თავდაცვის სამინისტრო

გენერალ გიორგი კვინიტაძის ქ. N20
0112 თბილისი, საქართველო
+995 32 254 35 35
mod@mod.gov.ge

14 ნოემბერი 2025

MOD 6 25 01549079

შპს "ალტერ ბილდინგი"-ს წარმომადგენელს
ქალბატონ ანა კაჭკაჭიშვილს

ელ.ფოსტა: kacho_1985@yahoo.com

ქალბატონო ანა,

თქვენი 2025 წლის 21 ოქტომბრის (რეგ.: №1420070) განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ კორესპონდენციაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №01.19.36.016.774), წარმოდგენილი დოკუმენტაციით გათვალისწინებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს საწინააღმდეგო პოზიცია არ გააჩნია.

პატივისცემით,

საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო / ადმინისტრაცია
ადმინისტრაციის უფროსის მოადგილე
გაბოძე თეონა

ასლი დედანთან სწორია
14.11.25

საქართველოს ბანკი
ბიზნესი

№ 0C259390 "17" 10 2025 .

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურს

სს საქართველოს ბანკი (ს/კ 204378869) (შემდგომში - **ბანკი**) წარმოდგენილი მომართვის პასუხად გაცნობებთ, რომ **ბანკი**, როგორც იპოთეკარი, თანახმაა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №01.19.36.016.774 (შემდგომში - **იპოთეკის საგანი**) (მესაკუთრე: შპს "ალტერ ბილდინგი" (ს/ნ 406371411); მისამართი: ქალაქი თბილისი, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა, N 2ე) სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი განაცხადის შესაბამისად მოხდეს პროექტის შეთანხმება (შემდგომში - **ნებართვა**). ამასთან, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ზემოაღნიშნულ **იპოთეკის საგანზე ბანკის** სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნებისმიერი/ყველა უფლება(ები) (მათ შორის, როგორც არსებული ისე სამომავლო) სრულად შენარჩუნდება/დარეგისტრირდება. ამასთან, ასეთი უფლებები სრულად შენარჩუნდება/დარეგისტრირდება მათ შორის იმ უძრავ ნივთებზეც, რომელიც **იპოთეკის საგანზე ნებართვის** საფუძველზე განხორციელებული/განსახორციელებელი ცვლილების შედეგად წარმოიშობა/დარეგისტრირდება.

პატივისცემით,

გიორგი სახვაძე გ. სახვაძე

კორპორაციული კლიენტების მომსახურების
დეპარტამენტის სექტორის უფროსი

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

97696745526025

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

იურიდიული პირის (ასევე, ინდივიდუალური მეწარმის მიერ) მიერ მინდობილობის/რწმუნებულების დადასტურება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N250348369

რეგისტრაციის თარიღი

25.03.2025 წ

ნოტარიუსი: ირმა შარვაძე
მისამართი: თბილისი, ჟ. შარტავას 42
ტელეფონი: 591709917

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge
ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

საქართველო

სანოტარო აქტი

მე, ნოტარიუსი, ირმა შარვაძეს, სანოტარო ბიურო, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას #42-ში, მიმიწვიეს სანოტარო მოქმედების შესასრულებლად გაგარინის 29ა-ში, სადაც მომმართა **ზურაბ ქოქოსაძემ,** რომელმაც განაცხადა, რომ არის სს საქართველოს ბანკის (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204378869) გენერალური დირექტორის მოადგილე, რაც დასტურდება სს საქართველოს ბანკის ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (რომელიც ინახება ჩემს არქივში) და რწმუნებულებით, გაცემული სს საქართველოს ბანკის გენერალური დირექტორის არჩილ გაჩეჩილაძის მიერ მიერ 22.01.2024 წ. დამოწმებული ნოტარიუს ირმა შარვაძის მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: N240070424 (რომელიც ინახება ჩემს არქივში). **ზურაბ ქოქოსაძემ** მოითხოვა რწმუნებულების შედგენა **გიორგი სახვაძის** სახელზე და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე **ზურაბ ქოქოსაძეს** პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პასპორტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **ზურაბ ქოქოსაძემ** (დაბადებული 25.11.1982 წ. ქ. სოხუმი, პირადი ნომერი: 62001032255, მცხოვრები თბილისი სამგორი III მასივი IX კვ. კორ. 2 ბ. 1) მომმართა, დავადგინე მისი ქმედუნარიანობა, წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილება და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. აგრეთვე დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, შემდეგ შევადგინე წინამდებარე რწმუნებულება, რომელიც წავუკითხე და განვუმარტე მარწმუნებელს. მარწმუნებელმა წაიკითხა რწმუნებულება და განაცხადა, რომ რწმუნებულება ზუსტად გამოხატავს მის ნებას, რის შემდეგ **ზურაბ ქოქოსაძემ** ხელი მოაწერა შემდეგ რწმუნებულებას:

რწმუნებულება შედგენილია ქართულ ენაზე ორ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება ნოტარიუს ირმა შარვაძის სანოტარო არქივში, ხოლო ერთი გადაეცა მარწმუნებელს.

გადახდილია საზღაური 30.00 ლარი, + სანოტარო ბიუროს გარეთ შესრულებული მოქმედებისთვის 35,00 ლარი დღგ 11,70 ლარი, რეგისტრაციის საფასური 5.00 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა ("სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურებისვადების დამტკიცების შესახებ") 31-ე, 34-ე და 39-ე მუხლისა და საგადასახადო კოდექსის 166 მუხლისა.

რწმუნებულება

მე, სს „საქართველოს ბანკის“ გენერალური დირექტორის მოადგილე **ზურაბ ქოქოსაძე** (შემდგომში - მარწმუნებელი), **გიორგი სახვაძეს** (პირადი ნომერი: 01017040780; შემდგომში - რწმუნებული), ვანიჭებ უფლებამოსილებას, რათა მან მარწმუნებლის (სს საქართველოს ბანკის) სახელით:

1. დადოს და გააფორმოს (მათ შორის, კანონმდებლობით გათვალისწინებული ფორმით (მათ შორის ელექტრონული ხელმოწერით) ხელი მოაწეროს):

1.1. გენერალური საკრედიტო ხაზის, საკრედიტო ხაზის, საბანკო კრედიტის, ოვერდრაფტის, დეპოზიტის და მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ ხელშეკრულება(ები)/შეთანხმება(ები) 1,000,000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის (შესაბამისი კურსით სხვა ვალუტაში) ფარგლებში;

1.2. ინფორმაციის კონფიდენციალურობის ან/და საბანკო პროდუქტ(ებ)თან დაკავშირებული სხვა სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ხელშეკრულება(ები)/ შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები);

1.3. იპოთეკის, გირავნობის, თავდებობის ხელშეკრულებები ან/და ნებისმიერი სხვა სახის უზრუნველყოფის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სხვა სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ხელშეკრულება(ები)/ შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები);

2. წინამდებარე რწმუნებულების 1.1, 1.2 და 1.3 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ დოკუმენტ(ებ)ში/ხელშეკრულება(ებ)ში/შეთანხმება(ებ)ში/გარიგება(ებ)ში შესატანი ნებისმიერი სახის ცვლილებ(ებ)ის/დამატებ(ებ)ის (გარდა 1.1 ქვეპუნქტში მოცემულ დოკუმენტ(ებ)ში/ხელშეკრულება(ები)ში/ შეთანხმება(ები)ში/გარიგება(ები)ში თანხის ცვლილებისა, თუ აღნიშნული ცვლილებით გათვალისწინებული ნებისმიერი გარიგების თანხა გადააჭარბებს წინამდებარე რწმუნებულების 1.1. ქვეპუნქტით განსაზღვრულ თანხობრივ ლიმიტს) შესახებ შეთანხმებ(ებ)ი ან/და მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის განცხადება(ები)/წერილ(ებ)ი, გარდა მარწმუნებლის სასარგებლოდ რეგისტრირებული უფლების გაუქმების ან გაუქმების დაპირების წერილებისა.

