ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: 61-01233493631
თარიღი: 15/12/2023

ადრესატი: შპს სტუდიო ალუა სახლი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404664573
მისამართი: ქ. თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რ. თაბუკაშვილის ქ., N 27 (ტელ.: 595150006)

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში **(შემდგომში - „სააგენტო")** 2023 წლის 29 სექტემბერს (N10/01232723914-61) და 2023 წლის 3 ნოემბერს (N10/01233073040-61) შემოსული განცხადებების პასუხად, გაცნობებთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების **(შემდგომში - „დადგენილება")** მე-16[1] მუხლის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში ან გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადაცემის ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა. შესაბამისად, იმ დაინტერესებულ პირთა მიმართ, რომლებსაც სურთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში) ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ საბაზრო ღირებულების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა იყოს ე.წ თეთრი კარკასის მდგომარეობა.

ამასთან, სააგენტოში 2023 წლის 3 ნოემბერს თქვენ მიერ წარმოდგენილი N10/01233073040-61 განცხადების საფუძველზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის (შემდგომში - „არქიტექტურის სამსახური") 2023 წლის 5 დეკემბრის N60-01233398 (რეგისტრირებული: N12-0123339514-61 – 05.11.2023წ.) წერილის თანახმად, დადგინდა რომ 2023 წლის 29 ოქტომბრის AR1997769 ელექტრონული განცხადებით არქიტექტურის სამსახურში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13-ში (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.022.009) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა N6) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე, ხოლო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს (შემდგომში - „ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო") 2023 წლის 2 ნოემბრის N16-01233061368 (რეგისტრირებული: N12-01233061451-61 – 02.11.2023წ.)

Scanned with CamScanner

ჩათვლით, განისაზღვრა საპროექტო არეალში (N01.10.06.022.010 და N01.10.06.022.009 (წინა საკადასტრო კოდი: N01.10.06.022.007) საკადასტრო ერთეულებზე შენობა N1-დან - შენობა N7-ის ჩათვლით) საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ე.წ თეთრი კარკასის მდგომარეობით) ფართობის ჯამური ოდენობა, შესაბამის შენობა-ნაგებობებზე ცალ-ცალკე.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 6 სექტემბრის N23.1331.1470 და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 22 სექტემბრის N474 განკარგულებების თანახმად, საპროექტო არეალში (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.022.010 და N01.10.06.022.009) ფუნქციური დანიშნულების ცვლილებიდან გამომდინარე, წარმოქმნილი ვალდებულება მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, გულისხმობს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ფართის (7,455.5 კვ.მ) შესაბამისი ოდენობის ფასის გადახდას, რომელიც განხორციელდება ყოველი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე, მისთვის განსაზღვრული ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართობის 4%-ის ოდენობით.

ამ ეტაპზე, ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 2 ნოემბრის N16-01233061368 (რეგისტრირებული: N12-01233061451-61 – 02.11.2023წ.) წერილის თანახმად, **N01.10.06.022.009** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა N6-ის კ2-ის განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი შეადგენს 22310 კვ.მ-ს, რომლის გათვალისწინებითაც 1% - ად განისაზღვრა - **580,1 კვ.მ** ფართობის უძრავი ქონება. დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობის **(580.1 კვ.მ)** გათვალისწინებით, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 6 დეკემბრის N008664623 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი **1 კვ.მ** უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით") შეადგენს **2290 (ორი ათას ორას ოთხმოცდაათი) ლარს, ჯამში - 1,328,429 (ერთი მილიონ სამას ოცდარვა ათას ოთხას ოცდაცხრა) ლარს.**

ზემოთხსენებულის საფუძველზე, **ამ ეტაპზე, N01.10.06.022.009** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე აშენებული/ასაშენებელი შენობა N6-ის მშენებლობის მაძიებელი პირის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 6 დეკემბრის N008664623 ექსპერტიზის დასკვნით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით") საბაზრო ღირებულების **(1,328,429 (ერთი მილიონ სამას ოცდარვა ათას ოთხას ოცდაცხრა) ლარი)** გადახდა უნდა განხორციელდეს წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით:

მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22

სახაზინო კოდი: 300773306

დანიშნულება: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან.

ამასთან, წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელის (დაინტერესებული პირის) მიერ მითითებული საბაზრო ღირებულების გადაუხდელობისა და სააგენტოსთვის განმეორებით წერილობითი მომართვის შემთხვევაში, სააგენტოს შესაბამისი დაკვეთის საფუძველზე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო მიერ განხორციელდება **N01.10.06.022.009** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით") საბაზრო ღირებულების დადგენა. შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს განახლებული ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, სააგენტო განახორციელებს თავის კომპეტენციას მიკუთვნებულ ღონისძიებებს, რომლის შესახებაც მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს (დაინტერესებულ პირს) დამატებით ეცნობება.

ზემოთხსენებულის გათვალისწინებით, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა (დაინტერესებულმა პირმა) მითითებული საბაზრო ღირებულების გადახდის შემდგომ, სააგენტოსა და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ უწყებაში უნდა წარადგინოს გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

Scanned with CamScanner

დანართი: 28 (ოცდარვა) ფურცელი.

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

Scanned with CamScanner

ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერია

ნომერი: 12-0123339514-61
თარიღი: 05.12.2023 10:53
ვადა: 05.01.2024

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას 7
საკონტაქტო ინფორმაცია: 237 83 46;
განცხადების N: 60-01233398 განცხადების თარიღი: 04.12.2023
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

ინფორმაციის გამოთხოვა

დამატებითი ინფორმაცია

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:

№ 12-0123339514-61
05.12.2023 : 10:53

Scanned with CamScanner

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
არქიტექტურის სამსახური

წერილის ნომერი: **60-01233398**
თარიღი: **05/12/2023**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
მისამართი: შარტავას ქ. 7

სამსახურმა განიხილა თქვენი 2023 წლის 24 ნოემბრის №61-0123328363 (№17-0123328420-60 24.11.2023წ.) წერილი, რომლის პასუხად გაცნობებთ, რომ 2012 წლის 13 აგვისტოს №306177 ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი - საბურთალო, დიდი დიღმის დასახლება, დაუმთავრებელი შენობა, შპს „ოჯთ"-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი #01.10.06.001.018), არსებული შენობის რეკონსტრუქციის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

2014 წლის 6 თებერვლის №1088523 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით: 01.10.06.001.018 მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები არსებული შენობის რეკონსტრუქციის (მიშენება) მიზნით.

2014 წლის 1 აპრილის №1194847 ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი - საბურთალო, დიდი დიღმის დასახლება, დაუმთავრებელი შენობა, შპს „ოჯთ "-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი #01.10.06.001.018), არსებული შენობის რეკონსტრუქციის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

2018 წლის 6 თებერვლის №3803461 ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი - საბურთალო, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13-ში, შპს ,,ოჯთ"-ს საკუთრების მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი N 01.10.06.001.018) არსებული N5/2 შენობის რეკონსტრუქციის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

2018 წლის 27 ივლისის №4090509 ბრძანებით გაიცა ქ. თბილისში, სექტორი - საბურთალო, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13-ში, შპს „ოჯთ"-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი: N01.10.06.001.018), არსებული შენობის რეკონსტრუქციის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

2023 წლის 29 ოქტომბრის AR1997769 ელექტრონული განაცხადით სამსახურს მომართა მოქალაქე მარიამ პაპუკაშვილმა და მოითხოვა ქალაქი თბილისი, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13-ში (ს/კ 01.10.06.022.009) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქ. პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა. საკითხის შესწავლის შედეგად 2023 წლის 28 ნოემბრის №6779666 შუალედური გადაწყვეტილებით გამოვლინდა გარკვეული სახის ხარვეზები, რის გამოც ამ ეტაპზე აღნიშნულის დადასტურება არ მომხდარა.

დამატებით გაცნობებთ, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდით: 01.10.06.022.009; 01.10.06.022.010 წინა საკადასტრო ერთეულს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით:

Scanned with CamScanner

.10.06.022.007, რომლის წინა საკადასტრო ერთეულს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 01.10.06.022.018.

ასევე გაცნობებთ, რომ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური 2012 წლიდან საქმისწარმოებას აწარმოებს ელექტრონული სახით და 2012-2023 წლებში გაცემული ნებართვები გამოტანილია ვებ–გვერდზე (www.tas.ge) და არის საჯარო.

2012-2023 წლებში ელექტრონული სახით წარმოდგენილი დოკუმენტაციის და სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების ნახვა შეგიძლიათ სამსახურის ვებ-გვერდზე (www.tas.ge) ინტერაქტიული რუკაზე საპროექტო ფენის ჩართვის და ძიებაში თქვენს დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის ან/და განაცხადის ნომრის მითითების შემთხვევაში.

თეა უგულავა

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური-საქმისწარმოების განყოფილება-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი
(განყოფილების უფროსი)

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

Scanned with CamScanner

ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერია

ნომერი: 12-01233061451-61
თარიღი: 02.11.2023 13:33
ვადა: 04.12.2023

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7
განცხადების N: 16-01233061368 განცხადების თარიღი: 02.11.2023
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

პოზიცია

დამატებითი ინფორმაცია

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:

№ 12-01233061451-61
02.11.2023 : 13:33

Scanned with CamScanner

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

წერილის ნომერი: **16-01233061368**
თარიღი: **02/11/2023**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
მისამართი: შარტავას ქ. 7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ განიხილა თქვენი 2023 წლის 1 ნოემბრის 17-01233053275-16 განცხადება, რომლითაც ითხოვთ ინფორმაციას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 22 სექტემბრის N474 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ფართის ზუსტი ოდენობის შესახებ.

გაცნობებთ რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 22 სექტემბრის N474 განკარგულებით დამტკიცებული გრგ პროექტის მიხედვით, ფუნქციური დანიშნულების ცვლილების სანაცვლოდ, მაკონპენსირებელი ღონისძიების სახით ხდება დანიშნულება შეცვლილი ფართობის 4%-ის საანგარიშო ფართის შესაბამისი წესით დაანგარიშებული თანხის გადახდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის, რაც სრული საპროექტო არეალისათვის წარმოადგენს 7,455.5 კვ.მ.-ს, ხოლო დეტალურად სექტორებისა და შენობა ნაგებობის მიხედვით შემდეგი სახით ყალიბდება:

ს.კ. 01.10.06.022.007 (წინა საკადასტრო)

სექტორი 1 –(01.10.06.022.010)

შენობა # 1.

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 22 300 კვ.მ.

25 % - 5 575 კვ.მ; 75 % - 16 725 კვ.მ; 90 % - 20 070 კვ.მ; 65 % (სხვაობა) – 14 495 კვ.მ; 4 % - 579,8 კვ.მ;

შენობა # 2.

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 54 520 კვ.მ.

25 % - 13 630 კვ.მ; 75 % - 40 890 კვ.მ; 90 % - 49 068 კვ.მ; 65 % (სხვაობა) – 35 438 კვ.მ; 4 % - 1417,5 კვ.მ;

შენობა # 3

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 22 310 კვ.მ.

25 % - 5 577,5 კვ.მ; 75 % - 16 732,5 კვ.მ; 90 % - 20 079 კვ.მ; 65 % (სხვაობა) – 14 501,5 კვ.მ; 4 % - 580,1 კვ.მ;

შენობა # 4

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 56 270 კვ.მ.

25 % - 14 067,5 კვ.მ; 75 % - 42 202,5 კვ.მ; 90 % - 50 643 კვ.მ; 65 % (სხვაობა) – 36 575,5 კვ.მ; 4 % - 1463,0 კვ.მ;

სექტორი 2 (01.10.06.022.009)

შენობა # 5

Scanned with CamScanner

კ1 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 54 520 კვ.მ.

25 % - 13 630 კვ.მ; 75 % - 40 890 კვ.მ; 90 % - 49 068 კვ.მ; 65 % (სხვაობა) – 35 438 კვ.მ; 4 % - 1417,5 კვ.მ;

შენობა # 6

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 22 310 კვ.მ.

25 % - 5 577,5 კვ.მ; 75 % - 16 732,5 კვ.მ; 90 % - 20 079 კვ.მ; 65 % (სხვაობა) – 14 501,5 კვ.მ; 4 % - 580,1 კვ.მ;

შენობა # 7

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 54 520 კვ.მ.

25 % - 13 630 კვ.მ; 75 % - 40 890 კვ.მ; 90 % - 49 068 კვ.მ; 65 % (სხვაობა) – 35 438 კვ.მ; 4 % - 1417,5 კვ.მ;

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

Scanned with CamScanner

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 474

22 სექტემბერი
"___" _____ 2023 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი №13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: №01.10.06.022.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 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 6 სექტემბრის №23.1331.1470 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი №13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: №01.10.06.022.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული 01232442809-67 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

Scanned with CamScanner

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 23.1331.1470
6 / სექტემბერი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.022.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 1 სექტემბრის N01232442809-67 განცხადებით მიმართა გიორგი ხუციშვილმა (პ/ნ 59001014461) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.022.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.022.007; ფართობი: 77 350 კვ.მ) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 78 962 კვ.მ; სამშენებლოდ განვითარება იგეგმება 76 112 კვ.მ (აქედან დაურეგისტრირებელი 1 612 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 სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) მცირედზე სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2);

„ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.022.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 30 ივნისის N321 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

„ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.022.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 30 ივნისის N324 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N398 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტი.

