



**ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო**



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 145

“ 11 ” აპრილი 2023 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, აეროპორტის გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ნაკვ.14/026) (საკადასტრო კოდები: №01.19.25.014.032; №01.19.25.014.031) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 5 აპრილის №23.450.500 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას, ქალაქ თბილისში, აეროპორტის გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ნაკვ.14/026) (საკადასტრო კოდები: №01.19.25.014.032; №01.19.25.014.031) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №0122362761-67 (№01230662401-67; №01230882406-67; №01230903681-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.
3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.
4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 23.450.500
5 / აპრილი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, აეროპორტის გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ნაკვ.14/026) (საკადასტრო კოდები: N01.19.25.014.032; N01.19.25.014.031) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 28 დეკემბერს N0122362761-67 (N01230662401-67; N01230882406-67; N01230903681-67) განცხადებით მიმართა ივანე ბარბაქაძემ (პ/ნ 01017021602) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, აეროპორტის გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ნაკვ.14/026) (საკადასტრო კოდები: N01.19.25.014.032; N01.19.25.014.031) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, აეროპორტის გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ნაკვ.14/026) (საკადასტრო კოდები: N01.19.25.014.032; N01.19.25.014.031). მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობია 8784 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება არსებული შენობა-ნაგებობა. ტერიტორიასთან სამანქანო კავშირი ხორციელდება ჩრდილოეთით, ს.შანშიაშვილის ქუჩის მხრიდან.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკის შემოთავაზებული ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური).

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში (პზ).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 24 სექტემბრის N467 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ით (სსზ-3), ორი სექტორის ფარგლებში.



მიწის ნაკვეთების ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

1 სექტორი :

ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)

კ1-0,3

კ2-0,6

კ3-0,2

2 სექტორი:

ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)

კ1-0,3

კ2-0,6

კ3-0,2

სრული არეალისათვის კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობია 5550,0 კვ.მ.

საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია საოფისე, სასტუმრო, და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტების(კომერციული, სავაჭრო) განთავსება. დაგეგმილი განაშენიანების სართულიანობა წარმოადგენს 3 მიწის ზედა და 1 მიწის ქვეშა სართულს.

არსებული ფუნქციური ზონირება - სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური).

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3).

საპროექტო ტერიტორიის შესყიდვა განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსგან, შესყიდვის მომენტიდან ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა და დღეის მდგომარეობითაც ვრცელდება სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) შესაბამისი სამშენებლო პაამეტრებით. ვინაიდან, წინამდებარე განაშენიანების რეგულირები გეგმის პროექტის ფარგლებში ხდება ფუნქციური ზონირების ცვლილება და დგინდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3), ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2022 წლის 1 დეკემბრის N61-01223353823 წერილის თანახმად, სააგენტომ განახორციელა საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე ფასთა შორის არსებული სხვაობის დადგენა, რასთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილ იქნა ლეგან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N007087722 დასკვნა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5¹ პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან

დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 17 მარტის N01230762322 წერილის შესაბამისად, სამსახური სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 20 მარტის N0123079447 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, აეროპორტის გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ნაკვ.14/026) (საკადასტრო კოდები: N01.19.25.014.032; N01.19.25.014.031) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N0122362761-67 (N01230662401-67; N01230882406-67; N01230903681-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, აეროპორტის გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ნაკვ.14/026) (საკადასტრო კოდები: N01.19.25.014.032; N01.19.25.014.031) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

3.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმაღაძეს.

4.ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: **01230762322**
თარიღი: **17/03/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 7 მარტის №01230662401-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, აეროპორტის გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.25.014.031, 01.19.25.014.032; ფუნქციური ზონა: სატრანსპორტო ზონა 2; გამწვანებული ტერიტორიების რუკა: ნაწილობრივ შიდა კვარტალური; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საქესპერტო დასკვნებში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **9 ძირი** (ს/კ: 01.19.25.014.031 - №1 - №4; ს/კ: 01.19.25.014.032 - №1 - №5) მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. „ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

ასევე, გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (**საპროექტოდ დასარგავი: 10 ძირი** ჰიმალაის კედარი, 6 ძირი იტალიური ფიჭვი, 17 ძირი რობინია, 17 ძირი იფანი ჩვეულებრივი, 20 ძირი ნეკერჩხალი ჭადარფოთოლა, 5 ძირი ცაცხვი წვრილფოთოლა, 3 ძირი სოფორა იაპონური, 2 ძირი წითელი ტყემალი - **ჯამში: 80 ერთეული**) სრულად ითვისებს საპროექტოდ გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (**1 822 მ²**).

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან) და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.

ამასთანავე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწეობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, **სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.**

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო
სამართლის იურიდიული კირი – ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 0123079447
თარიღი: 20/03/2023

2023 წლის 7 მარტის N 01230662401-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, აეროპორტის გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.25.014.031, 01.19.25.014.032) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა დაგეგმილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

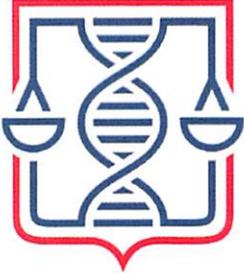
აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2021 წლის 22 ივლისის N 01212032349-67 განცხადების პასუხად N 0121208850 წერილით.

ზემოხსენებულის გათვალისწინებით და იქიდან გამომდინარე, რომ დაგეგმილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რაც არსებით უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

სელმონერქილია/
შტამპლასშულია
ელექტრონულად 

№ 5007017722
12/10/2022



5007017722

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

ბატონო ირაკლი,

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N61-01222292414
მომართვის (ბიუროს 2022 წლის 18 აგვისტოს რეგისტრაციის N8000300022) საფუძველზე, გიგზავნით ექსპერტიზის
N007087722 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 09 ფურცლად;

პატივისცემით,

მერაბ მურღულია

ბიუროს უფროსის მოადგილე



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:

ლუიზა ბიწამე / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის ფინანსური ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 7 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული ბიზნესის შემფასებლის შესაბამისობის სერტიფიკატი B-0053

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 7 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

გაცნობებთ, რომ კერძო აუდიტორის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით შეფასდა №01.19.25.014.026 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 8784 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და დადგინდა მისი საბაზრო ღირებულება/საწყისი საპრივატიზებო საფასური - 377 000 ლარი.

შეფასებისას მიწის ნაკვეთზე მოქმედებდა სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ 1), აუქციონზე ვაჭრობის შედეგად მიწის ნაკვეთი გაიყიდა 384 540 ლარად. გაცნობებთ, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შემდგომ განხორციელდა მისი გამიჯვნა და ამჟამად იგი რეგისტრირებულია ორ საკადასტრო ერთეულად: №01.19.25.014.031 და №01.19.25.014.032.

აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულებზე, საპროექტო წინადადების შესაბამისად ხორციელდება ფუნქციური ზონის ცვლილება. კერძოდ: სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) და მცირე ნაწილზე შიდა კვარტალური გამწვანება იცვლება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 3-ით (სსზ-3) - ფართობი 7025 კვ.მ და საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) - ფართობით 1758 კვ.მ.

გიგზავნით შესაბამის დოკუმენტაციას და გაცნობებთ, რომ მიწის ნაკვეთის საწყისი საპრივატიზებო საფასური შეადგენდა 377 000 ლარს, ხოლო ვაჭრობის შედეგად მიწის ნაკვეთი გაიყიდა 384 540 ლარად, შესაბამისად გთხოვთ გვაცნობოთ მიწის ნაკვეთებზე



007087722



ექსპერტის დასკვნა № 007087722

ზემოაღნიშნული ცვლილებებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა, მოცემული დღევანდელი მდგომარეობით და სხვაობის დადგენისას გაითვალისწინოთ აუქციონზე ვაჭრობის შედეგი.

შემოსვლის თარიღი: 18/08/2022 წ

გასვლის თარიღი: 12/10/2022 წ

დასკვნა

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი მასალის/ინფორმაციის, კვლევით ნაწილში მოცემული დაშვებების/პირობების და სასაქონლო ექსპერტიზით დადგენილი ღირებულების გათვალისწინებით დადგინდა, რომ 2016 წლის 8 აპრილის მდგომარეობით მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებასა (საკადასტრო კოდით №01.19.25.014.026 რეგისტრირებული 8784 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება) და საპრივატიზებო ღირებულებას შორის სხვაობის, კერძოდ 564 132 ლარის, დღევანდელი (2022 წლის 12 ოქტომბრის მდგომარეობით) ღირებულება საორიენტაციოდ შესაძლებელია განისაზღვროს 1 486 597 ლარით.

ლუიზა ბიჩაძე

გამოკვლევა

ექსპერტი გაეცნო ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ მომართვას და დადგენილია შემდეგი:

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი 2022 წლის 17 აგვისტოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს №61-01222292414 წერილით გვეცნობა, რომ კერძო აუდიტორის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით შეფასდა №01.19.25.014.026 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 8784 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და დადგინდა მისი საბაზრო ღირებულება/საწყისი საპრივატიზებო საფასური - 377 000 ლარი.

შეფასებისას მიწის ნაკვეთზე მოქმედებდა სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ 1), აუქციონზე ვაჭრობის შედეგად მიწის ნაკვეთი გაიყიდა 384 540 ლარად. გაცნობებთ, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შემდგომ განხორციელდა მისი გამოიჯვნა და ამჟამად იგი რეგისტრირებულია ორ საკადასტრო ერთეულად: №01.19.25.014.031 და №01.19.25.014.032.

აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე, საპროექტო წინადადების შესაბამისად ხორციელდება ფუნქციური ზონის ცვლილება. კერძოდ: სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) და მცირე ნაწილზე შიდა კვარტალური გამწვანება იცვლება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 3-ით (სზ-3) - ფართობი 7025 კვ.მ და საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ით (სზ-1) - ფართობით 1758 კვ.მ.

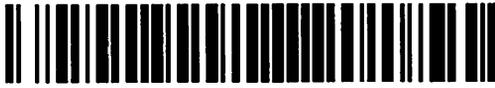
ექსპერტიზაზე წარმოდგენილია, ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტოს აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება) №E-304-17-19572 რომელიც გაიცა აუქციონში გამარჯვებულ პირზე/ოქმის ადმინისტრაციული დაპირების მიმღებ პირზე - შპს პარკ ქეფითალ მენეჯმენტი.

აუქციონის ჩატარების თარიღი: 08/04/2016. აუქციონის №304, ლოტის №17, აუქციონზე შექმნილი ქონების მონაცემები: უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 011925014026; ურავი ქონების ფართობი კვ.მ. 8784; მისამართი: საქართველო, თბილისი, სამგორი, აეროპორტის გზაზე. ქონების აღწერა: ტერიტორიას კვეთს კომუნიკაციები.

ქონების საწყისი ფასი: 377000.00 ლარი, გაყიდული ქონების სრული საბალო ღირებულება/აუქციონში გამარჯვებულის მიერ შემოთავაზებული ფასი: 384540.00 ლარი, აუქციონის ფორმა: უპირობო აუქციონი.

/იხ. ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება)/

ექსპერტიზაზე ასევე წარმოდგენილია, 2016 წლის 21 აპრილის თარიღით შედგენილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტოს პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-304-17-19572 ხელშეკრულება. წინამდებარე ხელშეკრულება გაფორმდა შპს „პარკ ქეფითალ მენეჯმენტი“-სთან (ს/კ 401992625) მასზედ, რომ საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების



007087722



ექსპერტის დასკვნა № 007087722

აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ მოთხოვნების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.19.25.014.026) ფარდობით 8784 კვ.მ (მდებარე - ქ.თბილისი, აეროპორტის გზაზე). ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასური: 377 000 (სამასსამოცდაჩვიდმეტიათასი) ლარი.

შემდგომში პრივატიზების მიზნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ჩატარებულ №304 აუქციონზე №17 ლოტზე მის მიერ შემოთავაზებული ფასის: 384 540 (სამასოთხმოდათხიათასხუთასორმოცი) ლარი, საფუძველზე, ის გამოვლინდა გამარჯვებულად და მას საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ მოთხოვნების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.19.25.014.026) ფართობით 8784 კვ.მ სპეციალური ზონა (სპეც.ზონა).

/იხ. ხელშეკრულება/

ამასთან საქმეში წარმოდგენილია, 2016 წლის 03 ივნისის ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტოს, საკუთრების დამადასტურებელი №14328 მოწმობა, რომელიც გადაეცა შპს პარკ ქეფითალ მენეჯმენტ“-ს (ს/კ 401992625) მასზედ რომ მას გადაეცა საკუთრებაში აეროპორტის გზაზე მიმდებარე 8784 კვ/მ ქონება (ს/კ 01.19.25.014.026). საფუძველი ოქმი და ხელშეკრულების №: ე-304-17-19572. ოქმის და ხელშეკრულების შედგენის თარიღი 8/04/2016; 21/04/2016.

/იხ. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა/

ამასთან, სასაქონლო ექსპერტიზით დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, აეროპორტის გზაზე მდებარე, №01.19.25.014.026 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 8784 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 8 აპრილის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 948 672 ლარს (დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე ექსპერტების მიერ მიწის ნაკვეთი შეფასდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ის (სსზ-3) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) გათვალისწინებით).

/იხ. სასაქონლო ექსპერტიზის კვლევა/

შეზღუდვები და დაშვებები

საექსპერტო კვლევას თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან ექსპერტის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს ექსპერტის პროფესიონალურ აზრს და არსებული მასალების/ინფორმაციის საფუძველზე დადგენილია გადასახდელი თანხის (სხვაობა მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებასა და საპრივატიზებო ღირებულებას შორის) დღევანდელი ღირებულება.
2. კვლევის ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ გადასახდელი თანხის (სხვაობა მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებასა და საპრივატიზებო ღირებულებას შორის) დღევანდელი ღირებულება განსაზღვრაზე. ექსპერტს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ექსპერტის მიერ მიღებული საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. ექსპერტი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს მასზედ.

ფინანსური გაანგარიშებების შესასრულებლად გაკეთდა შემდეგი სახის დაშვებები: 2016 წლის 8 აპრილის მდგომარეობით (აუქციონის ჩატარების თარიღი) ქ. თბილისში, სამგორი, აეროპორტის გზაზე მდებარე, №01.19.25.014.026 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 8784 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებასა (მიწის ნაკვეთი შეფასდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ის (სსზ-3) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) გათვალისწინებით - 948 672 ლარი) და საპრივატიზებო ღირებულებას (384 540 ლარი) შორის სხვაობამ ზემოაღნიშნული მონაცემების თანახმად სულ შეადგინა 564 132 ლარი (948672-



007087722



ექსპერტის დასკვნა № 007087722

384540), რომლის დღევანდელი ღირებულების დასადგენად განხორციელდა დისკონტირება წლიური 15% განაკვეთით, პერიოდი 78 თვე (2016 წლის 8 აპრილიდან დღემდე პერიოდი).

