სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5001982723

29/03/2023

5001982723

შპს კაპიტალ დეველოფმენთი-ს დირექტორს ბატონ
ბიძინა ყიფიანს

(თბილისი, შალვა ნუცუბიძის #211ა)

ბატონო ბიძინა,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი მომართვის (ბიუროს 2023 წლის 17 მარტის რეგისტრაციის N1002002323) საფუძველზე, გიგზავნით N002076023 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

მერაბ მურღულია
ბიუროს უფროსის მოადგილე

5001982723

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ.
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი _____

თარიღი 29.03.2023 (ხელმოწერა) გ.ა

002076023

ექსპერტის დასკვნა № 002076023

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:

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: შპს კაპიტალ დეველოფმენთი

თანამდებობა: დირექტორი

მისამართი: თბილისი, შალვა ნუცუბიძის #211ა

სახელი და გვარი: ბიძინა ყიფიანი

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

ალექსანდრე ფურცელაძე / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 14 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N A-1113; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N P-0810

ნანა ხურცილავა / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 7 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N A-0953; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N P-0551

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გაცნობებთ, რომ შპს „კაპიტალ დეველოფმენთის“ მიერ იგეგმება ქ. თბილისი, ძოწის ქ. №1-ში (ს.კ. 01.14.01.007.324) მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა.

გთხოვთ, განგვისაზღვროთ/შეაფასოთ ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსის 1 (ერთი) კვადრატული მეტრის ღირებულება დღეის მდგომარეობით, თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

ამასთან გთხოვთ შეაფასოთ ლარში.“

შემოსვლის თარიღი: 17/03/2023 წ

გასვლის თარიღი: 29/03/2023 წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, ძოწის ქ. №1-ში მდებარე, №01.14.01.007.324 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ საცხოვრებელ კორპუსში განთავსებული 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 28 მარტის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 732 ლარს.

ალექსანდრე ფურცელაძე

ნანა ხურცილავა

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, ძოწის ქ. №1-ში მდებარე, №01.14.01.007.324 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ საცხოვრებელ კორპუსში განთავსებული 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) მთლიანი საბაზრო ღირებულება. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტების მიერ დათვალიერებული, დასურათებული და შესწავლილი იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №882023032316; მომზადების თარიღი – 18/01/2023) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი**: №01.14.01.007.324; **მისამართი:** ქალაქი თბილისი, ძოწის ქუჩა, №1; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი**: 2237.00 კვ.მ; **ნაკვეთის წინა ნომერი:** 01.14.01.007.301; **შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:** №1 ფართით 1296 კვ.მ; **მესაკუთრე:** შპს "კაპიტალ დეველოფმენთი", ID ნომერი: 402010300.

ადგილზე დათვალიერების დროს დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთზე ინსპექტირების მომენტისათვის მიმდინარეობდა შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი. მიწის ნაკვეთის რელიეფი სწორია.

შენიშვნა: მოცემული დასკვნით დადგენილია 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, იმ დაშვებით, რომ №01.14.01.007.324 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე აშენდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დასრულდება გონივრულ ვადაში (ორი წელი).

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 შემფასებლების პროფესიონალურ აზრს. მათ მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო 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 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. შემფასებლების 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 საბაზრო ღირებულებაზე.
5. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რიელტური" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.
6. ექსპერტების მიერ მიღებულია დაშვება, რომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში და დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ მომართვაში ასახული ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება სიმართლეს.

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" (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 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 შედარების მიხედვით) მიდგომა***, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.

საბაზრო (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..."*

ამ კვლევისათვის ექსპერტების მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი საცხოვრებელი ფართის მსგავსი რამოდენიმე შესადარისი

002076023

ექსპერტის დასკვნა № 002076023

ობიექტი, რომლებიც განთავსებულია იმავე უბანში, დაკორექტირდა სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით.

შენიშვნა: ვინაიდან, ექსპერტიზაზე შესაფასებლად არ წარმოდგენილა კონკრეტული საცხოვრებელი ფართები, მოძიებული შესადარისი ობიექტების კორექტირების დროს არ იქნა გათვალისწინებული ისეთი შედარების ელემენტები, როგორიცაა ფართობი, სართულიანობა, ხედები, სხვა მახასიათებლები, რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს უძრავი ქონების ღირებულებაზე და მოცემული დასკვნით დადგენილი ღირებულება წარმოადგენს ზოგადი ხასითის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებას.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, ძოწის ქ. №1-ში მდებარე, №01.14.01.007.324 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ საცხოვრებელ კორპუსში განთავსებული 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 28 მარტის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **2 732** ლარს.

ალექსანდრე ფურცელაძე

ნანა ხურცილავა

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ალექსანდრე აბელიანი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე

002076023

ექსპერტის დასკვნა № 002076023

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5

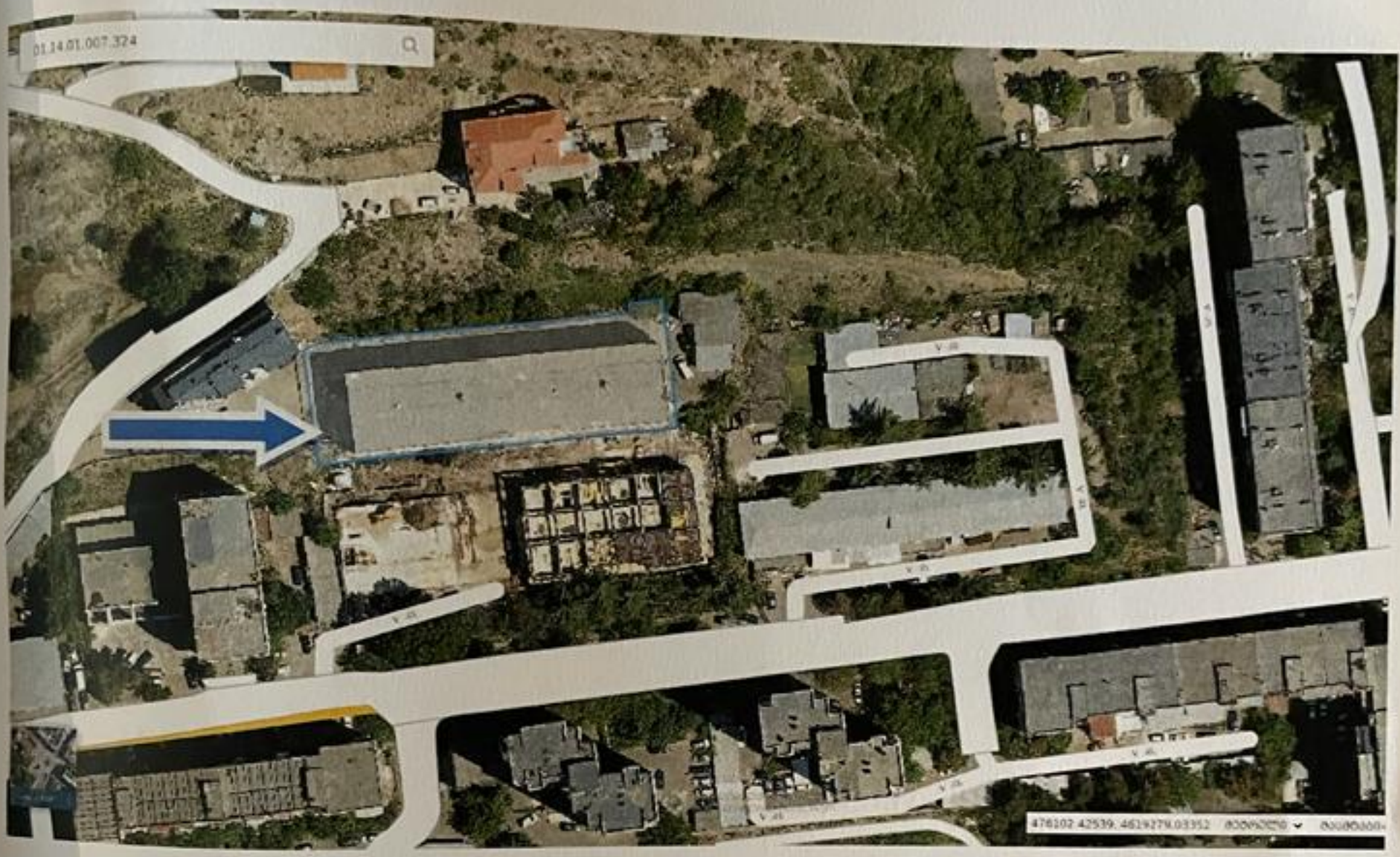


ფოტო 6

დანართი №1

	შედარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი ს/ვ: 01.14.01.007.324	ანალოგი №1 ქ. თბილისი, მიდნელის ქ.	ანალოგი №2 ქ. თბილისი, მიდნელის ქ.	ანალოგი №3 ქ. თბილისი, მიდნელის ქ.	ანალოგი №4 ქ. თბილისი, მიდნელის ქ.
	მთლიანი ფასი (აშშ დოლარი)		80000	72000	130000	75000
	ფართობი (კვ.მ)	1 კვ.მ	61.7	53.75	100.2	57.45
	1 კვ.მ ფასი (აშშ დოლარი)		1297	1340	1297	1305
1	**გაყიდვის პირობები**		შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
	კორექტირება		-10%	-10%	-10%	-10%
	დაკორექტირებული ფასი		1167	1206	1167	1175
2	**გაყიდვის/შეთავაზების თარიღი**	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
	კორექტირება		0%	0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		1167	1206	1167	1175
3	**ადგილმდებარეობა**	ქ. თბილისი, ბოჭის ქ. №1	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	კორექტირება		0%	0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		1167	1206	1167	1175
4	**ფიზიკური მახასიათებლები**					
	ფართობი (კვ.მ)	1 კვ.მ	61.7	53.75	100.2	57.45
	კორექტირება ფართზე		0%	0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		1167	1206	1167	1175
	რემონტის დონე	თეთრი კარკასი	თეთრი კარკასი	თეთრი კარკასი	თეთრი კარკასი	თეთრი კარკასი
	კორექტირება		$ -	$ -	$ -	$ -
	დაკორექტირებული ფასი		1167	1206	1167	1175
5	**კორექტირება მშენებლობის პერიოდზე**	2025	დასრულებული	დასრულებული	დასრულებული	დასრულებული
	კორექტირება		-10%	-10%	-10%	-10%
	დაკორექტირებული ფასი		1050	1085	1050	1058
	1 კვ.მ საბაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)	1061				
	ბოლოდროინდელი კურსი ეროვნულ ვალუტაში	2.5754				
	შესაფასებელი ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება (ლარი)	2732				

საილუსტარციო რუკა



3002080523

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3002080523

რეგიონი	თბილისი	დასრულების თარიღი	29/03/2023

დოკუმენტი:

რეგისტრაციის ნომერი:	1002002323	მომსახურების ტიპი:	დაჩქარებული
რეგისტრაციის თარიღი:	17/03/2023	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000445323	ხელშეკრულების თარიღი:	17/03/2023 - 28/04/2023
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	002076023		

ექსპერტიზის დამკვეთი :

სახელი და გვარი:	ბიძინა ყიფიანი
პირადი ნომერი:	01010009700
ორგანიზაცია:	შპს კაპიტალ დეველოფმენთი
საიდენტიფიკაციო კოდი:	402010300
თანამდებობა:	დირექტორი
დოკუმენტის შემომტანი:	ბიძინა ყიფიანი

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 16.01.2023 N14. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო (დაჩქარებული) მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
14014. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	2400	2400
			ჯამი: 2400.00
			საბოლოო ფასი: 2400.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):

ალექსანდრე ფურცელაძე		ნანა ხურცილავა	
სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი		სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი	

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი

(ხელმოწერა)

მიმღები პირი

ყიფიანი

(ხელმოწერა)

გაცემის თარიღი 29/03/2023

საჭიროა ანგარიშ-ფაქტურა