უძრავი ქონების ობიექტის მართვის ექსპერტიზის დრო;

9. დასკვნა: t_7 – ექსპერტიზაზე ზოგადი დასკვნების ფორმირების დრო; t_8 – დასკვნის საბოლოო ფორმირების დრო.

3.4 უძრავი ქონების ექსპერტიზების წარმოების მეთოდური და ალგორითმული უზრუნველყოფა.

ჩვენ მიერ შემუშავებულია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდური და ალგორითმული უზრუნველყოფა.[70]

უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის წარმოების შემუშავებული მიდგომა წარმოადგენს უნიფიცირებულს, რადგან გამოყენებადია კერძო ამოცანების ფართო სპექტრის გადასაწყვეტად, რომლებიც შეიცავენ სამართლებრივ, ტექნიკურ, ეკონომიკურ და ეკოლოგიურ ამოცანებს. შემუშავებული მიდგომა მოიცავს შემდეგი ტიპის ამოცანებს:

1) უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოება, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ამოცანების გადაწყვეტაზე, ობიექტის საკუთრების შესახებ კითხვებზე პასუხის გასაცემად;

2) უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების შემუშავებულ ამოცანას, რომელიც მიმართულია ადგილმდებარეობის ამოცანების გადაწყვეტაზე და მონაცებებთან დაკავშირებულ კითხვებზე პასუხის გასაცემად;

3) უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებას, რომლებიც მიმართულია ეკოლოგიური ამოცანების გადაწყვეტაზე, გარემოს დაბინძურების ხარისხის დადგენაზე;

4) უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებას რომელიც მიმართულია ტექნიკური ამოცანების გადაწყვეტაზე და მასთან დაკავშირებულ კითხვებზე პასუხის გასაცემად;

5) უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებას, რომელიც მიმართულია ეკონომიკური ამოცანების გადაწყვეტაზე, ფინანსურ მონაცემებთან) დაკავშირებულ კითხვებზე პასუხის გასაცემად;

6) უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებას, რომელიც მიმართულია მართვის ამოცანების გადაწყვეტაზე, კომერციული განვითარების პერსპექტივასთან დაკავშირებულ კითხვებზე პასუხის გასაცემად;

შემუშავებული მიდგომა წარმოადგენს უნიფიცირებულს, უძრავი ქონების ექსპერტიზის ნებისმიერ შეკითხვაზე პასუხის გასაცემად, მისი გამოყენებისას უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების საყოველთაო გამოყენებისთვის.

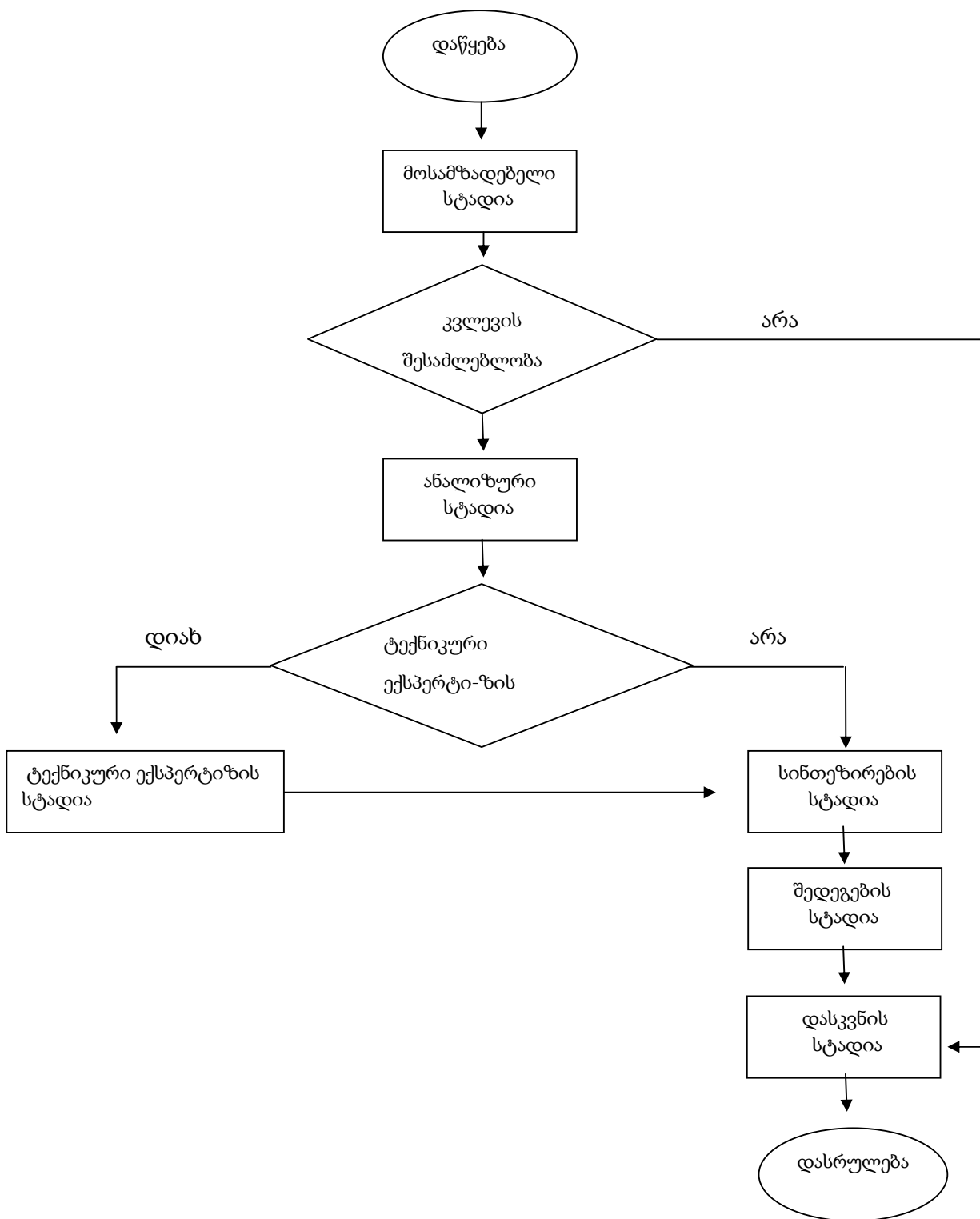
უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების შემუშავებული მიდგომა ორიენტირებულია კერძო და სახელმწიფო საექსპერტო დაწესებულებების უძრავი ქონების ექსპერტიზის ექსპერტებზე. იგი შეიცავს უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების სტადიების შესრულების რეკომენდაციებსა და კერძო ინსტრუმენტალური მეთოდების გამოყენებას: საექსპერტო დასკვნის გაფორმების მოთხოვნას, ექსპერტის დასკვნის სტრუქტურის აღწერას უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების შედეგებზე.

ჩვენ მიერ შემუშავებული უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მიდგომა გულისხმობს უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის წარმოების სტადიების ბიჯური ალგორითმების გამოყენებას, რომლებიც შემუშავებულია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ანალიზის საფუძველზე. ისინი წარმოდგენილია დიაგრამების სახით, უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების თითოეული სტადიებისათვის:

- მოსამზადებელი სტადია;
- ანალიზური სტადია;
- ტექნიკური ექსპერტიზის სტადია
- სინთეზირების სტადია;
- შედეგების სტადია;
- დასკვნების ფორმირების სტადია.

ბიჯური ალგორითმების შექმნის შემოთავაზებული მიდგომა იძლევა უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ფორმალიზებისა და მისი თითოეული

სტადიისათვის აუცილებელი რესურსების დაგეგმვის საშუალებას. ალგორითმის სქემა მოცემულია ნახაზ 3.5 ზე.



სურ. 3.5 უძრავი ქონების ექსპერტიზის ალგორითმი

3.4.1 მოსამზადებელი სტადია

მოსამზადებელი სტადიის მთავარ მიზანს წარმოადგენს ექსპერტის მიერ უძრავი ქონების საექსპერტო ამოცანის გაცნობიერება, რისთვისაც განიხილება დასმული კითხვები.

ყალიბდება ზოგადი წარმოდგენა გამოსაკვლევი უძრავი ქონების ობიექტების მდგომარეობასა და ნიშნებზე, ხდება გაცნობა დადგენილებასთან და საქმის მასალებთან, რომლებიც დაკავშირებულია ექსპერტიზასთან. მოცემულ სტადიაზე გამომუშავდება სამუშაო ჰიპოთეზები, განისაზღვრება უძრავი ქონების ექსპერტიზის საჭირო მეთოდები, ხერხები და კვლევის საშუალებები. ისევე, როგორც მათი გამოყენების ალგორითმი შედგება სამუშაო გეგმისგან. საჭიროების შემთხვევაში მოითხოვება დამატებითი მასალები, შეისწავლება სპეციალური და საცნობარო ლიტერატურა.

მოსამზადებელი სტადიისას, უძრავი ქონების ექსპერტის მიერ, ხორციელდება შემდეგი ქმედებები:

1) გაიცემა გაფრთხილების ხელწერილი სისხლის სამართლის პასუხისმგებლობის შესახებ განზრახ ყალბი დასკვნის გაცემის შესახებ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის ან ადმინისტრაციულ პასუხისმგებლობაზე სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით;

2) განიხილება დასმული კითხვები;

3) საქმის მასალების გაცნობა;

4) სრულდება ექსპერტიზაზე წარდგენილი უძრავი ქონების ობიექტების შემოწმება და აღწერა. დათვალიერებისას ექსპერტი სწავლობს გამოსაკვლევი უძრავი ქონების ობიექტების ზოგად ნიშნებს. გამოკვლევისას რეკომენდირებულია თან სდევდეს უძრავი ქონების ობიექტების ფოტოგადაღება მათი წარდგენისას საექსპერტო დაწესებულებაში გამოსაკვლევი უძრავი ქონების ობიექტების გარეშე ნიშნების დაფიქსირების მიზნით;

5) გამოსაკვლევი უძრავი ქონების ობიექტების გარე შემოწმების ჩატარების შემდეგ ხორციელდება ობიექტების საინფორმაციო შინაარსის წინასწარი ანალიზი ობიექტების გამოსადეგობის და საკმარისობის პასუხის გასაცემად ექსპერტიზის კითხვებზე

გამოსაკვლევი უძრავი ქონების ობიექტების შესაბამისობა და კვლევის მეთოდების განსაზღვრა.

6) უნდა შედგეს უძრავი ქონების ექსპერტიზის ჩატარების მუშა გეგმა. ამისათვის ხორციელდება:

– საქართველოს მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტების და საქართველოს მთავრობის საკანონმდებლო აქტების გადახედვა (საჭიროების შემთხვევაში);

– უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის ჩატარების შესაძლებლობის განსაზღვრა შემდეგ საფუძვლებზე:

- მიზნის, განსაზღვრა;

- უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდების განსაზღვრა;

- საექსპერტო დაწესებულების ტექნიკური ბაზის გამოსადეგობის ანალიზი კონკრეტული უძრავი ქონების ექსპერტიზის ამოცანების გადასაჭრელად;

- კონკრეტული უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის ჩარჩოებში გადასაწყვეტი საკითხების სირთულისათვის ექსპერტთა კვალიფიკაციის შესაბამისობის განსაზღვრა;

– თუ უძრავი ქონების ექსპერტიზის რომელიმე ეტაპზე აუცილებელია გამოკვლევის მრღვევი/ნაწილობრივ მრღვევი მეთოდების გამოყენება – შესაბამისი შუამდგომლობის წარდგენა ექსპერტიზის დამნიშნავ პირზე;

7) წინასწარი კვლევის შედეგები და რეგლამენტირებული ინფორმაცია უძრავი ქონების ექსპერტებზე, საექსპერტო დაწესებულებაზე, რაც აისახება საექსპერტო დასკვნის შესავალ და ნაწილობრივ კვლევით ნაწილებში.

მოსამზადებელ ეტაპზე დასკვნის შესავალ ნაწილში მითითებულია:

1) უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ადგილი და დრო;

2) უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების საფუძვლები;

3) ინფორმაცია უძრავი ქონების ექსპერტიზის ჩამტარებელი ექსპერტის და საექსპერტო დაწესებულების შესახებ;

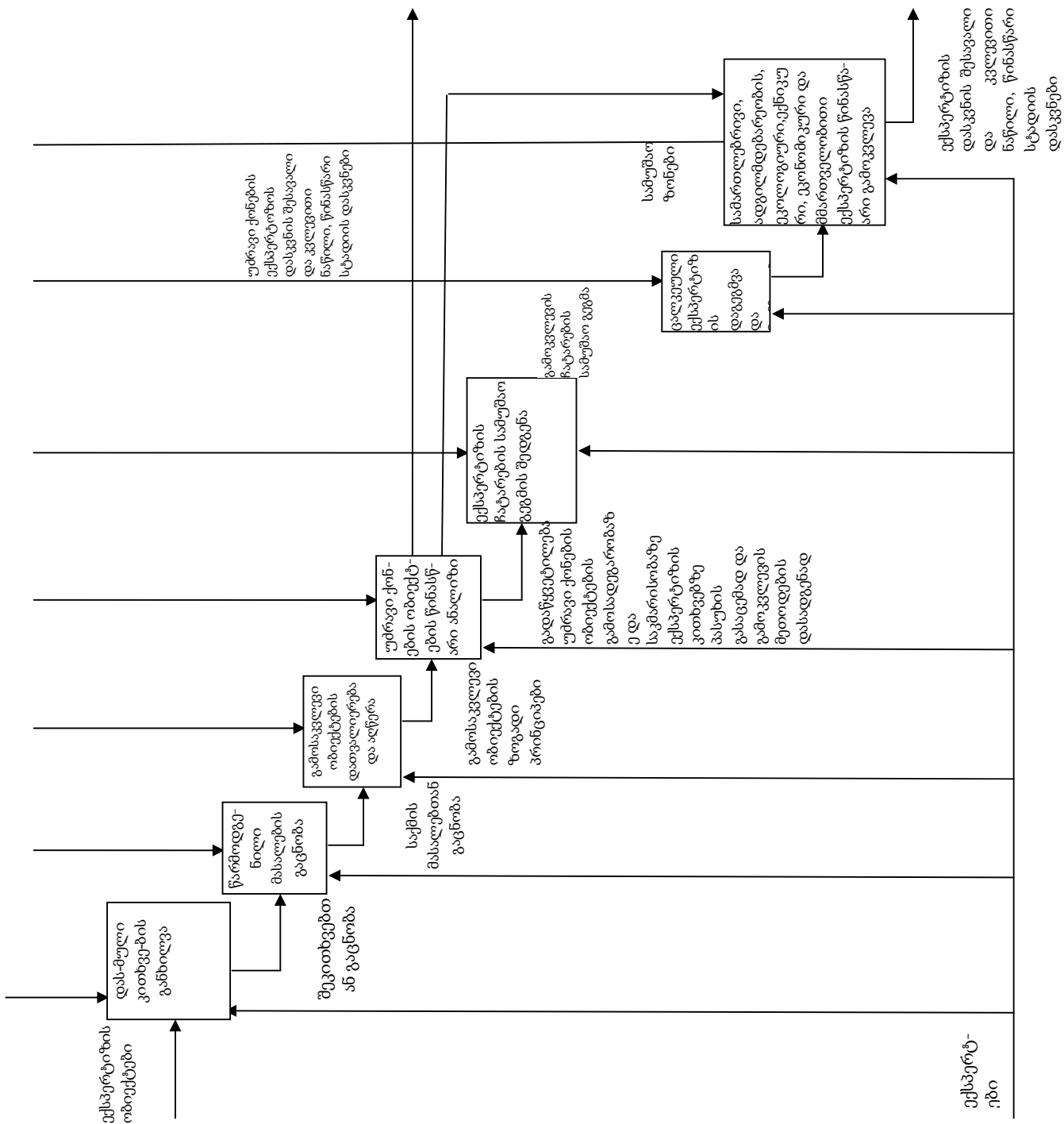
4) შენიშვნა ექსპერტის გაფრთხილების შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის სისხლის სამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ;

- 5) უძრავი ქონების ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები;
- 6) ინფორმაცია უძრავი ქონების გამოკვლევითი ობიექტების შესახებ;
- 7) უძრავი ქონების ექსპერტიზაზე წარდგენილ საქმესთან დაკავშირებული მასალები, რომლებიც მიეკუთვნება ექსპერტიზის საკითხებს;
- 8) პირები, რომლებიც ესწრებოდნენ უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებას (შეიძლება მიეთითოს/დაემატოს ექსპერტიზის შემდგომ ეტაპებზე);
- 9) განმარტება განმეორებითი ან დამატებითი ექსპერტიზის წარმოების შესახებ;
- 10) გამოყენებული ლიტერატურა

უძრავი ქონების ექსპერტიზის დასკვნის კვლევის ნაწილში მოსამზადებელ ეტაპზე მითითებულია:

- 1) უძრავი ქონების ობიექტების ვიზუალური დათვალიერების შედეგების შესახებ;
- 2) ინფორმაცია უძრავი ქონების ობიექტის ისტორიულ მონაცემებზე და საპროექტო დოკუმენტაციაზე, საკადასტრო მონაცემებზე და ტექნიკური პასპორტის არსებობაზე;
- 3) ინფორმაცია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების და კვლევის შერჩეული მეთოდების შესახებ.

ნახაზ 3.6-ზე წარმოდგენილია მოსამზადებელი სტადიის დიაგრამა



ნახაზი 3.6 მოსამზადებელი სტადიის დიაგრამა

3.4.2 ანალიზური სტადია

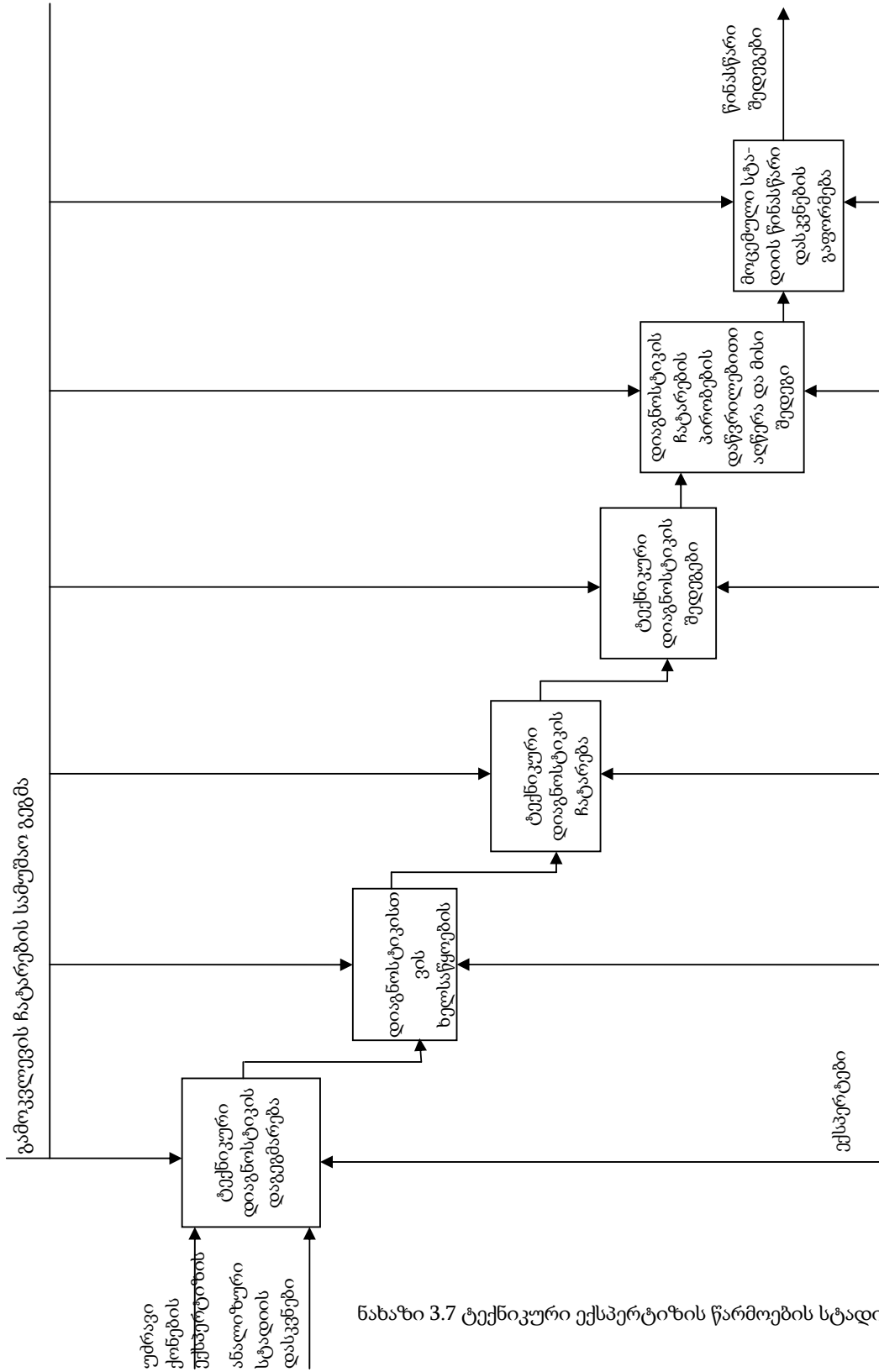
ანალიზის სტადიაზე ხორციელდება უძრავი ქონების ობიექტების კომპლექსური გამოკვლევა. ანალიზურ სტადიაზე ექსპერტის ან ექსპერტების მიერ გამოიყენება უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების კერძო მეთოდები, საინსტრუმენტო მეთოდები და ტექნიკური საშუალებები. გამოკვლევის ჩატარების მსვლელობა და გამოყენებული მეთოდები მითითებული უნდა იყოს ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში. სტადიის დასასრულს ექსპერტების მიერ ყველა მიმართლებით ექსპერტიზის სფეროს მიხედვით კეთდება წინასწარი დასკვნები. ანალიზურ ეტაპზე შედგენილი დასკვნები შეივსება გამოკვლევის შემდგომ სტადიებზე:

3.4.3 ტექნიკური ექსპერტიზა

ტექნიკური ექსპერტიზის კვლევის ეტაპის არსებობა დამოკიდებულია თითოეულ, კონკრეტულ სიტუაციაზე და დამკვეთის მოთხოვნით ხორციელდება. მისი ფორმა ეფუძვნება ექსპერტის კვლევის მიზნებსა და ამოცანებს. უძრავი ქონების ტექნიკური მდგომარეობის კვლევის სირთულე, დონე და შემადგენლობა განისაზღვრება ექსპერტის მიერ დამკვეთთან შეთანხმებით. გამოკვლევა შეიძლება განხორციელდეს, როგორც ვიზუალურად, აპარატურულ ან ლაბორატორულ დონეზე. იგი შეიცავს შემდეგ ეტაპებს:

- კვლევის დაგეგმარება;
- კვლევის მომზადება;
- კვლევის ჩატარება;
- კვლევის შედეგები;

უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის კვლევის ნაწილში, ექსპერტმა დეტალურად უნდა აღწეროს გამოკვლევის, დიაგნოსტიკის მეთოდები, პირობები და მისი შედეგები. გამოკვლეული შედეგები მოცემულ სტადიაზე წინასწარი დასკვნების სახითაა ჩაწერილი. ნახ. 3.7 ზე მოცემულია უძრავი ქონების ტექნიკური ექსპერტიზის წარმოების გამოკვლევის სტადიის დიაგრამა.