საპროექტო გადაწყვეტით ტერიტორია განვითარდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსბ-2)

საქართველო, თბილისი, 0160, ჭ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

Scanned with CamScanner

ფარგლებში. განთავსდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი, (საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე), სადაც 90% დაეთმობა საცხოვრებელ ფუნქციას, ხოლო 10% იქნება კომერციულს.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ითვალისწინებს, არეალში შემავალი საკადასტრო ერთეულის დაყოფას სამ სექტორად, ასევე, ხდება ფართობის გამოყოფა სამომავლოდ სასკოლო შენობის განთავსებისათვის. წარმოქმნილი სამი სექტორიდან 2 სექტორი წარმოადგენს სამშენებლო სექტორს, ხოლო 1 საგზაო ინფრასტრუქტურას დაეთმობა.

ამასთან, გათვალისწინებულია საპროექტო ტერიტორიის საჯარო სერვიტუტით დატვირთვა, რომელთა რეგისტრაცია განხორციელდება სექტორების განვითარების მიხედვით, ეტაპობრივად.

პირველ და მეორე სექტორზე განთავსდება სულ 7 - 25 სართულიანი შენობა. ტერიტორიაზე მოეწყობა სპორტული მოედნები, სარეკრეაციო სივრცე და ბავშვთა სათამაშო მოედანი.

პირველ სექტორში, N3 შენობაში განთავსდება საბავშვო ბაღი, ფართობით - 500 კვ.მ. მოპირკეთებული გარე ფასადით.

საპროექტო არეალში ფუნქციური დანიშნულების ცვლილებიდან გამომდინარე, წარმოიქმნება ვალდებულება მაკონპენსირებელი ღონისძიების სახით, საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდაზე. აღნიშნული ფართობის ჯამური ოდენობა წარმოადგენს 7,455.5 კვ.მ-ს. თუმცა, გადახდა განხორციელდება ყოველი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე, მისთვის განსაზღვრული ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით:

შენობა # 1.

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 22 300 კვ.მ.

ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4 % - 579,8 კვ.მ;

შენობა # 2.

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 54 520 კვ.მ.

ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4 % - 1417,5 კვ.მ;

შენობა # 3

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 22 310 კვ.მ.

ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4 % - 580,1 კვ.მ;

შენობა # 4

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 56 270 კვ.მ.

ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4 % - 1463,0 კვ.მ;

სექტორი 2

შენობა # 5

Scanned with CamScanner

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 54 520 კვ.მ.

ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4 % - 1417,5 კვ.მ;

შენობა # 6

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 22 310 კვ.მ.

ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4 % - 580,1 კვ.მ;

შენობა # 7

კ2 განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 54 520 კვ.მ.

ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4 % - 1417,5 კვ.მ;

პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია ნორმატიულად დადგენილი, სავალდებულო ოდენობის ავტოსადგომების განთავსება მიწისქვეშა ავტოსადგომებზე. დამატებით, მოეწყობა ღია ავტოსადგომები, რომელთა რაოდენობა შეადგენს არაუმეტეს 156 ა.მ.-ს.

საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანება.

სექტორი 1 - 40 230 კვ.მ

კ1 - 0,3 - 14 040 კვ.მ

კ2 - 3,8 - 154 845 კვ.მ

კ3 - 0,4 - 16 108 კვ.მ

საპროექტო შენობების რაოდენობა - 4 შენობა-ნაგებობა.

სართულიანობა: 25 მიწისზედა 2 მიწისქვედა.

სექტორი 2 - 34 270 კვ.მ

კ1 - 0,3 - 11 960 კვ.მ

კ2 - 3,8 - 131 905 კვ.მ

კ3 - 0,4 - 13 730 კვ.მ

საპროექტო შენობების რაოდენობა - 3 შენობა-ნაგებობა.

სართულიანობა: 25 მიწისზედა 2 მიწისქვედა.

სექტორი 3 - 1612 კვ.მ (გრუნტის გზა)

კ3 - 162 კვ.მ

ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მახვენებლები:

Scanned with CamScanner

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი: 74 500,0 კვ.მ.

ჯამური კ-2 საანგარიშო ფართობი ორივე სექტორზე: 286 750,0 კვ.მ

შენიშვნა: სერვიტუტის რეგისტრაცია განხორციელდება სექტორების განვითარების მიხედვით, ეტაპობრივად.

,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16[1] მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ- საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, გათვალისწინებულია

მაკომპენსირებელი ღონისძიება საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდით.

„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 5[1] 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

Scanned with CamScanner

სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 5 სექტემბრის N01232481279 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა N01.10.06.022.007 საკადასტრო ერთეულზე და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2023 წლის 5 სექტემბრის N01232481010 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.022.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 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, N01232442809-67 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, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.022.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე.

3.საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

4.გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

5.შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

Scanned with CamScanner

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

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

8.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

საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

Scanned with CamScanner

წერილის ნომერი: **01232481279**
თარიღი: **05/09/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 1 სექტემბრის №01232442809-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევში, №13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (**ს/კ:** 01.10.06.022.007 და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორია; **არსებული ფუნქციური ზონა:** სამრეწველო ზონა 1 და მცირე ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); **გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა:** მცირე ნაწილზე რზ-2; **საპროექტო ფუნქციური ზონა:** საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **19 ძირი** (დაურეგისტრირებელი ტერიტორია - №1-2; **ს/კ:** 01.10.06.022.007 - №7, №22, №31, №35, №37, №45, №53, №63, №65-66, №68, №70, №73, №76-77, №79-80) 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 ნარგავის რაოდენობა 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 დასკვნების გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი **5 ძირი ჯანსაღი** (**ს/კ:** 01.10.06.022.007 - №44, №47, №71, №74, №82) მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს 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 დასკვნებში აღწერილი **22 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25** სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვისა და გახარების შესაძლებლობა, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული **22 ძირი** (**ს/კ:** 01.10.06.022.007 - №5-6, №8, №10-12, №18-19, №23-29, №36, №42, №69, №72, №78, №81, №83) მწვანე ნარგავი, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი **1 ძირი** (**ს/კ:** 01.10.06.022.007 - №75) 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 მისედვით. 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 რომელსაც გაანხია შესაბამისი სპეციალისტი და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

Scanned with CamScanner

აქვე გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასაამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (**არსებული/გადასარგავი:** 16 ძირი ათუთა, 16 ძირი ვერხვი, 2 ძირი გლედიჩია, 1 ძირი ცრუ აკაცია, 1 ძირი ნეკერჩხალი, 13 ძირი თელა, 1 ძირი კაკალი, 3 ძირი იალღუნი, 2 ძირი აილანთუსი, 3 ძირი ტირიფი და **საპროექტოდ დასარგავი:** 2567 ძირი იაპონური კვიდო, 113 ძირი ჩვეულებრივი იფანი, 35 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი, 59 ძირი იაპონური სოფორა, 36 ძირი კავკასიური ცაცხვი, 24 ძირი ჰიმალაის კედარი და 6 ძირი ქართული მუხა; **ჯამში - 2 898 ერთეული**) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის სავალდებულო მინიმალურ საანგარიშო ფართობს (**სსზ-2 = 22 350 მ^2** და **ტზ-1 = 161,2 მ^2**).

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 საზით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.**

აქვე, განმცხადებელმა დეტალური პროექტირების ეტაპზე წარმოსადგენ საინფორმაციო ბანერზე უნდა მიუთითოს ტზ-1-ის გამწვანების (კ-3) კოეფიციენტი შესაბამის საანგარიშო ფართობთან ერთად.

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

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

Scanned with CamScanner

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

წერილის ნომერი: **01232481010**
თარიღი: **05/09/2023**

2023 წლის 1_ლი სექტემბრის N 01232442809-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი, N13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.10.06.022.007) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

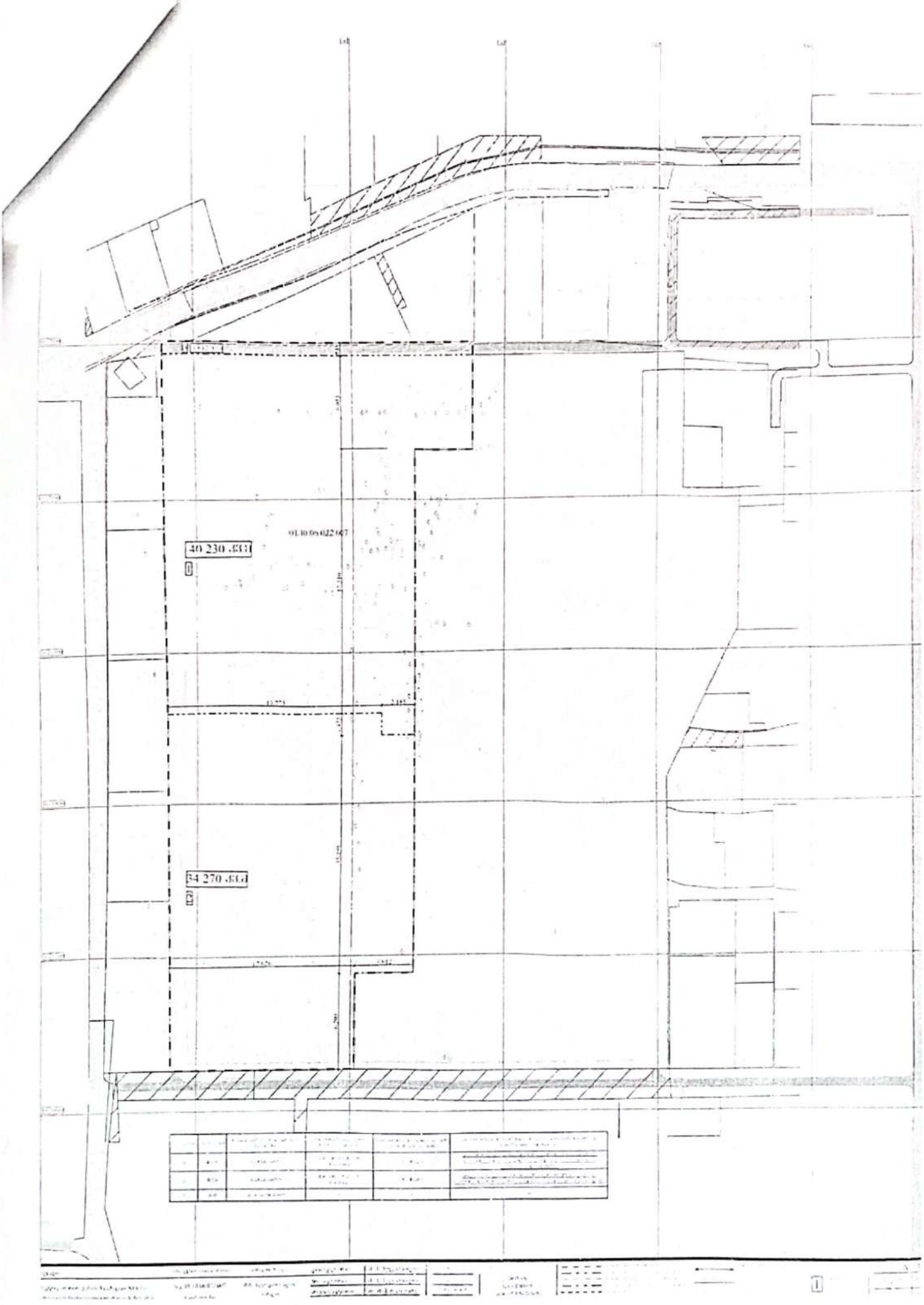
აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2023 წლის 8 მაისის N 01231282034-67 განცხადების პასუხად N 01231283718 წერილით. ასევე დადებითი პოზიცია დაფიქსირებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების ეტაპზე.

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

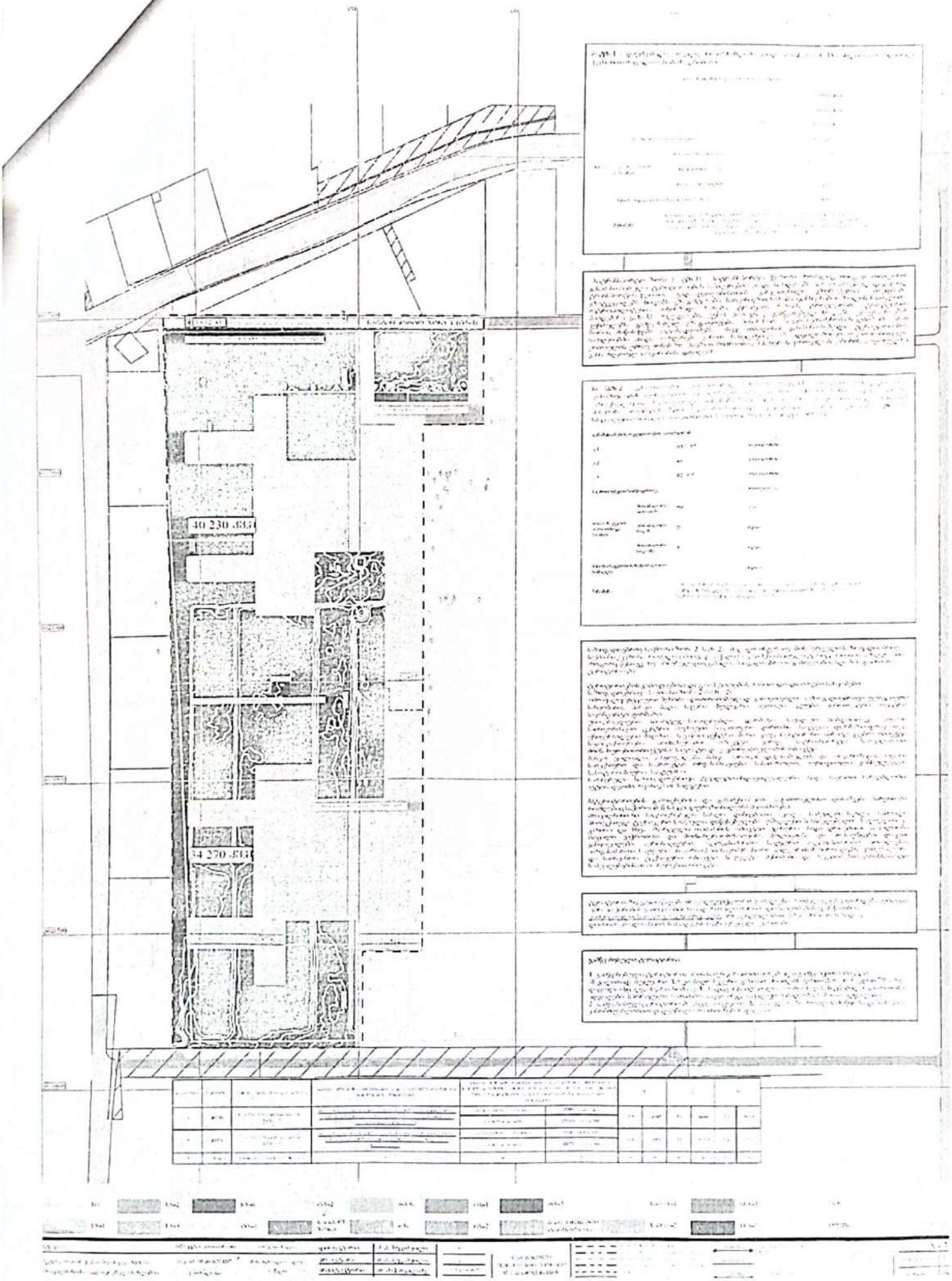
ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

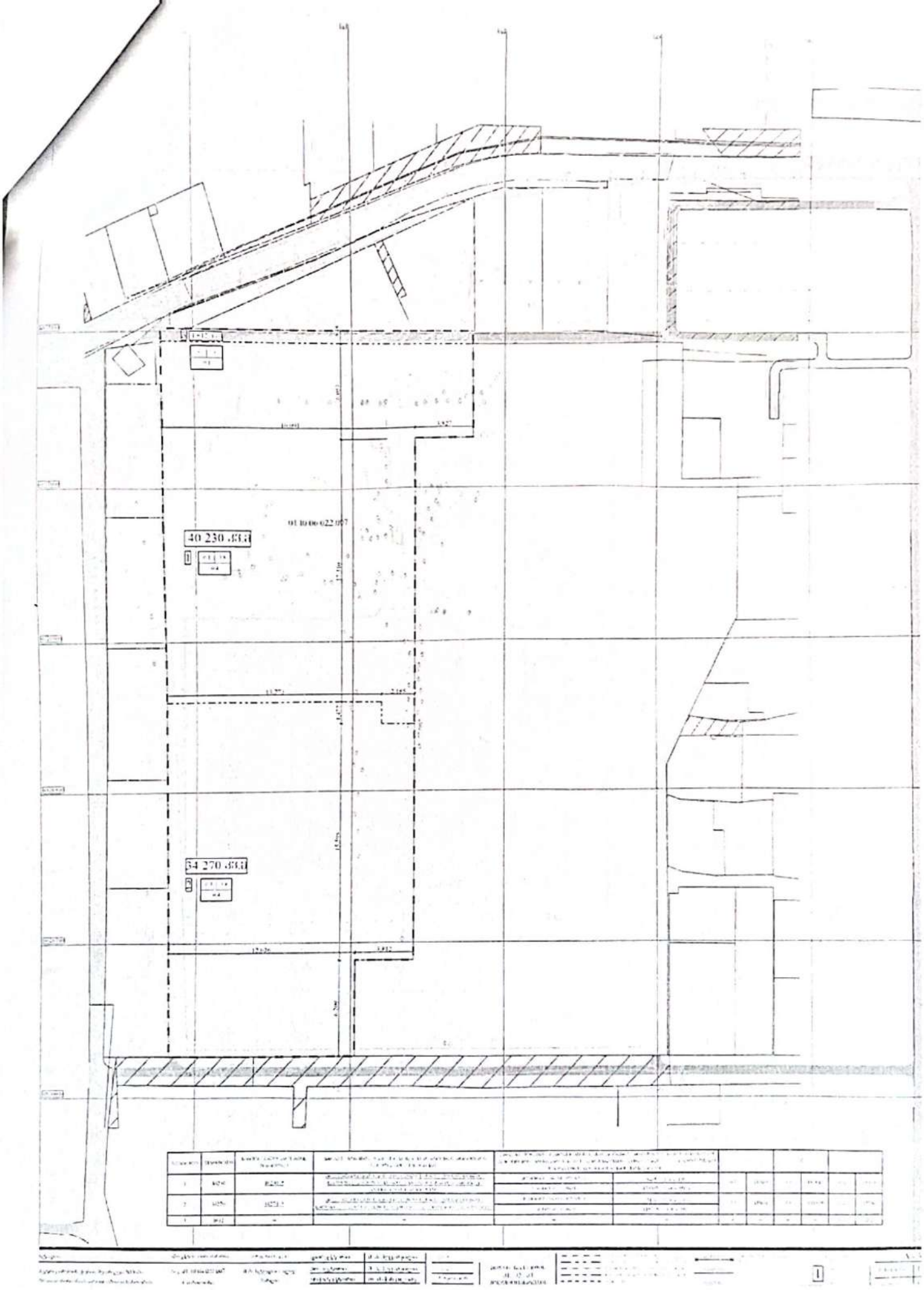
Scanned with CamScanner



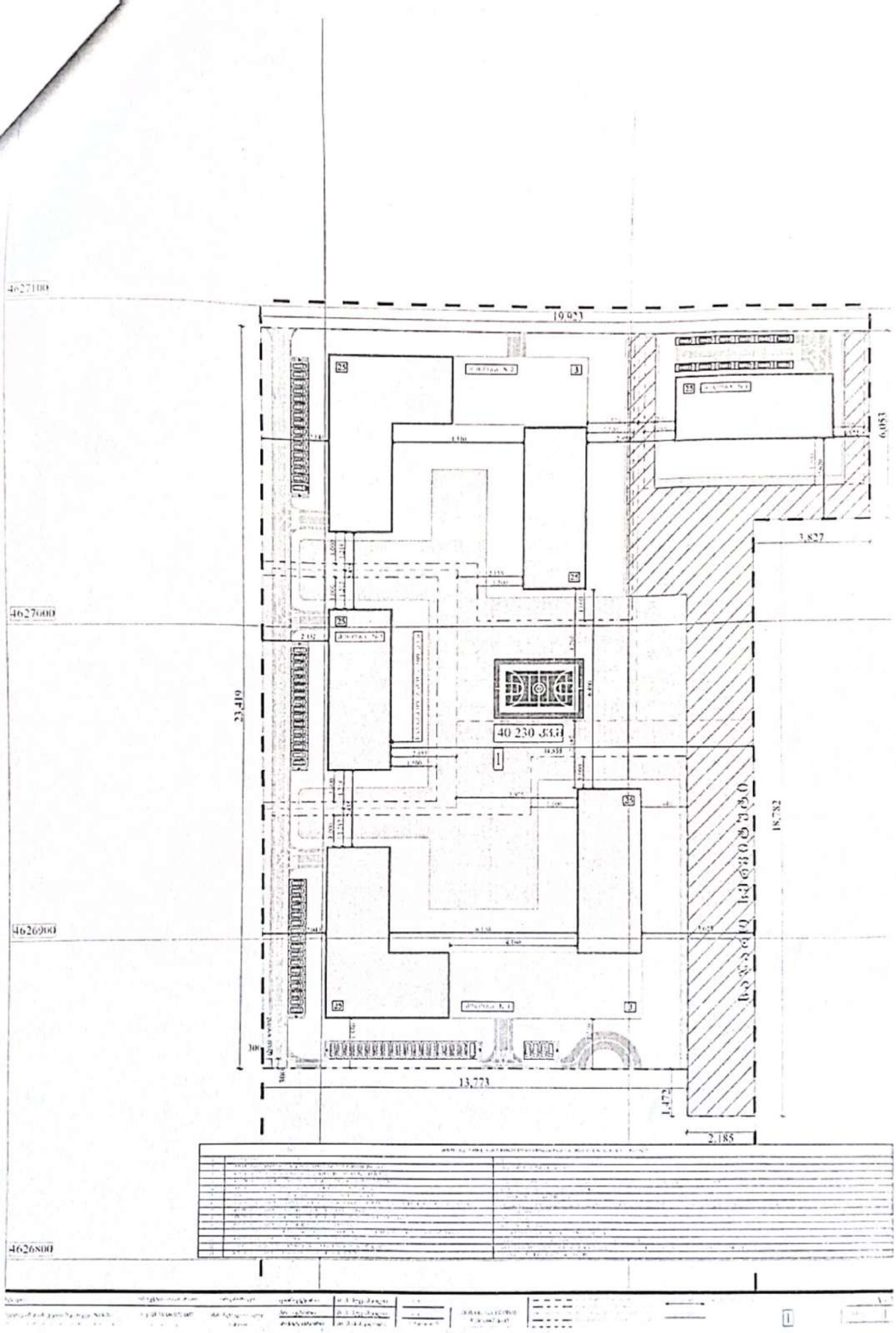
Scanned with CamScanner



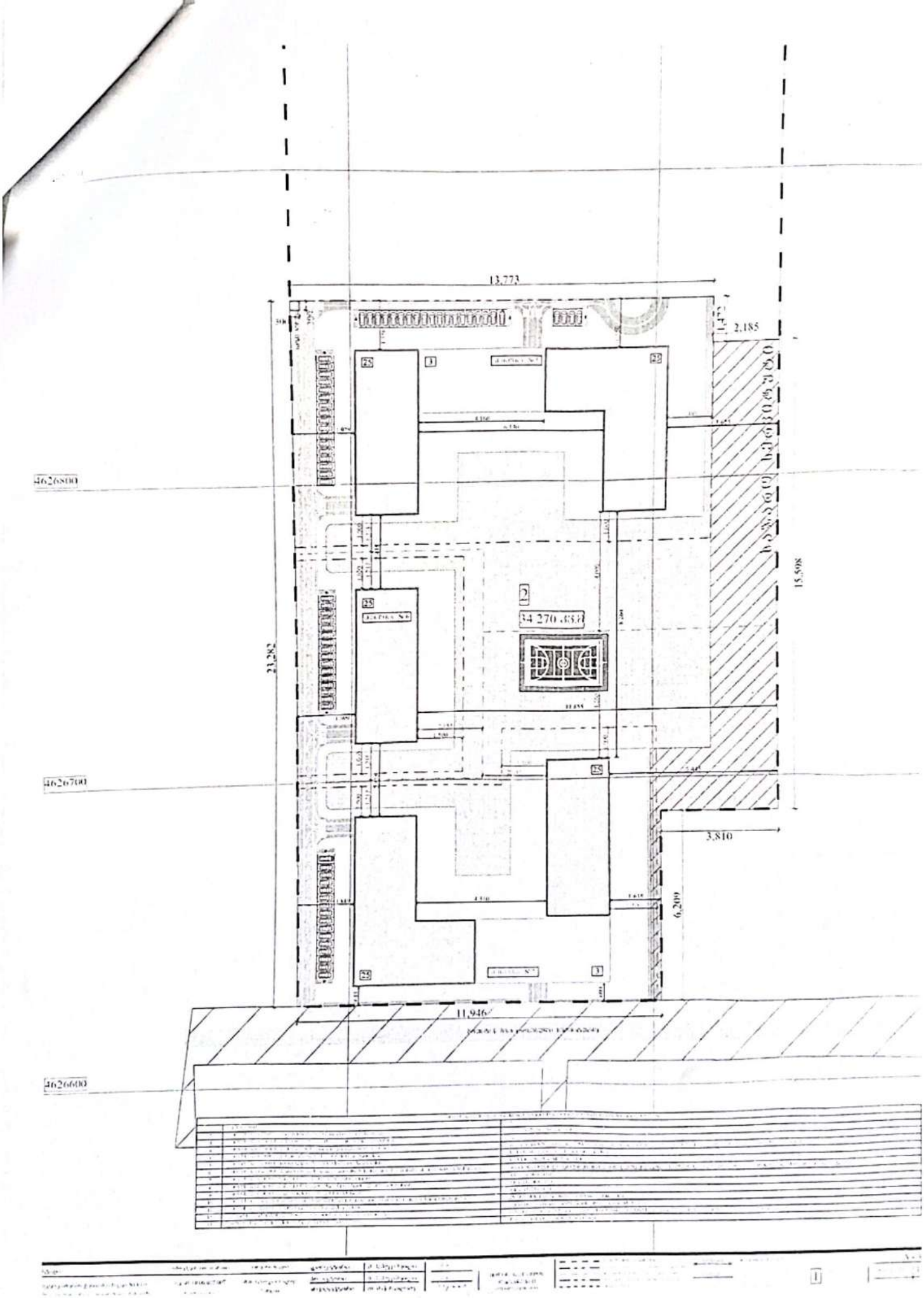
Scanned with CamScanner



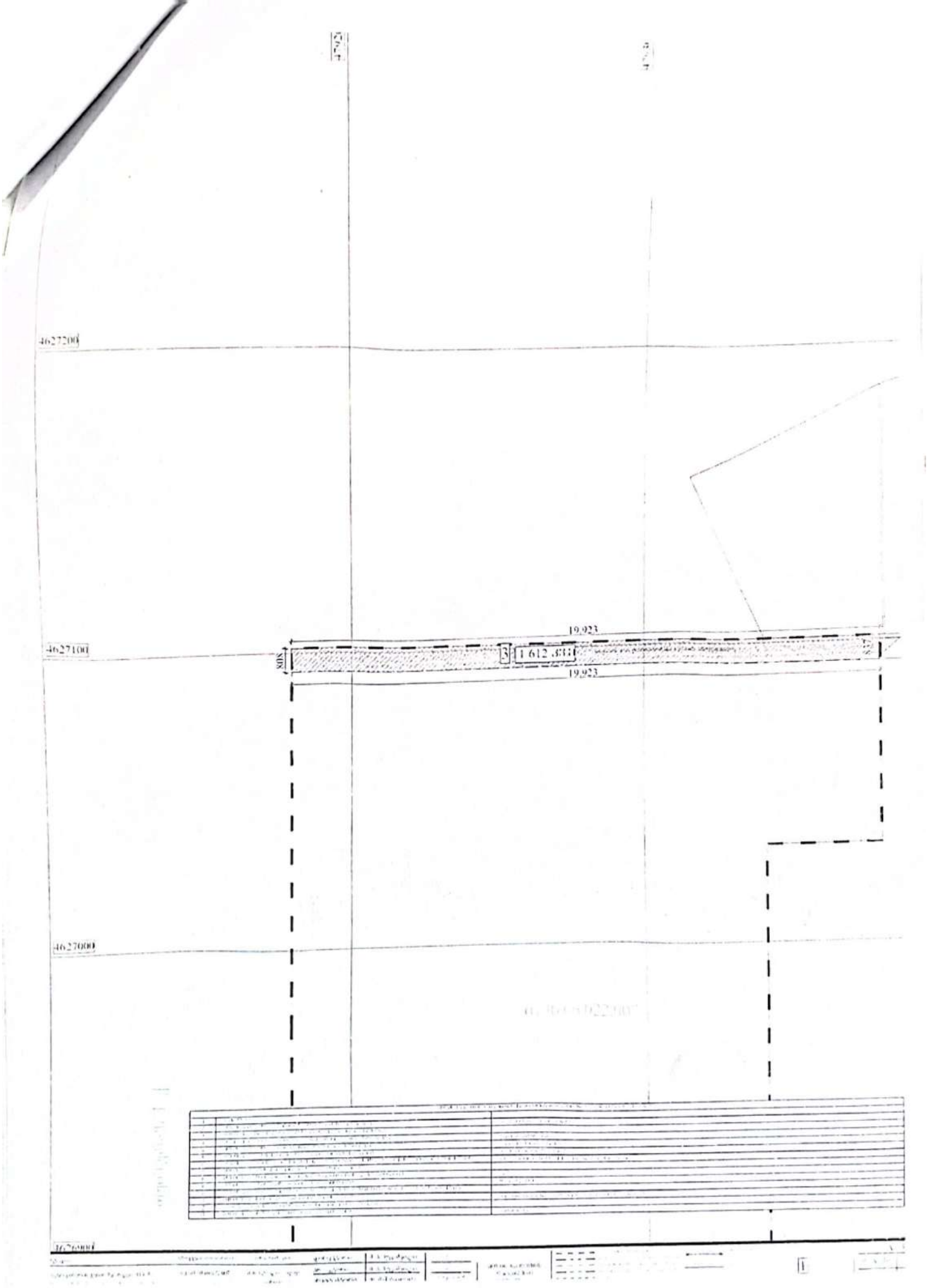
Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

ხელმოწერილია
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

№ 5007820523

06/12/2023

5007820523

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

ბატონო ირაკლი,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N61-01233392837 მომართვის (ბიუროს 2023 წლის 6 დეკემბრის რეგისტრაციის N8000332523) საფუძველზე, გიგზავნით N008664623 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 06 ფურცლად;

პატივისცემით,

მერაბ მურღულია
ბიუროს უფროსის მოადგილე

თბილისი, 0162, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 84
ქუთაისი 4600, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 2ª
ბათუმი, 6000 პ. მელიქიშვილის ქუჩა 102

84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 0162
2ª I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 4600
102 P. Melikishvili Str., Batumi 6000

+995 32 2 258 484 | info@expertiza.gov.ge | expertiza.gov.ge

Scanned with CamScanner

008664623

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

ექსპერტის დასკვნა № 008664623

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:

ანი მარგველაშვილი / 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 №A-0725

ანა თევდორაშვილი / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 8 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N A-0728; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N P-0352

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - „სააგენტო") 2023 წლის 3 ოქტომბრის №61-01232761557 და 2023 წლის 1 ნოემბრის №61-01233053367 წერილებით, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს ეთხოვა №01.10.06.022.009 და №01.10.06.022.010 (წინა საკადასტრო კოდი: №01.10.06.022.007) საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობა-ნაგებობაში (დასრულებული საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა) მდებარე 1 კვ.მ საცხოვრებელის ფართის საბაზრო ღირებულების (საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში - ლარში) დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნის მომზადება, სააგენტოს 2023 წლის 3 ოქტომბრის №61-01232761557 წერილით განსაზღვრული პირობების გათვალისწინებით.

ამასთან, სააგენტოში 2023 წლის 3 ნოემბერს შპს „სტუდიო ალფა სახლის" (ს/ნ: 404664573) მიერ წარმოდგენილი №10/01233073040-61 განცხადების საფუძველზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის (შემდგომში - „არქიტექტურის სამსახური") 2023 წლის 5 დეკემბრის №60-01233398 (რეგისტრირებული: №12-0123339514-61 – 05.11.2023წ.) წერილის თანახმად, დადგინდა რომ 2023 წლის 29 ოქტომბრის AR1997769 ელექტრონული განცხადებით არქიტექტურის სამსახურში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი №13 ში (საკადასტრო კოდი: №01.10.06.022.009) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა №6) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე, ხოლო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს (შემდგომში - „ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო") 2023 წლის 2 ნოემბრის №16-01233061368 (რეგისტრირებული: №12-01233061451-61 – 02.11.2023წ.) წერილით, განისაზღვრა საპროექტო არეალში (შენობა №6) საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქ. თბილისის

Scanned with CamScanner

008664623

ხელმოწერილია ელექტრონულად

ექსპერტის დასკვნა № 008664623

მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ფართობის ჯამური ოდენობა (ე.ს თეთრი კარკასის მდგომარეობით).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, გთხოვთ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს შორის 2023 წლის 7 თებერვალს გაფორმებული საექსპერტო მომსახურების შესახებ №2000213023 ხელშეკრულების თანახმად, წარმოგვიდგინოთ, ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი №13-ში არსებულ №01.10.06.022.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ/ასაშენებელ შენობა-ნაგებობაში (დასრულებული საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა) მდებარე 1 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა, სააგენტოს 2023 წლის 3 ოქტომბრის №61-01232761557 წერილით განსაზღვრული პირობების გათვალისწინებით.

შემოსვლის თარიღი: 06/12/2023 წ

გასვლის თარიღი: 06/12/2023 წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შეს. №13-ში მდებარე, №01.10.06.022.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (საცხოვრებელი ბინის) საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 6 დეკემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 290 ლარს.

ანი მარგველაშვილი

ანა თევდორაშვილი

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შეს. №13-ში მდებარე, №01.10.06.022.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (საცხოვრებელი ბინის) საბაზრო ღირებულება. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტების მიერ გამოკვლეული და შესწავლილი იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №892023328015; მომზადების თარიღი – 04/12/2023) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი:** №01.10.06.022.009; **მისამართი:** ქალაქი თბილისი, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი №13; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 34270.00 კვ.მ; **ნაკვეთის ნინა ნომერი:** 01.10.06.022.007; **მესაკუთრეები:** შპს „დიდი დიღომი რეზიდენსი", ID ნომერი: 404665331.

შენიშვნა: ექსპერტების მიერ მიღებულია დაშვება, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია დასრულებული საცხოვრებელი კორპუსი.

შენიშვნა: დამკვეთის მოთხოვნით უძრავი ქონება ფასდება ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით, რომელის გულისხმობს შემდეგს: დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი; ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული; ბინაში/ფართში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული; ბინაში/ფართში შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები შრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით; ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით; ბინის/ფართის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიაშკა"); ბინის/ფართის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად; სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული.

შეზღუდვები და დაშვებები

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

Scanned with CamScanner

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 "რიელტური" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

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;

Scanned with CamScanner

- 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 აჩვენებს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- *უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...*
- *ფინანსირების პირობები ....*
- *გაყიდვის პირობები ....*
- *დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...*
- *ბაზრის პირობები ...*
- *ადგილმდებარეობა ....*
- *ფიზიკური მახასიათებლები ...*
- *ეკონომიკური მახასიათებლები ...*
- *გამოყენება ...*
- *გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები..."*

ამ კვლევისათვის ექსპერტების მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი უძრავი ქონების 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, პეტრე იბერის ქუჩის შეს. №13-ში მდებარე, №01.10.06.022.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (საცხოვრებელი ბინის) საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 6 დეკემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **2 290** ლარს.

ანი მარგველაშვილი

ანა თევდორაშვილი

Scanned with CamScanner

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ალექსანდრე აბელიანი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე

Scanned with CamScanner

ელექტრონული საგადახდო დავალება No 0633

საქართველოს ბანკი

Transfer Order No 0633

თარიღი/Date: 01/02/2024 რეფერენს ნომერი/Reference number: 20400260748 შესრულებულია/Completed

სს "საქართველოს ბანკი"/JSC "Bank of Georgia" | კონფიდენციალური/Confidential | დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკიდან/Printed from Internet Banking

გადამხდელის დასახელება/Originator
შპს დიდი დიღომი რეზიდენსი

ანგარიში (დებეტი)/Account No (Debit)
GE96BG0000000542981317GEL

თანხა/Amount
1,328,429.00 GEL

გადამხდელის ბანკი/Originator Bank
სს "საქართველოს ბანკი"

ბანკის კოდი/Bank Code
BAGAGE22

თანხა სიტყვებით/Amount in words
ერთი მილიონ სამას ოცდარვა ათას ოთხას ოცდაცხრა ლარი 00 თეთრი

გადასახადის გადამხდელის დასახელება/Taxpayers name
შპს დიდი დიღომი რეზიდენსი

საიდენტიფიკაციო კოდი/Number Taxpayer
404665331

საკომისიო/Commission
GEL

მიმღების დასახელება/Recipient
ქ. თბილისი - შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული

ანგარიში, სახაზინო კოდი/Acc.Treasure Code
300773306

ბანკში შემოსვლის თარიღი/received by the bank

მიმღების ბანკი/Recipient Bank
სახელმწიფო ხაზინა

ბანკის კოდი/Bank Code
TRESGE22

გატარებულია ბანკის მიერ/Implemented by the Bank
01/02/2024

გადახდის დანიშნულება/Description
თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან

ხელმოწერა/Signature:

დამატებითი ინფორმაცია/Additional Info
სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი N 61-01233493631, თარიღი 15/12/2023; ს.კ. 01.10.06.022.009

შტამპი:
"ს.ს. საქართველოს ბანკი" J.S.C. "BANK OF GEORGIA" შეიქმნილია ინტერნეტ ბანკში CREATED IN INTERNET BANK

ხელმძღვანელის ხელმოწერა/Director Signature:

ბეჭედი:

მთ. ბუღალტერის ხელმოწერა/Chief Accountant Signature:

ელექტრონული საგადახდო დავალება No 0633

საქართველოს ბანკი

Transfer Order No 0633

თარიღი/Date: 01/02/2024 რეფერენს ნომერი/Reference number: 20400260748 შესრულებულია/Completed

სს "საქართველოს ბანკი"/JSC "Bank of Georgia" | კონფიდენციალური/Confidential | დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკიდან/Printed from Internet Banking

გადამხდელის დასახელება/Originator
შპს დიდი დიღომი რეზიდენსი

ანგარიში (დებეტი)/Account No (Debit)
GE96BG0000000542981317GEL

თანხა/Amount
1,328,429.00 GEL

გადამხდელის ბანკი/Originator Bank
სს "საქართველოს ბანკი"

ბანკის კოდი/Bank Code
BAGAGE22

თანხა სიტყვებით/Amount in words
ერთი მილიონ სამას ოცდარვა ათას ოთხას ოცდაცხრა ლარი 00 თეთრი

გადასახადის გადამხდელის დასახელება/Taxpayers name
შპს დიდი დიღომი რეზიდენსი

საიდენტიფიკაციო კოდი/Number Taxpayer
404665331

საკომისიო/Commission
GEL

მიმღების დასახელება/Recipient
ქ. თბილისი - შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული

ანგარიში, სახაზინო კოდი/Acc.Treasure Code
300773306

ბანკში შემოსვლის თარიღი/received by the bank

მიმღების ბანკი/Recipient Bank
სახელმწიფო ხაზინა

ბანკის კოდი/Bank Code
TRESGE22

გატარებულია ბანკის მიერ/Implemented by the Bank
01/02/2024

გადახდის დანიშნულება/Description
თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან

ხელმოწერა/Signature:

დამატებითი ინფორმაცია/Additional Info
სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი N 61-01233493631, თარიღი 15/12/2023; ს.კ. 01.10.06.022.009

შტამპი:
"ს.ს. საქართველოს ბანკი" J.S.C. "BANK OF GEORGIA" შეიქმნილია ინტერნეტ ბანკში CREATED IN INTERNET BANK

ხელმძღვანელის ხელმოწერა/Director Signature:

ბეჭედი:

მთ. ბუღალტერის ხელმოწერა/Chief Accountant Signature: