ქ.თბილისის მერიის
არქიტექტურის სამსახურის უფროსს
ბატონ გიორგი გოგოლაშვილს

მოქ: ლალი ახვლედიანის
წარმომადგენლის: ადვოკატი ირაკლი ყანდაშვილის
(პ/ნ 01024033307)
მისამართი: ქ.თბილისი, ხვიჩიას 19. ბ.12
ტელ: 599 175075

განცხადება

თქვენს სამსახურში მიმდინარე შპს „მარუხი 2008“-ს განაცხადთან დაკავშირებით (რომლითაც მოთხოვნილია ამ უკანასკნელზე გაცემული სამშენებლო პროექტის კორექტირება, და ჩემი მარწმუნებლის საჩივართან დაკავშირებით) მიმდინარე ადმინისტრაციულ განხილვაზე 2013 წლის 16 ივლისს, არქიტექტურის სამსახურში გამართულ ადმინისტრაციულ მოსმენაზე დაგვევალა ჩვენი ხედვების წარმოდგენა განსახილველ პროექტთან დაკავშრებით.

ვასრულებთ რა თქვენს მოთხვონას, წარმოგიდგენთ საექსპერტო დასკვნას, პროექტის კორექტირების მიზანშეწონილებასა და ტექნიკურ მაჩვენებლებზე, ისევე როგორც დამატებით წარმოგიდგენთ აუდიტის დასკვნას, რომლითაც ცალსახად დასტურდება, რომ ჩვენს მეზობლად მიმდინარე სამშენებლო სამუშაოები დიდ ფინანსურ ზარალს აყენებს ჩემი მარწმუნებლის კერძო საკუთრებას, მით უფრო უკვე დადგენილია რომ მხარე სამშენებლო სამუშაოებს ანხორციელებს უკვე არსებული პროექტის დარღვევით, რაც მათ შორის სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა და 2013 წლის 28 ივნისის განჩინებით შეაჩერა სამშენებლო სამუშაოები.

მშენებარე საცხოვრებელი სახლის კორექტირებულ პროექტში აუცილებელია გათვალისწინებული იქნეს შემდეგი ცვლილებები:

20.15, 23.5 და 26.85 ნიშნულებზე „ნ“ ღერძის გასწვრივ „5“-„7“ ღერძებს შორის არსებულ ტერასებზე და მე-„9“ ღერძთან არსებულ აივნებზე შენობის ყველა დონეზე მოეწყოს ყრუ კედლები სიმაღლით არანაკლები 2.2მ.

შესაბამისად, წარმოდგენილ დოკუმენტაციაზე დაყრდნობით, კიდევ ერთხელ ხაზგასმით მოვითხოვთ, რათა არ მოხდეს პროექტის კორექტირება თუ არ იქნება გათვალისწინებული ჩვენი კანონიერი ინტერესები.

წინამდებარე განცხადებით არქიტექტურულ ნაწილში გთხოვთ გენ-გეგმას და პროექტის კონსტრუქციულ ნახაზებს, ვინაიდან ჩასატარებელი იყო სერიოზული საპროექტო ღონისძიებები შენობის უკვე აშენებულ ნაწილსა და პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილში.

შეთანხმებისამებრ, ველით შეხმიანებას, რათა გვენცონობოს შემდეგი მოსმენის თარიღი, რომელიც უნდა შედგეს 2013 წლის 22 ან 23 ივლისს.

პატივისცემით,

ირაკლი ყანდაშვილი

დანართი: 1. ექსპერტის დასკვნა; 2. აუდიტის დასკვნა

19 ივლისი, 2013წ

საექსპერტო დასკვნა

ქ.თბილისში მარუხის გმირების ქ.№15-ში მ'შენებარე საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურულ კონსტრუქციული ნაწილების კორექტირებულ პროექტზე

ქ.თბილისი 19.07.2013წ

აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული პროექტის მიმართ, რომელიც უკვე წარდგენილია ნებართვის აღებაზე. არქიტექტურული სამშენებლო ნაწილების გაცნობის შემდეგ ექსპერტს გააჩნია შემდეგი შენიშვნები:

წარმოდგენილ კორექტირებულ პროექტში თითქმის არაა გათვალისწინებული, ყველა ის შენიშვნა რომელიც გამოთქმული იყო 2013 წლის 14 მარტის საექსპერტო დასკვნაში, კერძოდ:

1. კვლავ სქემატურადაა წარმოდგენილი არქიტექტურულ ნაწილში გენგეგმის ნახაზი (ფაქტიურად ნაკვეთის ტოპო ძირზე დასმულია შენობის მოშენების ლაქა). არ არის ნაჩვენები მისასვლელი გზები. არ არის საცხოვრებელი ბლოკების კუთხის ნიშნულები. არ არის კეთილმოწყობის ელემენტები. რაც კვლავ ტოვებს დღის წესრიგში ყველა იმ შენიშვნას რომელიც გამოთქმული იყო ძველი გენ-გეგმის მიმართ.
2. მე-2 პუნქტში ჩამოყალიბებული შენიშვნის გასწორების მიზნით პროექტის არქიტექტურულ ნაწილში შეტანილია ცვლილება აივნის გრძივ საზღვარზე ამოშენებულია ყრუ კედელი, რაც საგრძნობლად აუარესებს ბინის სანიტარულ ჰიგიენურ მოთხოვნებს და ფაქტიურად უვარგისს ხდის აღნიშნულ ბინას ექსპლუატაციისათვის
3. არქიტექტურული ნაწილის ვიზუალიზაციაში არ ჩანს მეზობელი განაშენიანების მოცულობის კონტურები. რაც ამახინჯებს ვიზუალიზაციის სურათს და პროექტის სასარგებლოდ ნიღბავს დასაპროექტებელი ნაგებობის ოდიოზურ მოცულობას. პროექტის ვიზუალიზაციის ნაწილში ნაკვეთის მეზობლად განლაგებული უკვე არსებული ნაგებობების და შენობების განთვასება უფრო თვალნათელს გახდიდა გაცემული საპროექტო კოეფიციენტების შეუსაბამობას არსებული განაშენიანებისათვის.
4. იმის გამო რომ არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობაში არაა წარმოდგენილი საპროექტო გენგეგმა დასრულებული სახით, არ ჩანს შენობის სხვადასხვა ბლოკებთან მისასვლელი გზების განლაგება. ვიზუალური დაკვირვებით პრობლემატური უნდა იყოს შენობის უკანა ნაწილში განთავსებული მესამე ბლოკთან მისვლის შესაძლებლობა ტრანსპორტის საშუალებით, რაც შეიძლება გადამწყვეტი უარყოფითი ფაქტორი აღმოჩნდეს ექსტრემალურ სიტუაციაში სახანძრო მანქანის მიდგომის თვალსაზრისით.

5. პროექტის კორექტირებულ ნაწილში საერთოდ არაა წარმოდგენილი კონსტრუქციული ნახაზები რაც რბილად რომ ვთქვათ უცნაურია, რადგან წინა საექსპერტო დასკვნასა და ქ.თბილისის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 28 თებერვლის შემოწმების აქტის №000113 შენიშვნებისა და მითითებების მოსაწესრიგებელად ჩასატარებელი იყო სერიოზული საპროექტო ღონისძიებები შენობის უკვე აშენებულ ნაწილსა და პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილში.

დასასრულს უნდა ავღნიშნოთ რომ, დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითარი ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სრულებითაც არ არის საკმარისი ყველა იმ გამოთქმული შენიშვნის გამოსასწორებლად, რადგან მათი გამოსწორების გარეშე უკვე აშენებული შენობის ჩონჩხედის ნაწილი და ხელმეორედ წარდგენილი „დაკორექტირებული“ პროექტი კვლავ არ პასუხობს ნორმატული დოკუმენტაციის მოთხოვნებს და უვარგისს ხდის ხელმეორედ წარდგენილ საპროექტო მასალას ნებართვის ასაღებად.

ამდრე გამოთქმული შენიშვნების გათვალისწინების გარეშე წარდგენილი პროექტის რეალიზაციის შემთხვევაში დამთავრებული შენობა იქნება უვარგისი ექსპლუატაციაში მიღებისათვის.

შ.პ.ს „პროექტი“

სტრუქტურა ბჭოს“

ხელმძღვანელი: /თ.ლაზარიაშვილი/

არქიტექტორი: /დ.თეთრაშვილი/

ინდივიდუალური აუდიტორი *თარიელ ტაბატაძე*	Individual auditor *Tariel Tabatadze*

ქ. ბათუმი, [illegible]
ტ. 5 [illegible]

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შეფასების შედეგი და დასკვნა

ჩემს მიერ ბიჭვინთაში ლიდო ახალქალაქის მიმართულებით საფუძველზე მის საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონების შეფასების სამუშაოების ორგანიზება და ჩახედვიტელების პროცესში მე განვიხილე ქ. ობოლეთში და საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული ბოლო წლების სტრუქტურა და დინამიკა, რათა განმესაზღვრა შეფასებაზე შესაბამისი დასკვნის გამოტანისათვის საჭირო აუდიტის პროცედურები. დართული დასკვნაში მოყვანილია ამ პროცედურების დეტალური აღწერა.

სამუშაოების ჩატარების მიზანი იყო ლიდო ახალქალაქის კუთვნილი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა მის გვერდით 5 ნომრით აღნიშნული ნაკვეთის ნაწილად 8 სართულიანი შენობის აშენების პირობებში.

შეფასების პროცესში გამოყენებული დასკვნის მიერ წარმოდგენილი ინფორმაცია და ტექნიკური დოკუმენტაციაა. აგრეთვე უძრავი ქონების ბაზარზე მოპოვებული სხვა დამატებითი ინფორმაციაა.

წინამდებარე დასკვნაში მოცემულია ჩატარებული სამუშაოების დეტალური აღწერა და მის საფუძველზე განსაზღვრული დასაშვები საბაზრო ღირებულება.

შესაფასებელი ობიექტის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების დადგენა მოხდა 2012 წლის 12 დეკემბრის მდგომარეობით.

შეფასებლის ხელთ არსებული ინფორმაციის ანალიზი უფლების ობიექტის ღირებულების ძირითად მეთოდზე, რომ ბოლო ახალქალაქის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების დასაშვები საბაზრო ღირებულება შეფასების მიმართებისათვის (12.12.2012წ). შემდგომი პირობებისა და გაკეთებული დაშვებების გათვალისწინებით უნდა განისაზღვროს:

<u>3500000 (ხუთასორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით,</u>

ხოლო 8 სართულიანი სახლის აშენების პირობებში ღირებულება განისაზღვრება

<u>4400000 (ოთხასორმოცი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით.</u>

[illegible] შეფასების [illegible] დასკვნის [illegible] ობიექტის [illegible] ანალიზზე, რომლებიც მიღებული ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე არსებული ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის შეცვლაზე, აგრეთვე შემფასებლის გამოცდილებასა და პროფესიულ ცოდნაზე. საქმიანი გარიგებების შეცვლებმა რომელთა დროსაც აუდიტორის მიერ მიღებული იქნა დასკვნის გამოტანისათვის საჭირო ინფორმაცია. ანგარიშში შესულია აუდიტორის ობიექტურობის გარანტიები და აგრეთვე შეზღუდული პირობები და გაკეთებული დაშვებები.

ინდივიდუალური აუდიტორი [illegible] თ. ტაბატაძე

ქ. ბათუმი, 2012 წლის 12 დეკემბერი.

16

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

2012 წლის 12 დეკემბრის მდგომარეობით *(თანხები მოცემულია ლარში)*

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნა 1. წარმოდგენილი უძრავი ქონების მიკლე აღწერა:

შეფასებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, მარუჯის გმირების ქ. №17-ში არსებულ 1327 კვ. მ ფართის მქონე არასახიფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (მიწის საკადასტრო კოდი 01.14.11.058/009), ასევე ამავე მიწის ნაკვეთზე არსებულ 2 კაპიტალურ აუტოყარეს და ამავე მისამართზე არსებულ 352 კვ. მ ფართის მქონე არასახიფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკადასტრო კოდი 01.14.11.058/012) თანასაკუთრების უფლებით არსებულ 352 კვ.მ საერთო ფართის მქონე ორსართულიან საცხოვრებულ სახლს. აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრეა ქ-ნი ლალი ახვლედიანი (პირადი №01024002404).