ნახაზი 3.7 ტექნიკური ექსპერტიზის წარმოების სტადიის დიაგრამა

3.4.4 სინთეზირების სტადია

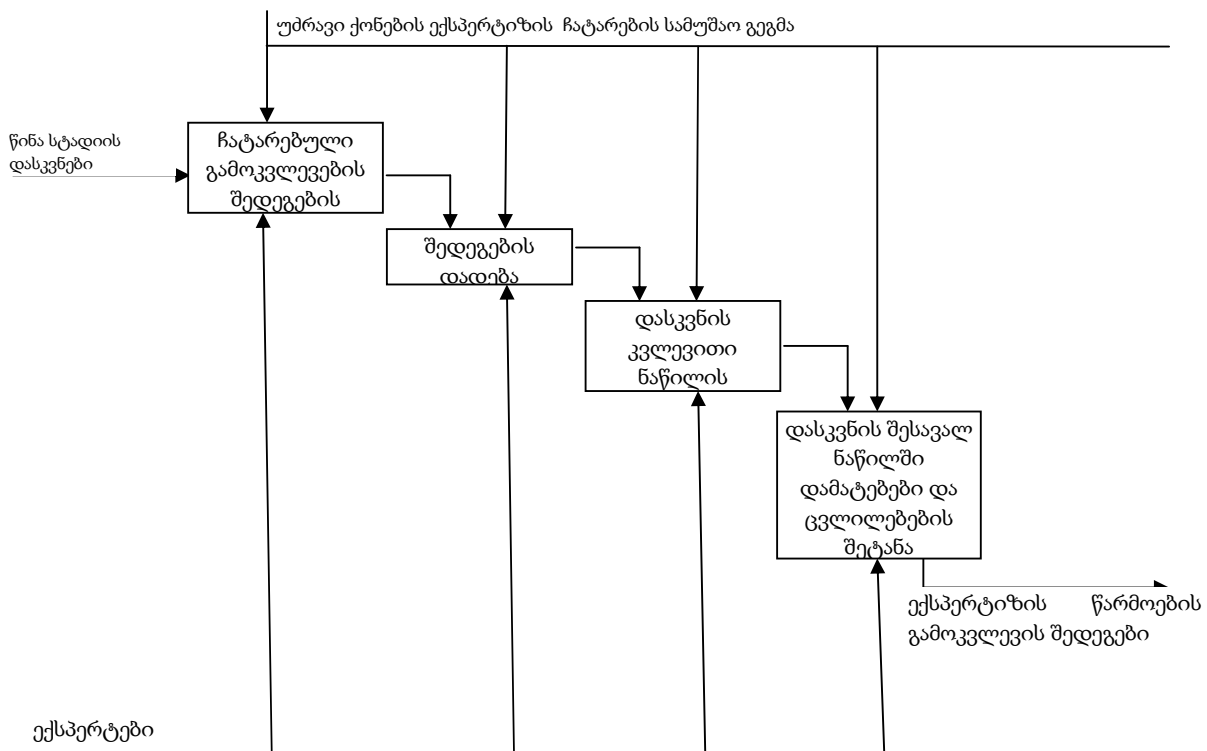
უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებისას, ექსპერტმა უნდა მოახდინოს მოპოვებული ინფორმაციის სინთეზი ჩატარებული ანალიზის საფუძველზე.

კვლევის მოცემული ნაწილი წარმოადგენს ექსპერტიზის წინა სტადიებზე მიღებული ინფორმაციის განზოგადებას, მიღებული შედეგების ინტერპრეტაციას. კონკრეტული ამოცანებიდან გამომდინარე, რომელთა გადაჭრაც აუცილებელია უძრავი ქონების ექსპერტიზისას დასმულ კითხვებზე პასუხის გასაცემად.

3.4.5 შედეგების დამუშავების სტადია

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებისას მიღებული შედეგების დამუშავების სტადია არის სტადია, რომელის მიმდინარეობისას ხორციელდება დასკვნების გამოტანა, ფასდება ჩატარებული კვლევის შედეგები. მოცემულ სტადიაზე ხდება უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის საბოლოო დასკვნის კვლევითი ნაწილის (და აუცილებლობის შემთხვევაში შესავალი ნაწილის) ჩამოყალიბება. ნახ. 3.8 ზე მოცემულია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების შედეგების დამუშავების სტადიის დიაგრამა.

ნახაზი 3.8 უძრავი ქონების ექსპერტიზისას შედეგების დამუშავების სტადიის დიაგრამა

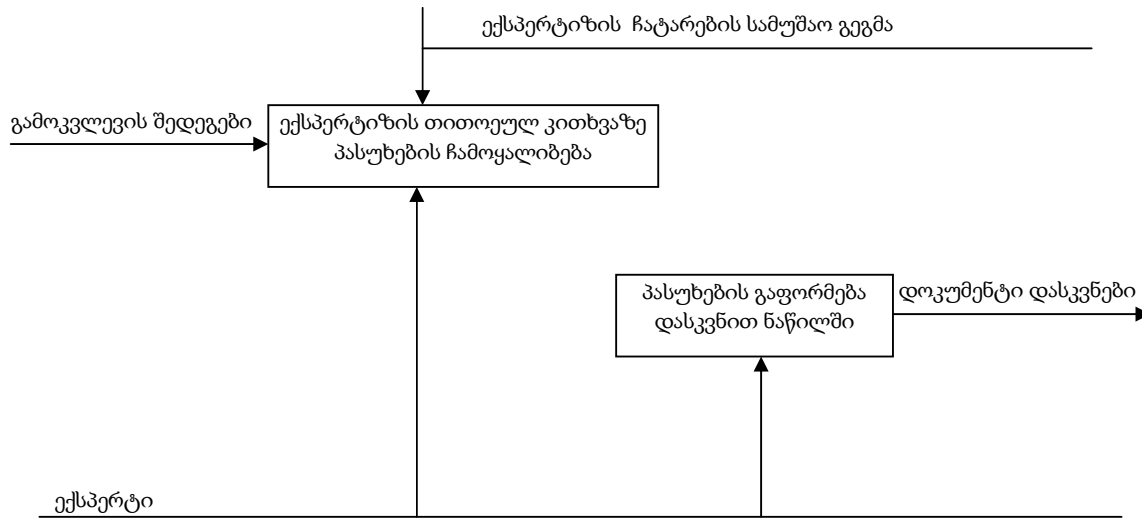


3.4.6 დასკვნის ჩამოყალიბება

ამ სტადიაზე ყალიბდება უძრავი ქონების ექსპერტიზის დასკვნები. ამ სტადიის შედეგები ყალიბდება დასკვნით ნაწილში. დასკვნები აუცილებლად უნდა ასახავდეს უძრავი ქონების ექსპერტიზის ყველა კითხვას და მათ პასუხებს.

დასკვნები ყოველ კითხვაზე უნდა იყოს გაშლილი, სასურველია, მითითებები კვლევითი ნაწილის პუნქტებსა და გვერდებზე, რომელთა საფუძველზე ჩამოყალიბებულია დასკვნები

ნახ.3.9 ზე მოცემულია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების დასკვნის გამოტანის სტადიის დიაგრამა.



ნახაზი 3.9 უძრავი ქონების დასკვნის ჩამოყალიბების სტადიის დიაგრამა

უძრავი ქონების საექსპერტო გამოკვლევის ზემოთ აღწერილ ჩატარებულ სტადიებზე ფორმდება საექსპერტო დასკვნა, რომელიც შედგება სამი სავალდებულო ნაწილისგან:

- 1) შესავალი – მოსამზადებელი სტადიის აღწერა და შედეგები;
- 2) კვლევითი ნაწილი – მანალიზებული ნაწილის, დიაგნოსტიკის მასინთეზირებელი და შედეგობრივი ნაწილების აღწერა და შედეგები;
- 3) დასკვნითი ნაწილი – დასკვნების ჩამოყალიბება ("დასკვნების ფორმირების" სტადია).

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდოლოგია, ეფუძნება უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდების ერთობლიობას.

კერძო მეთოდოლოგია შეიცავს მეთოდებს, რომლებიც გამოსადეგარია უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის ყველა სახის ექსპერტიზისათვის (ძირითადად მოსამზადებელ სტადიაზე გამოყენებული მეთოდები). ასევე, კერძო მეთოდები, რომლებიც გამოიყენება მხოლოდ გარკვეული სახის ექსპერტიზის დროს (ძირითადად ანალიზურ, მასინთეზირებელ სტადიაზე ან დიაგნოსტიკის დროს გამოყენებული მეთოდები).

ზოგადად, საექსპერტო გამოკვლევის მეთოდად გაგებულია უძრავი ქონების ექსპერტიზის ობიექტის თვისებების შესწავლის თანმიმდევრობა საექსპერტო ამოცანების გადაჭრის მიზნით, საექსპერტო გაცნობიერების მეთოდების მეცნიერულად დასაბუთებული სისტემის გამოყენების გზით.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებაში გამოიყენება ოთხი კატეგორიის მეთოდი:

1) გაცნობიერების საყოველთაო მეთოდები – მატერიალისტური დიალექტიკა, რომელიც გულისხმობს ანალიზს, სინთეზს და დედუქციას;

2) ზოგადი სამეცნიერო მეთოდები – მათ მიეკუთვნებიან დაკვირვება, გაზომვა, აღწერა, დიაგნოსტიკა, მოდელირება;

3) კერძო მეთოდები – მათ მიეკუთვნებიან დიაგნოსტიკის ინსტრუმენტალური მეთოდები, რომლებიც გამოიყენება გარკვეული სახის ექსპერტიზისთვის;

4) სპეციალური მეთოდები – კერძო მეთოდები, რომლებიც ადაპტირებულნი არიან უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებისთვის.

ერთ სტადიაზე გამოყენებული მეთოდები შეიძლება იყოს გამოყენებული მეორე სტადიაზეც. ე.ი. არსებობს უძრავი ქონების საექსპერტო კვლევის რამდენიმე სტადიაზე საერთო მეთოდები.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდები დაიყოფა: მარტივი (აღიწერება ერთი ქმედების შესრულების გზა) ან კომპლექსური (აღიწერება რამდენიმე ქმედების შესრულების ხერხი).

ჩვენ მიერ შემოთავაზებულია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მიდგომის უნიფიცირება, ამისათვის წარმოდგენილი გვაქვს უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის ცალკეული ექსპერტიზების სიმრავლების სახით:

$D = \{d_1, d_2 \dots d_k\}$ – გამოკვლევის მოსამზადებელი სტადიის მეთოდების სიმრავლეა, სადაც I – გამოკვლევის მოსამზადებელი სტადიის მეთოდების რაოდენობაა;

$V = \{v_1, v_2 \dots v_w\}$ – გამოკვლევის ანალიზური სტადიის მეთოდების სიმრავლეა, სადაც w – გამოკვლევის ანალიზური სტადიის მეთოდების რაოდენობაა;

$G = \{g_1, g_2 \dots g_u\}$ – ტექნიკური ექსპერტიზის სტადიის მეთოდების სიმრავლეა, სადაც u – დიაგნოსტიკის სტადიის მეთოდების რაოდენობაა;

$E = \{e_1, e_2 \dots e_q\}$ – უძრავი ქონების ექსპერტიზის მასინთეზირებელი სტადიის მეთოდების სიმრავლეა, სადაც q – გამოკვლევის მასინთეზირებელი სტადიის მეთოდების რაოდენობაა;

$F = \{f_1, f_2 \dots f_p\}$ – უძრავი ქონების ექსპერტიზის გამოკვლევის შედეგობრივი სტადიის მეთოდების სიმრავლეა, სადაც p – გამოკვლევის შედეგობრივი სტადიის მეთოდების რაოდენობაა;

$H = \{h_1, h_2 \dots h_j\}$ – უძრავი ქონების ექსპერტიზის შედეგების ფორმირების სტადიის მეთოდების სიმრავლეა, სადაც j – გამოკვლევის შედეგების ფორმირების სტადიის მეთოდების რაოდენობაა.

სიმრავლის $S = \{s_1, s_2\}$ ელემენტი – უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების უნიფიცირებულ მიდგომას წარმოადგენს და შედგება ექსპერტიზის ელემენტისაგან:

$$s_n \in S = (d_i, v_w, g_u, e_q, f_p, h_j),$$

სადაც უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებისას გამოყენებული მეთოდების სიმრავლე წარმოადგენს საექსპერტო გამოკვლევის სტადიების მეთოდების სიმრავლის დეკარტული ნამრავლის ქვესიმრავლეს:

$$S \subset D \times V \times G \times E \times F \times H.$$

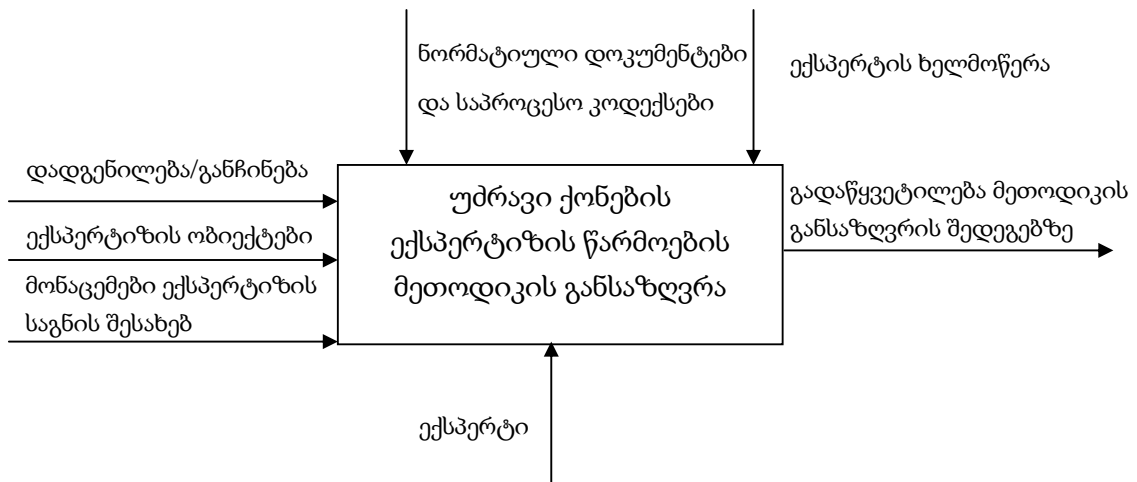
მაშინ უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მოდელი იქნება ურთიერთდაკავშირებული მეთოდების მოწესრიგებული სიმრავლე.

თუ S შეიცავს შემეცნების საყოველთაო მეთოდების და შემეცნების ზოგადსამეცნიერო მეთოდების გარდა, აგრეთვე კერძო მეთოდებს, სიმრავლის S

საფუძველზე განისაზღვრება უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების კერძო მოდელი.

თუ S შეიცავს შემეცნების საყოველთაო მეთოდებს. შემეცნების ზოგადსამეცნიერო მეთოდების და კერძო მეთოდების გარდა, აგრეთვე სპეციალურ მეთოდებს, მაშინ სიმრავლის S საფუძველზე განისაზღვრება უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების კონკრეტული მოდელი.

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მიდგომის შემოთავაზებული მოდელი შეიძლება გამოყენებულ იქნას ზოგადი, კერძო და კონკრეტული მიდგომის შემუშავებისას, რომლებიც მიეკუთვნებიან უძრავი ქონების ექსპერტიზის მეთოდის ნებისმიერ ტიპს, წინა თავეში შემოთავაზებული კლასიფიკაციის მიხედვით. ეს პროცესი შეიძლება იყოს ავტომატიზირებული. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების პროცედურის კონტექსტური დიაგრამა ნაჩვენებია ქვემოთ მოცემულ ნახ-3.10 ზე.



ნახ. 3.10. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების პროცესის დიაგრამა

როგორც ნაჩვენებია დიაგრამაზე (ნახ. 3.10) უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების პროცესის განსაზღვრისას შემავალ მონაცემებს წარმოადგენს ექსპერტიზის დანიშნის დადგენილება/გადაწყვეტილება, ექსპერტიზის ობიექტები და მონაცემები ექსპერტიზის საგანზე. ექსპერტიზის საგნის მონაცემებად პროცედურული კოდექსების შესაბამისად გაგებულია: ინფორმაცია ექსპერტიზის მოცემული სახეობით გამოსაკვლევ ობიექტებზე, მათ თვისებებზე, საექსპერტო ამოცანებზე და მეთოდებზე.

მეთოდის განსაზღვრის პროცესის ავტომატიზაციისას მონაცემები ექსპერტიზის საგანზე შეიძლება გადატანილ იქნას დასამუშავებელი სისტემის მონაცემთა ბაზაში. რადგან წარმოდგენილი ნაშრომის ფარგლებში არ არის გათვალისწინებული პროგრამული უზრუნველყოფის შემუშავება განსახილველი პროცესის ავტომატიზაციისათვის, იგი ხელით სრულდება ექსპერტის მიერ. ავტომატიზაციის შემდეგ ძირითად მექანიზმად ასევე იქნება მეთოდის განსაზღვრის პროგრამული უზრუნველყოფა. მოცემული პროცედურის შედეგებზე დაყრდნობით მიიღება გადაწყვეტილება მეთოდის მეთოდების შემადგენლობასა და თანმიმდევრობის შესახებ.

3.5 ექსპერტის დასკვნა

კანონმდებლობის მოთხოვნის შესაბამისად, უძრავი ქონების ექსპერტის დასკვნაში აუცილებლად უნდა აღინიშნოს

1. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების თარიღი, დრო და ადგილი;
2. რის საფუძველზე ხორციელდება უძრავი ქონების საექსპერტო დასკვნა;
3. ინფორმაცია უძრავი ქონების ექსპერტიზის დამნიშვნელ ოფიციალური პირის შესახებ;
4. ინფორმაცია უძრავი ქონების საექსპერტო დაწესებულებისა და ექსპერტების შესახებ (სახელი, გვარი, სპეციალობა, განათლება, დაკავებული თანამდებობა, მუშაობის სტაჟი, აკადემიური ხარისხი ან/და აკადემიური წოდება);
5. ინფორმაცია ექსპერტის გაფრთხილების თაობაზე განზრახ ცრუ დასკვნის გაცემასთან დაკავშირებით პასუხისმგებლობის შესახებ;
6. უძრავი ქონების ექსპერტიზის განსახილველად დასმული კითხვები;
7. კვლევის იბიექტები და მასალები, რომლებიც წარმოდგენილია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებისათვის;
8. მონაცემები იმ პირთა შესახებ, რომლებიც ესწრებოდნენ უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოებას;
9. კვლევის შემადგენლობა და შედეგები გამოყენებული მეთოდების ჩამონათვალით

10. დასკვნები უძრავი ქონების ექსპერტიზაზე დასმულ კითხვებზე და მათი დასაბუთება

საჭიროების შემთხვევაში, ექსპერტი წარმოადგენს შუამდგომლობებს

(შუამდგომლობების წარდგენა შეისაძლებელია გამოკვლევის ნებისმიერ ეტაპზე):

1. უძრავი ქონების ექსპერტიზის საგანთან დაკავშირებული საქმის მსალების გაცნობა;
2. უძრავი ქონების ექსპერტიზასთან დაკავშირებულ დამატებით მსალების წარდგენა;
3. სხვა ექსპერტების ჩართულობის შესახებ;
4. პროცესუალურ ქმედებებში მონაწილეობა;
5. დიაგნოსტიკის მეთოდების გამოყენების შესახებ და მათი ნებართვები აისახება ექსპერტის დასკვნაში.

