



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო  
NATIONAL FORENSICS BUREAU

საღმონწერილია  
შტამპდასმულია  
ელექტრონულად



№ 5008927922

28/12/2022



5008927922

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

ბატონო ირაკლი,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N61-01223192609  
მომართვის (ბიუროს 2022 წლის 16 ნოემბრის რეგისტრაციის N8000395522) საფუძველზე, გიგზავნით N008928022  
დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 06 ფურცლად;

პატივისცემით,

მამუკა ჯანგულაშვილი

ბიუროს უფროსი



008928022



ექსპერტის დასკვნა № 008928022

### 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

დასახელება: სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი

თანამდებობა: სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი

მისამართი:

სახელი და გვარი: ირაკლი თავართქილაძე

საფუძველი: მომართვა

### შემსრულებელი ექსპერტები:

ანი მარგველაშვილი / 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 №A-0725

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

### ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

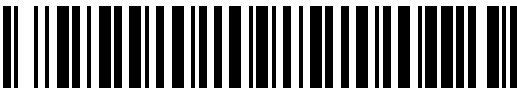
გთხოვთ, წარმოგვიდგინოთ ქალაქ თბილისში, ბაგების სატყეო უბანში არსებული 1000 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.010.187) მიწის ნაკვეთის შეფასების შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა, სადაც დადგენილი იქნება უმრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, მისთვის დედაქალაქის გენერალური გეგმის დამტკიცებამდე არსებული ფუნქციური ზონის სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) გათვალისწინებით.

შემოსვლის თარიღი: 16/11/2022 წ

გასვლის თარიღი: 28/12/2022 წ

### დასკვნა

ქ. თბილისში, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე, №01.20.01.010.187 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 23 დეკემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 428 000 ლარს.



008928022



ექსპერტის დასკვნა № 008928022

ანი მარგველაშვილი

*[Handwritten signature]*

ანა თევდორაშვილი

*[Handwritten signature]*

### გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე, №01.20.01.010.187 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტების მიერ გამოკვლეული და შესწავლილი იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №882022779164; მომზადების თარიღი – 27/10/2022) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი:** №01.20.01.010.187; **მისამართი:** ქალაქი თბილისი, ბაგების სატყეო უბანი, (ნაკვეთი 10/187); **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** სასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 1000.00 კვ.მ; **ნაკვეთის წინა ნომერი:** 10; 81.22.00.547; **მესაკუთრე:** შალვა ქვრივიშვილი, P/N: 43001004075.

შესაფასებელი ობიექტი წარმოადგენს ვაკანტურ მიწის ნაკვეთს.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ინტერაქტიულ რუკაზე დაყრდნობით, შესაფასებელი ობიექტი განეკუთვნება სატყეო ზონას, რომლის კოეფიციენტებია: **K1:** 0; **K2:** 0; **K3:** 0, თუმცა დამკვეთის მოთხოვნით ობიექტი შეფასდა, როგორც სარეკრეაციო ზონა 2.

### 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 შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში/ობიექტის სავარაუდო გასაქირავებელი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება გაქირავებული 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 ფაქტორები, 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 ღირებულებაზე.
5. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რიელტური" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.
6. ექსპერტები უძრავი ქონების შეფასებისას დაეყრდნენ დამკვეთის მიერ მოწოდებულ ფოტომასალას და მიღებული იქნა დაშვება, რომ შესაფასებელი ობიექტი შეფასების თარიღისათვის იმყოფება ფოტომასალაზე არსებულ მდგომარეობაში.

### შეფასების მეთოდოლოგია



008928022

**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 მგრძობიარე.

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 ....



008928022

- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- ეკონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...”

ამ კვლევისათვის ექსპერტების მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის მსგავსი რამოდენიმე შესადარისი ობიექტი, რომლებიც განთავსებულია იმავე უბანში, დაკორექტირდა სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე, №01.20.01.010.187 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეადგენს **428** ლარს, შესაბამისად 1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 23 დეკემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **428 000** ლარს.

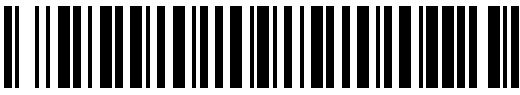
ანი მარგველაშვილი

ანა თევდორაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: დავით ამაშუკელი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე





008928022

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



3008979922

რეგიონი	თბილისი	დასრულების თარიღი	28/12/2022
---------	---------	-------------------	------------

<b>დოკუმენტი:</b>			
რეგისტრაციის ნომერი:	8000395522	მომსახურების ტიპი:	დაჩქარებული
რეგისტრაციის თარიღი:	16/11/2022	საქმის ნომერი:	61-01223192609
ხელშეკრულების ნომერი:	2001776821	ხელშეკრულების თარიღი:	24/12/2021 - 31/12/2022
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	008928022		

<b>ექსპერტიზის დამკვეთი :</b>	
სახელი და გვარი:	ირაკლი თავართქილაძე
პირადი ნომერი:	
სტრუქტურა:	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ქვესტრუქტურა:	სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო
დასახელება:	სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი
საიდენტიფიკაციო კოდი:	205296375
თანამდებობა:	სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი
დოკუმენტის შემომტანი:	ეთერ ღვინიაშვილი

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 08.05.2012 N171. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო (დაჩქარებული) მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
251. - უძრავი ქონების (სასოფლო- სამეურნეო მიწის ნაკვეთი) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	50	50
			ჯამი: 50.00
			საბოლოო ფასი: 50.00

<b>შესრულებული ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):</b>			
ანა თევდორაშვილი		ანი მარგველაშვილი	
სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი		სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი	

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი	მიმღები პირი
	ონლაინ სერვისით რეგისტრირებული
(ხელმოწერა)	ეთერ ღვინიაშვილი
	გაცემის თარიღი   29/12/2022