აღნიშნული პირობების და დაშვებების გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებასა და საპრივატიზებო ღირებულებას შორის სხვაობის საორიენტაციო დღევანდელი ღირებულების დასადგენად გამოყენებული იქნა შემდეგი ფორმულა:

$$FV = PV \times (1+r)^n$$

FV = სხვაობის ღირებულება დღეის მდგომარეობით;

PV = სხვაობის ღირებულება 08/04/2016 წლის მდგომარეობით;

r = საპროცენტო განაკვეთი;

n = პერიოდი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი მასალის/ინფორმაციის, ზემოთ მოცემული დაშვებების/პირობების და სასაქონლო ექსპერტიზით დადგენილი ღირებულების გათვალისწინებით დადგინდა, რომ 2016 წლის 8 აპრილის მდგომარეობით მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებასა (სასაქონლო ექსპერტიზით დადგინდა ქ. თბილისში, აეროპორტის გზაზე მდებარე, №01.19.25.014.026 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 8784 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 8 აპრილის მდგომარეობით (დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე ექსპერტების მიერ მიწის ნაკვეთი შეფასდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ის (სსზ-3) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) გათვალისწინებით) საორიენტაციოდ შეადგენს 948 672 ლარს და საპრივატიზებო ღირებულებას (აუქციონზე პრივატიზებულ უძრავი ქონების (ს/კ №01.19.25.014.026) ღირებულება, რომელიც 2016 წლის 8 აპრილის მდგომარეობით შეადგენდა 384 540 ლარს) შორის სხვაობის, კერძოდ 564 132 ლარის, დღევანდელი (2022 წლის 12 ოქტომბრის მდგომარეობით) ღირებულება საორიენტაციოდ შესაძლებელია განისაზღვროს 1 486 597 ლარით.

ლუიზა ბიწაძე

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, აეროპორტის გზაზე მდებარე, №01.19.25.014.026 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 8784 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 8 აპრილის მდგომარეობით საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ის (სსზ-3) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) გათვალისწინებით. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტების მიერ დათვალთვრებული, დასურათებული და შესწავლილი იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №882017018410; მომზადების თარიღი – 11/01/2017) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი:** №01.19.25.014.026; **მისამართი:** ქალაქი თბილისი, აეროპორტის გზაზე, (ნაკვეთი 14/026); **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 8784.00 კვ.მ; **ნაკვეთის წინა ნომერი:** 14; **მესაკუთრე:** შპს „პლაზა“, ID ნომერი: 405119526.

გამოსაკვლევე ობიექტი წარმოადგენს ვაკანტურ მიწის ნაკვეთს.

შენიშვნა: დამკვეთის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთი შეფასდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ის (სსზ-3) (7025 კვ.მ) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) (1758 კვ.მ) გათვალისწინებით.

შენიშვნა: შესაფასებლად წარმოდგენილი №01.19.25.014.026 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დღეის მდგომარეობით გამიჯნულია და რეგისტრირებულია ორ საკადასტრო ერთეულად: №01.19.25.014.031 და №01.19.25.014.032.

შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ



007087722

გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლების პროფესიონალურ აზრს. მათ მიერ დადგენილ ღირებულებების 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 რეცეპტის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რიელტური" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.
6. ინფორმაცია რომელიც იქნა მოწოდებული ქონების მფლობელის, ან მისი წარმომადგენლის მიერ სამუშაო წარმოების პროცესში მიღებული იქნა ყოველგვარი გადამოწმების გარეშე როგორც სწორი და მართებულად ამსახველი ობიექტის მდგომარეობისა შესაბამისი თარიღისათვის და გამოყენებული იქნა კვლევის პროცესში.
7. დამკვეთის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთი შეფასდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ის (სსზ-3) (7025 კვ.მ) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) (1758 კვ.მ) გათვალისწინებით.

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



007087722



ექსპერტის დასკვნა № 007087722

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

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

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, აეროპორტის გზაზე მდებარე, №01.19.25.014.026 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 8784 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 8 აპრილის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **948 672** ლარს (დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე ექსპერტების მიერ მიწის ნაკვეთი შეფასდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ის (სსზ-3) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) გათვალისწინებით).

ანი მარგველაშვილი

ანა თევდორაშვილი



007087722

საღმრთაობის
შტამბის
ელექტრონული
სტამბის

ექსპერტის დასკვნა № 007087722

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: შოთა ივანაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე



007087722

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6



3007133022



მიღება-ჩაბარების აქტი № 3007133022



რეგიონი	თბილისი	დასრულების თარიღი	12/10/2022
---------	---------	-------------------	------------

დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	8000300022	მომსახურების ტიპი:	დაჩქარებული
რეგისტრაციის თარიღი:	18/08/2022	საქმის ნომერი:	61-01222292414
ხელშეკრულების ნომერი:	2001776821	ხელშეკრულების თარიღი:	24/12/2021 - 31/12/2022
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	007087722		

ექსპერტიზის დამკვეთი :	
სახელი და გვარი:	ირაკლი თავართქილაძე
პირადი ნომერი:	
სტრუქტურა:	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ქვესტრუქტურა:	სსიპ-ქონების მართვის სააგენტო
დასახელება:	
საიდენტიფიკაციო კოდი:	205296375
თანამდებობა:	ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი
დოკუმენტის შემომტანი:	ქეთი ელენიძე

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 08.05.2012 N171. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო (დაჩქარებული) მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე (დ.დ.გ.-ს ჩათვლით)	თანხა
434. - სხვა სახის ექსპერტიზა	1	200	200
250. - უძრავი ქონების (ბინის, კერძო სახლთმფლობელობის, სამრეწველო ფართობის, კომერციული და საოფისე ფართობის, არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	800	800
			ჯამი: 1000.00
			საბოლოო ფასი: 1000.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):			
ლუიზა ბიწაძე	<i>ლ. ბიწაძე</i>	ანი მარგველაშვილი	<i>ა. მარგველაშვილი</i>
ფინანსური ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი		სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი	
ანა თევდორაშვილი	<i>ა. თევდორაშვილი</i>		
სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი			

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი  (ხელმოწერა)	მიმღები პირი ონლაინ სერვისით რეგისტრირებული ქეთი ელენიძე <hr/> გაცემის თარიღი 12/10/2022
--	--



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01223353823
თარიღი: 01/12/2022

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის
იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოში შემოსული თქვენი N16-01222271622 წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ თქვენი მოთხოვნის შესაბამისად სააგენტომ განახორციელა საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე ფასთა შორის არსებული სხვაობის დადგენა, რასთან დაკავშირებითაც გიგზავნით ლეგან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N007087722 დასკვნას.

აქვე გაცნობებთ, რომ შესაბამისი საფასურის გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით:

მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22
სახაზინო კოდი: 300773390

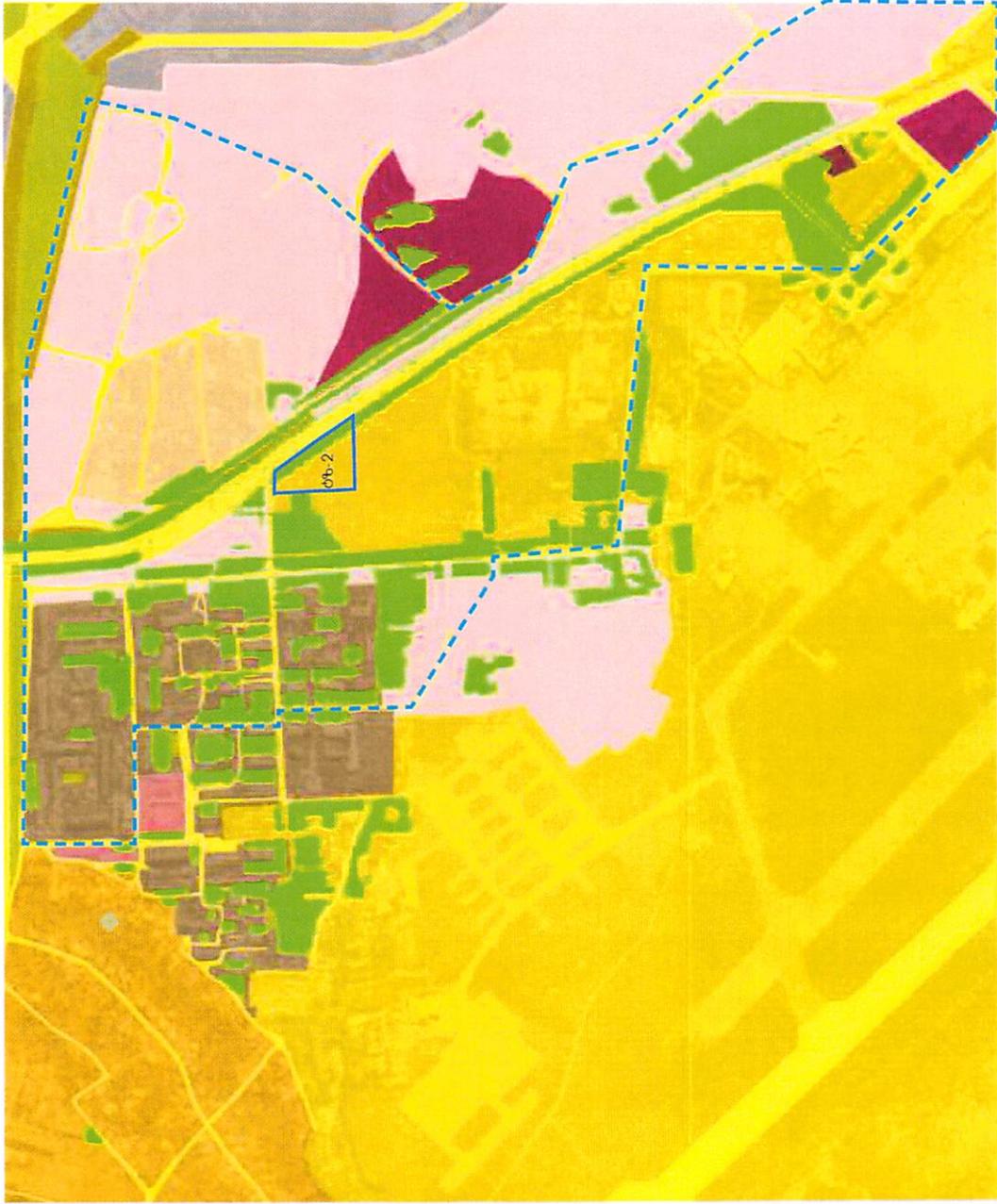
ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



ფუნქციური ზონირება



საქართველოს რესპუბლიკის
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი
საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი

საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი

საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი

საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი

საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი

საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი

საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი

საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი

საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი

საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი

საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული
გეოგრაფიული ინფორმაციის ეროვნული ცენტრი



მიწის ნაკვეთებზე განლაგებული სახლის ნაგებობების განლაგების გეგმა

ნაკვეთი N2

საფეხი 2, სსფ-3	საფეხი 1
საფეხი 3	საფეხი 2

საფეხი	საფეხი 2, სსფ-3	საფეხი 1	საფეხი 3
საფეხი 2, სსფ-3	საფეხი 1	საფეხი 3	საფეხი 2
საფეხი 1	საფეხი 3	საფეხი 2	საფეხი 1

მიწის ნაკვეთებზე განლაგებული სახლის ნაგებობების განლაგების გეგმა

ნაკვეთი N1

საფეხი	საფეხი 2, სსფ-3	საფეხი 1	საფეხი 3
საფეხი 3	საფეხი 1	საფეხი 2	საფეხი 3
საფეხი 1	საფეხი 3	საფეხი 2	საფეხი 1

საფეხი 2, სსფ-3	საფეხი 1
საფეხი 3	საფეხი 2
საფეხი 1	საფეხი 3



ՍՆԸԳԳԵԼԱՓԿԱՆ

ფოტომონტაჟი



ფორუმის შენობა