3. წინამდებარე რწმუნებულების 1-ლი და მე-2 პუნქტებით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფარგლებში:

3.1. წარმოადგინოს მარწმუნებელი ნებისმიერ მესამე პირთან, საჯარო ან/და კერძო ორგანიზაციებში/დაწესებულებებში, აგრეთვე სანოტარო ბიუროში;

3.2. ხელი მოაწეროს ნებისმიერ საჯარო ან/და კერძო პირისთვის წარსადგენ ნებისმიერი სახის დოკუმენტაციას/კორესპონდენციას/განცხადებ(ებ)ს/წერილ(ებ)ს, გარდა მარწმუნებლის სასარგებლოდ რეგისტრირებული უფლების გაუქმების ან გაუქმების დაპირების წერილებსა;

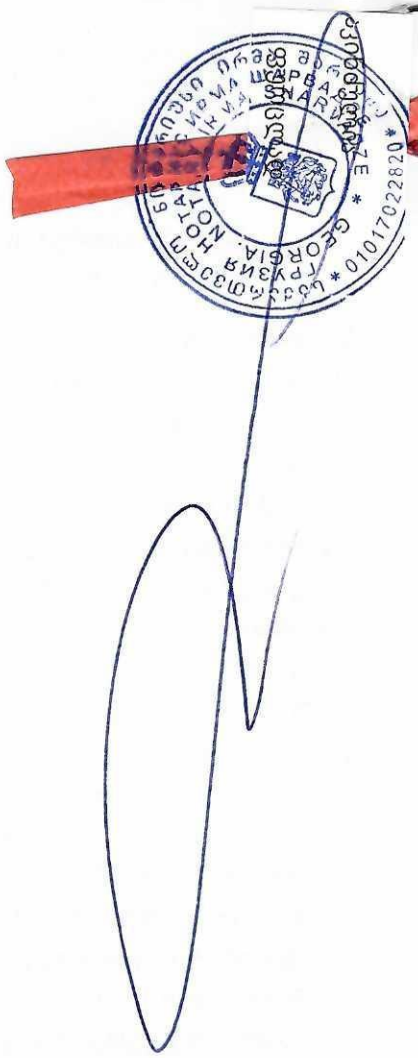
3.3. სარეგისტრაციო ორგანოებში/დაწესებულებებში სარეგისტრაციოდ წარადგინოს ნებისმიერი სახის ხელშეკრულება(ები)/შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები)/განცხადება(ები)/ წერილ(ებ)ი/დოკუმენტაცია.

რწმუნებულება გაცემულია 2026 წლის 1 აპრილამდე.

მარწმუნებელი

ზურაბ ქოქოსაძე _____

ნოტარიუსი_____



წერილის ნომერი: **61-01252734386**
თარიღი: **30/09/2025**

ადრესატი: შპს ალტერ ბილდინგი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 406371411
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, სამგორის რაიონი, რომანოზ ხომლელის ქუჩა, კორპუსი 3, ბინა 30; 571 113388

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) შემოსული თქვენი N10/01252601906-61 (17.09.2025), განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა N2ე-ში მდებარე N01.19.36.016.774 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ობიექტზე მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით გადასახდელი თანხის ოდენობის განსაზღვრას, გაცნობებთ შემდეგს:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების (შემდგომში - „დადგენილება“) 16^1 მუხლის გათვალისწინებით, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. შესაბამისად, იმ დაინტერესებულ პირთა მიმართ, რომლებსაც სურთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ე.წ. „თეთრ კარკასულ“ მდგომარეობაში) ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ საბაზრო ღირებულების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა იყოს ე.წ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 29 სექტემბრის N16-01252723752 წერილის მიხედვით დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობი (სექტორი N1 – 4000 კვ.მ. დღევანდელი მდგომარეობით ს/კ: N01.19.36.016.774) შეადგენს 368,6 კვ.მ-ს.

აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 30 სექტემბრის N60-01252731915 წერილის თანახმად, სამსახურის 2025 წლის 05 მარტის N7400606 ბრძანებით შეთანხმდა N01.19.36.016.774 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე დამუშავებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი. ასევე, 2025 წლის 15 აპრილს NAR11086872 განცხადებით მოთხოვნილი იქნა მშენებლობის ნებართვის გაცემა. სამსახურმა, იმსჯელა აღნიშნულ საკითხზე და 2025 წლის 17 აპრილის N7451547 გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა გარკვეული სახის ხარვეზები, რომლის გამოსწორებისთვის განმცხადებელს განესაზღვრა შესაბამისი ვადა. დადგენილ ვადაში ხარვეზების გამოუსწორებლობის გამო 2025 წლის 15 აპრილის NAR11086872 განცხადება დარჩა განუხილველი. ასევე, 2025 წლის 15 აპრილის №AR11086872 განცხადების შემდგომ დაინტერესებულ პირს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მოთხოვნით სამსახურისთვის აღარ მიუმართავს.

ამასთან, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 30 სექტემბრის N006443225 დასკვნის თანახმად, 1 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება (ე.წ „თეთრი კარკასი“) 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2384 (ორი ათას სამას ოთხმოცდაოთხი) ლარს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად უნდა განისაზღვროს 878743 (რვაას სამოცდათვრამეტი ათას შვიდას ორმოცდასამი) ლარის (მთელ რიცხვამდე დამრგვალებით) გადახდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, N01.19.36.016.774 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (მხოლოდ სექტორი N1-ში) მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი პირის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 30 სექტემბრის N006443225 ექსპერტიზის დასკვნით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების - 878743 (რვაას სამოცდათვრამეტი ათას შვიდას ორმოცდასამი) ლარის (მთელ რიცხვამდე დამრგვალებით) ლარის გადახდა უნდა განხორციელდეს წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით:

მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22

სახაზინო კოდი: 300773306
დანიშნულება: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან.

ამასთან, წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის (დაინტერესებული პირის) მიერ მითითებული საბაზრო ღირებულების გადაუხდელობისა და სააგენტოსთვის განმეორებით წერილობითი მომართვის შემთხვევაში, სააგენტოს შესაბამისი დაკვეთის საფუძველზე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ განხორციელდება N01.19.36.016.774 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) საბაზრო ღირებულების დადგენა. შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს განახლებული ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, სააგენტო განახორციელებს თავის კომპეტენციას მიკუთვნებულ ღონისძიებებს, რომლის შესახებაც მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს (დაინტერესებულ პირს) დამატებით ეცნობება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, გაცნობებთ, რომ მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა (დაინტერესებულმა პირმა) მითითებული საბაზრო ღირებულების გადახდის შემდგომ, მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ უწყებაში უნდა წარადგინოს გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

ასევე, აღსანიშნავია რომ N01.19.36.016.773 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (სექტორი N2; 92.1 კვ.მ) მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა პირმა საჭიროა მომართოს ქონების მართვის სააგენტოს და მოითხოვოს შესაბამისი მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით გადასახდელი თანხის ოდენობის განსაზღვრა.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

გიორგი კობიაშვილი

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი

003342725

ექსპერტის დასკვნა № 003342725

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 ალტერ ბილდინგი

თანამდებობა: დირექტორი

მისამართი: საქართველო, თბილისი, სამგორის რაიონი, რომანოზ ხომლელის ქ., კორ. N3, ბინა N30

სახელი და გვარი: ტარიელ ბაბაჯანაშვილი

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

ილია კონჯარია / სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 19 წლის სტაჟით.საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს - აკრედიტაციის ცენტრის აკრედიტაციის NGEO-268-20432279 ISO/IEC 17024 შესაბამისობის სერტიფიკატი P-0046 და A-1329

ნინო რაზმაძე / სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 5 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № P-0931 და შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № A-1188

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, წარმოგვიდგინოთ ქ. თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა, N2ე (საკადასტრო კოდი: 01.19.36.016.774) მდებარე მიწის ნაკვეთზე აშენებულ/ასაშენებელ შენობა-ნაგებობაში მდებარე 1 კვ.მ. უძრავი ქონების (საცხოვრებელი ფართი, სექტორი N1-368.6 კვ.მ) საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა. 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 ან/და ალუმინის 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.“

შემოსვლის თარიღი: 23/05/2025 წ

გასვლის თარიღი: 28/05/2025 წ

დასკვნა

5003042125

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი _____
(ხელმოწერა) ბ.ა

თარიღი 28.05.2025

ქ. თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა, N2ე-ში მდებარე, №01.19.36.016.774 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 28 მაისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 407 ლარს.

