საგადახდო დავალება

Payment Order

#1688731202 GEL

მიღების/შესრულების თარიღი :2023-07-07

Receipt/Execution date

თიბისი ბიზნესისთვის

ს.ს. "თიბისი ბანკი"

გადამხდელი / Sender

შპს კალასი, 205011217

რეფერენსი / Ref. Num.
9954090341

გადამხდელის ანგარიში/ Sender's Account GE03TB7546636050100001

თანხა / Amount

52000 GEL

გადამხდელის ბანკი/ Sender's Bank

სს "თიბისი ბანკი"

ბანკის კოდი/ Bank Code

TBCBGE22

ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა

დასახელება/ Name შპს კალასი, 205011217

საიდენტიფიკაციო კოდი/ Sender's Tax Code 205011217

თანხა სიტყვიერად

Amount in words

ორმოცდათორმეტიათასი ლარი და 00 თეთრი

მიმღები / Receiver

ხაზინის ერთიანი ანგარიში. სხვა შემოსულობები (თვითმმართველი ქალაქი თბილ

მიმღების ანგარიში / Receiver's Account 300773306

გადარიცხვის საკომისიო

Transfer Fee

10GEL

მიმღების ბანკი / Receiver's Bank

ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური

ბანკის კოდი/ Bank Code

TRESGE22

წარდგენის თარიღი

Document submission date

2023-07-07

გადახდის დანიშნულება / Operation Details

შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან

დამატებითი ინფორმაცია / Additional Information

ს.კ. 01.10.06.001.002 (80 კვ.მ თეთრი კარკასი, სხვაობა ვადის დაუცველობის გამო)

ხელმოწერა

Signature

ბ.ა.

დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკით
თიბისი ბანკი TBC BANK
PRINTED VIA INTERNET BANKING

ხელმოწერები

Signatures

ამ დოკუმენტის ხელმოწერით კლიენტი ადასტურებს, რომ: დეტალურად იცნობს სს "თიბისი ბანკის" ფილიალებსა და ინტერნეტ გვერდზე www.tbcbank.ge განთავსებულ საბანკო ოპერაციების წარმოების შესახებ ხელშეკრულების პირობებს (ამ ხელშეკრულებაში შეტანილ ყველა ცვლილებასა და დამატებას) და ეთანხმება მათ, რითაც უერთდება ზემოხსენებულ ხელშეკრულებას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01231881910**
თარიღი: **07/07/2023**

ადრესატი: მარიამ პაპუკაშვილი
პირადი ნომერი: 01008044858
მისამართი: ქ. თბილისი, ტიციან ტაბიძის ქუჩა N124 (ტელ.: 595150006)

ასლი:

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას ქ. 7

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) 2023 წლის 8 ივნისს შემოსულ N60-01231593383 (რეგისტრირებული: N12-0123160113-61 – 09.06.2023წ.) წერილთან დაკავშირებით, რომელიც შეეხება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 8 ივნისის N22.856.927 განკარგულების, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 10 ივნისის N259 განკარგულებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 11 ივლისის N16-01221921192 (რეგისტრირებული: N15-01221921387-61 – 11.07.2022წ.) წერილი საფუძველზე, სააგენტოს მიერ 2022 წლის 8 აგვისტოს გაცემული N61-01222203233 წერილით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების დადასტურებას, გაცნობებთ, რომ N01.10.06.001.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს (შემდგომში - „დაინტერესებული პირი“) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 11 ივლისის N16-01221921192 (რეგისტრირებული: N15-01221921387-61 – 11.07.2022წ.) წერილის თანახმად, დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობის (280 კვ.მ) გათვალისწინებითა და სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2022 წლის 3 აგვისტოს N005261622 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი უძრავი ქონების (ე.წ. „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) საბაზრო ღირებულების (423,360 (ოთხას ოცდასამი ათას სამას სამოცი) ლარი) გადახდა დაევალა სააგენტოს 2022 წლის 8 აგვისტოს N61-01222203233 წერილის ჩაბარებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში.

