სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

ექსპერტის დასკვნა
FORENSICS REPORT



თბილისი, 0162, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 84
ქუთაისი 4600, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 2ა
ბათუმი, 6000 პ. მელიქიშვილის ქუჩა 102

84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 0162
2a I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 4600
102 P. Melikishvili Str., Batumi 6000

+995 32 2 258 484 | info@expertiza.gov.ge | expertiza.gov.ge

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5003668023

10/06/2023

5003668023

შპს ორნამენტ დეველოპმენტი-ს დირექტორს ბატონ ნოდარ ჭელიძეს

(თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ბ. კვერნაძის ქ. N7)

ბატონო ნოდარ,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი მომართვის (ბიუროს 2023 წლის 6 ივნისის რეგისტრაციის N1004324723) საფუძველზე, გიგზავნით N003975123 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

მერაბ მურღულია

ბიუროს უფროსის მოადგილე

ბილისი, 0162, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 84
უთაისი 4600, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 2ª
ათუმი, 6000 პ. მელიქიშვილის ქუჩა 102

84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 0162
2ª I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 4600
102 P. Melikishvili Str., Batumi 6000

+995 32 2 258 484 | info@expertiza.gov.ge | expertiza.gov.ge

5003668023

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

თარიღი 12.06.2023 (ხელმოწერა) გ.ა



003975123

ექსპერტის დასკვნა № 003975123

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 გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: შპს ორნამენტ დეველოპმენტი

თანამდებობა: დირექტორი

მისამართი: თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ზ. კვერნაძის ქ. N7

სახელი და გვარი: ნოდარ ჭელიძე

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

გიორგი წულუკიძე / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 5 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N A-1112; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N P-0809

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

„გთხოვთ შეგვიფასოთ ქ. თბილისში, სოფელი დიღომი ვეფხისტყაოსანის ქუჩა №84-ში (ს.კ 01.72.14.038.711) მიწის ნაკვეთზე მშენებარე კორპუსში ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში (102.284 კვ.მ) ფასი მიუთითეთ ლარში.“ თეთრი კარკასი გულისხმობს შემდეგს:

- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;
- ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით;
- ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
- ბინის/ფართის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიაშკა“);
- ბინის/ფართის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად;
- სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული.“

ჰკითხვები ატვირთულია

ჰემოსვლის თარიღი: 06/06/2023 წ

გასვლის თარიღი: 10/06/2023 წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, სოფ. დიღომში, ვეფხისტყაოსანის ქ. №84-ში მდებარე, №01.72.14.038.711 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ საცხოვრებელ კორპუსში განთავსებული 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო

ღირებულება 2023 წლის 9 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 292 ლარს.

გიორგი წულუკიძე

ნანა ხურცილავა

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, სოფ. დიღომში, ვეფხისტყაოსანის ქ. №84-ში მდებარე, №01.72.14.038.711 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 №882023516117; მომზადების თარიღი – 22/05/2023) მისი მონაცემებია: საკადასტრო კოდი: №01.72.14.038.711; მისამართი: ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსანის ქუჩა, №84; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 1124.00 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.72.14.038.708; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი : შენობა №1 საერთო ფართით - 17.54 კვ.მ, შენობა №2 საერთო ფართით - 8.74 კვ.მ, შენობა №3 საერთო ფართით - 190.7 კვ.მ, მათ შორის 1 სართული ფართით - 90.14 კვ.მ, სხვენი ფართით - 100.56 კვ.მ, შენობა №4 საერთო ფართით-27.52 კვ.მ, შენობა №5 საერთო ფართით- 35.15 კვ.მ; მესაკუთრეები: შპს ორნამენტ დეველოპმენტი, ID ნომერი: 412771246.

ადგილზე დათვალიერების დროს დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთზე ინსპექტირების მომენტისათვის განთავსებულია შენობა-ნაგებობები. მიწის რელიეფი სწორია.

შენიშვნა: დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე, მოცემული დასკვნით დადგენილია 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რომელიც გულისხმობს:

- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;
- ბინის გარე პერიმეტრზე ალუმინის კარ-ფანჯრები დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით;
- ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
- ბინის/ფართის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიაშკა“);
- ბინის/ფართის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად;
- სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული.“

შენიშვნა: დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე, მოცემული დასკვნით დადგენილია რა იქნებოდა 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, თუ №01.72.14.038.711 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იქნებოდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

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 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 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 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, სოფ. დიღომში, ვეფხისტყაოსანის ქ. №84-ში მდებარე, №01.72.14.038.711 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ საცხოვრებელ კორპუსში განთავსებული 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 9 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **2 292** ლარს.

გიორგი წულუკიძე

ნანა ხურცილავა

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ალექსანდრე აბელიანი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე

003975123

ექსპერტის დასკვნა № 003975123

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4

დანართი №1

	შედარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი ს/კ: 01.72.14.038.711	ანალოგი №1 ქ. თბილისი, დავარის ქ.	ანალოგი №2 ქ. თბილისი, ვეფხისტყაოსანის ქ. №54	ანალოგი №3 ქ. თბილისი, ვეფხისტყაოსანის ქ. №20
	მთლიანი ფასი (აშშ დოლარი)		67000	75500	93500
	ფართობი (კვ.მ)	1 კვ.მ	75	79,5	94,3
	1 კვ.მ ფასი (აშშ დოლარი)		893	950	992
1	გაყიდვის პირობები		შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
	კორექტირება		-5%	-5%	-5%
	დაკორექტირებული ფასი		848	903	942
2	გაყიდვის/შეთავაზების თარიღი	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
	კორექტირება		0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		848	903	942
3	ადგილმდებარეობა	ქ. თბილისი, სოფ. დიღომი, ვეფხისტყაოსანის ქ. №84	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	კორექტირება		0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		848	903	942
4	ფიზიკური მახასიათებლები				
	ფართობი (კვ.მ)	1 კვ.მ	75	79,5	94,3
	კორექტირება ფართზე		0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		848	903	942
	რემონტის დონე	თეთრი კარკასი	თეთრი კარკასი	მწვანე კარკასი	მწვანე კარკასი
	კორექტირება		$ -	$ -30,00	$ -30,00
	დაკორექტირებული ფასი		848	873	912
5	კორექტირება მშენებლობის პერიოდზე	დასრულებული	დასრულებული	დასრულებული	დასრულებული
	კორექტირება		0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		848	873	912
	1 კვ.მ საბაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)	878			
	გაცვლითი კურსი ეროვნულ ვალუტაში	2,6102			
	შესაფასებელი ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება (ლარი)	2292			

სიტუაციური რუკა

შესაფასებელი ობიექტი



სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო
ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო

