



008177423

ექსპერტის დასკვნა № 008177423

### 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, ვალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებულები ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

### ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: საქართველოს კომპოზიტორთა შემოქმედებითი კავშირი

თანამდებობა: თავმჯდომარე

მისამართი: ქ. თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი, დავით აღმაშენებლის გამზ., №123

სახელი და გვარი: გიორგი შავერზაშვილი

საფუძველი: განცხადება

### შემსრულებელი 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

მარიამ გორგიძე / 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-0726.

### ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

"შოგმართავთ თხოვნით, შეგვიფასოთ უძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს დ. აღმაშენებლის 123-ში კ. 01.13.08.004.048, მეორე სართულზე, ფართი 116.38 კვ.მ."

შემოსვლის თარიღი: 07/11/2023 წ

გასვლის თარიღი: 15/11/2023 წ

### დასკვნა

ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის გამზ. №123-ში მდებარე, №01.13.08.004.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა №1-ის მეორე სართულზე განთავსებული ფართის მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ტირის საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 15 ნოემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 1 164 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში ([www.nbg.gov.ge](http://www.nbg.gov.ge) - 2.6981) შეადგენს 3 141 ლარს.

მარიამ ზოლოთაშვილი



008177423

მარიამ გორგიძე

*Handwritten signature*

### გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმულია საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის გამზ. №123-ში მდებარე, №01.13.08.004.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა №1-ის მეორე სართულზე განთავსებული ფართის ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტების მიერ დათვალიერებული, დასურათებული და შექმნილი იქნა დამკვეთის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

განაცხადის რეგისტრაცია: №882022512787; მომზადების თარიღი: 19/07/2022; საკადასტრო კოდი: №01.13.08.004.048; მისამართი: ქალაქი თბილისი, გამზირი დ. აღმაშენებლის, №123 (ნაკვ. 04/048); ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 1268.00 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი: 4; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4; შესაკუთრე: სახელმწიფო.

ექსპერტებმა შეფასებისას იხელმძღვანელეს დამკვეთის მიერ მოწოდებული ინფორმაციით, რომლის მიხედვითაც შესაფასებელი ობიექტის ფართობი შეადგენს 116.38 კვ.მ-ს.

ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ შესაფასებელი ობიექტი წარმოადგენს შენობა-ნაგებობა №1-ის მეორე სართულზე განთავსებულ ფართს, რომელშიც მოწყობილია ორი ოთახი. ფართი საჭიროებს სარემონტო სამის სამუშაოების ჩატარებას. ობიექტი მდებარეობს დავით აღმაშენებლის გამზირზე, მასში მოხვედრა შესაძლებელია შიდა კიბის საშუალებით.

### შეზღუდვები და დაშვებები

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

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლების პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის საყარაულო 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. შემფასებლებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. 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;
4. შემფასებლების მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, ოურიდიული, 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 რეცტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რიელტური" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნია ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი;
6. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლების მიერ მიღებულია დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეცტრის ამონაწერსა და დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ წერილში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შესაბამისა რეალობას.

### შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიციას



008177423

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

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ზოლო 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 გააქირაოს/იქირაოს ქონება გამყიდველისთვის/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 მქაჩიმალურად მიხსნობულია შეფასების თარიღთან.

**შეფასების გამოყენებული მეთოდი**

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლების მიერ გამოყენებულ იქნა მხოლოდ **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);
- დადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მუშაობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსაზღვრულ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტორა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო 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.

გაქირავების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები ...
- გაყიდვის პირობები ...
- დანახარჯები, რომელიც გასწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
- ბაზრის პირობები ...
- ადგილმდებარეობა ...
- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- ეკონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...



008177423

ექსპერტის დასკვნა № 008177423

- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...

ამ კვლევისათვის ექსპერტების 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 1 კვ.მ-ზე შეადგენს 10 აშშ დოლარს, შესაბამისად 116.38 კვ.მ უძრავი ქონების მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 1 164 აშშ დოლარს.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის გამზ. №123-ში მდებარე, №01.13.08.004.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის საკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა №1-ის მეორე სართულზე განთავსებული ფართის მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 15 ნოემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 1 164 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში ([www.nbg.gov.ge](http://www.nbg.gov.ge) - 2.6981) შეადგენს 3 141 ლარს.

მარიამ ბოლოთაშვილი

მარიამ ჯორჯიძე

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ალექსანდრე აბელიანი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე



008177423

ექსპერტის დასკვნა № 008177423

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



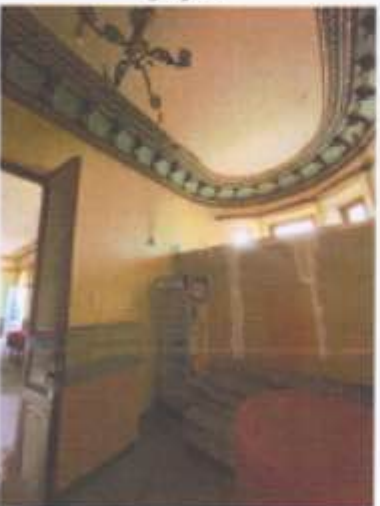
ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6



008177423

ექსპერტის დასკვნა № 008177423



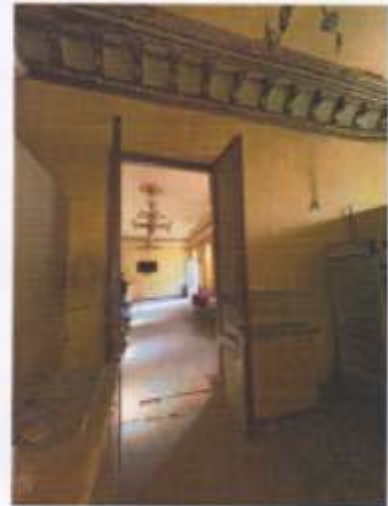
ფოტო 7



ფოტო 8

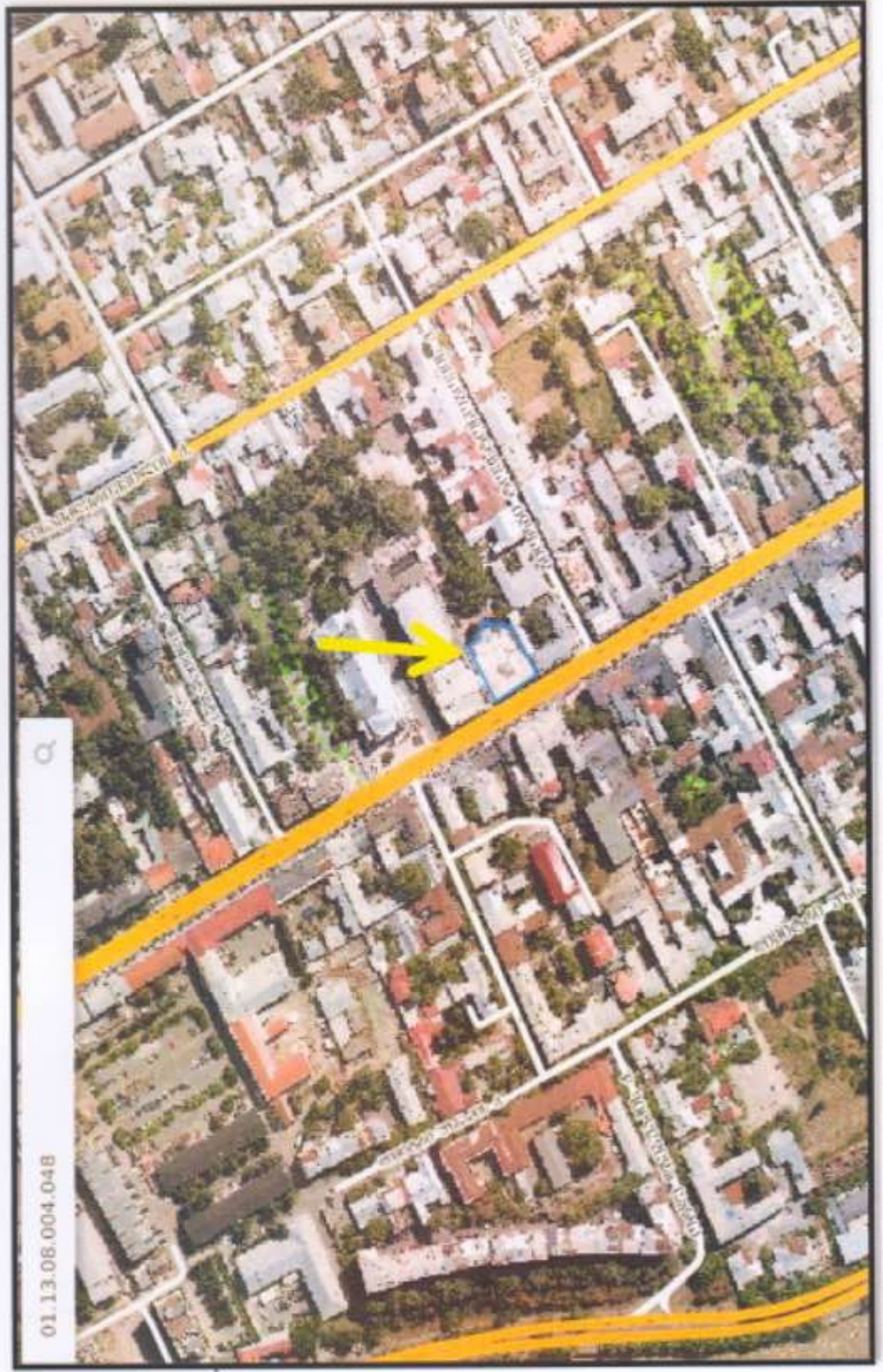


ფოტო 9



ფოტო 10

საქართველოს რეკონსტრუქციის  
სააგენტოს მიერ



01.13.08.004.048