



007444722

ექსპერტის დასკვნა № 007444722

### გაფრთხილება

დეპარტამენტების უფროსების მიერ განგვემარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებულები ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

### ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა: სასაქონლო ექსპერტიზა

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: სსიპ საქართველოს ეროვნული მუზეუმი

ქვესტრუქტურა:

თანამდებობა: წარმომადგენელი

მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, შოთა რუსთაველის გამზ. #3

სახელი და გვარი: ნოდარ გოგოლაშვილი

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

ილია კონჯარია / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 16 წლის სტაჟით. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს - აკრედიტაციის ცენტრის აკრედიტაციის N GEO-268-20432279 ISO/IEC 17024 შესაბამისობის სერტიფიკატი P-0046 და A-0663

ნინო რაზმაძე / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 3 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № P-0329 და შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № A-0816

### ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

"გთხოვთ დაგვიდგინოთ შოთა რუსთაველის გამზირი N #-ში 78.7 კვ/მ ფართის გაქირავების ღირებულება და ასევე შოთა რუსთაველის N11-ში 109.6 კვ/მ ფართის ყოველთვიური გაქირავების ღირებულება."

შემოსვლის თარიღი: 16/09/2022 წ

გასვლის თარიღი: 26/10/2022 წ

### დასკვნა

1. ქ. თბილისში, შოთა რუსთაველის გამზირი N3-ში მდებარე (სკ. კოდი - 01.15.04.025.001), სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მუზეუმში მოწყობილ 78.7 კვ.მ ფართის მქონე საკვები ობიექტის ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება 2022 წლის ოქტომბრის მდგომარეობით შეადგენს 3935 ლარს, საკვები ობიექტებისათვის განკუთვნილი ინვენტარის ჩამონათვალი რომლითაც ისარგებლებს მოიჯარე (იხ. დანართი N1).
2. ქ. თბილისში, შოთა რუსთაველის გამზირი N11-ში მდებარე (სკ. კოდი - 01.15.04.018.007), სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მუზეუმში მოწყობილ 109.6 კვ.მ ფართის მქონე საკვები ობიექტის ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება 2022 წლის ოქტომბრის მდგომარეობით შეადგენს 5480 ლარს. საკვები ობიექტებისათვის განკუთვნილი ინვენტარის ჩამონათვალი რომლითაც ისარგებლებს მოიჯარე (იხ. დანართი N2).



007444722

ექსპერტის დასკვნა № 007444722

ილია კონჯარია

ნინო რაზმაძე

### გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტიზის დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ იქნა შესაფასებელი ობიექტები, რომლებიც დათვალიერდა, დასურათდა და ჩაუტარდა შესაბამისი სასაქონლო კვლევა. დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ გამოსაკვლევნი ობიექტები წარმოადგენს ქ. თბილისში, შოთა რუსთაველის გამზირ N3-ში მდებარე (სკ. კოდი - 01.15.04.025.001) 78.7 კვ.მ ფართის მქონე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მუზეუმებში მოწყობილ მდებარე (სკ. კოდი - 01.15.04.018.007) 109.6 კვ.მ ფართის მქონე, ექსპერტიზის დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ იქნა საკვები ობიექტებისათვის განკუთვნილი ინვენტარის ჩამონათვალი, რომლითაც ისარგებლებს მოიჯარე (იხ. დანართი N1 და N2). ექსპერტიზის დამკვეთის განმარტებით საკვები ობიექტებით სარგებლობა შესაძლებელი იქნება ნებისმიერი მსურველისათვის.

### შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა სარწმუნოა მხოლოდ მისი სრული მოცულობით ქვემოთ ჩამოთვლილი დაშვებებისა და შემზღუდავი პირობების გათვალისწინებით.
2. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდი/საიჯარო ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული/იჯარით გაცემული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
3. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
4. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით.
5. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის საიჯარო ღირებულებაზე.
6. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეეტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რიელტური" ფირმების მეშვეობით.
7. ექსპერტების მიერ დადგენილი წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასურის არანაკლებ 5%-ს.

### შეფასების მეთოდოლოგია

### საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

"საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის "გაშლილი მკლავის" პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და მალდატანების გარეშე" (IVშ -1, პარა. 3.1.).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ზოლო



007444722

მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. უძრავი ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება გამყიდველისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში.

**შეფასების გამოყენებული მეთოდი**

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა საბაზრო (გაყიდვების/გაქირავების შედარების მიხედვით) მიდგომა, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული/გაქირავებული იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად/გასაქირავებლად.

**გაყიდვების/გაქირავების შედარების მიხედვით მიდგომა**

გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო (საიჯარო) ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

**შედარების ელემენტები**

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

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები ....
- გაყიდვის პირობები ....
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
- ბაზრის პირობები ...
- ადგილმდებარეობა ....
- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- ეკონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები..."

ამ კვლევისათვის ექსპერტების მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი ქონებების მსგავსი რამოდენიმე შესადარისი ობიექტი, რომლებიც განთავსებულია იმავე უბანში, დაკორექტირდა სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო საიჯარო ღირებულებები.

ჩატარებული კვლევის შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით დადგინდა, რომ:

1. ქ. თბილისში, შოთა რუსთაველის გამზირ N3-ში მდებარე (სკ. კოდი - 01.15.04.025.001), სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მუზეუმში მოწყობილ 78.7 კვ.მ ფართის მქონე საკვები ობიექტის 1 კვ.მ.-ს ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება 2022 წლის ოქტომბრის მდგომარეობით შეადგენს 50 ლარს, შესაბამისად 78.7 კვ.მ-ის ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება შეადგენს 3935 ლარს. საკვები ობიექტებისათვის განკუთვნილი ინვენტარის ჩამონათვალი რომელიც იცარგებლებს მოიჯარე (იხ. დანართი N1).



007444722

ექსპერტის დასკვნა № 007444722

- 2. ქ. თბილისში, შოთა რუსთაველის გამზირ N11-ში მდებარე (სკ. კოდი - 01.15.04.018.007), სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მუზეუმში მოწყობილ 109.6 კვ.მ ფართის მქონე საკვები ობიექტის ერთი კვ.მ.-ს ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება 2022 წლის ოქტომბრის მდგომარეობით შეადგენს 50 ლარს, შესაბამისად 109.6 კვ.მ-ის ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება შეადგენს 5480 ლარს. საკვები ობიექტებისათვის განკუთვნილი ინვენტარის ჩამონათვალი რომელითაც ისარგებლებს მოიჯარე (იხ. დანართი N2).

ილია კონჯარია

ნინო რაზმაძე

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: დავით ამაშუკელი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე



007444722

ექსპერტის დასკვნა № 007444722

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6



007444722



ფოტო 7



ფოტო 8



ფოტო 9



ფოტო 10



ფოტო 11



ფოტო 12