



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 428

16 აგვისტო
“ --- ” ----- 2024 ♡

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა №83; ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა, №103; ქალაქ თბილისში, წინანაური №83 -ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის III ქუჩა, №36, №34-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.18.01.003.112; №01.18.01.003.111; №01.18.01.003.134; №01.18.01.003.108; №01.18.01.003.073; №01.18.01.003.068; №01.18.01.003.075; №01.18.01.003.117; №01.18.01.003.132; №01.18.01.003.050; №01.18.01.003.053; №01.18.01.003.125; №01.18.01.003.074) საცხოვრებელი 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 2024 წლის 31 ივლისის №24.1322.1485 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა №83; ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა, № 103; ქალაქ თბილისში, წინანაური №83 -ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის III ქუჩა, № 36, №34-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.18.01.003.112; №01.18.01.003.111; №01.18.01.003.134; №01.18.01.003.108; №01.18.01.003.073; №01.18.01.003.068; №01.18.01.003.075; №01.18.01.003.117; №01.18.01.003.132; №01.18.01.003.050; №01.18.01.003.053; №01.18.01.003.125; №01.18.01.003.074) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №01241424382-67 (№01241773481-67; №01241973208-67; №01241981799-67; №01242041430-67; №01242051599-67) 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 24.1322.1485 31 / ივლისი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N83; ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N103; ქალაქ თბილისში, წინანაური N83-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის III ქუჩა N36, N34-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.01.003.112; N01.18.01.003.111; N01.18.01.003.134; N01.18.01.003.108; N01.18.01.003.073; N01.18.01.003.068; N01.18.01.003.075; N01.18.01.003.117; N01.18.01.003.132; N01.18.01.003.050; N01.18.01.003.053; N01.18.01.003.125; N01.18.01.003.074) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 21 მაისს N01241424382-67 (N01241773481-67; N01241973208-67; N01241981799-67; N01242041430-67; N01242051599-67) განცხადებით მიმართეს გურამ ოქრუაშვილმა (პ/ნ 01008021624), სალომე გლოველმა (პ/ნ 0108042245) და სხვებმა და მოითხოვეს ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N83; ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N103; ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N83-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის III ქუჩა N36, N34-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.01.003.112; N01.18.01.003.111; N01.18.01.003.134; N01.18.01.003.108; N01.18.01.003.073; N01.18.01.003.068; N01.18.01.003.075; N01.18.01.003.117; N01.18.01.003.132; N01.18.01.003.050; N01.18.01.003.053; N01.18.01.003.125; N01.18.01.003.074) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N83; ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N103; ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N83-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის III ქუჩა N36, N34-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.01.003.112; N01.18.01.003.111; N01.18.01.003.134; N01.18.01.003.108; N01.18.01.003.073; N01.18.01.003.068; N01.18.01.003.075; N01.18.01.003.117; N01.18.01.003.132; N01.18.01.003.050; N01.18.01.003.053; N01.18.01.003.125; N01.18.01.003.074). საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: 5184 კვ.მ.

„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 საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საპროექტო ტერიტორიაზე „ ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N83; ქალაქ თბილისი, წინანაურის ქუჩა, N 103; ქალაქი თბილისი, წინანაური N83 -ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ნადიკვარის III ქუჩა, N 36, N34-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.01.003.112; N01.18.01.003.111; N01.18.01.003.134; N01.18.01.003.108; N01.18.01.003.073; N01.18.01.003.068; N01.18.01.003.075; N01.18.01.003.117; N01.18.01.003.132; N01.18.01.003.050; N01.18.01.003.053; N01.18.01.003.125; N01.18.01.003.074) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 29 მარტის N154 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.



N01241424382-67 (N01241773481-67; N01241973208-67; N01241981799-67; N01242041430-67; N01242051599-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების მიხედვით ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ით, რაზედაც მოეწყობა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი. საპროექტო მიწის ნაკვეთები გაერთიანდება 2 სექტორად, სადაც სექტორი N1 იქნება 4875 კვ.მ, სექტორი N2 - 309 კვ.მ.

საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი - 5 184 კვ.მ

საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 2;

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3);

შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 4 (აქედან 1 სასტუმრო - არსებული შენობა და 3 საპროექტო შენობა);

მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე - 5 მიწისზედა სართული/ 16 მ.

სექტორი N1 - 4875 კვ.მ.

კ-1- 0.5 (2437 კვ.მ.)

კ-2 - 1.5 (7507 კვ.მ.)

კ-3 - 0.3 (1463 კვ.მ.)

სექტორი N2 - 309 კვ.მ.

კ-1- 0.5 (155 კვ.მ.)

კ-2 - 1.5 (476 კვ.მ.)

კ-3 - 0.3 (93 კვ.მ.)

„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) გაუანაშენიანებელ 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 2024 წლის 23 ივლისის N01242053343 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2024 წლის 24 ივლისის N01242062043 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 28 ივნისის N61-01241803470 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N01.18.01.003.117 და N01.18.01.003.053) გავრცელდეს საპროექტო წინადადებით განსაზღვრული საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) იმ პირობით, რომ დაინტერესებული მხარე დაფარავს ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის არსებულ სხვაობას, რომელსაც სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოს მიერ დაყენებული შესაბამისი მოთხოვნის საფუძველზე, განსაზღვრავს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო.

ასევე, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 11 ივლისის N61-01241933523 წერილის შესაბამისად, N01.18.01.003.117 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, დაინტერესებული პირის მიერ, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N004678824 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი ფასთა შორის სხვაობის (39 146 ლარი), ხოლო N01.18.01.003.053 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N004679824 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი ფასთა შორის სხვაობის (75 400 ლარი) გადახდა უნდა განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N83; ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N103; ქალაქ თბილისში, წინანაური N83-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის III ქუჩა N36, N34-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.01.003.112; N01.18.01.003.111; N01.18.01.003.134; N01.18.01.003.108; N01.18.01.003.073; N01.18.01.003.068; N01.18.01.003.075; N01.18.01.003.117; N01.18.01.003.132; N01.18.01.003.050; N01.18.01.003.053; N01.18.01.003.125; N01.18.01.003.074) საცხოვრებელი 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, N01241424382-67 (N01241773481-67; N01241973208-67; N01241981799-67; N01242041430-67; N01242051599-67) 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, წინანაურის ქუჩა N83; ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N103; ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩა N83-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის III ქუჩა N36, N34-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.01.003.112; N01.18.01.003.111; N01.18.01.003.134; N01.18.01.003.108; N01.18.01.003.073; N01.18.01.003.068; N01.18.01.003.075; N01.18.01.003.117; N01.18.01.003.132; N01.18.01.003.050; N01.18.01.003.053; N01.18.01.003.125; N01.18.01.003.074) საცხოვრებელი 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 ხმალაძეს.

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: **01242053343**
თარიღი: **23/07/2024**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 23 ივლისის №01242051599-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.18.01.003.112; 01.18.01.003.111; 01.18.01.003.134; 01.18.01.003.108; 01.18.01.003.074; 01.18.01.003.073; 01.18.01.003.068; 01.18.01.003.075; 01.18.01.003.117; 01.18.01.003.132; 01.18.01.003.050; 01.18.01.003.053; 01.18.01.003.125 და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორია, არსებული ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), საპროექტო ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში, საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **87 ძირი (ს/კ: 01.18.01.003.074 - №2, 4, 6, 7, 10, 11, 14, 16, 17;18, 32, 33, 35; ს/კ: 01.18.01.003.132 - №1, 2, 3, 4, 5, 6, 7; ს/კ: 01.18.01.003.050 - №15, 17, 19, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 45, 46, 47, 48, 49; ს/კ 01.18.01.003.108- №3, 4, 5, 21, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 37, 39, 42, 43, 44, 46, 45, 47; ს/კ: 01.18.01.003.125 - № 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 24, 25; ს/კ: 01.18.01.003.134 - № 1, 15, 18, 35, 37, 41, 44, 46, 50, 69) 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, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავების რაოდენობა არც ერთ საკადასტრო ერთეულზე არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/ გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.**

ასევე, კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას **16 ძირი (ს/კ: 01.18.01.003.074 - №3, 5, 8, 13, 15, 21; ს/კ: 01.18.01.003.050 - №10, 13, 21; ს/კ 01.18.01.003.108 - №13, 40; ს/კ: 01.18.01.003.134 - №39, 49; ს/კ: 01.18.01.003.053 - №7, 8, 9) ჯანსაღი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.**

აქვე გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ზეხმელი, ხმობადი, ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **6 ძირი (ს/კ: 01.18.01.003.050 - №14, 23; ს/კ: 01.18.01.003.125 - №2, 22; ს/კ: 01.18.01.003.134 - №42, 48) ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.**

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ

წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 52 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვის შესაძლებლობა, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული 52 ძირი (ს/კ: 01.18.01.003.074 - №9; 12; 19; 20; 34; ს/კ: 01.18.01.003.050 - №11, 12, 16, 18, 20, 22, 24, 25; ს/კ: 01.18.01.003.108 - №14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 26, 38, 41; ს/კ: 01.18.01.003.134 - №12, 13, 14, 16, 17, 36, 38, 40, 45, 47, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68; ს/კ: 01.18.01.003.053- №6) მწვანე ნარგავი, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ასევე გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 3 ძირი (ს/კ: 01.18.01.003.108- №15; ს/კ 01.18.01.003.134- №43, 64) გადასარგავი მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს. დადგენილების მე-2 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მწვანე ნარგავი, რომლის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს წარმოადგენს დიდტანიან ეგზემპლარს. ტექნიკური პირობების გათვალისწინებით, დიდტანიანი ხეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღება/გადარგვა მოითხოვს ცალკეულ შემთხვევებზე დეტალური ინსტრუქციის მომზადებას მწვანე ნარგავების ფიზიკური მახასიათებლების, მდებარეობისა და სამუშაოს სირთულის მიხედვით. დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-5 მუხლის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რისთვისაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს მათზე უფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალურად შედგენილი გადარგვის ტექნიკური დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური იმ კომპანიიდან, რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

ასევე გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში ტერიტორიაზე გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (საპროექტოდ დასარგავი: 4 ძირი ამერიკული ცაცხვი, 5 ძირი გრძელფოთოლა იფანი, 8 ძირი იტალიური ფიჭვი, 8 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი, 6 ძირი წითელი დეკორატიული ტყემალი; არსებული/გადასარგავი: 180 ძირი) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის სავალდებულო მინიმალურ საანგარიშო ფართობს (სექტორი №1 - სზ-3 = 0.3 = 93 მ²; სექტორი №2 - სზ-3 = 0.3 = 1 463 მ²; ჯამში = 1556 მ²).

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები 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 გაცვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგება მწვანე ნარგავები.

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

გამოყენებულია კვალიფიკორი
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01242062043
თარიღი: 24/07/2024

2024 წლის 23 ივლისის N 01242051599-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.18.01.003.050, 01.18.01.003.053, 01.18.01.003.125, 01.18.01.003.112, 01.18.01.003.111 01.18.01.003.134, 01.18.01.003.108, 01.18.01.003.073, 01.18.01.003.074, 01.18.01.003.068, 01.18.01.003.075, 01.18.01.003.117, 01.18.01.003.132) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2024 წლის 13 მარტის N 01240731017-67 განცხადების პასუხად N 01240742822 წერილით.

ვინაიდან, წარმოდგენილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01241803470
თარიღი: 28/06/2024

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

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსს
ბატონ ვიქტორ წილოვანს

ბატონო ვიქტორ,

სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი 2024 წლის 28 ივნისის N16-01241802917 (28.06.24 N17-01241803050-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, წინანაურის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების საკითხს. ვინაიდან, საპროექტო არეალი მოიცავს მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგულ, 01.18.01.003.117 და 01.18.01.003.053 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს, სადაც წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად იგეგმება არსებული ფუნქციური ზონის (საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ 01.18.01.003.117 და 01.18.01.003.053) გავრცელდეს საპროექტო წინადადებით განსაზღვრული საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) იმ პირობით, რომ დაინტერესებული მხარე დაფარავს ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის არსებულ სხვაობას, რომელსაც სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოს მიერ დაყენებული შესაბამისი მოთხოვნის საფუძველზე, განსაზღვრავს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01241933523
თარიღი: 11/07/2024

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

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსს
ბატონ ვიქტორ წილოსანს

ბატონო ვიქტორ,

სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოში შემოსული თქვენი 2024 წლის 28 ივნისის N16-01241802917 წერილის პასუხად, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, წინანაურის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების საკითხს, გიგზავნით, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ პრივატიზებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N01.18.01.003.117 და ს/კ: N01.18.01.003.053) ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის სხვაობასთან დაკავშირებით, სსიპ-ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N004678824 და N004679824 დასკვნებს.

ზემოაღნიშნული დასკვნების შესაბამისად, N01.18.01.003.117 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, დაინტერესებული პირის მიერ, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N004678824 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი ფასთა შორის სხვაობის (39 146 ლარი), ხოლო N01.18.01.003.053 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N004679824 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი ფასთა შორის სხვაობის (75 400 ლარი) გადახდა უნდა განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მიმღები: სახელმწიფო საზინა TRESGE22

სახაზინო კოდი: 300773390

ამასთან ზემოაღნიშნული ფასთაშორისი სხვაობის დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში განმეორებითი წერილით უნდა მომართოთ სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს, რის შემდგომაც სააგენტო განმეორებით მიმართავს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მომართვის პერიოდისთვის ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთაშორისი სხვაობის დადგენის მოთხოვნით.

დანართი: 16 ფურცელი

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

ხელმოწერილია/
შტამგადასმულია
ელექტრონულად



№ 5004143924

10/07/2024



5004143924

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

ბატონო ირაკლი,

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N61-01241853645
მომართვის (ბიუროს 2024 წლის 3 ივლისის რეგისტრაციის N8000178424) საფუძველზე, გიგზავნით ექსპერტის
N004678824 დასკვნას.

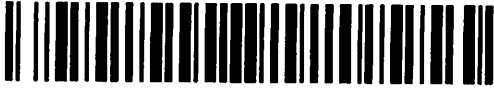
დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 08 ფურცლად;

პატივისცემით,

მერაბ მურღულია

ბიუროს უფროსის მოადგილე



004678824



ექსპერტის დასკვნა № 004678824

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: სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი

მისამართი:

სახელი და გვარი: ირაკლი თავართქილაძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ლუიზა ბიწაძე / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის ფინანსური ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 11 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული ბიზნესის და არამატერიალური აქტივების შემფასებლის შესაბამისობის სერტიფიკატი B-0128

ანი მარგველაშვილი / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 10 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 9 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 დასკვნა, რომელიც ასახავს მყიდველის მიერ აუქციონზე შეძენილი №01.18.01.003.117 საკადასტრო კოდექსით რეგისტრირებული უძრავი ქონების სრულ საპრივატიზებო ღირებულებასა და აუქციონის დროისთვის ამავე უძრავ ქონებაზე საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) გავრცელების გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებას შორის სხვაობას, მოცემული დღევანდელი მდგომარეობით.

შემოსვლის თარიღი: 03/07/2024 წ

გასვლის თარიღი: 10/07/2024 წ

დასკვნა

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის, კვლევით ნაწილში მოცემული დაშვებების/პირობების და სასაქონლო ექსპერტიზით დადგენილი ღირებულების გათვალისწინებით დადგინდა, რომ 2024 წლის 23 მაისის მდგომარეობით მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებასა (საკადასტრო კოდით №01.18.01.003.117 რეგისტრირებული 143 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება - მიწის ნაკვეთი შეფასდა საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გათვალისწინებით)



004678824

ხელმოწერილია/სტამბდასმულია ელექტრონულად



ექსპერტის დასკვნა № 004678824

და საპრივატიზებო ღირებულებას შორის სხვაობის, კერძოდ 39 146 ლარის, დღევანდელი ღირებულება ცვლილებას არ განიცდის და საორიენტაციოდ განისაზღვრება 39 146 ლარით.

ლუიზა ბიწაძე

გამოკვლევა

ექსპერტი გაეცნო ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ განცხადებას, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილ დოკუმენტაციას/ინფორმაციას და დადგენილია შემდეგი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 03 ივლისის №61-01241853645 მომართვით გვეცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - „სააგენტო“) და შპს „ჰოუმ იქსი“-ს (ს/კ: 405630045) შორის 2024 წლის 30 მაისს გაფორმებული პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-762-4-29770 ხელშეკრულების (შემდგომში - „ხელშეკრულება“) საფუძველზე, მყიდველს საკუთრებაში გადაეცა №01.18.01.003.117 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 143 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასური შეადგენდა 98 670 (ოთხმოცდათვრამეტი ათას ექვსას სამოცდაათ) ლარს, ხოლო აუქციონზე ვაჭრობის შედეგად უძრავი ქონების სრულმა საპრივატიზებო საფასურმა შეადგინა 101 137 (ას ერთი ათას ას ოცდაჩვიდმეტი) ლარი. ამასთან გაცნობებთ, რომ განკარგვის დროისათვის უძრავ ქონებაზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა (სზ-2).

ექსპერტიზაზე დამკვეთის მიერ წარმოდგენილია, 2024 წლის 23 მაისის თარიღით შედგენილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტოს აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება) №E-762-4-29770.

წინამდებარე ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება) გაიცა - აუქციონში გამარჯვებულ პირზე - შპს ჰოუმ იქსი (ს/ნ 405630045).

აუქციონში შექმნილი ქონების მონაცემები:

აუქციონის ჩატარების თარიღი: 23/05/2024;

აუქციონის №762 ვადაგაგრძელებული ლორის №4;

უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.18.01.003.117;

უძრავი ქონების ფართი კვ.მ.: 143;

მისამართი: თბილისი, წინანაური №83-ის მიმდებარედ;

ქონების აღწერა:

ა) ტერიტორია სავარაუდოდ დაკავებულია თვითნებურად;

ბ) ტერიტორიას სავარაუდოდ კვეთს კომუნიკაციები;

მოცემული ოქმის თანახმად აუქციონში გამარჯვებულის მიერ შემოთავაზებულმა ფასმა (სრული საბოლოო ღირებულება) შეადგინა 101137 ლარი.

ჩატარებული აუქციონის განსაკუთრებული პირობა: მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) დამუშავების პირობით.

/იხ. ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება)/

ექსპერტიზაზე ასევე წარმოდგენილია, 2024 წლის 30 იმაისის თარიღით შედგენილი ქალაქ თბილისის მინიციპალიტეტის



004678824



ექსპერტის დასკვნა № 004678824

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტოს პირობებით გამოცხადებული აუქციონის ხელშეკრულება №ე-762-4-29770, რომელიც გაფორმდა შპს „ჰოუმ იქსი“-თან (ს/ნ: 405630045) 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 აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ მოთხოვნების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.18.01.003.117) ფართობი 143 კვ.მ მდებარე - ქ. თბილისი, წინანაური №83-ის მიმდებარედ, შემდგომი პრივატიზების მიზნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს ჩატარებულ ვადაგაგრძელებულ №762 აუქციონზე №4 ლოტზე მის მიერ შემოთავაზებული ფასის 101137 (ას ერთი ათას ას ოცდაჩვიდმეტი) ლარის საფუძველზე, ის გამოვლინდა გამარჯვებულად (შემდგომში - აუქციონში გამარჯვებული) და მას საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ მოთხოვნების შესაბამისად, აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმით და წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შემდგომ საკუთრებაში გადაეცემა მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.18.01.003.117) ფართობი 143 კვ.მ;

ა) ტერიტორია სავარაუდოდ დაკავებულია თვითნებურად;

ბ) ტერიტორიას სავარაუდოდ კვეთს კომუნიკაციები;

/იხ. ხელშეკრულება/

ექსპერტიზაზე ასევე წარმოდგენილია, 2024 წლის 03 ივნისის თარიღით შედგენილი ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტოს საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №409490, რომელიც გადაეცა შპს „ჰოუმ იქსი (ს/ნ: 4056300045) მასზედ რომ მას გადაეცა საკუთრებაში მიწის ნაკვეთი წინანაური №83-ის მიმდებარედ (პირობა: მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) დამუშავების პირობით), უძრავი ქონების ფართობი 143 კვ/მ, ს/კ 01.10.18.011.043.

/იხ. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა/

ამასთან, სასაქონლო ექსპერტიზით დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, წინანაურის ქ. №83-ის მიმდებარედ არსებული, №01.18.01.003.117 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 143 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2024 წლის 23 მაისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **140 283** ლარს (დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე ექსპერტების მიერ მიწის ნაკვეთი შეფასდა საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გათვალისწინებით).

/იხ. სასაქონლო ექსპერტიზის კვლევა/

შეზღუდვები და დაშვებები

საექსპერტო კვლევას თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან ექსპერტის მიერ ფინანსური გაანგარიშებების შესასრულებლად გათვალისწინებულია შემდეგი სახის გარემოებები/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 ღირებულების 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.
4. ფინანსური გაანგარიშებების შესასრულებლად გამოყენებული იქნა სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ოფიციალურ ვებ გვერდზე განთავსებული სამომხმარებლო ფასების ინდექსის მონაცემები (<https://www.geostat.ge>)

2024 წლის 23 მაისის დგომარეობით (აუქციონის ჩატარების თარიღი) მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებასა (მიწის ნაკვეთი შეფასდა საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გათვალისწინებით; 140 283 ლარი) და საპრივატიზებო ღირებულებას (101 137 ლარი) შორის სხვაობამ ზემოაღნიშნული მონაცემების თანახმად სულ შეადგინა 39 146 ლარი (140283-101137), რომლის დღევანდელი ღირებულების დასადგენად გათვალისწინებულ იქნა საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ოფიციალურ ვებ



004678824



ექსპერტის დასკვნა № 004678824

გვერდზე განთავსებული სამომხმარებლო ფასების ინდექსის მონაცემები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის, ზემოთ მოცემული დაშვებების/პირობების და სასაქონლო ექსპერტიზით დადგენილი ღირებულების გათვალისწინებით დადგინდა, რომ 2024 წლის 23 მაისის მდგომარეობით მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებას (საკადასტრო კოდით №01.18.01.003.117 რეგისტრირებული 143 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება - მიწის ნაკვეთი შეფასდა საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გათვალისწინებით) და საპრივატიზებო ღირებულებას შორის სხვაობის, კერძოდ 39 146 ლარის, დღევანდელი ღირებულება ცვლილებას არ განიცდის და საორიენტაციოდ განისაზღვრება 39 146 ლარით.

ლუიზა ბიჭაძე

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, წინანაურის ქ. №83-ის მიმდებარედ არსებული, №01.18.01.003.117 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 143 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2024 წლის 23 მაისის მდგომარეობით საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გათვალისწინებით. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტების მიერ შესწავლილი იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №882024795484; მომზადების თარიღი – 03/06/2024) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი:** №01.18.01.003.117; **მისამართი:** თბილისი, წინანაური №83 ის მიმდებარედ; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 143.00 კვ.მ; **მესაკუთრე:** შპს „ჰოუმ იქსი“, ID ნომერი: 405630045.

გამოსაკვლევი ობიექტი წარმოადგენს ვაკანტურ მიწის ნაკვეთს.

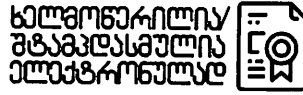
შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლების პროფესიონალურ აზრს. მათ მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. 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 რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რეალური" 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 მიერ მოწოდებული ინფორმაციით საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3).
8. დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე ექსპერტების მიერ მიწის ნაკვეთი შეფასდა საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გათვალისწინებით.
9. ექსპერტიზის ბიუროს მიერ 2024 წლის 26 თებერვალს გაცემული №001229424 დასკვნით დადგინდა №01.18.01.003.117 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საწყისი საპრივატიზებო საფასური, რომელშიც დამკვეთის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთი განხილული იქნა №01.18.01.003.108, №01.18.01.003.134, №01.18.01.003.125 და №01.18.01.003.053 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან გაერთიანების მიზნით. აღნიშნული ინფორმაცია გათვალისწინებული იქნა შეფასების პროცესში.



004678824



ექსპერტის დასკვნა № 004678824

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის “გაშლილი მკლავის” პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე” (IVS –1, პარა. 3.1.).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. უძრავი ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება გამყიდველისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში.

შეფასების გამოყენებული მეთოდი

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა *საბაზრო (გაყიდვების შედარების მიხედვით) მიდგომა*, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.

საბაზრო (გაყიდვების შედარების მიხედვით) მიდგომა

გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...



004678824



ექსპერტის დასკვნა № 004678824

- 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, წინანაურის ქ. №83-ის მიმდებარედ არსებული, №01.18.01.003.117 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 143 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2024 წლის 23 მაისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **140 283** ლარს (დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე ექსპერტების მიერ მიწის ნაკვეთი შეფასდა საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გათვალისწინებით).

ანი მარგველაშვილი

ანა თევდორაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: შოთა ივანაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე



004678824



ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



3004699924

ხელმოწერილია
შტამბი დასტურდება
ელექტრონულად



მიღება-ჩაბარების აქტი № 3004699924



რეგიონი	თბილისი	დასრულების თარიღი	10/07/2024
---------	---------	-------------------	------------

დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	8000178424	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	03/07/2024	საქმის ნომერი:	61-01241853645
ხელშეკრულების ნომერი:	2000151624	ხელშეკრულების თარიღი:	01/02/2024 - 01/03/2025
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	004678824		

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

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 16.01.2023 N14. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
14014. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	400	400
14007. - ფულის (მოქმედი ვალუტა) ღირებულების განსაზღვრა დროში	1	400	400
			ჯამი: 800.00
			საბოლოო ფასი: 800.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):			
ანა თევდორაშვილი		ლუიზა ბიწაძე	
სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი		ფინანსური ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი	
ანი მარგველაშვილი			
სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი			

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი	მიმღები პირი
	ონლაინ სერვისით რეგისტრირებული
(ხელმოწერა)	ქეთი ელენიძე
	გაცემის თარიღი 11/07/2024



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

ხელმოწერილია/
შტამგადასმულია
ელექტრონულად



№ 5004144224

10/07/2024



5004144224

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

ბატონო ირაკლი,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N61-01241853645
მომართვის (ბიუროს 2024 წლის 3 ივლისის რეგისტრაციის N8000178424) საფუძველზე, გიგზავნი N004679824
დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 06 ფურცლად;

პატივისცემით,

მერაბ მურდულია

ბიუროს უფროსის მოადგილე



004679824



ექსპერტის დასკვნა № 004679824

გაფრთხილება

დეპარტამენტის 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 გაფრთხილებული 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: 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 10 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 9 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 დაგვიდგინოთ დღეის მდგომარეობით №01.18.01.003.053 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება მასზე გაყიდვის დროისათვის გავრცელებული ფუნქციური ზონების გათვალისწინებით (იხ. დანართი) და აღნიშნულ ღირებულებასა და ამავე ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გავრცელების გათვალისწინებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა.

შემოსვლის თარიღი: 03/07/2024 წ

გასვლის თარიღი: 10/07/2024 წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, ნადიკვარის III ქ. №34-ში მდებარე, №01.18.01.003.053 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 725 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2024 წლის 10 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 642 350 ლარს (დამკვეთის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთი შეფასდა გაყიდვის დროისათვის გავრცელებული ფუნქციური ზონების (სზ-3 და სზ-2) გათვალისწინებით).

ქ. თბილისში, ნადიკვარის III ქ. №34-ში მდებარე, №01.18.01.003.053 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 725 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2024 წლის 10 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 717 750 ლარს (დამკვეთის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთი შეფასდა საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გათვალისწინებით).



004679824

ანი მარგველაშვილი

ანა თევდორაშვილი

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, ნადიკვარის III ქ. №34-ში მდებარე, №01.18.01.003.053 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 725 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებები გაყიდვის დროისათვის გავრცელებული ფუნქციური ზონების (სზ-3 და სზ-2) გათვალისწინებით და საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გათვალისწინებით. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტების მიერ გამოკვლეული და შესწავლილი იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №882024867932; მომზადების თარიღი – 11/06/2024) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი:** №01.18.01.003.053; **მისამართი:** ქალაქი თბილისი, ნადიკვარის III ქუჩა, №34; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 725.00 კვ.მ; **ნაკვეთის წინა ნომერი:** 03; **მესაკუთრე:** შპს „ტერამეტრიკ“, ID ნომერი: 405630045.

შესაფასებელი ობიექტი წარმოადგენს ვაკანტურ მიწის ნაკვეთს.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ინტერაქტიულ რუკაზე დაყრდნობით, შესაფასებელი ობიექტი განეკუთვნება საცხოვრებელ ზონა 2-ს (სზ-2), რომლის კოეფიციენტებია: **K1:** 0.5; **K2:** 0.8; **K3:** 0.3. თუმცა დამკვეთის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთი შეფასდა როგორც გაყიდვის დროისათვის გავრცელებული ფუნქციური ზონების (სზ-3 და სზ-2) გათვალისწინებით, ასევე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გათვალისწინებით.

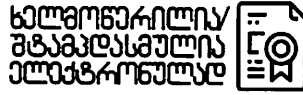
შეზღუდვები და დაშვებები

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 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 რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და “რიელტორი” 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.



004679824



ექსპერტის დასკვნა № 004679824

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის “გაშლილი მკლავის” პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე” (IVS -1, პარა. 3.1.).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. უძრავი ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება გამყიდველისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში.

შეფასების გამოყენებული მეთოდი

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა **საბაზრო (გაყიდვების შედარების მიხედვით) მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.

საბაზრო (გაყიდვების შედარების მიხედვით) მიდგომა

გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები
- გაყიდვის პირობები
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...



004679824

ხელმოწერილი/
შტამგადასმულია
ელექტრონულად



ექსპერტის დასკვნა № 004679824

- ბაზრის პირობები ...
- ადგილმდებარეობა
- 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, ნადიკვარის III ქ. №34-ში მდებარე, №01.18.01.003.053 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 725 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2024 წლის 10 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **642 350** ლარს (დამკვეთის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთი შეფასდა გაყიდვის დროისათვის გავრცელებული ფუნქციური ზონების (სზ-3 და სზ-2) გათვალისწინებით).

ქ. თბილისში, ნადიკვარის III ქ. №34-ში მდებარე, №01.18.01.003.053 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 725 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2024 წლის 10 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **717 750** ლარს (დამკვეთის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთი შეფასდა საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გათვალისწინებით).

ანი მარგველაშვილი

ანა თევდორაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ალექსანდრე აბელიანი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე



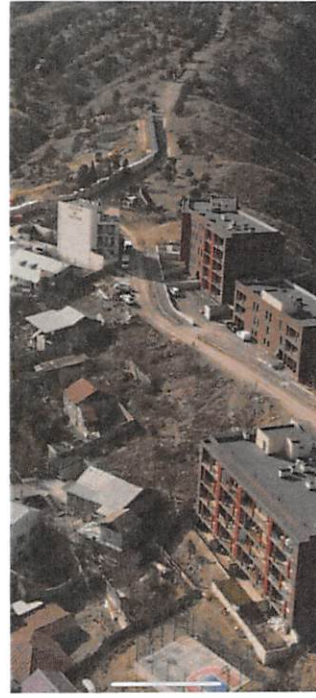
004679824



ფოტოილუსტრაცია



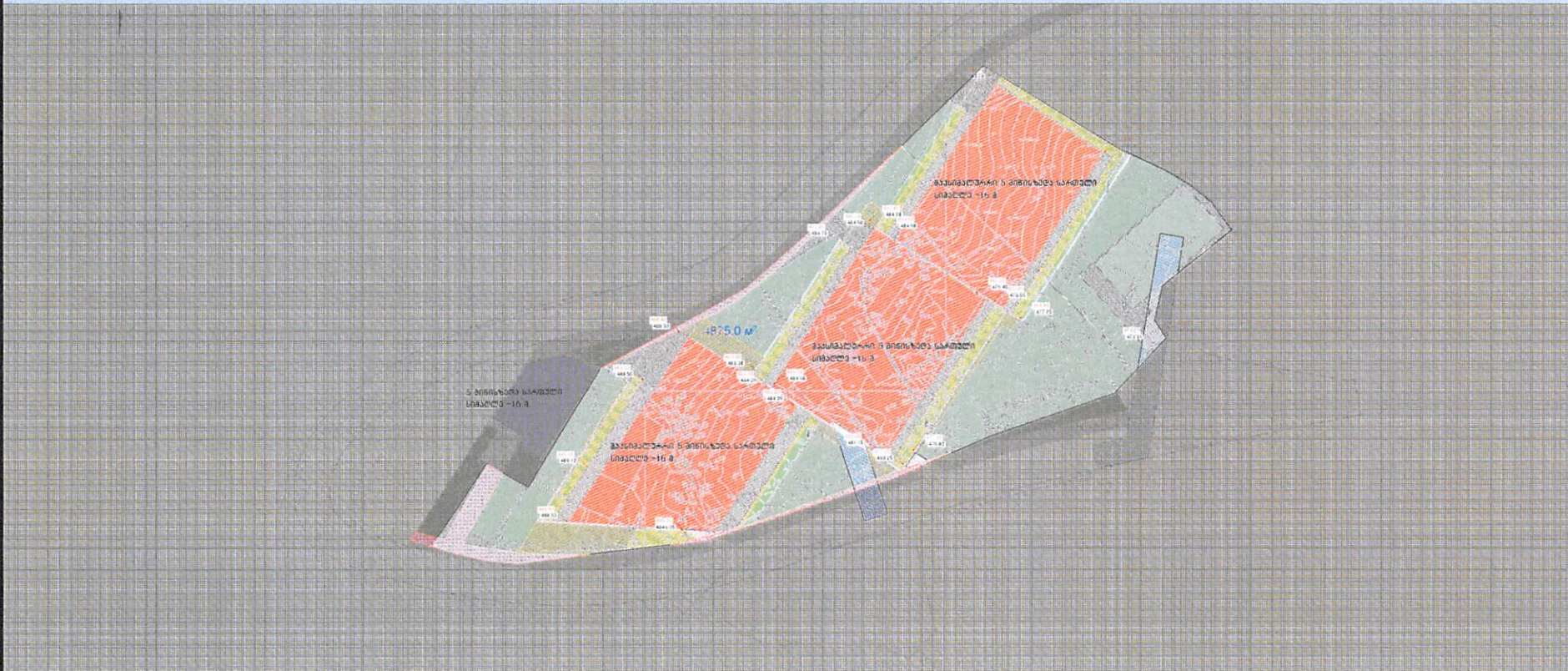
ფოტო 1



ფოტო 2



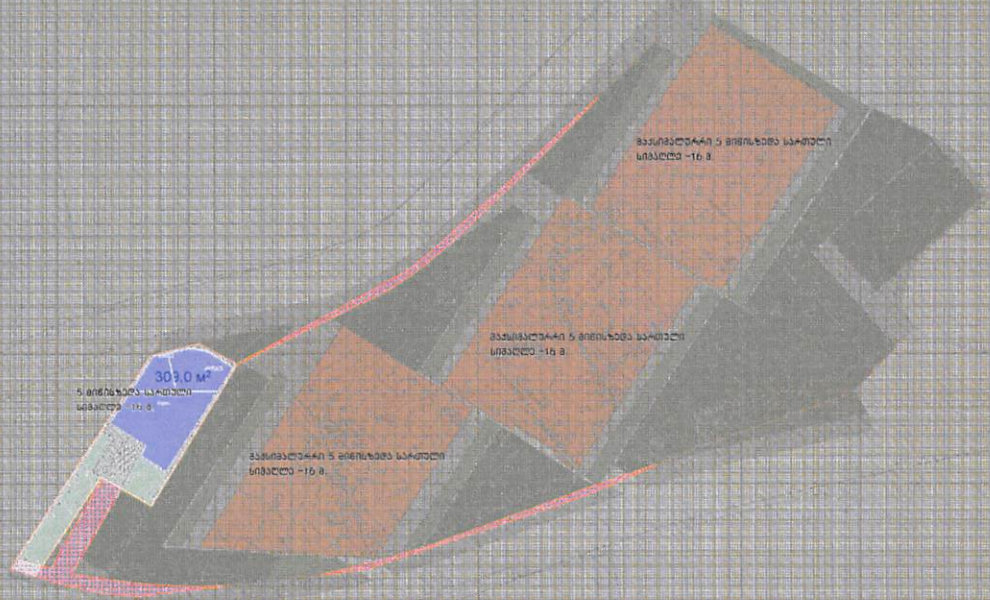
ფოტო 3



ნაკვეთის ჰეროზიტული ნომერი - 1
 ნაკვეთის ფართობი - 4875 მ²
 დავაგვილი მიზნობრივი დანიშნულება - არასასოფლო საგარეო
 გეგმარების შიშვლადვი ზონირება ან ქვეზონა- შპს თბილისი ენერჯის შეზღუდვა - არასამგებლო ტერიტორია
 ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონა - ფარიფარია
 ურბანული ფუნქციური ზონა - სპ 3
 საგანგებოდა გამოყენების სტატუსი - საგანგებოდა
 გამოყენების სახეობა და მასში შიშვლადვი ფუნქცია - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
 გამოყენების ძირითადი სახეობა - საცხოვრებელი
 შენობა-ნაგებობების მასივობის სართულიანობა - 5 ბინისადა სართული / მასივობის სიმაღლე 16.0 მეტრი
 სივრცით გეგმარებითი შენობა-ნაგებობა
 მიწის დაშვებულ შენობათა განთავსების წესი - დაშვება
 უბნისდაგეგმვის მიწისდაბალური რეგლამენტი - 14-39 დადგენილების შესახებ (180 აპ.მ ა2-ის ფართობი 1 ა/ს)
 მიწის ნაკვეთის დაშვებული განთავსების რეგულირების გეგმის ცვლილების გეგმა - არსებული

- ა1 ურბანული - 0.5 - 2437 აპ.მ
- ა2 ურბანული - 1.5 - 7507 აპ.მ
- ა3 ურბანული - 0.3 - 1463 აპ.მ

დაკვეთის	მისამართი	სტრუქტურა
	X 201	ბ *
მიწის ნაკვეთების დაბალური რეგლამენტი		
მისამართი	გეგმის	მომზადების
სამსახურის	სტრუქტურა	მომზადების
მისამართი	გეგმის	მომზადების
მომზადების		
სტრუქტურის დასახელება		
ნაკვეთის ნომერი, რეგულირების		
გეგმა		
გეგმის კოდი	C.Z.L.F.Z	
შენიშვნა	შენიშვნა	მასშტაბი
შ-28	41	1:1000



შ.ს.კ.გ.მ.ს.ს.	თარიღი X.2021	სტადია კ.რ.
----------------	------------------	----------------

შიშის ნაკვეთების დაბალური რეგლამენტი

ნაკვეთის ჰირობითი ნომერი -2
 ნაკვეთის ფართობი - 309 მ²
 დაგეგმილი მიწნობრივი დანიშნულება - არასასოფლო საშენიანო
 გეგმარების შეფუძვნი ზონირება ან ქვეზონა - არ არის შეფუძვნი
 ტერიტორიულ სტრატეგიული ზონა - ფარიფარი
 ურბანული ფუნქციონარი ზონა - სზ 3
 საშენიანო გეგმარების სტატუსი - საშენიანო
 გეგმარების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია - სასტუმრო
 გეგმარების ძირითადი სახეობა - სასტუმრო
 შენობა-ნაგებობების მასივური სართულიანობა - 5 მიწისქვეშა სართული / მასივური სიმაღლე 16,0 მეტრი
 სივრცითი გეგმარებითი წყობა - შენობა
 მიწის დაწვითა შენობათა განთავსების წესი - დაგეგმვა
 ატმოსფეროს მიწისქვეშა რეგულირება - არ არის რეგულირება ფუნქციონარ გეგმარებით
 მიწის ნაკვეთის დაწვითა განთავსების რეგულირება - არ არის რეგულირება

- ა1 ურბანული - 0,5 - 155 აკ.მ
- ა2 ურბანული - 1,5 - 476 აკ.მ
- ა3 ურბანული - 0,3 - 93 აკ.მ

მასშტაბი	მასშტაბი	მასშტაბი	მასშტაბი
1:1000	1:1000	1:1000	1:1000

მასშტაბი	მასშტაბი	მასშტაბი
1:1000	1:1000	1:1000