საგადასახადო დავალება
Payment Order

1743057905 GEL

მიღების/შესრულების თარიღი: 2025-03-27
Receipt/Execution Date

თიბისი ბიზნესისთვის

ს.ს. "თიბისი ბანკი"

გადამხდელი / Sender		რეფერენსი / Ref. Num.
შპს მეტროპოლ ქავთარაძე, 405561486		15354832577
გადამხდელის ანგარიში / Sender's Account	GE58TB7088336050100004	თანხა / Amount
გადამხდელის ბანკი / Sender's Bank	ბანკის კოდი / Bank Code	5974235.74GEL
სს "თიბისი ბანკი"	TBCBGE22	თანხა სიტყვიერად Amount in words
ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა **Information on a person on behalf of whom the payment is made**		ხუთიმილიონცხრაასსამოცდათოთხმეტიათასორასოცდა თხუთმეტი ლარი და 74 თეთრი
დასახელება / Name		
საიდენტიფიკაციო კოდი / Sender's Tax Code		**წარდგენის თარიღი** **/ Document Submission Date**
მიმღები / Receiver		2025-03-27
ხაზინის ერთიანი ანგარიში. სხვა შემოსულობები (თვითმმართველი ქალაქი თბილ		
სახაზინო კოდი / Treasury Code	300773297	
ხაზინა / Treasury	ბანკის კოდი / Bank Code	ხელმოწერა Signature
ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური	TRESGE22	
გადახდის დანიშნულება / Operation Details		
„შემოსავლები კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლების ხელშეწყობისთვის“		
დამატებითი ინფორმაცია / Additional Information		
განკარგულება N528 კ2 გადამეტება		

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 ზემოთხსენებულ ხელშეკრულებას

დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკით
თიბისი ბანკი TBC BANK
PRINTED VIA INTERNET BANKING

საგადასახადო დავალება
Payment Order

1768995198 GEL

მიღების/შესრულების თარიღი: 2026-01-22
Receipt/Execution Date

თიბისი ბიზნესისთვის

ს.ს. "თიბისი ბანკი"

გადამხდელი / Sender		რეფერენსი / Ref. Num.
შპს მეტროპოლ ქავთარაძე, 405561486		18488758328
გადამხდელის ანგარიში / Sender's Account	GE58TB7088336050100004	თანხა / Amount
გადამხდელის ბანკი / Sender's Bank	ბანკის კოდი / Bank Code	1343946.8GEL
სს "თიბისი ბანკი"	TBCBGE22	თანხა სიტყვიერად Amount in words
ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა **Information on a person on behalf of whom the payment is made**		ერთიმილიონსამასორმოცდასამიათასცხრაასორმოცდაექვსი ლარი და 80 თეთრი
დასახელება / Name		
საიდენტიფიკაციო კოდი / Sender's Tax Code		**წარდგენის თარიღი** **/ Document Submission Date**
მიმღები / Receiver		2026-01-22
ხაზინის ერთიანი ანგარიში. სხვა შემოსულობები (თვითმმართველი ქალაქი თბილ		
სახაზინო კოდი / Treasury Code	300773306	
ხაზინა / Treasury	ბანკის კოდი / Bank Code	ხელმოწერა Signature
ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური	TRESGE22	
გადახდის დანიშნულება / Operation Details		
შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან		
დამატებითი ინფორმაცია / Additional Information		
განკარგულება N25.926.1038 (კოეფიციენტის ნამეტი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%)		

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 ზემოთხსენებულ ხელშეკრულებას

დასტურდება ინტერნეტ ბანკით
თიბისი ბანკი TBC BANK
PRINTED VIA INTERNET BANKING

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

№ 5006094425

08/10/2025

5006094425

შპს "მეტროპოლ ქავთარაძი"-ს წარმომადგენელს ბატონ
არჩილ ჩიხლაძეს

(საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილია
ჭავჭავაძის გამზირი, N 29, სართული 4, საოფისე
ფართი)

ბატონო არჩილ,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი მომართვის (ბიუროს 2025 წლის 24 სექტემბრის რეგისტრაციის N1007334025) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო ექსპერტიზის N006625825 დასკვნას.

დანართი:
ექსპერტის დასკვნა 09 ფურცლად;

პატივისცემით,

გიორგი მურვანიძე
ბიუროს უფროსი

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

84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 016
2ª I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 460
102 P. Melikishvili Str., Batumi 600

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

5006094425

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

თარიღი 8.10.2025

006625825

ექსპერტის დასკვნა № 006625825

გაფრთხილება

სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმემარტა 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 მეტროპოლ ქავთარაძე

თანამდებობა: წარმომადგენელი მინდობილობით

მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N 29, სართული 4, საოფისე ფართი

სახელი და გვარი: არჩილ ჩიხლაძე

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნინო შონია / სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 18 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი №A-1328

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ, წარმოგვიდგინოთ ქ. თბილისში, ვლადიმერ უგრეხელიძის ქ. N15-ში N01.14.03.040.544 საკ. კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვმ ფართის (დასრულებულ კორპუსში) საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა (საქ. ეროვნულ ვალუტაში), იმ დაშვებით, რომ ფართი მიყვანილი იქნება ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე, რაც 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.

შემოსვლის თარიღი: 24/09/2025 წ

გასვლის თარიღი: 08/10/2025 წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, ვლადიმერ უგრეხელიძის ქ. N15-ში მდებარე №01.14.03.040.544 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დასრულებულ კორპუსში განთავსებული თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში მყოფი 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 7 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 4276 ლარს.

006625825

ექსპერტის დასკვნა № 006625825

ნინო შონია

გამოკვლევა

შესაფასებელი უძრავი ქონების იურიდიული მონაცემები:

განაცხადის რეგისტრაცია №882025629367; თარიღი – 04/06/2025; საკადასტრო კოდი: 01.14.03.040.544; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ვლადიმერ უგრეხელიძის ქ. N15; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 16490.00 კვ.მ; მესაკუთრე: შპს „მეტროპოლ ქავთარაძე“.

შესაფასებელი უძრავი ქონების მოკლე აღწერა:

ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ №01.14.03.040.544 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარეობს ქ. თბილისში, საბურთალოზე, ვლადიმერ უგრეხელიძის ქ. N15-ში. წარმოადგენს 16490 კვმ ფართის მიწის ნაკვეთს; დღეის მდგომარეობით მასზე მიმდინარეობს სამშენებლო სამუშაოები.

განცხადების თანახმად, ექსპერტის მიერ დასადგენია აღნიშნულ მისამართზე 1 კვმ საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო ღირებულება დასრულებულ კორპუსში.

„თეთრი კარკასის“ მახასიათებლებია:

- 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 სარწმუნოა მხოლოდ მისი სრული მოცულობით ქვემოთ ჩამოთვლილი დაშვებებისა და შემზღუდავი პირობების გათვალისწინებით.
2. 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 გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
3. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
4. 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.
5. 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.
6. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, ინტერნეტის და “რიელტური” ფირმების მეშვეობით.
7. ექსპერტის მიერ, განმცხადებლის მითითების საფუძველზე მიღებულია დაშვება, რომ მშენებლობა დასრულებულია და

ბინები იმყოფება „თეთრი კარკასი“-ს მდგომარეობაში.

საქართველოს უძრავი ქონების ზოგადი მიმოხილვა

საქართველო, როგორც რეგიონალური სატრანზიტო მნიშვნელობის, განვითარებადი ტურისტული დანიშნულების და ხელსაყრელი საინვესტიციო გარემოს მქონე ქვეყანა, გამოირჩევა უძრავი ქონების ბაზრის მზარდი აქტივობით.

უძრავი ქონების საბაზრო ფასის ჩამოყალიბებაზე გავლენას ახდენს ფინანსური, ეკონომიკური, პოლიტიკური, კულტურული თუ დემოგრაფიული ცვლილებები ქვეყანაში. საქართველოში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი მეტად კონცენტრირებულია. კონცენტრირებული მდგომარეობის გამო საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის ფასების ინდექსს, ძირითადად თბილისის სტატისტიკა განსაზღვრავს.

ბაზრის ძირითადი სეგმენტები

1. საცხოვრებელი უძრავი ქონება

- თბილისი: დედაქალაქი კვლავაც რჩება უძრავი ქონების ყველაზე მოთხოვნად ზონად. ზრდას განიცდის როგორც ახალაშენებული კორპუსების საბაზრო ღირებულება, ასევე ძველი აშენებული ბინებისაც.
- ბათუმი: ტურისტულმა განვითარებამ გააჩინა დიდი მოთხოვნა საცხოვრებელ კომპლექსებზე ზღვის სანაპიროზე. ხშირად ბინები გამოიყენება Airbnb-ს ან დღიური გაქირავების სერვისებისთვის.
- რეგიონები: სიღნაღი, მესტია, ბახმარო, გუდაური, რაჭა-ლეჩხუმის, გურიის, სამეგრელოს, აჭარის საკურორტო ზონები იზიდავენ როგორც შიდა, ასევე უცხოელ მყიდველებს, განსაკუთრებით აგარაკების ან საკურორტო აპარტამენტების კუთხით.

2. კომერციული უძრავი ქონება

- ოფისებისა და სავაჭრო ფართების ბაზარი განსაკუთრებით აქტიური რჩება თბილისში. ბოლოდროინდელი ეკონომიკური ცვლილებების ფონზე, იზრდება მცირე ზომის საოფისე ფართებზე მოთხოვნა (co-working სივრცეები).
- ბათუმში, ქუთაისსა და სხვა დიდ ქალაქებში მზარდია სასტუმრო, ჰოსტელის და საოჯახო ტიპის სასტუმროების მშენებლობა, ასევე იზრდება მოთხოვნა სავაჭრო ცენტრებსა და სხვადასხვა ფუნქციონალის მქონე კომერციული დანიშნულების ობიექტებზე.

3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები

- საქართველოს კანონმდებლობით უცხოელ პირებს არ შეუძლიათ პირდაპირ იყიდონ სასოფლო-სამეურნეო მიწა (დაშვებულია მხოლოდ იურიდიული პირის მეშვეობით).
- საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მოთხოვნადია მიწის ნაკვეთები კურორტებთან ახლოს.

ფასები და ტენდენციები

- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებით, 2024 წელს წინა წელთან შედარებით საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის (RPPI) წლიურმა ზრდამ 10.4 პროცენტი შეადგინა. 2020 წლის საშუალოსთან შედარებით ინდექსი 54.3 პროცენტით არის გაზრდილი. RPPI-ის დაფარვა შემოიფარგლება ქ. თბილისით და მოიცავს მხოლოდ ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს, როგორც მრავალსართულიანი სახლების (ბინების), ისე კერძო სახლების სეგმენტებს.
- 2024 წელს წინა წელთან შედარებით, ფასების ზრდა დაფიქსირდა, როგორც საცხოვრებელი ბინების სეგმენტში, ისე კერძო სახლების სეგმენტში.

  სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ოფიციალური დეკლარირებული მონაცემებით, საქართველოში 2024 წელს გაცემულია 12 080 სამშენებლო ნებართვა, რაც წინა წელთან შედარებით 7.1 პროცენტით მეტია. საუბარია 12 040.4 ათასი კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე. საქსტატის ცნობით, ნებართვების 73.5 პროცენტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების 46.8 პროცენტი მოდის თბილისზე, 10.5 პროცენტი – ქვემო ქართლის რეგიონზე, 8.2 პროცენტი – მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე და 8.0 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე.

  აღსანიშნავია, რომ 2024 წელს ნებართვები გაიცა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსების, სავაჭრო ობიექტების, სასტუმროების, სამრეწველო საწარმოების, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტებისა და სხვა შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე.

  უწყების ანგარიშით, 2024 წელს ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა 3 245.6 ათასი კვ.მ ფართობის 3 604 ობიექტი, რაც წინა

წელთან შედარებით 1.4 პროცენტით ნაკლებია. ექსპლუატაციაში მიღებული ობიექტების ნახევარზე მეტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, 36.2 პროცენტი მოდის თბილისზე, 13.2 პროცენტი – მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე, 12.7 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე და 7.7 პროცენტი – იმერეთის რეგიონზე.

საინვესტიციო გარემო

- უცხოელ ინვესტორებისთვის საქართველოში უძრავი ქონების ყიდვა საკმაოდ მარტივი პროცედურაა (გარდა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისა).
- საგადასახადო გარემო და გამარტივებული რეგისტრაციის პროცედურები ხელს უწყობს ბაზრის განვითარებას.

მთავარი გამოწვევები

- ინფრასტრუქტურული განვითარება ზოგიერთ რეგიონში ჯერ კიდევ სუსტია.
- გასათვალისწინებელია სამშენებლო სექტორის მზარდი ტემპი, რამაც შესაძლია გამოიწვიოს გადაჭარბებული მიწოდება სამშენებლო ბაზარზე.

ჭირა

2024 წლის განმავლობაში უძრავი ქონების იჯარიდან მოქალაქეთა მიერ მიღებულმა მთლიანმა შემოსავალმა 544 მილიონი ლარი შეადგინა - ამის შესახებ შემოსავლების სამსახურის სტატისტიკიდან ირკვევა. უწყების თანახმად, ეს საიჯარო შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 18%-ით, ანუ 81.3 მილიონი ლარით მეტია.

დაბეგვრა

საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით ძირითადი გადასახადებს მიეკუთვნება: საშემოსავლო გადასახადი – 20%; მოგების გადასახადი – 15%; დამატებული ღირებულების გადასახადი – 18%; გადასახადი დივიდენდის გაცემაზე - 5%; ქონების გადასახადი - 1%.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება არის შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა, რომელითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ მყიდველსა და გამყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ, "გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით" დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად".

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 *შესადარისი გარიგებების ანალიზის მეთოდი,* რაც 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...”*

ზემოაღნიშნული მეთოდით უძრავი ქონების შეფასებისთვის ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესადარისი ობიექტები, რომლებიც განთავსებულია იმავე ან/და მიმდებარე უბანში და თავიანთი მონაცემებით მიახლოებულნი არიან შესაფასებელი ობიექტის მონაცემებთან; დაკორექტირდნენ სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (იხ. დანართი №1), რამაც ქ. თბილისში, ვლადიმერ უგრეხელიძის ქ. N15-ში მდებარე, №01.14.03.040.544 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ახალაშენებულ დასრულებულ საცხოვრებელ კორპუსში 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართისთვის (თეთრი კარკასი) 2025 წლის 7 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგინა 4276 ლარი.

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.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ უძრავი ქონების ბაზარზე შეთავაზებულია სხვადასხვა ტიპის საცხოვრებელი ფართები, რომლებიც განსხვავდება გარდა ზემოთ ჩამოთვლილისა სხვა ისეთი მახასიათებლებით (მაგ. პრემიალური მასალების გამოყენება მშენებლობისას, მულტიფუნქციური სივრცეების არსებობა ნაგებობაში, დახურული კომპლექსის ტიპის მშენებლობა და სხვა), რომლებიც ადგილმდებარეობის მსგავსების მიუხედავად მნიშვნელოვან გავლენას ახდენენ ღირებულებაზე. ვინაიდან ექსპერტიზისათვის უცნობია თუ რა ტიპის მშენებლობა ხორციელდება წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე, ღირებულების განსაზღვრისას მოძიებული იქნა იმ ტიპის შესადარისი ობიექტები, რომლებიც წარმოადგენენ უმრავლესობას მიმდებარე უბანში.

ნინო შონია

006625825

ექსპერტის დასკვნა № 006625825

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა კაციტაძე



ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: გიორგი ჩადუნელი



006625825

ექსპერტის დასკვნა № 006625

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



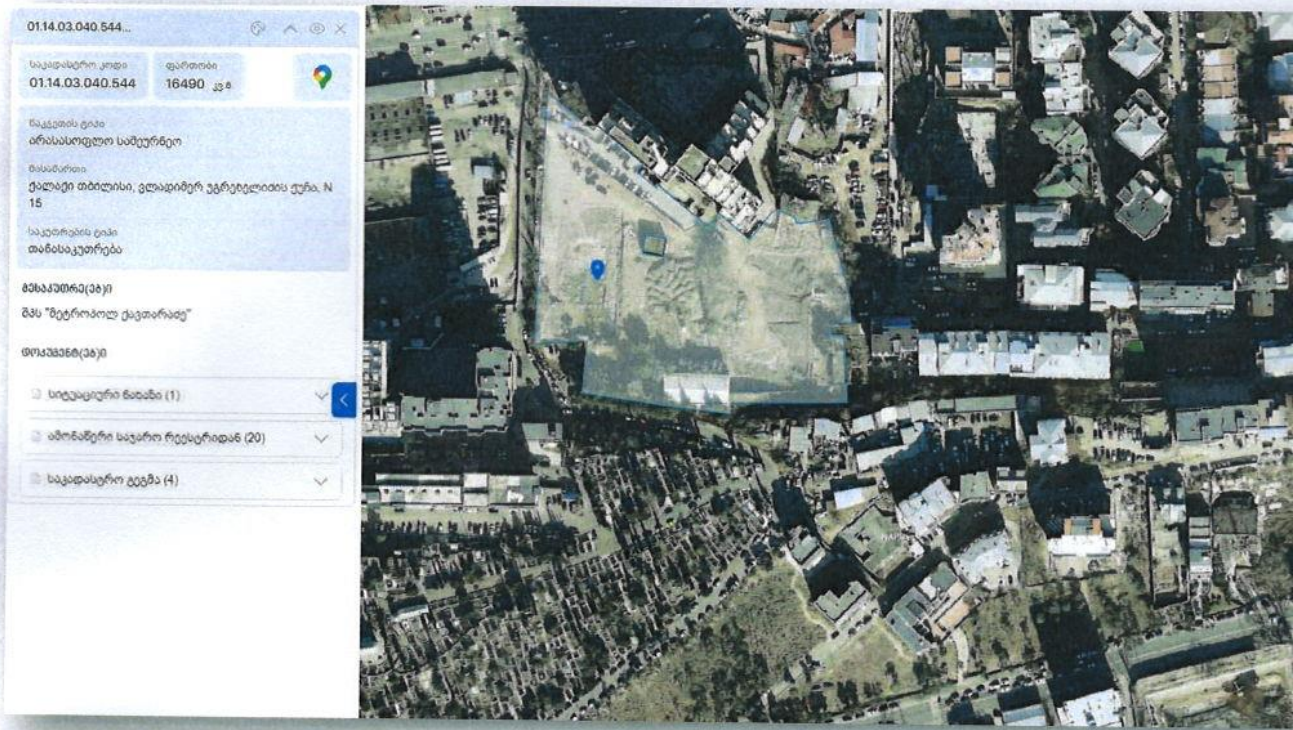
ფოტო 4

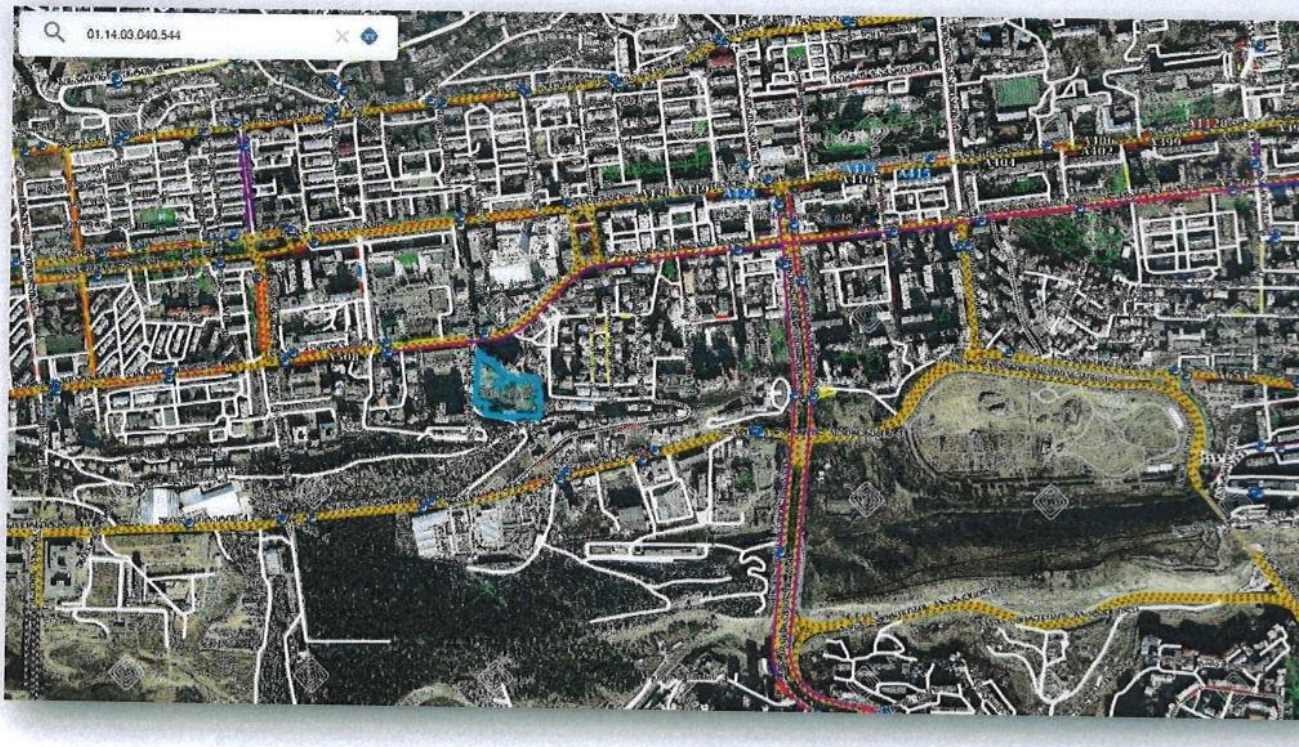
დანართი №1

	შედარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი ს/კ: 01.14.03.040.544	ანალოგი №1 ქ. თბილისი, ქავთარაძის ქუჩა	ანალოგი №2 ქ. თბილისი, ქავთარაძის ქუჩა	ანალოგი №3 ქ. თბილისი, ქავთარაძის ქუჩა	ანალოგი №4 ქ. თბილისი, ქავთარაძის ქუჩა
	მთლიანი ფასი (აშშ დოლარი)		149000	190000	109000	102000
	ფართობი (კვ.მ)	1 კვ.მ	91.7	120	62	58.4
	1 კვ.მ ფასი (აშშ დოლარი)		1625	1583	1758	1747
1	გაყიდვის პირობები		შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
	კორექტირება		-5%	-5%	-5%	-5%
	დაკორექტირებული ფასი		1544	1504	1670	1660
2	გაყიდვის/შეთავაზების თარიღი	2025 წლის ოქტომბერი	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
	კორექტირება		0%	0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		1544	1504	1670	1660
3	ადგილმდებარეობა	ქ. თბილისი, ვლ. უგრეხელიძის ქ. N15	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	კორექტირება		0%	0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		1544	1504	1670	1660
4	ფიზიკური მახასიათებლები					
4.1	კორექტირება ფართზე	1 კვ.მ	91.7	120	62	58.4
	კორექტირება		0%	0%	0%	0%
4.2	კორექტირება რემონტის დონეზე	თეთრი კარკასი	მწვანე კარკასი	თეთრი კარკასი	მწვანე კარკასი	მწვანე კარკასი
	კორექტირება ($)		-30	0	-30	-30
4.3	კორექტირება მშენებლობის პერიოდზე	დასრულებული	დასრულებული	დასრულებული	დასრულებული	დასრულებული
	კორექტირება		0%	0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		1514	1504	1640	1630
	1 კვ.მ საბაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)	1572				
	გაცვლითი კურსი ეროვნულ ვალუტაში	2.7201				
	1 კვ.მ საბაზრო ღირებულება (ლარი)	4276				

საილუსტრაციო რუკა

ქ. თბილისი, ვლ. უგრეხელიძის ქ. N15





სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5007600925

11/12/2025

5007600925

შპს "მეტროპოლ ქავთარაძეს" წარმომადგენელს ბატონ არჩილ ჩიხლაძეს

(თბილისი, ვაკის რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზ., №29, სართული 4, საოფისე ფართი)

ბატონო არჩილ,

ლეჟან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი მომართვის (ბიუროს 2025 წლის 4 სექტემბრის რეგისტრაციის N1006768625) საფუძველზე, გიგზავნით საინჟინრო ექსპერტიზის N008288125 დასკვნას

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 04 ფურცლად;

საპროექტო დოკუმენტაცია - ერთი ფუთა

პატივისცემით,

გიორგი მურვანიძე
ბიუროს უფროსი

5007600925

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

თარიღი 12.12.2025წ.



008288125

ექსპერტის დასკვნა № 008288125

გაფრთხილება

კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომედეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრი ს(დეპარტამენტი) უფროსის მიერ განმემარტა 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: საინჟინრო ექსპერტიზა

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: შპს მეტროპოლ ქავთარაძე

თანამდებობა: წარმომადგენელი (მინდობილობით)

მისამართი: თბილისი, ვაკის რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზ., №29, სართული 4, საოფისე ფართი

სახელი და გვარი: არჩილ ჩიხლაძე

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

დათო ფირყულაშვილი / კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომედეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრი (დეპარტამენტი)ს სამშენებლო მექანიკისა და ნაგებობათა სეისმომედეგობის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 18 წლის სტაჟით.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ ექსპერტიზა ჩაუტაროთ 01.14.03.040.544 საკადასტრო კოდზე მდებარე A1 და A2 ბლოკის შენობებს, მასზედ რომ წარმოდგენილი ახალი საპროექტო დოკუმენტაციით 3 სართული დაემატა, წინა დოკუმენტაციასთან მიმართებაში.

გთხოვთ დაგვიდასტუროთ, რომ აღნიშნული ახალი პროექტით შესაძლებელია 3 სართულის დამატება

შემოსვლის თარიღი: 04/09/2025 წ

გასვლის თარიღი: 11/12/2025 წ

დასკვნა

ქალაქ თბილისში, საკადასტრო კოდ # 01.14.03.040.544-ში ასაშენებელი ობიექტების პროექტის კორექტირებული ვარიანტის შესწავლის საფუძველზე დადგინდა, რომ პროექტში მიღებული გადაწყვეტების განხორციელება, კერძოდ ახალი 3-3 სართულის დამატება შესაძლებელია, თუმცა საჭირო იქნება ქვემოთმოცემული შენიშვნის გათვალისწინება

დათო ფირყულაშვილი

გამოკვლევა

საინჟინრო ექსპერტიზაზე განხილულია ქალაქ თბილისში, საკადასტრო კოდ # 01.14.03.040.544-ში ასაშენებელი ობიექტების

პროექტის კორექტირებული ვარიანტი, რომელშიც მოცემულია კომპლექსის A1 და A2 ბლოკებზე დამატებით სამ-სამი სართულის დაშენების საპროექტო გადაწყვეტა.

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილია პროექტის არქიტექტურული და კონსტრუქციული ნაწილი, შენობების საანგარიშო მოდელები, ტერიტორიის გეოლოგიური და გეოფიზიკური კვლევები.

კონსტრუქციულ ნაწილში მოცემული გადაწყვეტის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე განლაგებულია ორი ცალკე მდგომი შენობა A1 და A2 ბლოკი, რომელთა მზიდი კონსტრუქციები შესრულებულია მონოლითური რკინაბეტონის ჩარჩო-კავშირებიანი სისტემით.

ორივე A1 და A2 ბლოკის ვერტიკალურ მზიდ ელემენტებად მიღებულია სართულების მიხედვით ცვალებადი განივკვეთის მქონე სვეტები, სართულშორისი გადახურვად მიღებულია რიგელიანი სისტემა. საძირკვლების კონსტრუქციად მიღებულია მონოლითური რკინაბეტონის 90 და 150 სმ დიამეტრის დაყრდნობილი ხიმინჯები, სარდაფის ძირზე გაერთიანებული 120 სმ სისქის ფილით. მიწისქვეშ შენობის მთელ პერიმეტრზე მოწყობილია მონოლითური რკინაბეტონის კედლები. კიბეების კონსტრუქცია ასევე შესრულებულია მონოლითური რკინაბეტონის გამოყენებით.

ორივე A1 და A2 ბლოკის ახალი დამატებული სართულების მზიდ კონსტრუქციად მიღებულია ქვედა სართულების ანალოგიური მონოლითური რკინაბეტონის სისტემა.

წარმოდგენილი საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის თანახმად სამშენებლო ტერიტორიაზე ამგები გრუნტების ფენაში გამოყოფილია 7 ფენა:

ფენა 1 - ნაყარი, ტექნოგენური გრუნტი;

ფენა 2 - სგე 1 - თიხა მუქი ყავისფერი, ძნელპლასტიკური,

ფენა 3 - სგე 2 - თიხა ყავისფერი, მყარი

ფენა 4 - სგე 3 - თიხნარი მუქი ყავისფერი, რბილპლასტიკური

ფენა 5 - სგე 4 - თიხნარი ყავისფერი, მყარი

ფენა 6 - სგე 5 - ძლიერ გამოფიტული ძირითადი ქანები (P23);

ფენა 7 - სგე 6 - ნაკლებად გამოფიტული ძირითადი ქანები (P23);

საპროექტო ტერიტორია განისაზღვრება შემდეგი კლიმატური პირობებით:

ქარის სიჩქარე - 37.0 მ/წმ;

თოვლის საფარის წონა - 0.50 კპა.

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილია თითოეული ბლოკის საანგარიშო მოდელი, რომლებიც შედგენილია პროგრამული კომპლექს „ЛИРА“-ს მეშვეობით სასრული ელემენტების მეთოდის საფუძველზე. სივრცით ანგარიშებში მოცემულია ღეროვან-ფირფიტოვანი სივრცითი სისტემები.

საანგარიშო მოდელების სტრუქტურული ანგარიშები შემოწმდა პროგრამულ კომპლექს „ЛИРА®-САПР 2021 (R2.3.1)x64“-ში, ლიცენზიის ნომერი #4713, მოქმედი სეისმური ნორმის („ᲡᲜ 01.01-09“) გათვალისწინებით.

წარმოდგენილი მასალის მიმართ არის შემდეგი სახის შენიშვნები და რეკომენდაციები:

1. წარმოდგენილ საანგარიშო მოდელებში სეისმურობის უგანზომილებო კოეფიციენტის სიდიდედ აღებულია A=0.17, ხოლო წარმოდგენილ გეოფიზიკურ კვლევაში - 0.237;

2. წარმოდგენილ საანგარიშო მოდელებში გამოყენებულია აბსოლუტურად ხისტი ზონები, რითაც დარღვეულია ᲡᲜ 01.01-09, მუხლი 10, პუნქტი 11-ის მოთხოვნა - ანგარიშში მიღებული ხისტი ზონები წარმოადგენენ კონსტრუქციისათვის მუშა ზონებს და საჭიროა მათი ანგარიშში გათვალისწინება;

3. წარმოდგენილ საანგარიშო მოდელებში არ არის შეტანილი შიდა კიბეების მარშების კონსტრუქცია - მოცემულია მხოლოდ შუალედური ბაქნები;

4. წარმოდგენილ საანგარიშო მოდელებში რიგელებში განივ არმატურის კლასად აღებულია A500C, ხოლო ნახაზებზე A240C;

5. ხიმინჯების ნახაზებზე მოცემული გადაწყვეტით დარღვეულია СНиП 2.02.03-85, п. 7.9-ის მოთხოვნა ხიმინჯებს ტანებს შორის (ე.წ. „სინათლეში“) არანაკლებ 1.0 მ-იანი დაშორების შესახებ;

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი მოდელები დაკორექტირდა შენიშვნა #1, შენიშვნა #2 და შენიშვნა #4-ის გათვალისწინებით, მიღებული შედეგები შედარდა წარმოდგენილ ნახაზებს, რის შემდეგაც დადგინდა:

6. ორივე ბლოკში გადასახედია „დ“ ღერძების გასწვრივ „3“-„4“ ღერძებს შორის ≈2.2 მ-იან მონაკვეთებში რიგელების განივი არმირება - პროექტში მოცემული სიდიდეები ნაკლებია კორექტირებული ანგარიშით მიღებულ შედეგებზე. შეუსაბამობა, მისი გამოვლენის ადგილის სიდიდიდან (≈2.2 მ-იანი მონაკვეთი) გამომდინარე, შეიძლება ჩაითვალოს როგორც ლოკალური ხასიათის, თუმცა შენობების ხანგრძლივი ექსპლუატაციის (10 და მეტი წელი) პირობიდან გამომდინარე საჭიროებს აუცილებელ რეაგირებას. აქვე აღსანიშნავია, რომ არმირების ნაკლებობას არ აქვს პირდაპირი კავშირი სართულების დამატებასთან - ხარვეზები დაშენებამდელ კონსტრუქციაშიც არსებობს.

საბოლოოდ მთლიანობაში დგინდება, რომ პროექტში მიღებული გადაწყვეტების განხორციელება, კერძოდ ახალი 3-3 სართულის დამატება შესაძლებელია, თუმცა საჭირო იქნება შენიშვნა #6-ის გათვალისწინება.

ამრიგად, ქალაქ თბილისში, საკადასტრო კოდ # 01.14.03.040.544-ში ასაშენებელი ობიექტების პროექტის კორექტირებული ვარიანტის შესწავლის საფუძველზე დადგინდა, რომ პროექტში მიღებული გადაწყვეტების განხორციელება, კერძოდ ახალი 3-3 სართულის დამატება შესაძლებელია, თუმცა საჭირო იქნება ზემოთმოცემული შენიშვნის გათვალისწინება.

დათო ფირყულაშვილი

გამოყენებული მასალები

008288125

ექსპერტის დასკვნა № 008288125

ქალაქ თბილისში, საკადასტრო კოდ # 01.14.03.040.544-ში ასაშენებელი ობიექტების საპროექტო დოკუმენტაცია - არქიტექტურული და კონსტრუქციული ნაწილები;

მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე ჩატარებული საინჟინრო გეოლოგიური კვლევის შედეგები;

ა(ა)იპ საქართველოს გეოფიზიკური ასოციაციის მიერ მომზადებული „ქ. თბილისში, პეტრე ქავთარაძეს ქ. #18ა, 20გ, 20ბ, 20ა, 14ე (01.14.03.040.544) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილ ტერიტორიაზე სეისმური პროფილების აგება, სეისმურობის დაზუსტება ლოკალური პარამეტრების გათვალისწინებით, საპროექტო შენობისათვის საანგარიშო აქსელეროგრამების პაკეტის შერჩევა, დრეკადი და საანგარიშო რეაქციის სპექტრების აგება, მიღებული შედეგების წარმოდგენა პროგრამა Lira SAPR-ის ფორმატში (ტექნიკური ანგარიში)“;

შენობის საანგარიშო მოდელები

გამოყენებული ლიტერატურა (სტანდარტი, რეგლამენტები...)

1. პნ 01.05-08 - სამშენებლო კლიმატოლოგია;

2. პნ 01.01-09 - სეისმომედეგი მშენებლობა;

3. პნ 02.01-08 - შენობების და ნაგებობების ფუძეები;

4. პნ 03.01-09 - ბეტონისა და რკინაბეტონის კონსტრუქციები;

5. СНиП 2.01.07-85* - Нагрузки и воздействия, М.: 1987;

6. СНиП 2.03.01-84* - Бетонные и железобетонные конструкции, М.: 1989;

7. СНиП 2.02.03-85 - Свайные фундаменты;

8. СНиП II-23-81* - Стальные конструкции;

9. Руководство по конструированию бетонных и железобетонных конструкций из тяжелого бетона (без предварительного напряжения) М.: 1978;

10. Пособие по проектированию бетонных и железобетонные конструкциии из тяжелых и легких бетонов без предварительного напряжения арматуры (к СНиП 2.01.03-84), М.: 1986

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა ყიფიანი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ბადრი ლეფსაია