ილია კონჯარია

ნინო რაზმაძე

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა, N2ე-ში მდებარე, №01.19.36.016.774 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო ღირებულება. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტების მიერ დათვალიერებული, დასურათებული და შესწავლილი იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (**განაცხადის რეგისტრაცია** №882025546647; **მომზადების თარიღი** _ 16/05/2025) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი** – №01.19.36.016.774; **მისამართი** – ქალაქი თბილისი, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა, N2ე; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის ფუნქცია:** არასასოფლო-სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 4000.00 კვ.მ; **მესაკუთრეები:** შპს „ალტერ ბილდინგი“, ID ნომერი: 406371411.

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 მეტალო-პლასტმასის ან/და 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 №01.19.36.016.774 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იქნებოდა დასრულებული 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 რეეტრის 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 ხასიათის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებას.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა, N2ე-ში მდებარე, №01.19.36.016.774 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 28 მაისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 407 ლარს.

ილია კონჯარია

ნინო რაზმაძე

003342725

ექსპერტის დასკვნა № 003342725

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა კაციტაძე

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: დავით ამაშუკელი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: გიორგი ჩადუნელი

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1

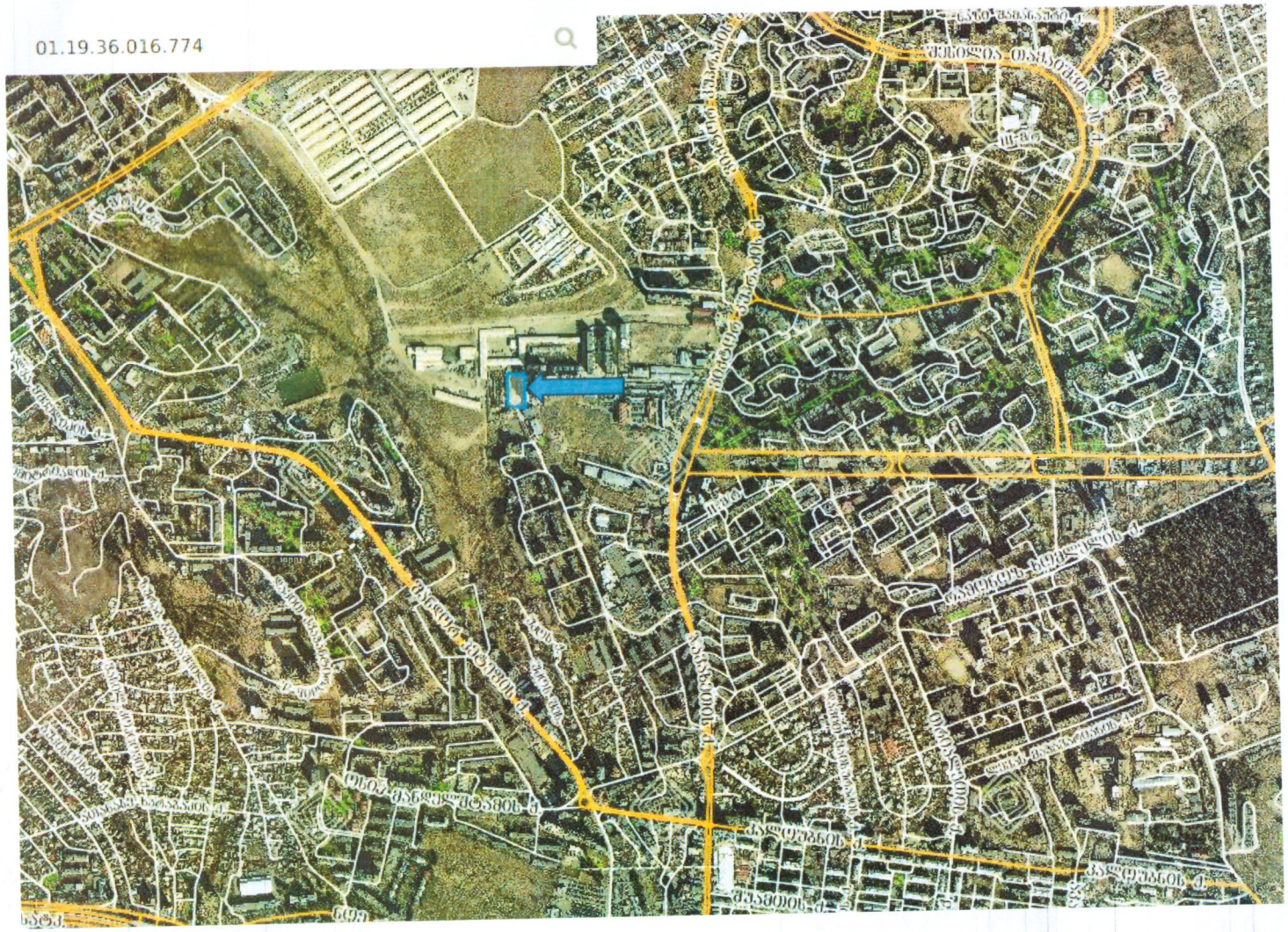


ფოტო 2

დანართი №1

შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ობიექტი (საკ.კოდი: №01.19.36.016.774)	ანალოგი №1 (ქ. თბილისი, ვ. კუპრაძის ქუჩა)	ანალოგი №2 (ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა)	ანალოგი №3 (ქ. თბილისი, ვ. კუპრაძის ქუჩა)
მთლიანი ფასი (აშშ დოლარი)		**64,410**	**95,000**	**52,000**
ფართობი (კვ.მ)	1 კვ.მ	67.8	96	49
1 კვ.მ-ის ფასი (აშშ დოლარი)		**950**	**990**	**1061**