წარმოდგენილი საცხოვრებელი სახლი იმყოფება საუკეთესო მდგომარეობაში. სახლში ჩატარებულია ევრორემონტი, მას გააჩნია მიწისქვეშა 2 ერთეული კაპიტალური გარაჟი. არსებული მიწის ნაკვეთი არის ტერასული, კეთილმოწყობილია და მთლიანად შემოფარგლულია (შემოღობილია) კაპიტალური დიდი ღობით.

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნა 2 - არსებული სიტუაცია გარემო

2004 წლის ბოლოდან საქართველოში არსებული უძრავი ქონების ბაზარზე შეინიშნებოდა ზრდის მაღალი ტენდენცია. 2004-2006 წლებში საქართველოში, უმეტესწილად შავი ზღვისპირეთის და ქ. თბილისის რეგიონში უძრავი ქონების ბაზარზე ჩამოყალიბებული ფასების ზრდის მაჩვენებელმა 2000-2003 წლების ანალოგიურ მაჩვენებლებთან შედარებით 300-400% შეადგინა. 2008 წლის სექტემბრიდან მოყოლებული უძრავ ქონებაზე შეინიშნებოდა ფასების კლების ტენდენცია, რომლის მაჩვენებელი შეადგენდა 2007 წლის ბოლოს და 2008 წლის დასაწყისში არსებული მაჩვენებლის 20%-30%-ს. 2010 წლის ბოლოდან უძრაიი ქონების ბაზარზე კვლავ მცირეოდენი ზრდის ტენდენცია შეინიშნება.

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნა 3 - წარდგენის საფუძვლები

წინამდებარე დასკვნა მომზადებული იქნა მოქალაქე ლალი ახვლედიანის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შეფასების მომენტისათვის დასაშვები საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის, აგრეთვე ამავე უძრავი ქონების გაუყიდურების მაჩვენებლის განსაზღვრისათვის მის უშუალო სიახლოვეს 5 სართულიანი სახლის ნაცვლად 8 სართულიანი სახლის აშენების პირობებში..

ასხა-განმარტებითი შენიშვნა 4 - გამოყენებული დაშვებები და შეზღუდვები პირობები.

ა) შეფასებების გამოყენება

წინამდებარე დასკვნა მომზადებულია ქონების შეფასების საერთაშორისო კომიტეტის "შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების", ბასს-ის სტანდარტების და საქართველოში მოქმედი შესაბამისი ნორმატიული აქტების სრული დაცვით. შეფასების საერთაშორისო კომიტეტის "შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების" ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად დასკვნის მომზადება შემფასებლისაგან მოითხოვს შეფასების გამოყენებასა და გარკვეული დაშვებების გაკეთებას, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშების თარიღისათვის წარდგენილი აქტივების თანხობრივ გამოხატულებაზე.

ბ) გადასახადები

შეფასებული ქონების (საცხოვრებელი ბინის) რეალიზაცია თავისუფალია დღგ-საგან.

გ) შეფასებების სისწორე, შემფასებელი და შეფასების მეთოდი

ყველა მონაცემი, რომელიც წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში, გადმოცემულია სწორად და შეესაბამება სინამდვილეს. ყველა მონაცემი რეალურია და ემყარება უძრავი ქონების ბაზარზე 2012 წლის შესაბამის პერიოდში არსებულ რეალობას.

დ) შემფასებელი და შეფასების ტესტი

შეფასება განხორციელებულია აუდიტორ-ექსპერტის ტარიელ ტაბატაძის უშუალო მონაწილეობით (შემფასებლად და აუდიტორად მუშაობის 14 წლის გამოცდილება, სერთიფიკატი №5/261, გაცემულია საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ 2009 წლის 14 დეკემბერს, ლიცენზია №087, გაცემულია 2000 წლის 10 თებერვალს). წინამდებარე შეფასებისათვის გამოყენებული იქნა სამართლიანი შეფასების მეთოდი და საბაზრო ღირებულების კონცეფცია, რომელიც საშუალებას იძლევა დადგენილი იქნეს წარმოდგენილი ქონების რეალური ღირებულება. ჩემს მიერ სამართლიანი შეფასების მეთოდით დადგენილი იქნა წარმოდგენილი ქონების სამართლიანი ღირებულება. სამართლიანი ღირებულება დადგენილია ფასს-ის (IFRS) მე-16 სტანდარტის მოთხოვნების მიხედვით – ეს არის ფასი, რომელზეც შეიძლება იქნეს გაცვლილი აქტივი ორ კარგად ინფორმირებულ, სათანადო გარიგების სურვილის მქონე მხარეს შორის. იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს გაუფასურების ეჭვი, მაშინ კონსერვატიზმის პრინციპის დაცვის მიზნით ფასს 36 "აქტივის გაუფასურება" (IAS 36 "Impairment of Assets") შესაბამისად მოითხოვება სპეციალური პროცედურის "გაუფასურების ტესტის" ჩატარება. ფასს 36-ის თანახმად,

15

გაუფასურების ზარალი წარმოიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც შეფასებით დაფიქსირებული თანხა აღემატება მასში ანასღაურებულ ღირებულებას.

მახასიათებლები, რომლებიც მიუთითებს გაუფასურებაზე:

1) გარკვეული პერიოდის განმავლობაში აქტივის საბაზრო ღირებულება შემცირებული იქნა გაცილებით მეტად, ვიდრე ეს მოსალოდნელი იყო.

2) კონკრეტულ შემთხვევაში უძრავი ქონების ბაზარზე არსებობს კლების ტენდენცია.

3) საბანკო სექტორში არსებული საპროცენტო განაკვეთები ან სხვა საბაზრო მონაცემები ინვესტიციების მომგებიანობაზე გაიზარდა და ამ ზრდამ გამოიწვია დისკონტის მონაცემის ცვლილება.

4) მისი შეძენის ღირებულება არის მეტი მის საბაზრო კაპიტალიზაციაზე.

5) სახეზეა აქტივის მოძველების ან ფიზიკური დაზიანების მტკიცებულებები.

6) აქტივის გამოყენებით მიღებული ფულადი სახსრების ნაკადი შემცირებულია დაგეგმილ მონაცემებთან შედარებით.

ე) დამოუკიდებლობა

შემფასებელს არ გააჩნია არნაირი დაინტერესება არც შესაფასებელი ქონების და არც ამ ქონებასთან დაკავშირებული რომელიმე მხარის მიმართ. შეფასების მიზანია წარმოდგენილი ქონების რეალური დასაშვები ღირებულების განსაზღვრა მის საბალანსო ამჟამინდელ მდგომარეობაში არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის ობიექტებში და ამ დაუმთავრებელ შენობაზე დამატებით 3 სართულის დაშენების პირობებში.

ანგარიშგანმარტებითი შენიშვნა 5 – შეფასების პროცედურები

შეფასების განხორციელების პროცესში შესწავლილი იქნა საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე 2011-2011 წლებში განხორციელებული გარიგებები. საქართველოში არ არსებობს უძრავი ქონების ცენტრალიზებული საფონდო ბირჟა. ყველა გარიგება ხორციელდება ამ დარგში დაკავებული ცალკეული შუამავალი კომპანიების და კერძო მაკლერების მეშვეობით, ან ბეჭდვით და მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებში (გაზეთები, ტელევიზია, რადიო, ინტერნეტი) გამოქვეყნებული განცხადებების საფუძველზე. ამასთან, ყველა ამ სახის განხორციელებული გარიგება საჭიროებს ნოტარიულ დამოწმებას ან პირდაპირ საჯარო რეესტრის სამსახურში საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ინფორმაციის მოძიება შესაძლებელია ამ კუთხით გაიდვების მწარმოებელი ლიდერი შუამავალი კომპანიებისაგან და მაკლერებისაგან, აგრეთვე უძრავი ქონების გაყიდვებზე ბეჭდვითი და მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებში (გაზეთები, ტელევიზია, რადიო, ინტერნეტი) გამოქვეყნებული განცხადებების საფუძველზე. მხედველობაში მიღებული იქნა წარმოდგენილი ქონების