ვინაიდან, თქვენს მიერ წარმოდგენილი საგადახდო დავალების (გადახდის ქვითრების) შესაბამისად დგინდება, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ვადის დაცვით განხორციელდა 200 კვ.მ ფართობის უძრავი ქონების შესაბამისი თანხის (302,400 (სამასორი ათას ოთხასი) ლარი) გადახდა, ხოლო დარჩენილი 80 კვ.მ ფართობის შესაბამისი თანხის (120,960 (ასოცი ათას ცხრაას სამოცი) ლარი) გადახდა განხორციელდა სააგენტოს 2022 წლის 8 აგვისტოს N61-01222203233 წერილით განსაზღვრული ვადის დარღვევით. სააგენტოს მიერ 2023 წლის 13 ივნისის N61-01231643348 წერილით, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ეთხოვა საბაზრო ღირებულების დადგენა და ახალი ექსპერტიზის დასკვნის წარმოდგენა, თქვენ მიერ თანხის გადახდის დღის მდგომარეობით (06.06.2023წ.).

სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2023 წლის 27 ივნისს წარმოდგენილი ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩა N30-ში არსებულ N01.10.06.001.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული 1 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ N004413823 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, 1 კვ.მ ფართობის უძრავი ქონების (ე.წ. „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) საბაზრო ღირებულებად განისაზღვრა 2162 (ორი ათას ას

სამოცდაორი) ლარი, ჯამში (80 კვ.მ) – 172,960 (ას სამოცდათორმეტი ათას ცხრაას სამოცი) ლარი. შესაბამისად, დაინტერესებულ პირის მიერ 2023 წლის 6 ივნისს გადახდილ თანხასა (120,960 (ასოცი ათას ცხრაას სამოცი) ლარი) და სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2023 წლის 27 ივნისს წარმოდგენილი N004413823 ექსპერტიზის დასკვნით განსაზღვრულ საფასურს შორის სხვაობას წარმოადგენს 52,000 (ორმოცდათორმეტი ათასი) ლარს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, N01.10.06.001.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მშენებლობის მაძიებელი პირის მიერ მითითებული სხვაობის (52,000 (ორმოცდათორმეტი ათასი) ლარი) წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში შემდეგ საბანკო ანგარიშზე (მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22; სახაზინო კოდი: 300773306; დანიშნულება: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან) თანხის ჩარიცხვისა და შესაბამისი გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის (ქვითრის) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში (შემდგომში - „არქიტექტურის სამსახური“) წარდგენის შემთხვევაში, არქიტექტურის სამსახურს შესაძლებლობა ექნება განახორციელოს თავის კომპეტენციას მიკუთვნებული ღონისძიებები N01.10.06.001.002 საკადასტრო ერთეულზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით.

ამასთან, დამატებით გაცნობებთ, რომ წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის (დაინტერესებული პირის) მიერ მითითებული საბაზრო ღირებულების (სხვაობის) გადაუხდელობისა და სააგენტოსთვის განმეორებით წერილობითი მომართვის შემთხვევაში, სააგენტოს შესაბამისი დაკვეთის საფუძველზე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო მიერ განხორციელდება N01.10.06.001.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) საბაზრო ღირებულების განმეორებით დადგენა

დანართი: 7 (შვიდი) ფურცელი.

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

ხელმოწერილია/შტამპდასმულია ელექტრონულად

№ 5004036423

27/06/2023

5004036423

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს უფროსს ბატონ ირაკლი თავართქილაძეს

ბატონო ირაკლი,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N61-01231643348 მომართვის (ბიუროს 2023 წლის 14 ივნისის რეგისტრაციის N8000177223) საფუძველზე, გიგზავნით N004413823 დასკვნას.