საბაზრო პირობები		შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
კორექტირება		-10%	-10%	-10%
დაკორექტირებული ფასი		**855**	**891**	**955**
გაყიდვის/შეთავაზების თარიღი		მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი		**855**	**891**	**955**
ადგილმდებარეობა / მისადგომლობა	**ქ. თბილისი, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა, №2ე**	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი		**855**	**891**	**955**
ფიზიკური მახასიათებლები				
კორექტირება ფართობზე (კვ.მ)	1 კვ.მ	67.8	96	49
კორექტირება		0%	0%	0%
კორექტირება რემონტის დონეზე (აშშ დოლარი)	თეთრი კარკასი	მწვანე კარკასი	მწვანე კარკასი	თეთრი კარკასი
კორექტირება		$ -30,00	$ -30,00	$ -
კორექტირება მშენებლობის პერიოდზე	დასრულებული	დასრულებული	დასრულებული	დასრულებული
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი		**825**	**861**	**955**
1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)	**880**			
გაცვლითი კურსი ეროვნულ ვალუტაში	**2.7357**			
1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება (ლარი)	**2407**			

საილუსტრაციო რუკა



3003341025

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3003341025

რეგიონი	თბილისი

დასრულების თარიღი	28/05/2025

დოკუმენტი:

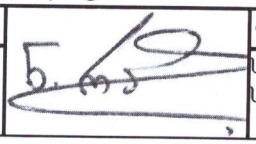
რეგისტრაციის ნომერი:	1003795125	**მომსახურების ტიპი:**	დაჩქარებული
რეგისტრაციის თარიღი:	23/05/2025	**საქმის ნომერი:**	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000762325	**ხელშეკრულების თარიღი:**	23/05/2025 - 04/07/2025
შეთანხმების ნომერი:		**შეთანხმების თარიღი:**	
დასკვნის ნომერი:	003342725		

ექსპერტიზის დამკვეთი :

სახელი და გვარი:	ტარიელ ბაბაჯანაშვილი
პირადი ნომერი:	01001026680
ორგანიზაცია:	შპს ალტერ ბილდინგი
საიდენტიფიკაციო კოდი:	406371411
თანამდებობა:	დირექტორი
დოკუმენტის შემომტანი:	ტარიელ ბაბაჯანაშვილი

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	800	800
			ჯამი: 800.00
			საბოლოო ფასი: 800.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):

ნინო რაზმაძე		ილია კონჯარია	
სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი		სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი	

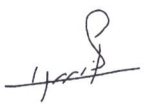
სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი





(ხელმოწერა)

მიმღები პირი



(ხელმოწერა)

გაცემის თარიღი	28/05/2025

საჭიროა ანგარიშ-ფაქტურა