



სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო

# ექსპერტიზის დასკვნა



[WWW.EXPERTIZA.GOV.GE](http://WWW.EXPERTIZA.GOV.GE)



ლევან სამხარაულის სახელობის  
სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო  
LEVAN SAMKHARALI NATIONAL FORENSICS BUREAU

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი  
LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

5003680714

№ 13/08/2014

201 წ.



5003680714

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო-ს  
მომსახურების მხარდაჭერის დეპარტამენტის უფროსს  
ბნ მირიან ჩაჩავას

ბატონო მირიან, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი  
2014 წლის 28 ივლისის მომართვის (ბიუროს რეგისტრაციის N1004856314) საუბუძველზე, გიგზავნით  
სასაქონლო ექსპერტიზის N004201914 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 09 ფურცლად;

პატივისცემით,

გიორგი თვაური  
ბიუროს უფროსი

WWW.EXPERTIZA.GOV.GE WWW.FORENSICS.GE



თბილისი 0162: შავჭავჭავაძის ბუჩქნ. №84  
84 Chavchavadze ave. Tbilisi 0162, Georgia  
კუთაისი 4600, მესხის ქ. №5  
5 Meskhi str. Kutaisi 4600, Georgia  
ბათუმი 6000, პუშკინის ქ. №145  
145 Pushkini str. Batumi, Georgia

(995 32) 225 84 84  
(995 32) 229 65 24  
info@forensics.ge  
(995 431) 21 30 03  
info@forensics.ge  
(995 422) 27 94 30  
info@forensics.ge



004201914

ექსპერტის დასკვნა № 004201914

**გაფრთხილება**

სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორება 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 გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

**ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი**

ექსპერტიზის სახეობა: სასაქონლო ექსპერტიზა

**დემინშავი:**

ორგანიზაცია: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

თანამდებობა: მომსახურების მხარდაჭერის დეპარტამენტის უფროსი

მისამართი:

სახელი და გვარი: მირიან ჩაჩავა

საფუძველი: მომართვა

**შემსრულებელი ექსპერტები:**

ქრისტინე მარგველაშვილი / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 5 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 A-0066

**ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები**

გთხოვთ, უზრუნველყოთ ქ. თბილისში, აღმაშენებლის ხეივანი მე-10 კმ-ზე მდებარე 11998 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების: N1 და N2 (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.13.01.010.082) საბაზრო ღირებულების შესახებ აუდიტორული დასკვნის მომზადება.

შემოსვლის თარიღი: 28.07.2014წ

გასვლის თარიღი: 13.08.2014წ

**დასკვნა**

ქ. თბილისში, აღმაშენებლის ხეივანი მე-10 კმ-ზე მდებარე, N01.13.01.010.082 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (11998 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების) საბაზრო ღირებულება 2014 წლის 11 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 220 040 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში ([www.nbg.gov.ge](http://www.nbg.gov.ge) - 1.7274) შეადგენს 3 834 897 ლარს.

ქრისტინე მარგველაშვილი

**გამოკვლევა**

ექსპერტის მიერ შესწავლილი და დასურათებულია ქ. თბილისში, აღმაშენებლის ხეივანი მე-10 კმ-ზე მდებარე, N01.13.01.010.082 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება.





004201914

ექსპერტის დასკვნა № 004201914

2014 წლის 23 აპრილის N882014205381 საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით შესაფასებელი ობიექტის მისამართია: ქ. თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი მე-10 კმ. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება. ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო. დაზუსტებული ფართობი: 11998 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.13.01.010.072. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2. მესაკუთრე: სახელმწიფო. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.13.01.010.082.

აღვიწივ დათვალიერების შედეგად, დადგინდა რომ შესაფასებელი ობიექტი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ N1 და N2 შენობა-ნაგებობას. მიწის ნაკვეთის რელიეფი სწორია; შემოღობილია; ფასადი გადის დ. აღმაშენებლის 10 კმ. და ლუბლიანას ქუჩაზე. წარმოადგენს არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. N1 შენობა-ნაგებობა ერთსართულიანია; სარემონტო მდგომარეობაშია. N2 შენობა წარმოადგენს სათბურს. ვინაიდან, შენობა-ნაგებობების (N1 და N2) ფართობები არ არის დაფიქსირებული საჯარო რეესტრის ამონაწერში, ექსპერტის მიერ შენობები აზომილი იქნა საჯარო რეესტრის ელექტრონული რუკის მეშვეობით, რომლის მიხედვით N1 შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობი შეადგენს - 348 კვ.მ-ს, ხოლო, N2 სათბურის განაშენიანების ფართობი შეადგენს - 2585 კვ.მ-ს.

#### 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 მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდ ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასვლისას 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 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. 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 რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რეელტორი" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

#### 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 ძალდატანების გარეშე" (IVშ -1, პარა. 3.1.).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიღებულია შესაფასებელი პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო 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.

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 მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღთან.



004201914

ექსპერტის დასკვნა № 004201914

შეფასების გამოყენებული მეთოდი

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა დანახარჯების მიხედვით მიდგომა.

- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება (გაყიდვების შედარების მეთოდით), რომელსაც ემატება იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური);

- გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.

გაყიდვების 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 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 მგრძნობიარე.

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..."

N01.13.01.010.082 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შეფასებისათვის ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა





004201914

ექსპერტის დასკვნა № 004201914

მისი მსგავსი რამოდენიმე შესადარისი ობიექტი, რომლებიც განთავსებულია იმავე უბანში, დაკორექტირდა სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება შეფასების პერიოდისთვის (იხ. დანართი N1).

ექსპერტის მიერ, N01.13.01.010.082 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის შეფასებისათვის, გამოყენებული იქნა ჩანაცვლებითი ღირებულების მეთოდი, რაც გულისხმობს მსგავსი ფუნქციური გამოყენების გაუმჯობესებების შექმნაზე გაწეული ხარჯების ღირებულების დადგენას შეფასების თარიღისათვის თანამედროვე სტანდარტებისა და სამშენებლო მასალების გამოყენებით.

ჩანაცვლების ღირებულება შეფასებულია კვადრატული მეტრების შედარების მეთოდის გამოყენებით. მეთოდი დაფუძნებულია შედარებაზე შემდეგი დაშვების გათვალისწინებით, რომ ახლო წარსულში აშენებული შესადარისი შენობის 1 კვმ-ის აშენების დადგენილი ღირებულება წარმოადგენს საფუძველს შესაფასებელი გაუმჯობესების 1 კვმ-ის ჩანაცვლების ღირებულების შეფასებისათვის. ამ მეთოდისთვის შემფასებლების მიერ მოხდა მსგავსი ფუნქციონალური, ფიზიკური და სხვა მახასიათებლების მქონე ობიექტის მშენებლობაზე გაწეული პირდაპირი და ირიბი ხარჯების მაჩვენებლების დადგენა 1 კვმ-ზე, შემდეგ განისაზღვრა დეველოპერის მოგება და ცვეთის ოდენობა.

ჩატარებული კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ შესაფასებელი N1 შენობა-ნაგებობის მსგავსი ობიექტის ახალი მშენებლობის ხარჯები დეველოპერის მოგებისა და ცვეთის გათვალისწინებით 1 კვმ-ზე საორიენტაციოდ შეადგენს 25 აშშ დოლარს, შესაბამისად მთლიანი 348 კვ.მ შენობა-ნაგებობის ღირებულება შეადგენს 8700 აშშ დოლარს. ხოლო, N2 შენობის - 20 აშშ დოლარს, შესაბამისად მთლიანი 2585 კვ.მ -ის ღირებულება შეადგენს 51 700 აშშ დოლარს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, აღმაშენებლის ხეივანი მე-10 კმ-ზე მდებარე, N01.13.01.010.082 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (11998 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების) საბაზრო ღირებულება 2014 წლის 11 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 220 040 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში ([www.nbg.gov.ge](http://www.nbg.gov.ge) - 1.7274) შეადგენს 3 834 897 ლარს. მათ შორის:

- მიწის ნაკვეთის (11998 კვ.მ.) საბაზრო ღირებულება შეადგენს - 2 159 640 აშშ დოლარს, 3 730 562 ლარს.
- შენობა-ნაგებობა N1 საბაზრო ღირებულება შეადგენს - 8 700 აშშ დოლარს, 15 028 ლარს.
- შენობა-ნაგებობა N2 საბაზრო ღირებულება შეადგენს - 51 700 აშშ დოლარს, 89 307 ლარს.

ქრისტინე მარგველაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: დავით ამაშუკელი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: გიორგი ჩადუნელი



004201914

ექსპერტის დასკვნა № 004201914

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6





004201914

ექსპერტის დასკვნა № 004201914



ფოტო 7



ფოტო 8



ფოტო 9



ფოტო 10



დანართი N1

შეღარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის მე-10 კმ. ს/კ №01.13.01.010.082)	ანალოგი №1 (ქ. თბილისი, ლუბლიანას ქუჩა)	ანალოგი №2 (ქ. თბილისი, ლუბლიანას ქუჩის მიმდებარედ)	ანალოგი №3 (ქ. თბილისი, ლუბლიანას ქუჩა)
მთლიანი ფასი (აშშ დოლარი)	?	265 600 \$	130 000 \$	140 000 \$
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)	11998 კვ.მ.	1328 კვ.მ.	650 კვ.მ.	500 კვ.მ.
1 კვ.მ-ის ფასი (აშშ დოლარი)	?	200 \$	200 \$	280 \$
ყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები		შეთავაზდება	შეთავაზდება	შეთავაზდება
კორექტირება		-15%	-15%	-15%
დაკორექტირებული ფასი		170 \$	170 \$	238 \$
ბაზრის პირობები		მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
კორექტირება		-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		170 \$	170 \$	238 \$
ადგილმდებარეობა		მსგავსი	უარესი	მსგავსი
კორექტირება		-	5%	-
დაკორექტირებული ფასი		170 \$	179 \$	238 \$
ფიზიკური მასხაითებლები				
კორექტირება ფართობზე	11998 კვ.მ.	1328 კვ.მ.	650 კვ.მ.	500 კვ.მ.
		-10%	-15%	-15%
		17 \$	27 \$	36 \$

4

კორექტირება ფონიტაქე	უარესი	უარესი	შედეგი
დაკორექტირებული ფასი	10%	10%	-
	17 \$	18 \$	-
	170 \$	170 \$	202 \$
1 კვპ-ის საბოლოო შეფასებული ღირებულება (აშშ დოლარი)	180		
ფართობი (კვპ)	11998		
მილიანი შეფასებული ღირებულება (აშშ დოლარი)	2159640		



სიტუაციური რუკა  
შესავასებელი ობიექტი