დანართი:
ექსპერტის დასკვნა 06 ფურცლად;

პატივისცემით,

მამუკა ჯანგულაშვილი
ბიუროს უფროსი

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

004413823

ხელმოწერილია/შტამპდასმულია ელექტრონულად

ექსპერტის დასკვნა № 004413823

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:

სტრუქტურა: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა: სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

თანამდებობა: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი

მისამართი:

სახელი და გვარი: ირაკლი თავართქილაძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ანა თევდორაშვილი / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 8 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N A-0728; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N P-0352

ანი მარგველაშვილი / 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-0725

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ, 06.06.2023 წლის მდგომარეობთ წარმოგვიდგინოთ, ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩა №30-ში არსებული №01.10.06.001.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა.

ამასთან, გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-16[1] მუხლის თანახმად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა უნდა განხორციელდეს იმ დაშვებით, რომ ფართი მოყვანილი არის ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობამდე“, რომელიც 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.

004413823

ხელმოწერილია/შტამპდასმულია ელექტრონულად

ექსპერტის დასკვნა № 004413823

შემოსვლის თარიღი: 14/06/2023 წ

გასვლის თარიღი: 27/06/2023 წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქ. №30-ში მდებარე, №01.10.06.001.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (საცხოვრებელი ბინის) საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 6 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 162 ლარს.

ანა თევდორაშვილი

ანი მარგველაშვილი

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქ. №30-ში მდებარე, №01.10.06.001.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (საცხოვრებელი ბინის) საბაზრო ღირებულება. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტების მიერ დასურათებული, დათვალიერებული და შესწავლილი იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №882023420178; მომზადების თარიღი – 28/04/2023) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი**: №01.10.06.001.002; **მისამართი:** ქალაქი თბილისი, პეტრე იბერის ქუჩა, №30; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი**: 13160.00 კვ.მ; **შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:** შენობა №1 (კორპუსი №5) მშენებარე საერთო ფართობით 9868.4 კვ.მ. შენობა №2 (კორპუსი 1) მშენებარე საერთო ფართობით 9238.3 კვ.მ. შენობა №3 (კორპუსი 4) მშენებარე საერთო ფართობით 9921.2 კვ.მ. შენობა №4 (კორპუსი №2) მშენებარე საერთო ფართობით: 9532.1 კვ.მ; **მესაკუთრეები:** გიორგი ჩაკვეტაძე, P/N: 49001015489, თომა არაბული P/N:34001000029; მერი კეთილაძე, P/N:61006068618; როის მიგრიაული, P/N:01001002335; შპს „ავტოსერვისი დიდი დიღომი“, ID ნომერი: 211358975; შპს „კალასი“, ID ნომერი:205011217.

შენიშვნა: ექსპერტების მიერ მიღებულია დაშვება, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია დასრულებული საცხოვრებელი კორპუსი.

შენიშვნა: დამკვეთის მოთხოვნით უძრავი ქონება ფასდება ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით, რომელის 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.

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. 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 საბაზრო ღირებულებაზე.
5. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რიელტური" 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 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 უძრავი ქონების მსგავსი რამოდენიმე შესადარისი ობიექტი, რომლებიც განთავსებულია იმავე უბანში, დაკორექტირდა სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 6 ივნისის მდგომარეობით.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქ. №30-ში მდებარე, №01.10.06.001.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (საცხოვრებელი ბინის) საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 6 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **2 162** ლარს.

ანა თევდორაშვილი

ანი მარგველაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ალექსანდრე აბელიანი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01231643348**
თარიღი: **13/06/2023**

ადრესატი: სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ. N84

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს შორის 2023 წლის 7 თებერვალს გაფორმებული საექსპერტო მომსახურების შესახებ N2000213023 ხელშეკრულების თანახმად, გთხოვთ, 06.06.2023 წლის მდგომარეობთ წარმოგვიდგინოთ, ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩა N30-ში არსებული N01.10.06.001.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა.

ამასთან, გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების მე-16[1] მუხლის თანახმად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა უნდა განხორციელდეს იმ დაშვებით, რომ ფართი მიყვანილი არის ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობამდე“, რომელიც 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.

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი