სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო

ი.ჭავჭავაძის გამზირი 84
0162 თბილისი, საქართველო
+995 32 2 25 84 84
info@expertiza.gov.ge

სასამართლო
ექსპერტიზის
ეროვნული ბიურო

№ 5006606426

13/10/2026

5006606426

შპს "გლობალური ტექნოლოგიები"-ს წარმომადგენელს
ბატონ ალექსანდრე კირვალიძეს (ს/ნ 01024038600)

(ა.კ.წერეთლის გამზირი 117)

შპს "გლობალური ტექნოლოგიები"-ს წარმომადგენელს ბატონ ალექსანდრე კირვალიძეს (ს/ნ 01024038600)

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი მომართვის (ბიუროს 2026 წლის 30 სექტემბრის რეგისტრაციის N1008817226) საფუძველზე, გიგზავნით N007931626 დასკვნას.

დანართი:
ექსპერტის დასკვნა 09 ფურცლად;

პატივისცემით,

ირაკლი ღიჭელი

ბიუროს უფროსის მოვალეობის შემსრულებელი

5006606426

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

თარიღი 13.10.2016

007931626

ექსპერტის დასკვნა № 007931626

გაფრთხილება

სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორდა 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:

მისამართი: აკ.წერეთლის გამზირი 117

სახელი და გვარი: ალექსანდრე კირვალიძე

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

ოლეგ ლოდია / სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის უძრავი ქონების შეფასების სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 9 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი №P-0930, №A-1140.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ, დაგვიდგინოთ აკაკი წერეთელი გამზირი, N117-ში, N01.13.06.001.044 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ შენობა-ნაგებობაში (დასრულებული საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა) მდებარე 1 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების (საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში - ლარში) დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა, იმ დაშვებით, რომ ფართი მიყვანილი ე.წ. ,,თეთრი კარკასის მდგომარეობამდე", რომელიც გულისხმობს:

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

შემოსვლის თარიღი: 30/09/2026 წ

გასვლის თარიღი: 13/10/2026 წ

დასკვნა

ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთელი გამზირი N117-ში, მდებარე, №01.13.06.001.044 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დასრულებულ კორპუსში, განთავსებული თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში მყოფი 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება 2026 წლის 13 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **3 426** ლარს (იხ.დანართი N1).

ოლეგ ლოდია

გამოკვლევა

007931626

ექსპერტის დასკვნა № 007931626

ექსპერტიზის წინაშე დასმულია საკითხი დადგინდეს, ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთელი გამზირი N117-ში, მდებარე, (ს/კ №01.13.06.001.044) 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტის მიერ შესწავლილი იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

იურიდიული მონაცემები:

განაცხადის რეგისტრაცია - №882026677247; **მომზადების თარიღი** - 05/08/2026; **საკადასტრო კოდი** - №01.13.06.001.044; **მისამართი** ქალაქი თბილისი. გამზირი აკაკი წერეთელი, N117; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი** - თანასაკუთრება; **ნაკვეთის ფუნქცია** - არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი** - 14708.00 კვ.მ; **ნაკვეთის წინა ნომერი:** 01.13.06.001.036; 01.13.06.001.027; 01.13.06.001.011; 01.13.06.001.016; 01.13.06.001.015; **შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:** შენობა N1 საერთო ფართობი: 31089.2 კვ.მ. შენობა N2 - საერთო ფართით: 4016.68 კვ.მ. (მათ შორის: I სართული - 1038.36კვ.მ., II სართული 1008.13კვ.მ., III სართული - 969.35კვ.მ., IV სართული - 1000.84კვ.მ.) შენობა N5 - საერთო ფართით 315.06კვ.მ. შენობა N4 ფართით 431.83 კვ.მ. შენობა N7 (მშენებარე) საერთო ფართობით 31217.9 კვ.მ. და ღია ავტოსადგომი (მშენებარე) საერთო ფართობით 199.8 კვ.მ. შენობები N3, შენობა N6.; **მესაკუთრეები** - შპს "გლობალური ტექნოლოგიები" ID: 202185553; და სხვა;

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

„თეთრი კარკასის" მახასიათებლებია:

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

შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებული/მიღებული 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 მაჩვენებელიას 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 მიღებულია დაშვება, რომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში და დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ მოქმედებაში ასახული ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება სიმართლეს.

საქართველოს უძრავი ქონების ზოგადი მიმოხილვა

საქართველო, როგორც რეგიონალური სატრანზიტო მნიშვნელობის, განვითარებადი ტურისტული დანიშნულების და სელსაყრელი 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, 2025 წლის მეოთხე კვარტალში წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის (RPPI) წლიურმა ზრდამ 3.3 პროცენტი შეადგინა, რაც საგრძნობლად დაბალია 2024 წლის 10.4 პროცენტიან მაჩვენებელზე.
- 2020 წლის საშუალოსთან შედარებით ინდექსი 59.4 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.
- 2025 წლის მეოთხე კვარტალში წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით, ფასების ზრდა დაფიქსირდა, როგორც საცხოვრებელი ბინების სეგმენტში, ისე კერძო სახლების სეგმენტში, თუმცა ზრდის ტემპი 2024 წელთან შედარებით საგრძნობლად შენელდა.

  სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ოფიციალური დეკლარირებული მონაცემებით, საქართველოში 2025 წელს გაცემულია 11 578 საშენებლო ნებართვა, რაც წინა წელთან შედარებით 4.2 პროცენტით ნაკლებია.

  საუბარია 11 397.2 ათასი კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე. საქსტატის ცნობით, ნებართვების 70 პროცენტზე მეტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების 46.2 პროცენტი მოდის თბილისზე, 10.1 პროცენტი – ქვემო ქართლის რეგიონზე, 6.9 პროცენტი – აჭარის რეგიონზე და 9.8 პროცენტი – კახეთის

რეგიონზე.

აღსანიშნავია, რომ 2025 წელს ნებართვები გაიცა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსების, სავაჭრო ობიექტების, სასტუმროების, სამრეწველო საწარმოების, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტებისა და სხვა შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე.

უწყების ანგარიშით, 2025 წელს ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა 3 509.1 ათასი კვ.მ ფართობის 3 393 ობიექტი, რაც წინა წელთან შედარებით 5.9 პროცენტით ნაკლებია. ექსპლუატაციაში მიღებული ობიექტების ორ მესამედზე მეტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, 34.4 პროცენტი მოდის თბილისზე, 13.0 პროცენტი – მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე, 11.5 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე და 7.8 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.

ქირა

2025 წლის განმავლობაში უძრავი ქონების იჯარიდან მოქალაქეთა მიერ მიღებულმა მთლიანმა შემოსავალმა 625 მილიონი ლარი შეადგინა - ამის შესახებ შემოსავლების სამსახურის სტატისტიკიდან ირკვევა. უწყების თანახმად, ეს საიჯარო შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 13%-ით, ანუ 73 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 ძისი 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 გაყიდული 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..."*

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.

007931626

ექსპერტის დასკვნა № 007931626

ზემოაღნიშნული მეთოდით უძრავი ქონების შეფასებისთვის ექსპერტის მიერ ამ კვლევისათვის მოძიებული იქნა შესაფასებელი უძრავი ქონების მსგავსი რამოდენიმე ობიექტი, რომლებიც განთავსებულია იმავე უბანში, დაკორექტირდა სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით (იხ. დასკვნაზე თანდართული დანართი №1).

ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთელი გამზირი N117-ში, მდებარე, №01.13.06.001.044 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დასრულებულ კორპუსში განთავსებული თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში მყოფი 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება 2026 წლის 13 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **3 426** ლარს (იხ.დანართი N1).

ოლეგ ლოდია

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა კაციტაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: დავით ამაშუკელი

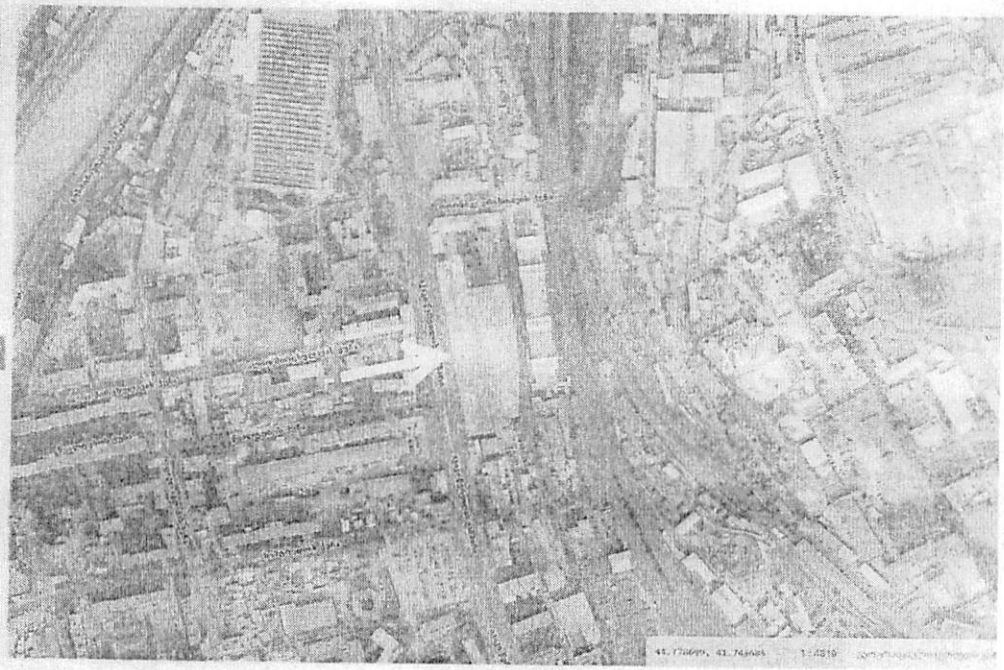
ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1

სიტუაციური რუკა

შესაფასებელი ობიექტი



დანართი N1					
	შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ობიექტი: ქალაქი თბილისი , გამზირი აკაკი წერეთელი , N117 (ს/კ N01.13.06.001.044)	ანალოგი #1 ქალაქი თბილისი, ვაჟას ქუჩა	ანალოგი #2 ქალაქი თბილისი, ალიო მირცხულავას ქუჩა	ანალოგი #3 ქალაქი თბილისი, ალიო მირცხულავას ქუჩა
	შეთავაზების ფასი (აშშ დოლარი)		158000	145000	90000
	ფართობი (კვ.მ)	1 კვ.მ	110	101	65
	1 კვ.მ ფასი (აშშ დოლარი)		1436	1436	1385
1	განედვის პირობები	-	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
	კორექტირება		-5%	-5%	-5%
	დაკორექტირებული ფასი		1364	1364	1316
2	შეფასების თარიღი	13.10.2026	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
	კორექტირება		0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		1364	1364	1316
3	ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი , გამზირი აკაკი წერეთელი , N117	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	კორექტირება		0%	0%	0%
	დაკორექტირებული ფასი		1364	1364	1316
	ინფორმაციის წყარო		ss.ge (ID - 35881501)	myhome.ge (ID - 26270484)	ss.ge (ID-36147955)
	ფიზიკური მახასიათებლები				
4	კორექტირება ფართზე	1 კვ.მ	110	101	65
	კორექტირება		0%	0%	0%
5	კორექტირება რემონტის დონეზე	თეთრი კარკასი	მწვანე კარკასი	მწვანე კარკასი	მწვანე კარკასი
	კორექტირება		$ -30.00	$ -30.00	$ -30.00
6	კორექტირება დამატებით ფართზე	არ აქვს	არ აქვს	არ აქვს	არ აქვს
	კორექტირება		0%	0%	0%
7	ჯამური კორექტირება ფიზიკურ მახასიათებლებზე		0%	0%	0%
	1 კვ.მ-ის საბოლოო დაკორექტირებული ფასი		1334	1334	1286
	1 კვ.მ საბაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)	1318			
	გაცვლითი კურსი ეროვნულ ვალუტაში 13.10.2026	2.5994			
	შესაფასებელი ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება (ლარი)	3426			