



000212224

ექსპერტის დასკვნა № 000212224

გაფრთხილება

სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეზარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საქსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშავი:

ორგანიზაცია: ააიპ საქართველოს კომპოზიტორთა შემოქმედებითი კავშირი

თანამდებობა: თავმჯდომარე

მისამართი: ყაზბეგის გამზ. N 20 ა

სახელი და გვარი: გიორგი შვერზაშვილი

საფუძველი: განცხადება

შემარულებელი ექსპერტები:

მარიამ ზოლოთაშვილი / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 9 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № A-0727, შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № P-0187

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

“ვთხოვთ შეამოწმოდ და დაადგინოთ ყაზბეგის №20ა-ში პირველ სართულზე მდებარე 21 კვ.მ. საოჯარო შეფასება. საკადასტრო კოდი №01.10.15.019.008.01.500.”

შემოსვლის თარიღი: 30/11/2023 წ

გასვლის თარიღი: 18/01/2024 წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზ. №20ა-ში მდებარე, №01.10.15.019.008.01.500 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან დამკვეთის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 21 კვ.მ. ფართის მთლიანი ყოველთვიური საოჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2024 წლის 17 იანვრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 378 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (www.nbg.gov.ge – 2.6573) შეადგენს 1 004 ლარს.

მარიამ ზოლოთაშვილი

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმულია საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზ. №20ა-ში მდებარე, №01.10.15.019.008.01.500 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან დამკვეთის მიერ შესაფასებლად



000212224

ექსპერტის დასკვნა № 000212224

წარმოდგენილი 21 კვ.მ. ფართის ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით, აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტის მიერ დათვალაღირებული, დასურათებული და შესწავლილი იქნა დამკვეთის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

განცხადების რეგისტრაცია: №882022512808; **მომზადების თარიღი:** 20/07/2022; **საკადასტრო კოდი:** №01.10.15.019.008.01.500; **მისამართი:** ქალაქი თბილისი, გამზირი ალ. ყაზბეგის, №20ა; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** თანასაკუთრება; **ნაკვეთის ფუნქცია:** არასასოფლო-სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 2384.00 კვ.მ; **ნაკვეთის წინა ნომერი:** 19; **შენიშვნა-ნაგებობები:** №1-დან №14-ის ჩათვლით; **მესაკუთრე:** სახელმწიფო - საკუთრება - ფართი - სართული 1 - 396.76 კვ.მ.

ექსპერტმა შეფასებისას იხელმძღვანელა დამკვეთის მიერ მოწოდებული ინფორმაციით, რომლის მიხედვითაც პირველ სართულზე განთავსებული ფართის ფართობი შეადგენს 21 კვ.მ-ს.

ადგილზე დათვალაღირების შედეგად დადგინდა, რომ შესაფასებელი ობიექტი წარმოადგენს საცხოვრებელი დანიშნულების კორპუსის პირველ სართულზე განთავსებულ ფართს, რომელიც იმყოფება სუფთა მდგომარეობაში. მასში მოხვედრა შესაძლებელია ყაზბეგის გამზირიდან.

შეზღუდვები და დამკვეთი

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შეზღუდვები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულშიღებულ იქნა შემდეგი სახის დამკვეთი:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის საკარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებულ ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით;
4. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე;
5. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეგისტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რიელტური" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნია ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი;
6. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია დამკვეთის მიერ შესახებ, რომ საჯარო რეგისტრის ამონაწერსა და დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ წერილში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც გაივლეხა ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის "გამილი მკლავის" პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“ (IVS -1, პარა. 3.1.).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. უძრავი ქონების ბაზრად ითვლება მომქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამოყველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გააქირაოს/იქირაოს ქონება გამოყველისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში.

ექსპერტის მიერ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება დგინდება შედარების მეთოდით, რაც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი შეთავაზებული/გაყიდული ობიექტის ფასის შედარებაზე. ყურადღება გამახვილებულია ანალოგიური ქონების შეთავაზება/ყიდვა/გაყიდვის საბაზრო ინფორმაციაზე, რომელიც განხორციელდა ტიპურ საბაზრო პირობებში და



000212224

ექსპერტის დასკვნა № 000212224

მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღთან.

შეფასების გამოყენებული მეთოდი

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

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 მუშეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსაზღვრულ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეფერვის გზით.

შედარების ელემენტები

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

გაქირავების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

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

ამ კვლევისათვის ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი უძრავი ქონების მსგავსი რამოდენიმე შესადარისი ობიექტი, რომლებიც განთავსებულია იმავე უბანში, დაკორექტირდა სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო ყოველთვიური საიჯარო ღირებულება დღეის მდგომარეობით, რაც მთლიანი უძრავი ქონებისთვის შეადგენს **378 აშშ დოლარს**.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზ. №20ა-ში მდებარე, №01.10.15.019.008.01.500 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან დამკვეთის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 21 კვ.მ. ფართის მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2024 წლის 17 იანვრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **378 აშშ დოლარს**, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (www.nbg.gov.ge – 2.6573) შეადგენს **1 004 ლარს**.

მარიამ ბოლოთაშვილი

გამოყენებული მასალები



000212224

ექსპერტის დასკვნა № 000212224

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ალექსანდრე აბელიანი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე



000212224

ექსპერტის დასკვნა № 000212224

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



අදාළ ප්‍රදේශයේ
විද්‍යුත් සැලසුම