ექსპერტს უფლება აქვს უარი თქვას დასკვნის გაცემაზე, თუ ექსპერტიზის ნებისმიერ ეტაპზე გამოვლინდა შემდეგი გარემოებები:

1. ექსპერტს არ გააჩნია საკმარისი კომპეტენცია დასმული ამოცანების გადასაწყვეტად;
2. საექსპერტო დაწესებულებაში არ არსებობს გამოკვლევის ჩატარებისათვის აუცილებელი მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა;
3. წარმოდგენილი შუამდგომლობების შემდეგ არ არის საკმარისი მონაცემები;
4. არ არსებობს სამეცნიერო მონაცემები დასმული კითხვების გადასაჭრელად.

თავი IV. უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის მეთოდების

პრაქტიკული გამოყენება

4.1 შესავალი

მოცემულ თავში განხილულია უძრავი ქონების, საცხოვრებელი სახლის, ექსპერტიზა დღეს აპრობირებული და გავრცელებული IVS მეთოდოლოგიით და ჩვენს მიერ დამუშავებული მეთოდოლოგიით. მიღებული შედეგების შედარებით დადგენილია ახალი დამუშავებული მეთოდოლოგიის მიდგომის უპირატესობები და ნაკლოვანებები.

4.2 კომპლექსური ექსპერტიზის გამოყენების თანმიმდევობა პრაქტიკულ

მაგალითზე

უძრავი ქონების ექსპერტიზა ჩატარდა ორი მეთოდოლოგიით, პირველი საერთაშორისო შეფასების სტანდარტის IVS ის მიხედვით, რომელსაც ეწოდება უძრავი ქონების შეფასების ანგარიში. ანგარიში სრუყოფილი სახით, კერძო მაგალითზე მოცემულია დისეტრაციის დანართ 1 - ში. მეორე - ჩვენს მიერ დამუშავებული მიდგომების(მეთოდოლოგიის) მიხედვით და მას ეწოდება უძრავი ქონების ექსპერტიზის დასკვნა. სრული დასკვნა იგივე ობიექტისათვის მოცემულია დანართ 2 ში.

განვიხილოთ ორივე მეთოდოლოგიის შედეგები.

პირველი შეფასების ანგარიში შედგება შემდეგი საკვანძო ნაწილებისგან:

- ზოგადი ინფორმაცია შესაბამებელ ობიექტზე;
- შეფასების ხარისხის სერტიფიკატი;
- ტერმნითა განმარტება;
- ძირითადი დაშვებები და შეზღუდვები;
- სამუშაოს მიმდინარეობა;
- მონაცემები საშემფასებლო ანგარიშის შემსრულებელთა შესახებ;
- უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა და ანალიზი;
- ობიექტის ადგილმდებარეობის ანალიზი;

- შესაფასებელი ობიექტის ფიზიკური მახასიათებლები;
- შეფასების მიდგომების და მეთოდების შერჩევა;
- საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება.;

მეორე მეთოდოლოგიით შედგენილი საექსპერტო დასკვნა არის კომპლექსური, ჩართულია რამოდენიმე ექსპერტი თავისი მიმართულებით და იძლევა პროფესიულ დასკვნას. იგი შედგება შემდეგი ნაწილებისგან:

- შესავალი;
- იურიდიული ექსპერტიზა;
- ადგილმდებარეობის ექსპერტიზა;
- ტექნიკური ექსპერტიზა;
- საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება;

მეორე მეთოდოლოგიით მიღებული შედეგი განსხვავდება პირველისგან და უფრო საიმედოა. ექსპერტიზის ჩატარების პირველ შემთხვევაში ექსპერტიზა განხორციელდა 30 სამუშაო დღის განმავლობაში, ხოლო მეორე შემთხვევაში- ექსპერტების ჯგუფმა 20 სამუშაო დღეში დაასრულა ექსპერტიზა.

4.3 კომპლექსური ექსპერტიზის წარმოების შემუშავებული მიდგომის

როგორც პირველ თავში აღვნიშნეთ, სამართლებრივი მოთხოვნები ექსპერტიზის წარმოების მეთოდოლოგიისა და მეთოდების მიმართ ზოგადად და კერძოდ, უძრავი ქონების ექსპერტიზის მიმართ, განისაზღვრება საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის მიერ განსაზღვრული ძირითადი პროცესულური ნორმებითა და კანონებით

უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ჩვენეული მიდგომა (მეთოდოლოგია) უზრუნველყოფს გამოკვლევის სისრულეს, იქნება მეცნიერულად დასაბუთებული, სრულად გამოიკვლევს უძრავი ქონების ობიექტს და უზრუნველყოფს საექსპერტო დასკვნის საიმედოობას, პასუხობს კანონიერების მოთხოვნებს, არის უსაფრთხო, ეთიკური, მისაღები, ეფექტური და ეკონომიური. ყველა მოთხოვნები შეიძლება

პირობითად დაიყოს ორ ჯგუფად - მოთხოვნები, რომლებიც გავლენას ახდენენ უძრავი ქონების შეფასებულს საექსპერტო დასკვნის დაშვებულობაზე, როგორც მტკიცებულებების საშუალებაზე და მოთხოვნები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ექსპერტიზის წარმოების საბოლოო ღირებულებაზე, მისი დროსა და ექსპერტების მოთხოვნილ კვალიფიკაციაზე.

ეფექტურობის მოთხოვნა ერთდროულად მოიცავს როგორც ხარისხობრივ (უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების დაშვებულობა), ისე- რაოდენობრივ (ურავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ღირებულება და ვადები) მოთხოვნებს.

სადისერტაციო ნაშრომის შესრულებისას განხილული მეთოდები გამოიყენება უძრავი ქონების (შენობების) ექსპერტიზების წარმოებისას. მიღებული პრაქტიკაა ერთი ექსპერტიზის წარმოებისას ერთდროულად რამოდენიმე მეთოდიკის გამოყენება. ასეთი კომპლექსური მიდგომა გულისხმობს ექსპერტის მიერ სხვადასხვა მეთოდიკების უპირატესობების გამოყენებას ყოველი კონკრეტული ექსპერტიზისათვის. ზოგიერთი მათგანისთვის ამ დროს ინიშნება განმეორებითი და დამატებითი ექსპერტიზები, რადგან ამ მიდგომით დიდი მნიშვნელობა აქვს ექსპერტის გამოცდილებას.

ყველაზე გამოცდილი ექსპერტები იყენებენ კომპლექსურ მიდგომას უფრო მეტი ეფექტურობის მისაღწევად. აქედან გამომდინარე, ჩვენ მიერ შემუშავებულ მეთოდოლოგიას ვაწარმოებთ მისი მეშვეობით.

შემუშავებული მეთოდოლოგია, როგორც კომპლექსური მიდგომა არსებულ მეთოდოლოგიასთან შედარებით საშუალებას იძლევა მივაღწიოთ უპირატესობებს შემდეგი კრიტერიუმების ჯგუფით, რითაც თუნდაც დაბალი კვალიფიციის ექსპერტის მიერ მიიღება კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისი საექსპერტო დასკვნა:

- უძრავი ქონების ექსპერტიზის კერძო მეთოდიკის შემუშავების დრო მცირდება 20-40% -ით;
- ექსპერტიზის წარმოების ვადები მცირდება 10-25% -ით;
- შემუშავებული მეთოდოლოგიით მიღებული შედეგები გაცილებით სანდოა, გამორიცხავს რისკებს და მომხმარებელს აწვდის ზუსტ და ამომწურავ ინფორმაციას განსახილველი უძრავი ქონების მიმართ.

ძირითადი დასკვნები

1. დამუშავებულია და სრულყოფილია უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდები საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობისა და რეგლამენტის გათვალისწინებით;
2. ავტორის მიერ შემუშავებულია უძრავი ქონების ექსპერტიზის უნიფიცირებული მიდგომა მეთოდური და ალგორითმული უზრუნველყოფით;
3. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების შემუშავებული მიდგომის უზრუნველყოფა ორიენტირებულია კერძო და სახელმწიფო საექსპერტო დაწესებულებების უძრავი ქონების ექსპერტიზის ექსპერტებზე. იგი შეიცავს: უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების სტადიების შესრულების რეკომენდაციებსა და კერძო ინსტრუმენტალური მეთოდების გამოყენებას;
4. შემუშავებული მიდგომის უზრუნველყოფა გულისხმობს უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების სტადიების ნაბიჯ-ნაბიჯ ალგორითმების გამოყენებას, რომლებიც შემუშავებულია დისერტაციაში აღწერილი უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების გრაფული მოდელების ანალიზის საფუძველზე და ალგორითმები წარმოდგენილია დიაგრამების სახით, უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ყოველ ეტაპზე;
5. შემუშავებული კომპლექსური მიდგომა საშუალებას იძლევა მივალწიოთ უპირატესობებს შემდეგი კრიტერიუმების ჯგუფით, რითაც მიიღება საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისი საექსპერტო დასკვნა;
 - უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების ვადების შემცირება 10 -25%-ით.
 - ექსპერტიზის ღირებულების შემცირება 5-10% ით
 - იზრდება დასკვნის საიმედოობა, მცირდება რისკები ცდომილების მხრივ და მომხმარებელი იღებს ზუსტ მონაცემებს განსახილველ უძრავ ქონებაზე.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. - М.: МИКХиС, 2001.
2. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С. и др. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2007.
3. აკაცაძე. სამშენებლო ტექნიკური ექსპერტიზის წარმოების ავტომატური მართვის სისტემის დამუშავება. სადოქტორო დისერტაცია 2014 წ. გვ 160.
4. Болдырев В.С., Федоров А.Б. Введение в теорию недвижимости. - М.: Азбука, 1997.
5. Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью. - М.: АВС, 2001.
6. Грабовый П.Г. Финансы и кредит в недвижимости – М., АВС, 2003.
7. Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью. - М.: АВС, 1999.
8. Гангало Б.М., Крашенинников П.В. Сделки с недвижимостью. - М.: Менеджер, 1996.
9. Дарков А.К. Управление проектом в сфере недвижимости. - М.: ИПЦ МИКХиС, 2005.
10. Игнатъев Л.А. Экономика недвижимости. – М.: Изд-во МГТУ им. Н.Э. Баумана, 2005.
11. Рахман И.А. Оценка объектов недвижимости, нематериальных активов и бизнеса. - М.: МАКС-Пресс, 2003.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999.
13. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1997.
14. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости. - М.: ЮНИТИ, 2006.
15. Федотова М.Л., Уткин Э.Л. Оценка недвижимости и бизнеса. - М.: ЭКМОС, 2000.
16. საქართველოს მთავრობის N 71 დადგენილება. მშენებლობის რეგლამენტის მე-5 დანართი.
17. საერთაშორისო შეფასების სტანდარტი IVS.
18. СНиП 2.02.01-83*. Основания зданий и сооружений.
19. СНиП 2.23-81*. Стальные конструкции.
20. СНиП 201-84. Бетонные и железобетонные конструкции.
21. СНиП 23-2-2003. Тепловая защита зданий.
22. Оценка недвижимости: Учебник для вузов/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, Н.В. Агуреев. - М.: Финансы и статистика, 2004.

23. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учеб. пособие для вузов. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002.
24. Ковликов В.И. Техническая оценка (экспертиза) зданий и сооружений. - М.: ИПЦ МИКХиС, 2002.
25. Ковликов В.И., Мирошниченко А.С. Техническая экспертиза зданий и сооружений. - М.: ИПЦ МИКХиС, 2008.
26. Наназашвили И.Х., Бунькин И.Ф. Расход материалов при строительстве и ремонте. - М.: Архитектура-С, 2003.
27. Наназашвили И.Х. Строительные материалы, изделия и конструкции – М.: Высшая школа, 1990.
28. Прорвич В.А. и др. Оценка урбанизированных земель: учеб. пособие для вузов. - М.: Экономика, 2004.
29. Наназашвили И.Х., Бунькин И.Ф. Оценка собственности. - М.: ИПЦ МИКХиС, 2004.
30. Европейские стандарты оценки. 2000: Пер. с англ./М.: РОО, 2003.
31. Протасов В.Ф. Экология, здоровье и охрана окружающей среды в России. - М.: Финансы и статистика, 2001.
32. Экономический словарь (академическое издание) / Под ред. акад. РАЕН А.И. Архипова. - М.: Проспект, 2004.
33. Наназашвили И.Х., Бунькин И.Ф., Литовченко В.А. Оценка недвижимости как инструмент регулирования рыночных отношений / Сб. научных докладов и сообщений – М.: ИПЦ МИКХиС, 2005.
34. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр. Оценка земельной собственности. - М.: Архитектура-С, 2007.
35. Бочаров П.П., Касимов Ю.Ф. Финансовая математика. - М.: Гардарики, 2002.
36. Вопросы - оценки земли. Вып. 2/ Междунар. акад. оценки и консалтинга - М.: МАОК, 2003.
37. Вопросы оценки земли. Вып. 3: Использование результатов кадастровой оценки земель для целей налогообложения и рационального землепользования/ Междунар. акад. оценки и консалтинга. - М.: МАОК, 2003.

38. Виленский П.Л. Оценка эффективности инвестиционных проектов: Теория и практика: Учеб. пособие для вузов. - М.: Дело, 2002.
39. Государственная регистрация сделок купли-продажи жилья: Сборник нормативных правовых документов. - М.: ОСБ-89, 2002.
40. Хохлов Н.В. Управление риском. - М.: ЮНИТИ, 2001.
41. СТО РОО 27-01-95. Кодекс профессиональной этики членов Российского общества оценщиков.
42. Международные стандарты оценки. Шестое издание, 2003. (МСО 2003): Пер. с англ. - М.: РОО, 2004.
43. Журнал «Московский оценщик».
44. Томас Р. Количественные методы анализа хозяйственной деятельности. - М.: Дело и Сервис, 1999.
45. Грязнова А.Г., Федотова М.Л. Оценка бизнеса. - М.: Финансы и статистика, 1998.
46. Наназашвили И.Х. Ценообразование и сметное дело. - М.: ИПЦ МИКХиС, 2006.
47. Казачек В.Г., Нечаев Н.В., Нотенко С.Н. и др. Обследование и испытание зданий и сооружений / Под ред. В. И. Римшина. - М.: Высшая школа, 2007.
48. Грязнов Л.Е, Федотова М.А. Оценка бизнеса. - М.: Финансы и статистика. 1998.
49. Рахман И.А. Методы оценки и прогнозирования сферы недвижимости в строительстве. - М.: МАКС-Пресс, 2001.
50. Шаболин В.Г. Сделки с недвижимостью от оценки до новоселья. - М.: Филин, 2002.
51. Шабашин В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках. - М.: Омега-Филин, 2008.
52. ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий.
53. СТО РОО 21-01-95. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества.
54. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений
55. Антонов В.П. и др. Оценка природных ресурсов. - М.: Ассоц. «Рус. оценка», 2002.

56. Ефилова М.В., Петрова В.В., Румянцев В.Н. Общая теория статистики. М.: ИНФРА-М, 2001.
57. Львов Д. С. Проблемы теории рентных отношений. - М.: Вестник РА. 2005.
58. Журнал «Вопросы оценки».
59. Фридман Д., Ордуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости - М.: Дело, 1997.
60. СНИП 2.01.07-85. Нагрузки и воздействия.
61. მ. წიქარიშვილი, რ. იმედაძე. შენობა ნაგებობების დაზიანებათა დიაგნოსტიკა. "ტექნიკური უნივერსიტეტი" თბილისი 2009წ. 191 გვ.
62. მ. წიქარიშვილი ა. კაცაძე. სასამართლო სამშენებლო -ტექნიკური ექსპერტიზის საფუძვლები. "ტექნიკური უნივერსიტეტი"თბილისი 2015წ. 230 გვ.
63. მ. წიქარიშვილი, ი. მელაშვილი, ლ. ზამბახიძე სამშენებლო ტექნიკური ექსპერტიზა "ტექნიკური უნივერსიტეტი" თბილისი. 2009წ . 210 გვ.
64. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
65. საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსი.
66. საქართველოს მთავრობის 2008 წლის 24 მარტის N 57 დადგენილება.
67. მ. წიქარიშვილი, გ. ტურაშვილი, ნ. როდონაია. უძრავი ქონების ობიექტის (შენობა-ნაგებობის) სიცოცხლის ციკლის შესახებ. სამეცნიერო ტექნიკური ჟურნალი "მშენებლობა" N 4 (47), 2017წ. გვ. 19-22.
68. მ. წიქარიშვილი, გ.ტურაშვილი. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდოლოგიის სრულყოფა და უნიფიცირება. სამეცნიერო ტექნიკური ჟურნალი "მშენებლობა" N1 (50) 2019წ. გვ. 49-52.
69. გ.ტურაშვილი. უძრავი ქონების ექსპერტიზის ჩატარების ალგორითმების დამუშავება. სამეცნიერო ტექნიკური ჟურნალი "მშენებლობა" N1 (50) 2019წ. გვ. 99-103.
70. გ.ტურაშვილი. უძრავი ქონების ექსპერტიზის წარმოების მეთოდოლოგიური და ალგორითმული უზრუნველყოფა. სამეცნიერო ტექნიკური ჟურნალი "მშენებლობა" N2 (51) 2019წ.

71. გ.ტურაშვილი. უძრავი ქონების კომპლექსური ექსპერტიზის მეთოდების პრაქტიკული გამოყენება. სამეცნიერო ტექნიკური ჟურნალი "მშენებლობა" N2 (51) 2019წ.
72. მ. წიქარიშვილი, გ. ტურაშვილი, ს.ბლიაზე. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტექნიკური ექსპერტიზის შესახებ II საერთაშორისო სიმპოზიუმი სეისმედეგობა და საინჟინრო სესმოლოგია, მოხსენება და თეზისები. თბილისი 2019წ. გვ 120-121.
73. გ.ტურაშვილი. უძრავი ქონების, ექსპერტიზის წარმოების მეთოდების შერჩევის მოდელის აგება და შრომითი დანახარჯების შეფასება. სტუდენტთა 86-ე ღია საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენცია. თბილისი 2019. გვ 5.

დანართი N1

საერთაშორისო სტანდარტის (IVS) მიხედვით შედგენილი უძრავი ქონების
შეფასების ანგარიში

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ

დამკვეთი: XXXXXXXXXXXXX

შემსრულებელი: გიორგი ტურაშვილი

2019 წელი

გიორგი ტურაშვილმა შევაფასე ფიზიკური პირის – xxxxx xxxx (პ.ნ # xxxxxxxxxxxx) საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი ფართით 900 კვ.მ. და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობა (საცხოვრებელი სახლი) საერთო ფართით 504 კვ.მ., საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით, მდებარე ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა, N- X (ს.კ. xx.xx.xx.xx).

შეფასება ჩატარებულ იქნა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (IVS), შესაბამისად. შემფასებელი ადასტურებს:

- დასკვნაში გადმოცემული ინფორმაცია ეფუძნება შემფასებლის ცოდნას;
- ჩატარებული ანალიზი და დასკვნები შეზღუდულია მხოლოდ დასკვნაში აღნიშნული შემზღუდავი პირობებით და დაშვებებით;
- შემფასებელს არ გააჩნდა შესაფასებელი ქონების მიმართ ინტერესი;
- შემფასებლის ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული დასკვნის არცერ ასპექტზე;
- შეფასება ჩატარებულია ეთიკის კოდექსის და მოქცევის (ქცევის) სტანდარტებთან შესაბამისობაში;
- შემფასებლის განათლება შეესაბამება აუცილებელ მოთხოვნებს;
- შემფასებელს გააჩნია შესაბამისი გამოცდილება და კარგად იცნობს შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობას;
- შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება.

საშემფასებლო ანგარიშში გადმოცემული ინფორმაციის ანალიზი უფლებას იძლევა გამოტანილ იქნას დასკვნა ფიზიკური პირის – XXXXX XXXXXXXX

საკუთრებაში არსებული ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ 2019 წლის 15 აპრილის მდგომარეობით.

შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულებამ შეფასების თარიღისათვის

შეადგინა:

660 222 (ექვსასსამოცი ათას ორასოცდაორი) ლარი

გიორგი ტურაშვილი პ.ნ 01019040599
 ქ.თბილისი დიდუბის დასახლება N 1
 Tel 571770044 E: ge_turashvili@cu.edu.ge

ნაწილი I. შესაფასებელი ობიექტის საერთო მონაცემები

1 თავი. ზოგადი ინფორმაცია შესაფასებელ ობიექტზე

ობიექტის მისამართი:		ქ. თბილისი, დიდგორის ქუჩა #X
უძრავი ქონების ობიექტის ტიპი:		საცხოვრებელი შენობა
ქონების მფლობელი		Xxxxx xxxxxxxx პ.ნ xxxxxxxxxxxx
ქონებაზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:		საჯარო რეესტრის ამონაწერი N88201220XXXX
საკადასტრო მონაცემები		01.72.14.027.XXX
შესაფასებელი საკუთრების უფლებები:	მიწის ნაკვეთი	სრული
	გაუმჯობესებები	სრული
შეზღუდვები და ვალდებულებები (იპოთეკა, ყადაღა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი და სხვა)		არ ფიქსირდება
შესაფასებელი ქონების იდენტიფიკაცია		
მიწის ნაკვეთის ფართობი, მ2		დაზუსტებული ფართობი: 900.00 კვ.მ.
გაუმჯობესებების საერთო ფართობი, მ2		საცხოვრებელი ფართი: 350,40 სარდაფის ფართი: 80.25 ავტოფარეხი: 25.95 საზაფხულო ფართი 47,4
საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენება	თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	არსებული გამოყენება
	არსებული გაუმჯობესებით	არსებული გამოყენება

შეფასების ბაზა	სტანდარტი 1.	საბაზრო ღირებულება, როგორც შეფასების ბაზა
	სტანდარტი 2.	შეფასების ანგარიშგება
	სახელმძღვანელო 3.	უძრავი ქონების შეფასება
შეფასების მიზანი		საბაზრო ღირებულების დადგენა
შეფასების ამოცანა		დამკვეთის ინფორმირება ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ 15.04.2019 წლის მდგომარეობით
შეფასების თარიღი:		01.04.2019
ობიექტის ინსპექციის თარიღი:		15.03.2019
დასკვნის შედგენის თარიღი:		15.04.2019
დოლარის კურსი შეფასების თარიღისათვის		2.695
სავარაუდო მარკეტინგული დრო, თვე:		6
ქონების საბაზრო ღირებულება:		
დანახარჯების მეთოდით:		547305.99 ლარი
გაყიდვების შედარების მეთოდით:		737546.04 ლარი
შემოსავლების მეთოდით:		-
ობიექტის საბოლოო საბაზრო ღირებულება შეფასების თარიღისათვის, აშშ დოლ:		660 222 ლარი
ობიექტის საბოლოო საბაზრო ღირებულება (დამრგვალებით) შეფასების თარიღისათვის,		660 000 ლარი
შეფასების სტანდარტებთან შესაბამისობა		შეფასება ჩატარებულ იქნა IVS საშემფასებლო სტანდარტებთან შესაბამისობაში

2 თავი. შეფასების ხარისხის სერთიფიკატი

მე, ამ საშემფასებლო ანგარიშის შედგენაში მონაწილე, ვადასტურებ, რომ შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტის (IVS) გამოცემის ზოგადი განმარტებებისა და შეფასების პრინციპების თანახმად და ამ თავში მოყვანილი

შემფასებლის ქცევის კოდექსის მიხედვით, რაც გულისხმობს შეფასების შედეგის უტყუარობის მიღწევას.

ვადასტურებ, რომ:

➤ ნამდვილად ვეწევი საშემფასებლო პრაქტიკას საქართველოში და ვაღიარებ ამ სახელმწიფოს კანონებს და სამართლებრივ ნორმებს;

➤ მოყვანილი ფაქტები არის დაკორექტირებული და დასაბუთებული;

➤ არ შემაქვს ჩემი წვლილი და არ ვიღებ მონაწილეობას იმ შეფასებაში, რომელსაც სხვა გათვითცნობიერებული შემფასებელი არ ჩათვლიდა მიზანშეწონილად;

➤ არ გამაჩნია არანაირი დაინტერესება შესაფასებელი უძრავი ქონების მიმართ;

➤ ჩემი კომპენსაცია არ არის დამოკიდებული წინასწარ განსაზღვრულ უძრავი ქონების ღირებულებაზე, რომელიც მოყვანილ იქნა დასკვნაში, სამართლიანი შეფასების პირობებში;

➤ დაშვებები მოიცავენ ფაქტებს, პირობებსა და სიტუაციებს, რომლებიც ახდენენ გავლენას შეფასების საგანზე ან მიდგომაზე და, ამასთან ერთად, ეს დაშვებები არ ატარებენ ჰიპოთეტურ ხასიათს და არ მოითხოვენ დადასტურებას. ისინი თავისთავად წარმოადგენენ განცხადებებს, რომლებიც მომავალში ფორმულირების დროს, შეიძლება განხილულ იქნას, როგორც შეფასების ინტერპრეტაცია. ყველა დაშვება, რომელიც დევს შეფასების საფუძვლად არის გონივრული, კერძოდ:

- საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა მოიცავს თავისთავად დაშვებებს, რომლებიც მიღებულია იმისათვის, რომ გარანტირებულ იქნას შეფასების შესაბამისი მიდგომა.

- მიმდინარე დასკვნაში მოყვანილი დაშვებები, ფაქტებთან მიმართებაში, გამოწვეულია ფაქტების არცოდნით ან ისეთი ფაქტების არსებობით, რომლებიც გამოვლინდებიან და დადგინდებიან მომავალში.

- დასკვნაში მოყვანილი შემზღუდავი პირობები გაკეთებულია კერძო, მიუკერძოებელი (ობიექტური) პროფესიონალური ანალიზის, დასკვნებისა და განსაზღვრებების საფუძველზე. ასევე, შეზღუდვები დაშვებულია დამკვეთის მიერ მოწოდებულ ჩამონათვალზე, მის საკუთრებაში მყოფ უძრავ ქონებაზე.

- მივმართავ გარეშე დახმარებას, რომელიც უზრუნველყოფს შემფასებლების საკუთარი ჩვევების აუცილებელ დანამატს.

ჩემ მიერ მოყვანილი დასკვნა არ ეფუძნება მოთხოვნას სხვა სახის შეფასებაზე.

3 თავი. ტერმინთა განმარტებები

საბაზრო ღირებულება (Market value) – წარმოადგენს ფულად სიდიდეს, რომლითაც, გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის მყიდველსა და გამყიდველს შორის.

ბაზარი (Market) - თავისთავად წარმოადგენს გარემოს, სადაც ხორციელდება უძრავი ქონების გამყიდველიდან მყიდველზე გადასვლა. ბაზრის ცნება გულისხმობს საქონლით ან/და მომსახურებით ვაჭრობის საშუალებას მყიდველსა და გამყიდველს შორის ზედმეტი შეზღუდვების გარეშე, სადაც თითოეული მხარე მოქმედებს მოთხოვნა-მიწოდების პრინციპების შესაბამისობით. ბაზარი შეიძლება იყოს ადგილობრივი, რეგიონალური და საერთაშორისო.

უძრავი ქონება - თავად უძრავ ნივთს (ქონებას) სამოქალაქო კოდექსი შემდეგნაირად განმარტავს: უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე გაუმჯობესებები, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე (მუხლი 149).

გაუმჯობესებები - გაუმჯობესებებში იგულისხმება ნებისმიერი შენობა ნაგებობები, რომლებიც მყარად დგანან მიწის ნაკვეთზე და რომელთა გადაადგილება შეუძლებელია.

საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენება (Highest and Best Use) - ქონების ყველაზე ეფექტური გამოყენება, რომელიც ფიზიკურად შესაძლებელია, გამართლებულია, იურიდიულად დაშვებულია და ფინანსურად შესაძლებელია, და ამასთან ერთად ქონების შეფასება იძლევა ღირებულების მაქსიმალურ ოდენობას.

4 თავი. ძირითადი დაშვებები და შემზღუდავი პირობები

ქვემოთ მოცემული დაშვებები და შემზღუდავი პირობები, საშემფასებლო ანგარიშის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს.

➤ საშემფასებლო დასკვნა სარწმუნოა მხოლოდ მისი სრული მოცულობით, შეფასების მიზნებით გამოყენების პირობებში დადგენილი ქვემოთ მოცემული დაშვებების და შემზღუდავი პირობების ფარგლებში.

➤ შემფასებლები არ არიან პასუხისმგებელნი შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტის საკუთრების უფლების იურიდიულ აღწერაზე.

➤ შეფასებისას არ არის ნავარაუდები რაიმე დაფარული ფაქტორის არსებობა, რომელიც გავლენას მოახდენს შესაფასებელი უძრავი ქონების ღირებულებაზე. შემფასებლები არ არიან ვალდებულნი აღმოაჩინონ ასეთი ფაქტები.

➤ მონაცემები, რომლებიც გამოიყენა შემფასებელმა ანგარიშის მომზადებისას, მიღებულია დამკვეთისგან და ითვლება უტყუარად. შესაბამისად შემფასებლებს არ შეუძლიათ მონაცემების აბსოლუტური სიზუსტის გარანტირება.

➤ არც დამკვეთს და არც შემფასებლებს არ შეუძლიათ ანგარიშის (ან მისი ნებისმიერი ნაწილის) გამოყენება სხვაგვარად.

➤ შემფასებლების აზრი საბაზრო ღირებულებაზე ნამდვილია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებლები არ იღებენ პასუხისმგებლობას შემდგომ გარემო ცვლილებებზე, რომლებმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე.

➤ ანალიზი შეფასების შესახებ შეიცავს შემფასებლების პროფესიონალურ აზრს შესაფასებელი უძრავი ქონების ღირებულების შესახებ და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ქონება ხელიდან-ხელში გადავა ანგარიშში მითითებული ღირებულების ფასად.

5 თავი. სამუშაოს მიმდინარეობა

უძრავი ქონების ობიექტის საბაზრო ღირებულების დადგენა შემდეგ ეტაპად განხორციელდა:

საერთო მონაცემების შეგროვება და ანალიზი: ამ ეტაპზე შესრულდა უძრავი ქონების ღირებულებაზე მოქმედი ეკონომიკურ, სოციალურ და სხვა ფაქტორებთან დაკავშირებული მონაცემების ანალიზი.

სპეციალური მონაცემების შეგროვება და ანალიზი: აღნიშნულ ეტაპზე შეგროვდა დეტალური ინფორმაცია შესაფასებელი ობიექტის და მისი მსგავსი ობიექტების შესახებ, რომლებიც გაიყიდა ან გაქირავდა ამ პერიოდში. მონაცემების შეგროვება განხორციელდა კერძო საბროკერო კომპანიების მონაცემების შეგროვების გზით. ასევე განხორციელდა უძრავი ქონების ბაზრის მონაცემები შესწავლა.

საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენების ანალიზი: დასკვნა გაკეთებულია შეგროვებული ინფორმაციის საფუძველზე, არსებული შეზღუდვებისა და აღნიშნული ქონების ტიპური გამოყენებიდან გამომდინარე.

მიწის ღირებულების დადგენა: გამოვლინდა გასაყიდად გამოტანილი თავისუფალი მიწის მსგავსი ნაკვეთები, მათ ფასებში შეტანილ იქნა კორექტირებები შესადაარისი ობიექტის თავისებურებების შესაბამისად; განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრე ღირებულება შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტის ღირებულების ფარგლებში.

უძრავი ქონების ობიექტის შეფასების მეთოდების გამოყენება: უძრავი ქონების ობიექტის საბაზრო ღირებულების დასადგენად განხილულია სამი მეთოდი (დანახარჯების, გაყიდვებისა და შემოსავლების შედარების) და ორი მათგანი გამოყენებულია, რომლებიც საერთაშორისო შეფასების სტანდარტებით არის მიღებული.

თავი 6. მონაცემები საშემფასებლო ანგარიშის შემსრულებელთა შესახებ

შემფასებლის რეკვიზიტები:

სამართლებრივი – ორგანიზაციული ფორმა, დასახელება:	ფიზიკური პირი გიორგი ტურაშვილი
მისამართი:	ქ.თბილისი, დიდუბის დასახლება N 1;
საიდენტიფიკაციო ნომერი(პირადი ნომერი):	01019040599
საკონტაქტო ტელეფონი:	571 77 00 44

ნაწილი II. უძრავი ქონების აღწერა, ბაზრის მიმოხილვა და ანალიზი

7 თავი. უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა და ანალიზი

ამ თავში წარმოდგენილია ძირითადი მაკროეკონომიკური ინდიკატორები, 2018 წლის 31 დეკემბრისათვის რომელიც გავლენას ახდენს ქვეყნის ეკონომიკის განვითარების ტემპზე და მიმართულებაზე.

მშპ და რეალური ზრდის განაკვეთი

წინასწარი მონაცემებით 2018 წლისათვის საქართველოს მთლიანმა შიდა პროდუქტმა შეადგინა 41 078 მილიონი ლარი, რაც 8.5%-ით მეტია 2017 წლის მონაცემთან შედარებით. მშპ-მ ერთ სულ მოსახლეზე შეადგინა 11 014 231 ლარი (დაზუსტებული მონაცემები 2019 წლის 15 ნოემბერს გამოქვეყნდება).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
მშპ მიმდინარე ფასებში, მლნ. ლარი	20744	24343	26168	26848	29152	31756	34028	378467	41078
მშპ ერთ სულზე (მიმდინარე ფასებში), ლარი**	54798	6481	7018	7222	7838	8525	9128	10151	11014

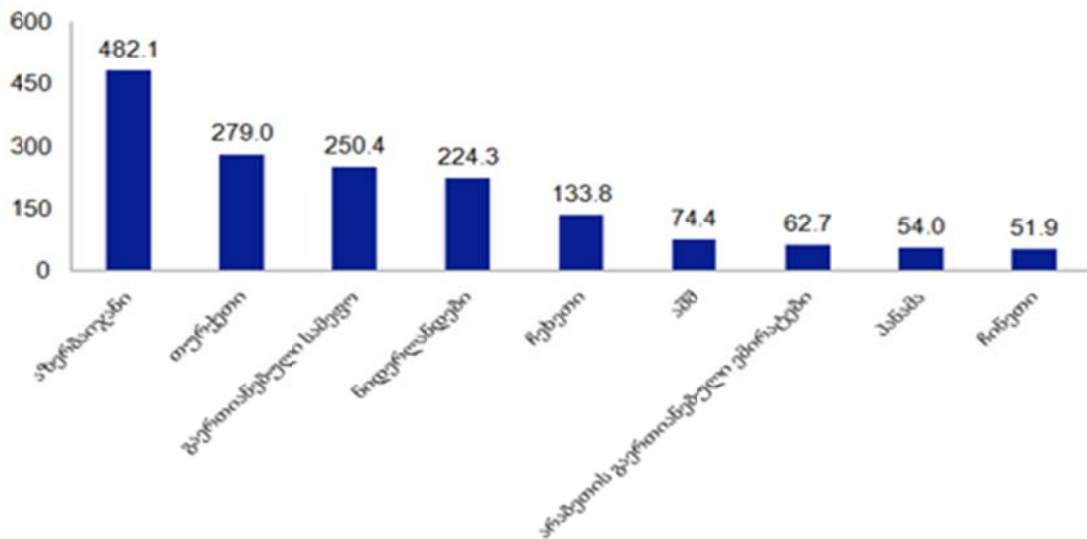
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები

საქართველოში განხორციელებული პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოცულობამ 2017 წელს შეადგინა 1 862 მლნ. აშშ დოლარი, რაც 16%-ით აღემატება 2016 წლის მონაცემებს. ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს საქართველოში განხორციელებულ პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებს 2011-2017 წლებში კვარტლების მიხედვით.

მლნ. აშშ დოლარი

წელი	სულ	I კვ	II კვ	III კვ	IV კვ
2011	1131	222	270	306	329
2012	1023	295	246	219	261
2013	1021	290	216	265	248
2014	1819	326	209	740	541
2015	1653	335	483	504	330
2016	1 603	408	414	517	263
2017	1 862	416	347	600	497

პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები საქართველოში
2017* წელს (მლნ. აშშ დოლარი)



საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური მონაცემებით, 2017 წლის მარტის თვეში უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ტრანზაქციათა რაოდენობა წინა წლის იმავე თვესთან შედარებით 11,8 პროცენტით გაიზარდა და ქვეყნის მასშტაბით 67415 ერთეული შეადგინა.

უწყების ცნობით, მიმდინარე წლის მარტი, 2013-2016 წლების იმავე თვესთან შედარებით, ცალსახა ზრდით გამოიჩინა:

2013 წლის მარტთან (38 358 ერთეული სარეგისტრაციო ტრანზაქცია) შედარებით - ზრდა 75,8 პროცენტით;

2014 წლის მარტთან (44 207 ერთეული სარეგისტრაციო ტრანზაქცია) შედარებით - ზრდა 52,6 პროცენტით;

2015 წლის მარტთან (49 026 ერთეული სარეგისტრაციო ტრანზაქცია) შედარებით - ზრდა 37,6 პროცენტით;

2016 წლის მარტთან (60 341 ერთეული სარეგისტრაციო ტრანზაქცია) შედარებით - ზრდა 11,8 პროცენტით.

ამავე მონაცემების მიხედვით, მარტში, წინა თვესთან შედარებით, სარეგისტრაციო ტრანზაქციების რაოდენობა 18 პროცენტით გაიზარდა; ზრდა დაფიქსირდა როგორც პირველადი (19,8 პროცენტით), ისე მეორადი (16,2 პროცენტით) სარეგისტრაციო ტრანზაქციების რაოდენობაში.

რეესტრის განცხადებით, აშკარაა, რომ წინა წლის იმავე თვესთან შედარებით გაიზარდა უძრავი ქონების როგორც პირველადი (34,9 პროცენტით), ისე მეორადი (5,3 პროცენტით) ტრანზაქციების რაოდენობა. 2017 წლის მარტის თვეში პირველადი სარეგისტრაციო ტრანზაქციების რაოდენობამ 17 953 ერთეული შეადგინა, საიდანაც 11179 ერთეული სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაა. მეორადი სარეგისტრაციო ტრანზაქციების რაოდენობამ კი 49 462 ერთეული შეადგინა, საიდანაც 6 156 სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციაა, ხოლო 3 584 - სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია (რეგისტრაციის გაუქმება).

რაც შეეხება პირველად და მეორად სარეგისტრაციო ტრანზაქციებს შორის თანაფარდობას, წინა წლის იმავე თვესთან შედარებით გაიზარდა პირველადი სარეგისტრაციო ტრანზაქციების წილი: 2017 წლის მარტში განხორციელებული სარეგისტრაციო ტრანზაქციების 73,5 პროცენტს მეორადი, ხოლო 26,5 პროცენტს - პირველადი სარეგისტრაციო ტრანზაქციები შეადგენს (2016 წლის მარტში კი, შესაბამისად, 77,8 პროცენტი და 22,3 პროცენტი)

8 თავი. ობიექტის ადგილმდებარეობის ანალიზი



დიდომი — სოფელი თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში, მდებარეობს თბილისის (მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, ზღვის დონიდან 520 მ. 2007 წლამდე ექვემდებარებოდა მცხეთის მუნიციპალიტეტს. 2014 წლის აღწერის მონაცემებით, სოფელში ცხოვრობს 7 497 კაცი. სოფელში არის სხვადასხვა დაწესებულებები: მულტიტესტი, ვისოლის სპორტული კომპლექსი, ფსიქიატრიული ექსპერტიზის დეპარტამენტი, ბაგა-ბაღი, ამბულატორია, 210-ე საჯარო სკოლა და პოლიცია.

თვით შესაფასებელი ობიექტი ორ სართულიანია, სამეურნეო ფართი, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით 900 კვმ-ს შეადგენს, ხოლო ამ მიწის დაახლოებით ნახევარზე საცხოვრებელი სახლია გაშენებული. მიწის რელიეფი არის სწორი, აქედან გამომდინარე სართულები არის სრულყოფილი, ანუ შენობა როგორც წინ, ასევე უკან და გვერდით მხარეს არის ორ სართულიანი. პირველი და მეორე სართული მთლიანად გამოიყენება საცხოვრებლად. ასევე პირველ სართულზე განთავსებულია ერთ ავტომანქანაზე გათვლილი დახურული ავტოფარეხი.

9 თავი. შესაფასებელი ობიექტის ფიზიკური მახასიათებლები



მისამართი:	ქ. თბილისი, დიდგორის ქუჩა , #XX
საკადასტრო კოდი:	XX.XX.XX.XXX
ქონების შემადგენლობა:	უძრავი ქონება, რომელიც შედგება სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (ფართით 900.00 კვმ) და მასზე დამაგრებული საცხოვრებელი შენობისაგან (საერთო ფართით 504,00 კვმ).

მიწის ნაკვეთის აღწერა

გაუშენებელი (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი:	549 კვ.მ.
ზედაპირი:	სწორი
ეროზიული და დატბორილი მონაკვეთები:	არ შეიმჩნევა
პარკინგი:	კი
ღობები და სხვა სახის გაუმჯობესებები:	გააჩნია – ღობე: ბეტონის საძირკველზე დაშენებული ბლოკის კედელი, გალესილი.
სასარგებლო წიაღისეული:	არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ

	არსებობს სასარგებლო არანაირი წიაღისეულის მარაგი.
ნიადაგები:	ტერიტორიაზე არსებული ნიადაგი შეესაბამება განსახილველი საკუთრების ადგილზე არსებული შენობის შენარჩუნებას.

გაუმჯობესების აღწერა

რაოდენობა:	1 ერთეული
ადგილმდებარეობა:	ქ. თბილისი, დიდგორის ქუჩა
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს
შენობის ტიპი:	კაპიტალური შენობა
შენობის დანიშნულება:	საცხოვრებელი
შენობის ასაკი:	8 წელი
სიცოცხლის ნორმატიული ვადა:	100
ზონირება:	ურბანული
მოთხოვნადი ადგილმდებარეობა:	კი

ძირითადი მახასიათებლები:

სართულიანობა:	2
საერთო ფართი:	1778,29 კვ.მ.
შენობის სიმაღლე:	9,1 მ
ჭერის სიმაღლე:	I სართული – 3,0 მ. II სართული – 3 მ.
ფუნდამენტი:	ლენტურ-მონოლითური რკინა-ბეტონის
კედლები:	ბეტონის ბლოკით და აგურით ნაშენები
სართულშუა გადახურვა:	მონოლითური

სახურავი:	თუნუქის ფურცლებით გადახურული
იატაკი:	ნაწილობრივ ლამინატი, ნაწილობრივ კერამიკული ფილებით მოპირკეთებული
კარ-ფანჯრები:	შესასვლელი კარი და ორი ავნის კარი რკინის, შიდა აკრებები ხის, ფანჯრები მეტალოპლასმასის.
სველი წერტილები:	მოპირკეთებული
რემონტი:	ევრო რემონტი
ელ. გაყვანილობა:	კი
წყალმომარაგება, კანალიზაცია:	კი
გათბობა, გაზიფიცირება:	კი
ობიექტის საერთო აღწერა	<p>შესაფასებელი ობიექტი მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დიდგორის ქუჩაზე რომელიც საჯარო რეესტრის ამონაწერით წარმოადგენს 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთს და 504 კვ.მ საერთო ფართის მქონე შენობა-ნაგებობას. მიწის ნაკვეთი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა და გააჩნია ვაკე რელიეფი. ზემოთ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს მხოლოედ ერთი გაუმჯობესება-საცხოვრებელი სახლი.</p> <p>შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს ორსართულიან კაპიტალურ საცხოვრებელ სახლს, რომლის პირველ სართულზე განთავსებულია ერთი დახურული ავტოფარეხი, სამზარეულო, მისღები ოთახი ბუხრით, საძინებელი და აბაზანა. ჩატარებულია სარემონტო სამუშაოები.</p> <p>მეორე სართულზე განთავსებულია შესასვლელი, სადაც მდებარეობს პირველი და მეორე სართულების დამაკავშირებელი კიბე, 5 საძინებელი ოთახი, და 2 აბაზანა, ერთი საერთო სარგებლობის, ხოლო 1 საძინებლებს ეკუთვნის. მეორე სართულს გააჩნია ერთი აივანი. ფანჯრები მეტალოპლასმასის. იატაკი ნაწილობრივ ლამინატი, ნაწილობრივ კი კერამიკული ფილის.</p> <p>სახლზე საერთო შეხედულება არის კარგი. წარმოადგენს კაპიტალურად გამართულ და გარემონტებულ საცხოვრებელ სახლს, სახლში არ</p>

ადინიშნება ბენებრივი ჩამონადენები და სისველის ნიშნები. საცხოვრებელ სახლემდე მიყვანილია კომუნიკაციები.

ეზოში შესასვლელი ჭიშკარი არის რკინის, სავალი გზა ბეტონირებულია. ეზო შემოსაზღვრულია ბეტონის სამირკველზე დაშენებული ბლოკის კედელი, გალესილი.

ნაწილი III. შეფასების მიდგომები და მეთოდები

10 თავი. შეფასების მიდგომების და მეთოდების შერჩევა

ობიექტის ღირებულების დადგენის პროცესში გათვალისწინებული უნდა იქნას ყველა ის ფაქტორი რომელიც გავლენას ახდენს უძრავი ქონების ბაზარისა და შესაფასებელი ობიექტის ფასზე. როგორც წესი ობიექტის საბაზრო ფასის დასადგენად იყენებენ შეფასების სამ მიდგომას:

- დანახარჯების შედარების მიდგომა
- გაყიდვების შედარების მიდგომა
- შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომა

ერთი და იმავე შესაფასებელი ობიექტის სამი სხვადასხვა ღირებულება, რომელიც, შესაბამისად, ამ სამი მეთოდის გამოყენებით მიიღება, გაანალიზდება და შეიწონება, რათა დადგინდეს საბოლოო ღირებულება.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენა შედარების მეთოდით

მიმდინარე მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთის ღირებულების დასადგენად გამოყენებულია შედარების მეთოდი. ეს მიდგომა დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის გაყიდული მსგავსი მიწის ნაკვეთების ფასების შედარებაზე. ეს არის ყველაზე პოპულარული და აპრობირებული მეთოდი მიწის ნაკვეთის შეფასებისას. შემფასებელს ასევე შეუძლია ანალიზი გაუკეთოს წარდგენილ შეთავაზებებს, სხვა საბაზრო ინფორმაციას, მაგრამ მთავარი ყურადღება უნდა მიექცეს ანალოგიური მიწის

ნაკვეთების ფაქტიური გაყიდვების მონაცემებს, რომლებიც განხორციელებულია საბაზრო პირობებში.

მიწის ნაკვეთის ღირებულების დადგენისას ანალოგებად აღებულ იქნა შესაფასებელი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთები

მიწის ნაკვეთის ფუნქცია	სასოფლო სამეურნეო
------------------------	-------------------

მხასიათებლის დასახელება	შესაფასებელი ობიექტი	ანალოგი 1	ანალოგი 2	ანალოგი 3
მისამართი	ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩა
ინფორმაციის წყარო		www.myhome.ge ID: 9156687; Tel: 577 73 17 71	<u>www.myhome.ge</u> ID: 9231095 ; Tel: 595 55 09 55	<u>www.myhome.ge</u> ID: 8699750 ; Tel: 579 377 766
შეთავაზების /გაყიდვის ფასი		27 000\$	40 000\$	26 300\$
მიწის ფართი	900	800	900	750
შენობის ფართი	-			
საკუთრების უფლება	სრული	სრული	სრული	სრული
ფინანსირების პირობები	საბაზრო	იდენტური	იდენტური	იდენტური
გაყიდვის პირობები	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
საბაზრო პირობები	საბაზრო	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
ხედი	არა	არა	არა	არა
ფრონტაჟი	1 ქუჩა	1 ქუჩა	1 ქუჩა	1 ქუჩა
ზონირება	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი
მისასვლელი	კი	კი	კი	კი
გაუმჯობესება	კი	არა	არა	არა
კომუნიკაციები	კი	კი	კი	კი

მახასიათებლების დასახელება	შესაფასებელი ობიექტი	ობიექტი #1	ობიექტი # 2	ობიექტი #3
მისამართი	ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩა
ნაკვეთის ფართი, კვ.მ.	900	800	900	750
ტრანზაქციის ფასი ,		27 000	40 000	26 300
ფართის ერთეულის ფასი, \$		33,35	44,44	35,00
გადაცემული უფლებები	სრული	სრული	სრული	სრული
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		33,35	44,44	35,00
ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ილენტური	ილენტური	ილენტური
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		33,35	44,44	35,00
გაყიდვის პირობები	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		33,35	44,44	35,00
შესყიდვის შემდგომ ხარჯი	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		33,35	44,44	35,00
საბაზრო პირობები		შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
კორექტირება		-10%	-10%	-10%
დაკორექტირებული ფასი, \$		30,00	40,00	31,5
ადგილმდებარეობა				
ფართი	900	800	900	750
კორექტირება		0%	0%	0%
ხედი	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		0%	0%	0%
ფრონტაჟი	1 ქუჩა	1 ქუჩა	1 ქუჩა	1 ქუჩა
კორექტირება		0%	0%	0%
ზონირება	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი

კორექტირება		0%	0%	0%
მისასვლელი	კი	კი	კი	კი
კორექტირება		0%	0%	0%
ადგილმდებარეობაზე კორექტირების საერთო რაოდენობა		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, დოლ		30,00	40,00	31,5
გაუმჯობესება	კი	არა	არა	არა
კორექტირება		0%	0%	0%
კომუნიკაციები	კი	კი	კი	კი
კორექტირება		0%	0%	0%
ეკონომიკური მახასიათებლები		-	-	-
გამოყენება		ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური
დაკორექტირებული ფასი, დოლ		30,00	40,00	31,5
სანდოობის კოეფიციენტი		33%	35%	32%
კორექტირებული ერთეულის ფასი, დოლ		9,9	14	10,1
ერთეულის ღირებულება, დოლ	34,00			
შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, დოლ	30 600			

მიწის ნაკვეთისა საერთო ღირებულება გაყიდვების შედარების მეთოდით შეადგენს:

30 600 აშშ დოლარს

82 314 ლარი

განგარიშებისას კორექტირება შეტანილია შემდეგ პუნქტებში:

1. პირველი კორექტირება შეტანილია საბაზრო პირობების შედარების N 1, N 2 და N 3 ელემენტში - 10 % ის ოდენობით, რომელიც მდგომარეობს შემდეგში, რომ ბაზარში

როგორც წესი შეთავაზების ფასში შედის პროცენტული ფასნამატი, რომელიც მოიცავს სავარაუდო დასაკლებ სიდიდეს ან/და სამაკლერო კომპანიის ინტერესს.

უძრავი ქონების ღირებულების დადგენა დანახარჯებისა და გაყიდვების შედარების მეთოდებით:

შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტის საბაზრო ღირებულების დასადგენად გამოვიყენებთ დანახარჯებისა და შედარების მეთოდს, იმის საფუძველზე, რომ შეფასების თარიღისათვის შესაფასებელი ობიექტი წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს, არ არის კომერციული დანიშნულების.

დანახარჯების მეთოდის გამოყენებისას განვიხილავთ ჩანაცვლების ღირებულებას, რომელიც ასახავს ფუნქციონალური მოთხოვნებით მსგავსი უძრავი ქონების ობიექტის აშენებაზე გაწეულ ხარჯებს, თანამედროვე მასალების, ტექნოლოგიებისა და სამშენებლო ნორების გამოყენებით. შენობას არ გააჩნია ფუნქციონალური და ეკონომიკური ცვეთა, ამიტომ შეფასებულ იქნა მხოლოდ აღდგენადი და აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთის ღირებულება.

საცხოვრებელი სახლის ღირებულების გამოთვლა დანახარჯების მეთოდით:

მაჩვენებელი	აშშ დოლ
მშენებლობის ჩანაცვლების ღირებულება, 1კვმ	350
საერთო სამშენებლო ფართი, კვმ	405
მშენებლობის ღირებულება	141750
ეზოს შემოღობვის ღირებულება	9750
დეველოპერის მოგება	15%
შენობის მშენებლობის ღირებულება დეველოპერის მოგების გათვალისწინებით	174225
ფიზიკური ცვეთა	1742 (1%)
ფუნქციონალური ცვეთა	0
ეკონომიკური (გარე) ცვეთა	0

ჯამური ცვეთა	1742
შენობის ღირებულება ცვეთის გათვალისწინებით	172482.75
მიწის ნაკვეთის ღირებულება	30 600
ობიექტის ღირებულება დანახარჯების შედარების მეთოდით	203082,00

შესაფასებელი მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების საერთო ღირებულება დანახარჯების შედარების მეთოდით შეადგენს:

203082,00 აშშ დოლარს

546 290.00 ლარს

უძრავი ქონების ობიექტის ღირებულების გამოთვლა გაყიდვების შედარების მეთოდით:

საქართველოში გაყიდვების მეთოდის გამოყენების სფერო იზღუდება არამარტო ბაზრის ინფორმაციაზე მიუწვდომლობის გამო, არამედ უძრავი ქონების რეალიზაციის შესახებ დამახინჯებული ოფიციალური მონაცემებით. არასრულყოფილი საგადასახადო პოლიტიკა იძულებულს ხდის უძრავ ქონებაზე ოპერაციებში მონაწილე სუბიექტებს საიდუმლოდ შეინახონ თავისი გარიგების შედეგები. მიუხედავად აღნიშნულისა, შესაძლებელია მოხერხდეს შესაბამისი მონაცემების მოპოვება მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში, რაც აისახება დასკვნაში.

გაყიდვების შედარების მეთოდით უძრავი ქონების ობიექტის შეფასებისას ჩვენ მიერ შესწავლილი იქნება შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტის მიმდებარე სექტორი და შესადარებლად ავიღებთ უძრავი ქონების ობიექტებს, რომლებიც მახასიათებლებით შესაფასებელი ობიექტის მსგავსია (ადგილმდებარეობა, დანიშნულება, ფიზიკური მახასიათებლები და სხვა). ბაზრის შესწავლისას ჩვენ მიერ მოპოვებული ინფორმაციის სისრულე საშუალებას გვაძლევს დავეყრდნოთ შეფასების ამ მეთოდს, როგორც შეფასების ერთ-ერთ საბაზისო მეთოდს.

მახასიათებლების დასახელება	შესაფასებელი ობიექტი	ობიექტი #1	ობიექტი # 2	ობიექტი #3
მისამართი	ქ.თბილისი. დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი. ანდრონიკაშვილის ქუჩა	ქ.თბილისი. სოფელი დილომი	ქ.თბილისი. დიდგორის ქუჩა
ინფორმაციის წყარო		www.myhome.ge ID:8937589 Tel: 592 44 72 72	www.myhome.ge ID:8782200 Tel: 595 36 04 08	www.myhome.ge ID:9188099 Tel: 595 11 01 70
მიწის ნაკვეთის ფართი	900	960	850	600
შენობის ფართი, კვ.მ.	504	500	430	540
ტრანზაქციის ფასი, \$		300 000	210 000	150 000
შესწორება ნამეტ მიწის ნაკვეთზე				
ფართის ერთეულის ფასი, \$		600	490	280
გადაცემული უფლებები	სრული	სრული	სრული	სრული
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		600	490	280
ფინანსირების პირობები	საბაზრო	იდენტური	იდენტური	იდენტური
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		600	490	280
გაყიდვის პირობები	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		600	490	280
შესყიდვის შემდგომ ხარჯები	0	0	0	0
კორექტირება		0%	20%	30%
დაკორექტირებული ფასი, \$		600	590	365
საბაზრო პირობები		შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
კორექტირება		-5%	-5%	-5%
დაკორექტირებული ფასი, \$		570	560	345
მოთხოვნადი	კი	კი	კი	კი

ადგილმდებარეობა				
კორექტირება		0%	0%	10%
დაკორექტირებული ფასი, \$		570	560	380
ფრონტაჟი	მეორე ხარისხოვანი	მეორე ხარისხოვანი	მეორე ხარისხოვანი	მეორე ხარისხოვანი
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		570	560	380
ფიზიკური მახასიათებლები				
შენობის ფართი	504	500	430	540
კორექტირება		0%	0%	0%
მიწის ფართი	900	960	850	600
კორექტირება		0%	0%	+20%
შენობის კატეგორია	II	II	II	II
კორექტირება		0%	0%	0%
სართულიანობა	2	2	2	2
კორექტირება		0%	0%	0%
პარკინგის არსებობა	კი	კი	კი	კი
კორექტირება		0%	0%	0%
ასაკი	8	10	8	4
აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთა	1%	2%	1%	1%
კორექტირება		0.00%	0.00%	0.00%
ფიზიკური მდგომარეობა	კარგი	კარგი	კარგი	კარგი
კორექტირება		0%	0%	0%
ფიზიკურ მახასიათებლებზე კორექტირების საერთო რაოდენობა		0%	0%	+20%
დაკორექტირებული ფასი		570	560	456
ეკონომიკური მახასიათებლები				
იჯარის პირობები	მოკლევადიანი	მოკლევადიანი	მოკლევადიანი	მოკლევადიანი
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი		570	560	456

გამოყენება				
ზონირება	ურბანული	ურბანული	ურბანული	ურბანული
კორექტირება		0%	0%	0%
შესაბამისობა საუკეთესო გამოყენებასთან	კი	კი	კი	კი
კორექტირება		0%	0%	0%
გამოყენებაზე კორექტირების საერთო რაოდენობა		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი,		570	560	456
ობიექტის კუთვნილი არაუძრავი კომპონენტები	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი \$,		570	560	456
სანდოობის კოეფიციენტი		40%	40%	20%
კორექტირებული ერთეულის ფასი,		228	224	91
ერთეულის ღირებულება, \$	543			
შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, \$	273672			

განგარიშებისას კორექტირება შეტანილია შემდეგ პუნქტებში:

1) შესყიდვის შემდგომ ხარჯი მეორე ანალოგის შემთხვევაში მთლიანად მოსაპირკეთებელია ეზო, ხოლო მესამე ანალოგის შემთხვევაში მოსაპირკეთებელია ეზო და სახლი იყიდება ავეჯის გარეშე, შესაბამისად შესწორება შევიდა ორივე შემთხვევაში პლიუს იმნით 20 % ით და 30 % ით.

2) გაყიდვის პირობების შედარების სამივე ელემენტში -5%-ის ოდენობით, რომლის არსი იმაში მდგომარეობს, რომ ბაზარზე როგორც წესი შეთავაზების ფასში შედის 5%-იანი ფასნამატი, რომელიც მოიცავს სავარაუდო დასაკლებ სიდიდეს ან/და მაკლერის ინტერესს.

3) შესწორება შეტანილ იქნა ნამეტ მიწის ნაკვეთებზე. N3 ანალოგი უფრო მცირე ფართობისაა ვიდრე შესაფასებელი მიწა, შესაბამისად შესწორება შევიდა პლიუსით

შესაფასებელი მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის
საერთო ღირებულება გაყიდვების შედარების მეთოდით შეადგენს:

273672,00 აშშ დოლარს

შესაფასებელი ქონების შეფასების მეთოდის შერჩევის დასაბუთება და საბაზრო
ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება.

უძრავი ქონების ობიექტის საცხოვრებელი სახლის ღირებულების განსაზღვრისათვის გაანალიზებულია მისი საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენების ვარაუდით. შემდეგ გამოყენებულია შეფასების სამი კლასიკური მეთოდიდან ორი მათგანი: დანახარჯებისა და გაყიდვების შედარების მეთოდი. ღირებულების გამოთვლები ჩატარდა უძრავი ქონების

დანახარჯების შედარების მეთოდის გამოყენებისას, შენობის ღირებულების განსაზღვრისათვის გამოიყენება ისეთი მაჩვენებლები, რომლებიც გათვლილია იაფი სამშენებლო მასალებისა და ასევე იაფი მუშახელის გამოყენებაზე. მეორე მხრივ, რეკონსტრუქციაზე დანახარჯები გამოთვლილია მასალებისა და სამუშაოების თანამედროვე ფასებით, რაც საერთოდ საკმაო სანდოობის ხარისხს ანიჭებს გამოთვლებს, მიუხედავად ამისა, როგორც ცნობილია, დანახარჯები უძრავი ქონების ობიექტის აშენებაზე ხშირად არ ასახავს მის წინასწარ განსაზღვრულ ღირებულებას, ამიტომ შესწორების კოეფიციენტად აღებული იქნება ის მაჩვენებელი, რომელიც უფრო მეტად შეესაბამება ჩემ მიერ ამ მეთოდის გამოსაყენებლად მოპოვებული ინფორმაციის საიმედოობასა და სისრულეს, ეს სიდიდეა 0,4.

გაყიდვების შედარების მეთოდი იძლევა ყველაზე ზუსტ შედეგს. ანგარიშში მოყვანილია შეთავაზების ფასები და არა ფაქტიური გარიგების ფასები, ამიტომ კოეფიციენტად აღებულია 0,6.

საბოლოოდ შეფასების ორი მეთოდით მიღებული შედეგების შეწონვით დადგინდა უძრავი ქონების ობიექტის საბაზრო ღირებულება.

შეფასების მიდგომა	ღირებულება, დოლ	შეწონვის კოეფიციენტი	კორექტირებული ღირებულება, \$
შედარების მიდგომა	273672	0.6	164203
დანახარჯების მიდგომა	203082	0.4	81232
ქონების საბაზრო ღირებულება			245435

ჩატარებული გამოთვლების თანახმად, შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულებამ შეფასების თარიღისათვის შეადგინა:

245435 აშშ დოლარი

შეფასების თარიღისათვის ქართულ ვალუტაში(ლარში) ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენს:

660 222 ლარი

უძრავი ქონების ექსპერტიზის დასკვნა

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ

დამკვეთი: XXXXXXXXXXXXX

ექსპერტი: გიორგი ტურაშვილი

2019 წელი

შესავალი

ობიექტის მისამართი:		ქ. თბილისი, დიდგორის ქუჩა #X
უძრავი ქონების ობიექტის ტიპი:		საცხოვრებელი შენობა
ქონების მფლობელი		Xxxxx xxxxxxxx პ.ნ xxxxxxxxxxxx
ქონებაზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:		საჯარო რეესტრის ამონაწერი N88201220XXXX
საკადასტრო მონაცემები		01.72.14.027.XXX
შესაფასებელი საკუთრების უფლებები:	მიწის ნაკვეთი	სრული
	გაუმჯობესებები	სრული
შეზღუდვები და ვალდებულებები (იპოთეკა, ყადაღა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი და სხვა)		არ ფისქსირდება
შესაფასებელი ქონების იდენტიფიკაცია		
მიწის საერთო ფართობი, მ2		დაზუსტებული ფართობი: 900.00 კვ.მ.
საერთო ფართობი, მ2		საცხოვრებელი ფართი: 350,40 სარდაფის ფართი: 80.25 ავტოფარეხი: 25.95 საზაფხულო ფართი 47,4
საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენება	თავისუფალი მიწის ნაკვეთი	არსებული გამოყენება
	არსებული გაუმჯობესებით	არსებული გამოყენება
შეფასების ბაზა	სტანდარტი 1.	საბაზრო ღირებულება, როგორც შეფასების ბაზა
	სტანდარტი 2.	შეფასების ანგარიშგება
	სახელმძღვანელო 3.	უძრავი ქონების შეფასება
შეფასების მიზანი		საბაზრო ღირებულების დადგენა

შეფასების ამოცანა	დამკვეთის ინფორმირება ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ 15.04.2019 წლის მდგომარეობით
შეფასების თარიღი:	20.03.2019
ობიექტის ინსპექციის თარიღი:	10.03.2019
დასკვნის შედგენის თარიღი:	05.04.2019
დოლარის კურსი შეფასების თარიღისათვის	2.695
ქონების საბაზრო ღირებულება:	
ობიექტის რეალური ღირებულება შეფასების თარიღისათვის, აშშ დოლ:	585 222 ლარი
ობიექტის რეალური ღირებულება (დამრგვალებით) შეფასების თარიღისათვის,	585 000 ლარი

შესაფასებელი უძრავი ქონების (საცხოვრებელი სახლის) მახასიათებლები

მისამართი:	ქ. თბილისი, დიდგორის ქუჩა , #XX
საკადასტრო კოდი:	XX.XX.XX.XXX
ქონების შემადგენლობა:	უძრავი ქონება, რომელიც შედგება სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (ფართით 900.00 კვმ) და მასზე დამაგრებული საცხოვრებელი შენობისაგან (საერთო ფართით 504,00 კვმ).

მიწის ნაკვეთის აღწერა

გაუშენებელი (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი:	549 კვ.მ.
ზედაპირი:	სწორი
ეროზიული და დატბორილი მონაკვეთები:	არ შეიმჩნევა

პარკინგი:	კი
ღობები და სხვა სახის გაუმჯობესებები:	გააჩნია – ღობე: ბეტონის საძირკველზე დაშენებული ბლოკის კედელი, გალესილი.
სასარგებლო წიაღისეული:	არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს სასარგებლო არანაირი წიაღისეულის მარაგი.
ნიადაგები:	ტერიტორიაზე არსებული ნიადაგი შეესაბამება განსახილველი საკუთრების ადგილზე არსებული შენობის შენარჩუნებას.

გაუმჯობესების აღწერა

რაოდენობა:	1 ერთეული
ადგილმდებარეობა:	ქ. თბილისი, დიდგორის ქუჩა
არსებული გამოყენება:	ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს
შენობის ტიპი:	კაპიტალური შენობა
შენობის დანიშნულება:	საცხოვრებელი
შენობის ასაკი:	8 წელი
სიცოცხლის ნორმატიული ვადა:	100
ზონირება:	ურბანული
მოთხოვნადი ადგილმდებარეობა:	კი

ძირითადი მახასიათებლები:

სართულიანობა:	2
საერთო ფართი:	1778,29 კვ.მ.
შენობის სიმაღლე:	9,1 მ
ჭერის სიმაღლე:	I სართული – 3,0 მ. II სართული – 3 მ.

ფუნდამენტი:	ლენტურ-მონოლითური რკინა-ბეტონის
კედლები:	ბეტონის ბლოკით და აგურით ნაშენები
სართულშუა გადახურვა:	მონოლითური
სახურავი:	თუნუქის ფურცლებით გადახურული
იატაკი:	ნაწილობრივ ლამინატი, ნაწილობრივ კერამიკული ფილებით მოპირკეთებული
კარ-ფანჯრები:	შესასვლელი კარი და ორი ავნის კარი რკინის, შიდა აკრებები ხის, ფანჯრები მეტალოპლასმასის.
სველი წერტილები:	მოპირკეთებული
რემონტი:	ევრო რემონტი
ელ. გაყვანილობა:	კი
წყალმომარაგება, კანალიზაცია:	კი
გათბობა, გაზიფიცირება:	კი
ობიექტის საერთო აღწერა	<p>შესაფასებელი ობიექტი მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დიდგორის ქუჩაზე რომელიც საჯარო რეესტრის ამონაწერით წარმოადგენს 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთს და 504 კვ.მ საერთო ფართის მქონე შენობა-ნაგებობას. მიწის ნაკვეთი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა და გააჩნია ვაკე რელიეფი. ზემოთ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს მხოლოდ ერთი გაუმჯობესება-საცხოვრებელი სახლი.</p> <p>შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს ორსართულიან კაპიტალურ საცხოვრებელ სახლს, რომლის პირველ სართულზე განთავსებულია ერთი დახურული ავტოფარეხი, სამზარეულო, მისდები ოთახი ბუხრით, სამინებელი და აბაზანა. ჩატარებულია სარემონტო სამუშაოები.</p> <p>მეორე სართულზე განთავსებულია შესასვლელი, სადაც მდებარეობს პირველი და მეორე სართულების დამაკავშირებელი კიბე, 5 სამინებელი ოთახი, და 2 აბაზანა, ერთი საერთო სარგებლობის,</p>

	<p>ხოლო 1 საძინებლებს ეკუთვნის. მეორე სართულს გააჩნია ერთი აივანი. ფანჯრები მეტალოპლასმასის. იატაკი ნაწილობრივ ლამინატი, ნაწილობრივ კი კერამიკული ფილის.</p> <p>სახლზე საერთო შეხედულება არის კარგი. წარმოადგენს კაპიტალურად გამართულ და გარემონტებულ საცხოვრებელ სახლს, სახლში არ აღინიშნება ბენებრივი ჩამონადენები და სისველის ნიშნები. საცხოვრებელ სახლემდე მიყვანილია კომუნიკაციები.</p> <p>ეზოში შესასვლელი ჭიშკარი არის რკინის, სავალი გზა ბეტონირებულია. ეზო შემოსაზღვრულია ბეტონის საძირკველზე დაშენებული ბლოკის კედელი, გალესილი.</p>
--	--

1. უძრავი ქონების ობიექტის სამართლებრივი ექსპერტიზა

საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან (88201220XXXX) ირკვევა რომ უძრავი ქონება განთავსებულია 900 კვმ მიწის ნაკვეთზე ს.კ (01,72,14,027,XXX) ნაკვეთის წარმოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას. მესაკუთრეა XXXXXX XXXXXX პ/ნ XXXXXXXXXXXX. ნაკვეთის ფუნქცია განსაზღვრულია როგორც სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების.

საჯარო რეესტრის ამონაწერში წარმოდგენილია დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებს მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრის უფლებას. საჯარო რეესტრის დოკუმენტით დასტურდება, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე არ არის საგადასახადო გირავნობა, არ ვრცელდება ყადაღა და არ არის რეგისტრირებული მოვალეთა რეესტრში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემულია საკადასტრო გეგმა, სადაც მოცემულია მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზები. ობიექტის ექსპლაციაში გადაცემის დროს ჩაუტარდა საკადასტრო აზომვა, რის შედეგადაც გამოვლინდა რომ ფატრიური მდგომარეობა არ განსხვავდება ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მდგომარეობიდან, ანუ ადგილი არ აქვს წითელი ხაზების გადაფარვას.

თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემულია მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N X/XXXX-X, შეთანხმებული პროექტის (N XXX-X) საფუძველზე დაერთო ნება მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყების. რომლის

დამთავრების შემდეგაც მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა ექსპლატაციის ბრძანების N XXXXXXXXXXXXX

ასევე გაანალიზებულია პროექტი და პროექტში აღწერილი ინფორმაცია შედარებულია მეპატრონის მიერ გაცხადებულ ინფორმაციასთან. მაგალითად, შენობის საერთო ფართი, ოთახების ფართი, სართულებს შორის სიმაღლე და ა.შ.

2. უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის ექსპერტიზა

დიდომი — სოფელი თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში, მდებარეობს თბილისის(მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, ზღვის დონიდან 520 მ. 2007 წლამდე ექვემდებარებოდა მცხეთის მუნიციპალიტეტს. 2014 წლის აღწერის მონაცემებით, სოფელში ცხოვრობს 7 497 კაცი. სოფელში არის სხვადასხვა დაწესებულებები: მულტიტესტი, ვისოლის სპორტული კომპლექსი, ფსიქიატრიული ექსპერტიზის დეპარტამენტი, ბაგა-ბაღი, ამბულატორია, 210-ე საჯარო სკოლა , პოლიცია და მრავალმხრივ განვითარებული სავაჭრო ობიექტები სატრანსპორტო მისაწვდომობა ქალაქის ცენტრთან ხორციელდება ავტობუსითა და სამარშუტო ტაქსით. სოფელი დიდმის ცენტრიდან დაახლოებით 6-7 კილომეტრში მდებარეობს ქალაქის ერთ ერთი უდიდესი სავაჭრო ცენტრი და ჰიპერმარკეტი. ბოლო წლების განმავლობაში მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა ინფრასტრუქტურა, დაიგო ასფალტის გზა, განხორციელდა სოფლის წყალმომარაგება, გაზიფიცირება და ინტერნეტიზაცია, რამაც მნიშვნელოვნად გაზარდა უძრავი ქონებისა და მიწის ნაკვეთების საბაზრო ფასი ყოველივე ზემოაღნიშნული პირობების გათვალისწინებით სოფელი დიდმის ტერიტორია მიჩნეულია ერთერთ პრესტიჟულ უბნად რის გამოც ინტენსიურად მიმდინარეობს სააგარაკე მშენებლობა.

3. უძრავი ქონების ეკოლოგიური ექსპერტიზა

ეკოლოგიური მდგომარეობა შეფასებულია დადებითად რადგან წყლის, ნიადაგისა და ჰაერის დაბინძურების დონე არის დაბალი. სოფელი დიდმის ჩრდილო დასავლეთით ესაზღვრება ტყით შემოფარგლული სოფელი დიდგორი, აღნიშნული ტყის ზოლი უზრუნველყოფს სოფლის სუფთა ჰაერით მომარაგებას.

4. უძრავი ქონების ტექნიკური ექსპერტიზა

ქ.თბილისი, სოფელ დილომში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მზიდი კონსტრუქციების ტექნიკური მდგომარეობის ვიზუალურ-ინსტრუმენტალური გამოკვლევა.

გამოკვლევა ჩატარდა ნორმატიული დოკუმენტის СП-13-102-2003 მე-7 პარაგრაფის (წინასწარი ვიზუალური გამოკვლევა) მოთხოვნების შესაბამისად. ვიზუალური გამოკვლევს მიზანია: მზიდი კონსტრუქციების და მათი შემაერთებელი კვანძების წინასწარი ტექნიკური მდგომარეობის დადგენა და კონსტრუქციების დეტალურ-ინსტრუმენტალური გამოკვლევის ჩატარების აუცილებლობის განსაზღვრა.

წინასწარი ვიზუალური გამოკვლევის დროს მზიდი კონსტრუქციების დათვალიერებისას გამოყენებული იყო გამზომი ხელსაწყოები: სახაზავი, რულეტი, შტანგერფარგალი, ფოტოაპარატი და სხვა.

ვიზუალური გამოკვლევის დროს განხორციელდა : მზიდი კონსტრუქციების ხილული დეფექტების გამოვლენა; საკონტროლო აზომვები და ჩანაწერები; დეფექტების დაფიქსირება ფოტოსურათებზე; მთლიანად შენობის და მისი ცალკეული ელემენტების დეფორმაციების დაფიქსირება; მზიდი კონსტრუქციების ავარიული უბნების დადგენა; მინაშენის მზიდი კონსტრუქციების ტექნიკური მდგომარეობის დადგენა; კონსტრუქციების დეტალურ-ინსტრუმენტალური გამოკვლევის ჩატარების აუცილებლობა.

შენობის მზიდი კონსტრუქციების ვიზუალური შესწავლა

ქ.თბილისი, სოფელ დილომში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი გეგმაში მართკუთხა ფორმისაა, მცირე ნაშვერებით. იგი ორსართულიანია, სარდაფითა და მანსარდით. აგებულია 2011 წელს. პროექტის კონსტრუქციული ნაწილი მარკით "კ" რომელიც დამუშავდა ტექნიკური დოკუმენტაციის საფუძველზე, არქიტექტურული ნახაზების მიხედვით მარკით "ა".. კონსტრუქციულად შენობის სარდაფის (ზომით13.8X9.1) მზიდი სისტემა წარმოდგენილია მონოლითური რკინაბეტონის სვეტებით, რიგელებით, ანაკრები საძირკვლის ბლოკებით და გადახურვის ანაკრები ღრუტანიანი ფილებით, სიმაღლით 0,22მ. შენობა (ზომით15.6X13.5)კონსტრუქციული თვალსაზრისით გადაწყვეტილია, როგორც ჩარჩოსებრ-კავშირებიანი კარკასული

მონოლითური რკინაბეტონის სისტემა. შენობის სართულის მაქსიმალური სიმაღლეა 3.00 მ; შენობის მალი ღერძებში აღწევს L0.7X6.3X2.7X5.9მ; საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონებისა და საინჟინრო გეოლოგიური კვლევების შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მიხედვით დადგენილია, რომ სამშენებლო მოედანი განლაგებულია 8 ბალიანი სეისმური საშიშროების ზონაში გრუნტის კატეგორია სეისმური თვისებების მიხედვით - II; საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევის მიხედვით, სამშენებლო ტერიტორია იმყოფება დამაკმაყოფილებელ საინჟინრო-გეოლოგიურ პირობებში - უარყოფითი ფიზიკურ-გეოლოგიური პროცესები არ არის გავრცელებული. გამოიყოფა ერთი საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი (სგე) – რელიეფურ-კენჭოვანი.

შენობისა და მათი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების, როგორც ერთიანი სივრცითი სისტემის გაანგარიშება, მუდმივ (საკუთარი წონა), დროებით (300კგმ/მ²), ხანმოკლე (250კგმ/მ²), თოვლის (50კგმ/მ²), ქარის (85 კგმ/მ²) და ჰორიზონტალურ 0.17გ აჩქარების შესაბამის სეისმურ ზემოქმედებაზე, შესრულებულია კონსტრუქტორგ.გეთიაშვილის მიერ. საძირკვლის კონსტრუქცია - მონოლითური რკინაბეტონის - წერტილოვანი

სვეტები - მონოლითური რკინაბეტონის, კვეთით 400X-400 სმ;

რიგელები - მონოლითური რკინაბეტონის, კვეთით 400X500 სმ;

კედლები მიწისქვეშა სართულის -ანაკრები რკინაბეტონის 40სმ.

სართულშუა გადახურვები - ანაკრები ღრუტანიანი ფილებით, სისქით 22სმ;

კარკასის საკედლე შევსება ხორციელდება ბეტონის წვრილი სამშენებლო ბლოკების წყობით, კარკასთან სათანადო ჩამაგრებით, სეისმური ნორმების მოთხოვნათა გათვალისწინებით;

მზიდი კონსტრუქციებისა და მისი ელემენტების აზომვითი სამუშაოები

აზომვითი სამუშაოების მიზანს წარმოადგენს მინაშენის მზიდი კონსტრუქციებისა და მისი ელემენტების ფაქტიური გეომეტრიული პარამეტრების დადგენა და მათი შედარება საპროექტო მონაცემებთან,(პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის არსებობის შემთხვევაში) ინსტრუმენტალური აზომვებით დაზუსტდა კონსტრუქციის მალეების სიდიდე, მათი განლაგება და გეგმაში მათი ბიჯი. აზომვების

საფუძველზე შედგა მზიდი კონსტრუქციების კვეტები. აიზომა მზიდი კონსტრუქციების შეერთების კვანძები. აზომვითი სამუშაოების ჩასატარებლად გამოყენებული იყო შემდეგი ხელსაწყოები: სახაზავი, რულეტი, შტანგენფარგალი, გამადიდებელი მინა, ფოტოაპარატი და სხვა.

აზომვითი სამუშაოების ჩატარების დროს დადგინდა:

- მინაშენის გაბარიტული ზომები;

- სვეტებს შორის მანძილი გრძივი და განივი მიმართულებით, მზიდი კონსტრუქციების ძირითადი გეომეტრიული პარამეტრები, მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების კვეტის ზომები;

- სვეტების ღერძულობა, ვერტიკალიდან გადახრები, რიგელების ღერძულობა, ჩალუნვები, სართულშორისი და სასხვენო გადახურვების ფილების გეომეტრიული პარამეტრები, (შესაბამისობაშია საპროექტო მონაცემებთან(გადახრის ნორმის ფაეგლებში).

სივრცითი კარკასის მზიდი კონსტრუქციებისა და მათი შემაერთებელი კვანძების გამოკვლევის შედეგად გამოვლენილი დეფექტები.

ჩატარდა სივრცითი კონსტრუქციების და მათი ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობის გამოკვლევა. ნორმატიული დოკუმენტის CII-13-102-2003-ის შესაბამისად.

მზიდ კონსტრუქციებში არსებული დეფორმაციები დატანილი იქნა ნახაზებზე და დაფიქსირდა ფოტოსურათებზე. ურღვევი მეთოდებით განსაზღვრული იქნა ბეტონის სიმტკიცე. თარაზოთი და შვეულმზომით განისაზღვრა სვეტების გადახრები და გრძივი რიგელების ჩალუნვები. შენობას არ აქვს დრენაჟის სისტემა. ატმოსფერული ნალექების გადამყვანი სისტემა მოსაწესრიგებელია

საცხოვრებელი სახლის მინაშენის მზიდ კონსტრუქციებში გამოყენებული

მასალების დეტალურ-ინსტრუმენტალური შესწავლა

ქ.თბილისი, სოფელ დილომში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მზიდი კონსტრუქციების ვიზუალურ-ტექნიკური შესწავლისა და აზომვითი სამუშაოების ჩატარების შემდეგ, ნორმატიული დოკუმენტის CII-13-102-2003 (შენობა ნაგებობების მზიდი სამშენებლო კონსტრუქციების გამოკვლევის წესები) მოთხოვნების

შესაბამისად განისაზღვრა კონსტრუქციებში დეტალურ-ინსტრუმენტალური გამოკვლევის ადგილები.

(საგამოცდო) აკრედიტებული ლაბორატორიის მიერ ჩატარდა დეტალურ-ინსტრუმენტალური გამოკვლევის შემდეგი სახის სამუშაოები:

- კონსტრუქციებში გამოყენებული ბეტონის სიმტკიცის მახასიათებლების განსაზღვრა;

- კონსტრუქციებში გამოყენებული არმატურის სხვადასხვა მექანიკური პარამეტრების დადგენა;

- კონსტრუქციებში გამოყენებული ლითონის ნაკეთობების სხვადასხვა მექანიკური პარამეტრების დადგენა;

სამუშაოები ჩატარდა ტესტირების ლაბორატორიის აკრედიტაციის სფეროს შესაბამისად. გამოკვლევები ჩატარებულია ჩვენს ქვეყანაში მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტების ზუსტი დაცვით. ყველა გამოყენებული ნორმატიული დოკუმენტი რეგისტრირებულია საქართველოს სტანდარტების, ტექნიკური რეგლამენტების და მეტროლოგიის ეროვნულ სააგენტოს მიერ.

სამუშაოების შესრულებისას გამოყენებული ყველა ხელსაწყო-იარაღი და გამოსაცდელი მანქანა ტარირებულია და დამოწმებულია (სათანადო ნომრით) საქართველოს სტანდარტების, ტექნიკური რეგლამენტების და მეტროლოგიის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახურების მიერ.

კონსტრუქციებში გამოყენებული ბეტონის სიმტკიცის დადგენა

ნორმატიული დოკუმენტის СП-13-101-2003 მოთხოვნების შესაბამისად ჩატარდა მინაშენის მზიდ კონსტრუქციებში (სვეტები, სართულშორისი გადახურვის ფილები) გამოყენებული ბეტონის სიმტკიცის მაჩვენებლების განსაზღვრა ურღვევი მექანიკური მეთოდების გამოყენებით.

კონსტრუქციებში (სვეტები,ფილები) ბეტონის სიმტკიცის მახასიათებლების დადგენა ხდებოდა ნორმატიული დოკუმენტების ГОСТ-22690-88 (ბეტონის სიმტკიცის განსაზღვრა მექანიკური მეთოდებით) და EN-12504-2 (საქართველოს ეროვნული სტანდარტი, ურღვევი მეთოდით ბეტონის სიმტკიცის დადგენა)მოთხოვნების შესაბამისად. გამოყენებული იყო ურღვევი მექანიკური – დარტყმითი იმპულსის

მეთოდი, რომელიც განხორციელდა უნივერსალური ჩაქუჩის (სკლერომეტრის) საშუალებით. სკლერომეტრი – Elcometer-181 – საქარხნო ნომრით #0800605 დამზადებულია შვეიცარიაში.

საცხოვრებელი სახლის კონსტრუქციებში გამოყენებული ბეტონის ასაკი 8 წელია. ობიექტზე ბეტონის გამოკვლევამდე ხელსაწყოს (Elcometer 181) ჩაუტარდა ტარირება - ნორმატიული დოკუმენტის მოთხოვნის შესაბამისად.

Elcometer 181-ის ტარირებისათვის საგამოცდო ლაბორატორიაში შერჩეულ იქნა მძიმე ბეტონის, 3-წელზე მეტი ასაკის ერთი პარტიის ნიმუშები – კუბები (20X20X20სმ) – 10 ცალი. ნორმატიული დოკუმენტის მოთხოვნების თანახმად ტარირება ჩატარდა შემდეგი მეთოდიკით: გამოცდების წინ თითოეული ნიმუში-კუბის ვიზუალური დათვალიერების შემდეგ, ისინი დაბეტონების პარალელური სიბრტყით თავსდებოდნენ გამოსაცდელ მანქანაში და ხდებოდა მათზე მანქანის დასატვირთი ფილების მოჭერა ძალით 34 კილონიუტონი. შემდეგ ხდებოდა სკლერომეტრით ნიმუშების ზედაპირზე დარტყმების შედეგად ანათვლების ფიქსირება. თითოეული ნიმუშის გვერდით ზედაპირზე აღებული იყო 10-15 ანათვალი. ანათვლების აღების ადგილებს შორის მანძილი ყოველთვის იყო 1,5სმ-ზე მეტი, ხოლო ამ წერტილების დაშორება ნიმუშების გვერდითი კიდეებიდან 5სმ-ზე მეტი.

Q ანათვლების აღების შემდეგ, თითოეული ნიმუში გამოიცდებოდა კუმშვაზე. ნიმუშების გამოცდა კუმშვაზე ხდებოდა ტარირებულ უნივერსალურ პრესზე A-300 (გერმანია) ნორმატიული დოკუმენტის ГОСТ 10180-90 (ბეტონის სიმტკიცის განსაზღვრა საკონტროლო ნიმუშების მიხედვით) EN-206-1 (საქართველოს ეროვნული სტანდარტი ბეტონის სიმტკიცის განსაზღვრა საკონტროლო ნიმუშების მიხედვით) მოთხოვნების დაცვით. კუმშვაზე გამოცდისას ბეტონის ნიმუშების დატვირთვის სიჩქარე იყო 1 მპა წამში. (10კგ/სმ²-წმ-ში). თითოეული ნიმუშის გამოცდის დრო ყოველთვის იყო 30 წმ-ზე მეტი.

ნიმუშებზე უნივერსალური ჩაქუჩით მიღებული ჩვენებებისა და მათი პრესზე გამოცდის შემდეგ მიღებული სიმტკიცის მაჩვენებლების შედარებისა და ანალიზის შედეგად დაზუსტდა Elcometer 181-ის საქარხნო ტარირების მრუდი და შემუშავებული იქნა ხელსაწყოს ჩვენების მიხედვით ბეტონის სიმტკიცის განსაზღვრის ემპირიული

ფორმულა. სკლერომეტრის ტარირების შემდეგ დადგინდა გამოყენებული ბეტონის სიმტკიცე. საცხოვრებელი სახლის სარდაფის, I და II სართულის კონსტრუქციებში.. რკინაბეტონის სვეტში Elcometer 181-ით ანათვალების აღება ხდებოდა თითოეული კონსტრუქციის (ზომებით 40X40X40სმ) 2 სხვადასხვა გვერდზე თითოეულ გვერდზე 10-12 ანათვალი. ყველა შემთხვევაში ანათვალების აღების წერტილები დაშორებული იყო: სვეტის არმატურის ღეროებს 5; ერთმანეთს 1,5, ხოლო კონსტრუქციის გვერდით კიდეს 5 სმ და მეტი მანძილით (ГОСТ-22690-88). კონსტრუქციებში (ბეტონის სიმტკიცის განსაზღვრისათვის) სკლერომეტრით ანათვალების აღების შემდეგ შეიქმნა მონაცემთა ბანკი. ლაბორატორიაში ჩატარდა ბანკის მონაცემთა კამერალური დამუშავება და ანალიზი. ჩვენ მიერ შემუშავებული ემპირიული ფორმულის გამოყენებით განსაზღვრული იქნა თითოეული რკინაბეტონის სვეტში ბეტონის სიმტკიცის მაჩვენებლები. განსაზღვრული იქნა, აგრეთვე, თითოეული სვეტისათვის ბეტონის სიმტკიცის გასაშუალებული მაჩვენებლები (იხილი ცხრილი 1.)

ბეტონის სიმტკიცის მაჩვენებლების დადგენისას, ცდომილებების და საშუალო კვადრატული გადახრის სიდიდეების განსაზღვრა ხდებოდა ნორმატიული დოკუმენტის ГОСТ-22690-88 პ.3 მოთხოვნებისა და დანართ 7-ში მოცემული მეთოდის მიხედვით.

ჩატარებულმა გამოკვლევებმა გვიჩვენა ბეტონის გასაშუალებული სიმტკიცის მონაცემების საშუალო კვადრატული გადახრა $S_T = 11.0\%$; (იხილე ГОСТ-22690-88-ის პ.3 და დანართი 7.)

მინაშენის კონსტრუქციებში გამოყენებული ბეტონის სიმტკიცის გასაშუალოებული მაჩვენებლები სვეტებისა და ფილის ნუმერაციის მიხედვით მოცემულია ცხრილში 1.

ცხრილი 1.

კონსტრუქციებში ბეტონის სიმტკიცის გასაშუალებული მაჩვენებლები

#	კონსტრუქციის დასახელება	კონსტრუქციის ნომერი	გამოსაცდელი ხელსაწყო, საქარხნო ნომერი #	კონსტრუქციის გამოცდის თარიღი	ბეტონის სიმტკიცე მპა
1.	სვეტი	A-1	სკლერომეტრი	21. 04. 2019წ.	20.5 (30.0)
2.	სვეტი	A-2	Elcometer-181	21. 04. 2019წ.	21.6 (30.0)
3.	სვეტი	A-3	#0800605	21. 04. 2019წ.	22.0 (30.0)
4.	სვეტი	B-1	(შვეიცარია)	21. 04. 2019წ.	20.9 (30.0)
5.	სვეტი	B-2		21. 04. 2019წ.	21.8 (30.0)
6.	სვეტი	B-3		21. 04. 2019წ.	20.4 (30.0)
7.	ფილა	1		21. 04. 2019წ.	20.5 (30.0)

კონსტრუქციებში გამოყენებული არმატურის მექანიკური მახასიათებლების დადგენა

საცხოვრებელი სახლის სვეტების რიგელებში გამოყენებული არმატურის ფარდობითი წაგრძელების, დენადობის ზღვარისა და დროებითი წინაღობის სიდიდეების დასადგენად ნორმატიული დოკუმენტის CII-13-101-2003 (შენობებისა და ნაგებობების მზიდი სამშენებლო კონსტრუქციების გამოკვლევის წესები) მოთხოვნების თანახმად კონსტრუქციებში გამოყენებული არმატურის ღეროები. კონსტრუქციებში გამოყენებული არმატურის ღეროებიდან (d=22მმ) დამზადდა 5 ნიმუში. 3 არმატურის ღერო გამოიცადა გაჭიმვაზე, 2 ღუნვაზე.

არმატურის მექანიკური მახასიათებლები გაჭიმვაზე

გაჭიმვაზე გამოცდის მიზანი იყო კონსტრუქციებში გამოყენებული სამშენებლო არმატურის დენადობის ზღვარის, რღვევისადმი დროებითი წინაღობის და ფარდობითი წაგრძელების სიდიდეების დადგენა. არმატურის ღეროების გაჭიმვაზე

გამოცდები ჩატარდა ნორმატიული დოკუმენტის ГOCT 12004-81 (არმატურის ფოლადი, გაჭიმვაზე გამოცდის მეთოდები) მოთხოვნების შესაბამისად. არმატურის ღეროების (d=22მმ) საწყის საანგარიშო სიგრძედ მიღებული იყო მმ. (ГOCT 12004-81, კ.1) ნიმუშის საწყისი საანგარიშო სიგრძე გამოითვლება ფორმულით

$$l_0 = 11,3\sqrt{F_0} = 220 \text{ მმ} \quad (2.1)$$

სადაც - F_0 ნიმუშის განივკვეთის ფართია.

ნორმატიული დოკუმენტის ГOCT 12004-81-ის თანახმად პერიოდული პროფილის მრგვალი არმატურეს განივი კვეთის ზუსტი ფართი გამოითვლება ფორმულით.

$$F_0 = \frac{m}{p \cdot l} \quad (2.2)$$

სადაც - m - გამოსაცდელი ნიმუშის მასაა კგ-ში;

l - გამოსაცდელი ნიმუშის სიგრძეა, მ-ში;

P - ფოლადის სიმკვრივე = 7850კგ/მ³ -ში.

ჩვენს შემთხვევაში პერიოდული პროფილის არმატურის (d=22მმ) განივკვეთის ფართობად მიღებული იყო

$$F_0 = 380 \text{ მმ}^2$$

არმატურის ნიმუშის მუშა სიგრძე გამოითვლება ფორმულით.

$$l = l_0 + 1,5\sqrt{F_0} \quad (2.3)$$

სადაც - l ნიმუშის მუშა სიგრძეა მმ-ში;

l_0 - ნიმუშის საწყისი სიგრძეა მმ-ში.

F_0 - ნიმუშის განივკვეთის ფართია, ჩვენს შემთხვევაში $F_0 = 380 \text{ მმ}^2$

ნიმუშების საწყისი და მუშა სიგრძეების განსაზღვრა ხდებოდა ნორმატიული დოკუმენტის ГOCT 1497-84-ის (ლითონები, გაჭიმვაზე გამოცდის მეთოდები) და ГOCT 12004-81-ის (არმატურის ფოლადი, გაჭიმვაზე გამოცდების მეთოდები) მოთხოვნების დაცვით. ჩვენს შემთხვევაში (სურ. 24)

$$l = 250 \text{ მმ}$$

გაჭიმვაზე გამოსაცდელი ნიმუშების მთლიანი სიგრძე (ნიმუშის ორივე ბოლოს პრესის მომჭერებში ჩამაგრების სიგრძის გათვალისწინებით იქნება)

$$L = l + 2h = 250 + 170 = 420 \text{ მმ} \quad (2.4)$$

$h=85\text{მმ}$. პრესის მომჭერის სიღრმე-განსაზღვრავს ნიმუშის ერთი ბოლოს ჩამაგრების სიგრძეს.

420მმ საერთო სიგრძის არმატურის ღეროების გამოცდა გაჭიმვაზე ჩატარდა უნივერსალურ პრესზე ЦД-100-ПУ #288/64/20 (სურ. 25) რომელიც დამოწმებულია და პასუხობს ნორმატიული დოკუმენტების ГОСТ 12004-81-ის და ГОСТ 1497-84-ის მოთხოვნებს. ნიმუშების სიგრძის გასაზომი ლითონის სახაზავი დამოწმებულია და შეესაბამება ნორმატიული დოკუმენტის ГОСТ 427-75-ის მოთხოვნებს.

ფოლადის არმატურის ნიმუშების აწონვა ხდებოდა სასწორზე, რომელიც დამოწმებულია და აკმაყოფილებენ ГОСТ 29329-92-ის პირობებს. გამოსაცდელი პრესი ЦД-100-ПУ უზრუნველყოფდა ნიმუშების ცენტრების საიმედოობას და მდორე დატვირთვას. (ГОСТ 12004-81)

გაჭიმვაზე დატვირთვის სიჩქარე, ნიმუშების დენადობის ზღვარამდე იყო 10მპა წმ-ში (1კგ/მმ წმ-ში); დენადობის ზღვარის მიღწევის შემდეგ დატვირთვის სიჩქარე რჩებოდა იგივე ან იცვლებოდა ნორმატიული დოკუმენტის ГОСТ 12004-81 3.2-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

ნორმატიული დოკუმენტის ГОСТ 12004-81 3.3-ის თანახმად ფარდობითი წაგრძელების გამოთვლა ხდებოდა ფორმულით

$$\delta = \frac{l - l_0}{l_0} \cdot 100\% \quad (2.5)$$

სადაც l_0 - ნიმუშის საწყისი საანგარიშო სიგრძეა მმ-ში.

l_s - ნიმუშის საბოლოო საანგარიშო სიგრძეა, მმ-ში

გამოსაცდელი არმატურის ნიმუშების მუშა ნაწილზე ხდებოდა, მანიშნების დატანა კერნის დაშუალებით, ჩვენს შემთხვევაში, ყოველ 20მმ. (ГОСТ 12004-81).

ნიმუშების გამოცდა და გამოცდის შემდეგ ნიმუშის საბოლოო საანგარიშო სიგრძის ს-ს განსაზღვრა, ხდებოდა ГОСТ 12004-81-ის მოთხოვნების ზუსტი დაცვით.

არმატურის ღეროების დენადობის ზღვარის დადგენისას ნიმუშის გამჭიმავი დატვირთვის სიჩქარე არ აღემატებოდა 10ნიუტონ/მმ² წმ-ში (1,0კგ/მმ² წმ-ში).

არმატურის დენადობის ზღვარი განისაზღვრებოდა გამოსაცდელი მანქანის ძალის გამზომი ინდიკატორის ისრის აშკარა გაჩერებით (ГОСТ 1497-84 პ.4). დენადობის ზღვარი განისაზღვრება ფორმულით

$$\sigma_{დ} = \frac{P}{F_0} \quad (2.6)$$

სადაც $\sigma_{დ}$ – დენადობის ზღვარია

P – გამოსაცდელი პრესის ძალისგამზომი ინდიკატორის ჩვენება, რომლის დროსაც ნიმუშების დეფორმაციები იზრდება, ძალის შესამჩნევი გაზრდის გარეშე.

F_0 - არმატურის განივკვეთის ფართი

დროებითი წინაღობის ზღვარი გაიანგარიშება ფორმულით

$$\sigma_{დრ} = \frac{P_{max}}{F_0} \quad (2.7)$$

სადაც $\sigma_{დრ}$ – დროებითი წინაღობის ზღვარი.

P_{max} - პრესის ძალისგამზომის ჩვენება, რომლის დროსაც ხდება არმატურის გაწყვეტა

დაწვრილებითი არმატურის ღეროების გაჭიმვაზე გამოცდის შედეგები მოცემულია ცხრილში 2.

ცხრილი 2.

არმატურის ნიმუშების გაჭიმვაზე გამოცდის შედეგები

არმატურის დიამეტრი ϕ მმ	არმატურის მუშა სიგრძე l მმ	გამოსაცდელი მანქანა, დატვირთვის სიჩქარე ნ/მმ ² წმ-ში.	დენადობის ზღვარი σ ნ/მმ ²	დროებითი წინაღობა σ ნ/მმ ²	ფარდობითი წაგრძელება ϵ საშ. %
22	250	პრესი ИД-100-ИУ დატვირთვის სიჩქარე 10ნ/მმ ² წმ-ში.	410(500)	615	15
22	250		410(500)	605	
22	250		410(500)	610	

არმატურის გამოცდა ღუნვაზე

შენობის არმატურის ღეროებს ჩატარდათ ღუნვაზე გამოცდები ნორმატიული დოკუმენტის GOCT 14019-2003 (ლითონის მასალები, ღუნვაზე გამოცდის მეთოდი) მოთხოვნების სრული დაცვით.

ღუნვაზე არმატურის ღეროების გამოცდის მეთოდიკა გულისხმობს ნიმუშების გამოცდის დასახული ღუნვის კუთხის მიღწევამდე (ჩვენს შემთხვევაში 90) მღუნავი ძალის მიმართულების შეუცვლელად (GOCT 14019-2003, პ.4).

ღუნვაზე გამოცდები ჩატარდა უნივერსალურ პრესზე ИД-100-ПУ რომელიც დამოწმებულია და პასუხობს ნორმატიული დოკუმენტის GOCT 14019-2003-ის მოთხოვნებს

პრესს გააჩნია მღუნავი მოწყობილობა ორი საყრდენით და ნიმუშზე მღუნავი ძალის გადამცემი ლილვით. მოწყობილობის სქემა მოცემულია სურათზე 27. ხოლო გამოყენებული აღნიშვნების და პარამეტრების დასახელება მოცემულია ცხრილში 3.

ცხრილი 3

მღუნავი მოწყობილობების აღნიშვნები და პარამეტრები

აღნიშვნა	პარამეტრის დასახელება
<i>a</i>	გამოსაცდელი ნიმუშის დიამეტრი, მმ.
<i>L</i>	ნიმუშის სიგრძე, მმ
<i>l</i>	მოწყობილობების საყრდენებს შორის მანძილი, მმ
<i>D</i>	ძალის გადამცემი ლილვას დიამეტრი, მმ
<i>α</i>	ღუნვის კუთხე, გრადუსი

ჩატარებული გამოცდების დროს გამოიყენებოდა ძალის გადამცემი ლილვი დიამეტრით =50მმ.

ღუნვის მოწყობილობის საყრდენებს შორის მანძილი განისაზღვრება ფორმულით.

$$l = (D + 3a) \pm \frac{a}{2} \quad (2.8)$$

ფორმულაში (2.8) მოყვანილი აღნიშვნები მოცემულია ცხრილში 3. ჩვენს შემთხვევაში, როცა ნიმუშის დიამეტრია 22მმ, ფორმულა (1.2.8) განსაზღვრული მანძილი 1 შეადგენს 126 მმ (ГОСТ 14019-2003, 3.5.2.2)

გამოსაცდელი ნიმუშის სიგრძე განისაზღვრება ფორმულით

$$L = 2(a + D) + k \quad (2.9)$$

სადაც a- ნიმუშის დიამეტრია, =22მმ.

D - ლილვის დიამეტრია, =50მმ.

K - კოეფიციენტი, რომელიც უდრის =100-150მმ.

ჩვენს შემთხვევაში K =150მმ.

გამოსაცდელი ნიმუშის სიგრძეს ვიღებთ 295 მმ. (ГОСТ 14019-2003, დანართი 7).გამოცდებისას ლაბორატორიაში ჰაერის ტემპერატურა იყო $T = 20 \pm 3^{\circ}C$; ღუნვაზე გამოცდებისას ნიმუშებზე ძალის გადამცემი ლილვის სიჩქარე იყო 14მმ/წმ (ГОСТ 14019-2003, დანართი 7). ღუნვაზე გამოიცადა არმატურის 2 ღერო.

გამოცდებმა გვიჩვენა, რომ მინაშენის კონსტრუქციებიდან ამოჭრილი არმატურებისაგან დამზადებული ნიმუშების 90° -ზე მეტი კუთხით გაღუნვისას მათში ბზარები არ შეიმჩნევა (ГОСТ 14019-2003) გამოცდის შედეგები მოცემულია ცხრილში 4.

ცხრილი 4

ნიმუშების ღუნვაზე გამოცდის შედეგები

	ნიმუშის დიამეტრი მმ	ნიმუშის სიგრძე მმ	გამოსაცდელი აპარატურა, ძალის გადაცემის სიჩქარე	ღუნვის კუთხე	გამოცდის შედეგი
.	22	295	Преси ИД-100-ПУ დატვირთვის	$>90^{\circ}$	მიკროსკოპული ბზარები შეიმჩნევა
.	22	295	სიჩქარე 145/მმ წმ-ში.	$>90^{\circ}$	მიკროსკოპული ბზარები შეიმჩნევა

არმატურის მექანიკური მახასიათებლების (ფარდობითი წაგრძელება, დენადობის ზღვარი, დროებითი წინაღობა, ღუნვა) ხდებოდა ნორმატიული დოკუმენტის ГОСТ 12004-81; ГОСТ 1497-84 და ГОСТ 14019-2003 მოთხოვნების ზუსტი დაცვით.

გამოკვლევებმა გვიჩვენა, რომ კონსტრუქციებში გამოყენებული არმატურა თანახმად ნორმატიული დოკუმენტის ГОСТ 10884-94-ის არაკმაყოფილებს $A_r - 500$ კლასის არმატურისადმი წაყენებულ მოთხოვნებს.

დასკვნა

ქ.თბილისი, სოფელ დილომში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური მდგომარეობის გამოკვლევის შედეგების ანალიზი და დასკვნები;

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის, მეპატრონის განმარტებით მშენებლობა განხორციელდა ყოველგვარი ნორმების და წესების შესაბამისად. მას მშენებლობის დროს არ ჩაუტარებია შემოტანილი მასალების ანალიზი და შემოწმება.

ქ.თბილისი, სოფელ დილომში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მზიდი კონსტრუქციების ტექნიკური მდგომარეობის ვიზუალურ-ინსტრუმენტალური გამოკვლევის ანალიზმა გვიჩვენა, რომ მის მზიდ კონსტრუქციებში განვითარებული დეფექტები, გამოწვეულია არასრულყოფილი პროექტირებით, სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოების არაკვალიფიციურად განხორციელების შედეგად და მასალების ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლების ნორმებიდან გადახრის შედეგად.

დასკვნა:

ჩატარებული გამოკვლევების შედეგების ანალიზის საფუძველზე დადგინდა, შენობის ტექნიკური მდგომარეობა არ შეესაბამება: სეისმომდებობის და მდგრადობის; ნორმატიული დოკუმენტებს - СНиП II-7-81* (მშენებლობა სეისმურ რაიონებში)

. რეკომენდაციები:

1. მშენებლობის დროს მასალების მახასიათებლების შემოწმება
2. მშენებლობის დასრულების დროს მზიდი კონსტრუქციების ტექნიკური მდგომარეობის ვიზუალურ-ინსტრუმენტალური გამოკვლევა.

ქვემოთ მოცემულიამ შენობის დეფექტების ამსახველი ფოტოფიქსაცია:





5. ეკონომიკური და მმართველობითი ექსპერტიზა

აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენს სააგარაკო სახლს და მას არ აქვს კომერციული დანიშნულება შესაბამის აღნიშნულ ობიექტზე ეკონომიკური და მმართველობითი ექსპერტიზის ჩატარება მიზანშეწონილი არ არის. ასევე აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ დამკვეთის ინტერესებში შედის საცხოვრებელი დანიშნულებით შენობის ღირებულების განსაზღვრა.

6. შეფასების მიდგომების და მეთოდების შერჩევა

ობიექტის ღირებულების დადგენის პროცესში გათვალისწინებული უნდა იქნას ყველა ის ფაქტორი, რომელიც გავლენას ახდენს უძრავი ქონების ბაზრისა და შესაფასებელი ობიექტის ფასზე. როგორც წესი, ობიექტის საბაზრო ფასის დასადგენად იყენებენ შეფასების სამ მიდგომას:

- დანახარჯების შედარების მიდგომა
- გაყიდვების შედარების მიდგომა
- შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომა

ერთი და იმავე შესაფასებელი ობიექტის სამი სხვადასხვა ღირებულება რომელიც შესაბამისად ამ სამი მეთოდის გამოყენებით მიიღება გაანალიზდება და შეიწონება რათა დადგინდეს საბოლოო ღირებულება.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენა შედარების მეთოდით

მიმდინარე მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთის ღირებულების დასადგენად გამოყენებულია შედარების მეთოდი. ეს მიდგომა დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის გაყიდული მსგავსი მიწის ნაკვეთების ფასების შედარებაზე. ეს არის ყველაზე პოპულარული და აპრობირებული მეთოდი მიწის ნაკვეთის შეფასებისას. შემფასებელს, ასევე, შეუძლია ანალიზი გაუკეთოს წარდგენილ შეთავაზებებს, სხვა საბაზრო ინფორმაციას, მაგრამ მთავარი ყურადღება უნდა მიექცეს ანალოგიური მიწის ნაკვეთების ფაქტიური გაყიდვების მონაცემებს, რომლებიც განხორციელებულია საბაზრო პირობებში.

**მიწის ნაკვეთის ღირებულების დადგენისას ანალოგებად აღებულ იქნა
შესაფასებელი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთები**

მიწის ნაკვეთის ფუნქცია	სასოფლო სამეურნეო
------------------------	-------------------

მახასიათებლის დასახელება	შესაფასებელი ობიექტი	ანალოგი 1	ანალოგი 2	ანალოგი 3
მისამართი	ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩა
ინფორმაციის წყარო		www.myhome.ge ID: 9156687; Tel: 577 73 17 71	www.myhome.ge ID: 9231095 ; Tel: 595 55 09 55	www.myhome.ge ID: 8699750 ; Tel: 579 377 766
შეთავაზების /გაყიდვის ფასი		27 000\$	40 000\$	26 300\$
მიწის ფართი	900	800	900	750
შენობის ფართი	-			
საკუთრების უფლება	სრული	სრული	სრული	სრული
ფინანსირების პირობები	საბაზრო	იდენტური	იდენტური	იდენტური
გაყიდვის პირობები	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
საბაზრო პირობები	საბაზრო	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
ხედი	არა	არა	არა	არა
ფრონტაჟი	1 ქუჩა	1 ქუჩა	1 ქუჩა	1 ქუჩა
ზონირება	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი
მისასვლელი	კი	კი	კი	კი
გაუმჯობესება	კი	არა	არა	არა
კომუნიკაციები	კი	კი	კი	კი

მახასიათებლების დასახელება	შესაფასებელი ობიექტი	ობიექტი #1	ობიექტი #2	ობიექტი #3
მისამართი	ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი, დავით სარაჯიშვილის ქუჩა	ქ.თბილისი, დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩა
ნაკვეთის ფართი, კვ.მ.	900	800	900	750
ტრანზაქციის ფასი ,		27 000	40 000	26 300
ფართის ერთეულის ფასი, \$		33,35	44,44	35,00
გადაცემული უფლებები	სრული	სრული	სრული	სრული
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		33,35	44,44	35,00
ფინანსირების პირობები	საბაზრო	იდენტური	იდენტური	იდენტური
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		33,35	44,44	35,00
გაყიდვის პირობები	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		33,35	44,44	35,00
შესყიდვის შემდგომ ხარჯი	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		33,35	44,44	35,00
საბაზრო პირობები		შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
კორექტირება		-10%	-10%	-10%
დაკორექტირებული ფასი, \$		30,00	40,00	31,5
ადგილმდებარეობა				
ფართი	900	800	900	750
კორექტირება		0%	0%	0%
ხედი	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		0%	0%	0%
ფრონტაჟი	1 ქუჩა	1 ქუჩა	1 ქუჩა	1 ქუჩა

კორექტირება		0%	0%	0%
ზონირება	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი	საცხოვრებელი
კორექტირება		0%	0%	0%
მისასვლელი	კი	კი	კი	კი
კორექტირება		0%	0%	0%
ადგილმდებარეობაზე კორექტირების საერთო რაოდენობა		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, დოლ		30,00	40,00	31,5
გაუმჯობესება	კი	არა	არა	არა
კორექტირება		0%	0%	0%
კომუნიკაციები	კი	კი	კი	კი
კორექტირება		0%	0%	0%
ეკონომიკური მახასიათებლები		–	–	–
გამოყენება		ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური
დაკორექტირებული ფასი, დოლ		30,00	40,00	31,5
სანდოობის კოეფიციენტი		33%	35%	32%
კორექტირებული ერთეულის ფასი, დოლ		9,9	14	10,1
ერთეულის ღირებულება, დოლ	34,00			
შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, დოლ	30 600			

მიწის ნაკვეთისა საერთო ღირებულება გაყიდვების შედარების მეთოდით შეადგენს:

30 600 აშშ დოლარს

82 314 ლარი

განგარიშებისას კორექტირება შეტანილია შემდეგ პუნქტებში:

1. პირველი კორექტირება შეტანილია საბაზრო პირობების შედარების N 1, N 2 და N 3 ელემენტში - 10 %-ის ოდენობით, რომელიც მდგომარეობს შემდეგში: ბაზარში, როგორც წესი, შეთავაზების ფასში შედის პროცენტული ფასნამატი, რომელიც მოიცავს სავარაუდო დასაკლებ სიდიდეს ან/და სამაკლერო კომპანიის ინტერესს.

უძრავი ქონების ღირებულების დადგენა დანახარჯებისა და გაყიდვების შედარების მეთოდებით:

შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტის საბაზრო ღირებულების დასადგენად გამოვიყენებთ დანახარჯებისა და შედარების მეთოდს, იმის საფუძველზე, რომ შეფასების თარიღისათვის შესაფასებელი ობიექტი წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს, არ არის კომერციული დანიშნულების.

დანახარჯების მეთოდის გამოყენებისას განვიხილავთ ჩანაცვლების ღირებულებას, რომელიც ასახავს ფუნქციონალური მოთხოვნებით მსგავსი უძრავი ქონების ობიექტის აშენებაზე გაწეულ ხარჯებს, თანამედროვე მასალების, ტექნოლოგიებისა და სამშენებლო ნორების გამოყენებით. შენობას არ გააჩნია ფუნქციონალური და ეკონომიკური ცვეთა, ამიტომ შეფასებულ იქნა მხოლოდ აღდგენადი და აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთის ღირებულება.

საცხოვრებელი სახლის ღირებულების გამოთვლა დანახარჯების მეთოდით:

მაჩვენებელი	აშშ დოლ
მშენებლობის ჩანაცვლების ღირებულება, 1კვმ	350
საერთო სამშენებლო ფართი, კვმ	405
მშენებლობის ღირებულება	141750
ეზოს შემოღობვის ღირებულება	9750
დეველოპერის მოგება	15%

შენობის მშენებლობის ღირებულება დეველოპერის მოგების გათვალისწინებით	174225
ფიზიკური ცვეთა	1742 (1%)
ფუნქციონალური ცვეთა	0
ეკონომიკური (გარე) ცვეთა	0
ჯამური ცვეთა	1742
<u>შენობის ღირებულება ცვეთის გათვალისწინებით</u>	172482.75
<u>მიწის ნაკვეთის ღირებულება</u>	30 600
<u>ობიექტის ღირებულება დანახარჯების მეთოდით</u>	203082,00

შესაფასებელი მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების საერთო ღირებულება დანახარჯების შედარების მეთოდით შეადგენს:

203082,00 აშშ დოლარს

546 290.00 ლარს

უძრავი ქონების ობიექტის ღირებულების გამოთვლა გაყიდვების შედარების მეთოდით:

საქართველოში გაყიდვების მეთოდის გამოყენების სფერო იზღუდება არა მარტო ბაზრის ინფორმაციაზე მიუწვდომლობის გამო, არამედ - უძრავი ქონების რეალიზაციის შესახებ დამახინჯებული ოფიციალური მონაცემებით. არასრულყოფილი საგადასახადო პოლიტიკა იძულებულს ხდის უძრავ ქონებაზე ოპერაციებში მონაწილე სუბიექტებს საიდუმლოდ შეინახონ თავისი გარიგების შედეგები. მიუხედავად აღნიშნულისა, შესაძლებელია მოხერხდეს შესაბამისი მონაცემების მოპოვება მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში, რაც აისახება დასკვნაში.

გაყიდვების შედარების მეთოდით უძრავი ქონების ობიექტის შეფასებისას ჩვენ მიერ შესწავლილი იქნება შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტის მიმდებარე სექტორი და შესადარებლად ავიღებთ უძრავი ქონების ობიექტებს, რომლებიც მახასიათებლებით შესაფასებელი ობიექტის მსგავსია.

მახასიათებლების დასახელება	შესაფასებელი ობიექტი	ობიექტი #1	ობიექტი # 2	ობიექტი #3
მისამართი	ქ.თბილისი. დიდგორის ქუჩა	ქ.თბილისი. ანდრონიკაშვილის ქუჩა	ქ.თბილისი. სოფელი დილომი	ქ.თბილისი. დიდგორის ქუჩა
ინფორმაციის წყარო		www.myhome.ge ID:8937589 Tel: 592 44 72 72	www.myhome.ge ID:8782200 Tel: 595 36 04 08	www.myhome.ge ID:9188099 Tel: 595 11 01 70
მიწის ნაკვეთის ფართი	900	960	850	600
შენობის ფართი, კვ.მ.	504	500	430	540
ტრანზაქციის ფასი , \$		300 000	210 000	150 000
შესწორება ნამეტ მიწის ნაკვეთზე				
ფართის ერთეულის ფასი, \$		600	490	280
გადაცემული უფლებები	სრული	სრული	სრული	სრული
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		600	490	280
ფინანსირების პირობები	საბაზრო	იდენტური	იდენტური	იდენტური
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		600	490	280
გაყიდვის პირობები	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო	საბაზრო
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		600	490	280
შესყიდვის შემდგომ ხარჯები	0	0	0	0
კორექტირება		0%	20%	30%
დაკორექტირებული ფასი, \$		600	590	365
საბაზრო პირობები		შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
კორექტირება		-5%	-5%	-5%
დაკორექტირებული ფასი, \$		570	560	345
მოთხოვნადი ადგილმდებარეობა	კი	კი	კი	კი
კორექტირება		0%	0%	10%

დაკორექტირებული ფასი, \$		570	560	380
ფრონტაჟი	მეორე ხარისხოვანი	მეორე ხარისხოვანი	მეორე ხარისხოვანი	მეორე ხარისხოვანი
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, \$		570	560	380
ფიზიკური მახასიათებლები				
შენობის ფართი	504	500	430	540
კორექტირება		0%	0%	0%
მიწის ფართი	900	960	850	600
კორექტირება		0%	0%	+20%
შენობის კატეგორია	II	II	II	II
კორექტირება		0%	0%	0%
სართულიანობა	2	2	2	2
კორექტირება		0%	0%	0%
პარკინგის არსებობა	კი	კი	კი	კი
კორექტირება		0%	0%	0%
ასაკი	8	10	8	4
აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთა	1%	2%	1%	1%
კორექტირება		0.00%	0.00%	0.00%
ფიზიკური მდგომარეობა	კარგი	კარგი	კარგი	კარგი
კორექტირება		0%	0%	0%
ფიზიკურ მახასიათებლებზე კორექტირების საერთო რაოდენობა		0%	0%	+20%
დაკორექტირებული ფასი		570	560	456
ეკონომიკური მახასიათებლები				
იჯარის პირობები	მოკლევადიანი	მოკლევადიანი	მოკლევადიანი	მოკლევადიანი
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი		570	560	456
გამოყენება				
ზონირება	ურბანული	ურბანული	ურბანული	ურბანული

კორექტირება		0%	0%	0%
შესაბამისობა საუკეთესო გამოყენებასთან	კი	კი	კი	კი
კორექტირება		0%	0%	0%
გამოყენებაზე კორექტირების საერთო რაოდენობა		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი,		570	560	456
ობიექტის კუთვნილი არაუძრავი კომპონენტები	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი \$,		570	560	456
სანდოობის კოეფიციენტი		40%	40%	20%
კორექტირებული ერთეულის ფასი,		228	224	91
ერთეულის ღირებულება, \$	543			
შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, \$	273672			

განგარიშებისას კორექტირება შეტანილია შემდეგ პუნქტებში:

1) შესყიდვის შემდგომ ხარჯი(ანალოგების განხილვასთან არაა აზრობრივად დაკავშირებული.) მეორე ანალოგის შემთხვევაში მთლიანად მოსაპირკეთებელია ეზო, ხოლო მესამე ანალოგის შემთხვევაში მოსაპირკეთებელია ეზო და სახლი იყიდება ავეჯის გარეშე, შესაბამისად შესწორება შევიდა ორივე შემთხვევაში, პლიუს ნიშნით, 20 % და 30 %-ით.

2) გაყიდვის პირობების შედარების სამივე ელემენტში -5%-ის ოდენობით, რომლის არსი იმაში მდგომარეობს, რომ ბაზარზე, როგორც წესი, შეთავაზების ფასში შედის 5%-იანი ფასნამატი, რომელიც მოიცავს სავარაუდო დასაკლებ სიდიდეს ან/და მაკლერის ინტერესს.

3) შესწორება შეტანილ იქნა ნამეტ მიწის ნაკვეთებზე. N3 - ანალოგი უფრო მცირე ფართობისაა, ვიდრე შესაფასებელი მიწა, შესაბამისად, შესწორება შევიდა პლუსით.

შესაფასებელი მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის
საერთო ღირებულება გაყიდვების შედარების მეთოდით შეადგენს:

273672,00 აშშ დოლარს

შესაფასებელი ქონების შეფასების მეთოდის შერჩევის დასაბუთება და საბაზრო
ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება.

უძრავი ქონების ობიექტის საცხოვრებელი სახლის ღირებულების განსაზღვრისათვის გაანალიზებულია მისი საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენების ვარაუდით. შემდეგ გამოყენებულია შეფასების სამი კლასიკური მეთოდიდან ორი მათგანი: დანახარჯებისა და გაყიდვების შედარების მეთოდი. ღირებულების გამოთვლები ჩატარდა უძრავი ქონების

დანახარჯების შედარების მეთოდის გამოყენებისას, შენობის ღირებულების განსაზღვრისათვის გამოიყენება ისეთი მაჩვენებლები, რომლებიც გათვლილია იაფი სამშენებლო მასალებისა და, ასევე, იაფი მუშახელის გამოყენებაზე. მეორე მხრივ, რეკონსტრუქციაზე დანახარჯები გამოთვლილია მასალებისა და სამუშაოების თანამედროვე ფასებით, რაც საერთოდ საკმაო სანდოობის ხარისხს ანიჭებს გამოთვლებს, მიუხედავად ამისა, როგორც ცნობილია, დანახარჯები უძრავი ქონების ობიექტის აშენებაზე ხშირად არ ასახავს მის წინასწარ განსაზღვრულ ღირებულებას, ამიტომ შესწორების კოეფიციენტად აღებული იქნება ის მაჩვენებელი, რომელიც უფრო მეტად შეესაბამება ჩემ მიერ ამ მეთოდის გამოსაყენებლად მოპოვებული ინფორმაციის საიმედოობასა და სისრულეს, ეს სიდიდეა 0,4.

გაყიდვების შედარების მეთოდი იძლევა ყველაზე ზუსტ შედეგს. ანგარიშში მოყვანილია შეთავაზების ფასები და არა ფაქტიური გარიგების ფასები, ამიტომ კოეფიციენტად აღებულია 0,6.

საბოლოოდ, შეფასების ორი მეთოდით მიღებული შედეგების შეწონვით დადგინდა უძრავი ქონების ობიექტის საბაზრო ღირებულება.

შეფასების მიდგომა	ღირებულება, დოლ	შეწონვის კოეფიციენტი	კორექტირებული ღირებულება, \$
შედარების მიდგომა	273672	0.6	164203
დანახარჯების მიდგომა	203082	0.4	81232
ქონების საბაზრო ღირებულება			245435

ჩატარებული გამოთვლების თანახმად, შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულებამ შეფასების თარიღისათვის შეადგინა:

245435აშშ დოლარი

შეფასების თარიღისათვის ქართულ ვალუტაში(ლარში) ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენს:

660 222ლარი

შესაფასებელი ქონების რეალური ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის გათვალისწინებით.

უძრავი ქონების ტექნიკური ექსპერტიზის შედეგად გამოვლინდა შემდეგი ძირითადი სახის დეფექტები:

- 1) სარდაფის სვეტებში შეიმჩნევა ვერტიკალური 2-3მმ ბზარები;
- 2) სარდაფის კედლებში შეიმჩნევა დახრილი 1-2 მმ ბზარები;
- 3) სარდაფის გადახურვაში რიგელის ჩაღუნვის გამო მეპატრონემ დაამონტაჟა შუალედური მილკვადრატის სვეტი, რომელის მოწყობაც გადაწყვეტილია არაპროფესიონალურ დონეზე. (კონსტრუქტორის კონსტრუქციული გადაწყვეტის გარეშე);
- 4) სარდაფის კედლებში შეიმჩნევა სისველე, რაც გამოწვეულია შენობის პერიმეტრზე დრენაჟის და კედლების გარე იზოლაციის არარსებობის გამო.
- 5) წვრილმანი დეფექტები - ბზარები ფასადზე, ნაღესის ჩამოყრა სარდაფის ჭერზე, წყალ გადამყვანების არქონა ფანჯრებზე და სხვა.

სამშენებლო კომპანიასთან და კონსტრუქტორთან კონსულტაციების შედეგად დადგინდა, რომ აღნიშნული დევექტების გამოსასწორებლად საჭიროა გატარდეს მნიშვნელოვანი სამშენებლო სამუშაოები:

1) სარდაფის სვეტების გამაგრება გაძლიერება ლითონის კუთხოვანებით, მოჩარჩოება, ბადის გაკვრა, გალესვა.

2) სარდაფის კედლების გამაგრება გაბურღვით, არმატურის ანკერების მოწყობით, ბადის გაკვრით და გალესვით.

3) რიგელის გაძლიერება ორტესებრი კოჭებით, კედელზე დაყრდნობით.

4) შენობის პერიმეტრზე უნდა ამოითხაროს მიწა სარდაფის იატაკის ნიშნულზე დაბლა, ჩაეწყოს სადრენაჟო მილები ან/და პერიმეტრის კედელს გაუკეთდეს ჰიდროიზოლაცია. სამუშაოების დასრულების შემდეგ, იზოს ხელახალი კეთილმოწყობა.

დასახელებული სამუშაოების შესასრულებლად და წვრილმანი დევექტების აღმოსაფხვრელად, სამშენებლო კომპანიის მიერ შესასრულებელმა სამუშაოებმა და კონსტრუქტორის მომსახურებამ შეადგინა დაახლოებით 75 000 ლარი, სახელმწიფოს ყველა სახის გადასახადის გათვალისწინებით.

ღირებულების დადგენა	საბაზრო ღირებულება	აღდგენითი სამუშაოები	რეალური ღირებულება
	660 222 ლარი	75 000 ლარი	585 222 ლარი

ჩატარებული გამოთვლების თანახმად, შესაფასებელი ობიექტის რეალურმა ღირებულებამ შეფასების თარიღისათვის შეადგინა:

ქონების რეალური ღირებულება დამრგვალებით შეადგენს: 585 000 ლარს.