ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01250933157**
თარიღი: **03/04/2025**

ადრესატი: მარიამ პაპუკაშვილი
პირადი ნომერი: 01008044858
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, თენგიზ აბულაძის ქუჩა, N 9, ბინა 3; 595 15 00 06

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) 2025 წლის 14 თებერვალს შემოსული N19/01250453216-61 განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის შესახვევი, N13-ში მდებარე N01.10.06.022.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ობიექტზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადასახდელი უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრას 2025 წლის მდგომარეობით, გაცნობებთ შემდეგს:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადასახდელი, ზემოხსენებული უძრავი ქონების (ე.წ. „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) საბაზრო ღირებულების ჯამში: 3 472 358 (სამი მილიონ ოთხას სამოცდათორმეტი ათას სამას ორმოცდათვრამეტი) ლარის გადახდა დაევალა N01.10.06.022.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს (შემდგომში - „დაინტერესებული პირი“) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - „სააგენტო“) 2024 წლის 20 სექტემბრის N61-01242641711 წერილის ჩაბარებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში. ვინაიდან აღნიშნული არ განხორციელდა თქვენი მოთხოვნის შესაბამისად სსიპ - ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს ეთხოვა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების დადგენა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 21 თებერვლის N60-01250521526 წერილის (რეგისტრაციის N17-01250521552-61 - 21.02.2025) გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 25 თებერვლის N16-01250562691 (რეგისტრირებული: N17-01250563269-61 - 25.02.2025წ.) და 2025 წლის 7 მარტის N16-01250661023 (რეგისტრირებული: 17-01250661455-61 - 07.03.2025) წერილებით დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობი (შენობა N5-ისთვის) შეადგენს - **1 431.9 კვ.მ-ს.** ამასთან, სსიპ - ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს **2025 წლის 27 მარტის N001927625** ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი 1 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) შეადგენს **2 501 (ორი ათას ხუთას ერთი) ლარს, ჯამში - 3 581 182 (სამი მილიონ ხუთას ოთხმოცდაერთი ათას ას ოთხმოცდაორი) ლარს** (მთელ რიცხვამდე დამრგვალებით).

ზემოხსენებულის საფუძველზე, ამ ეტაპზე **N01.10.06.022.009** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (შენობა N5-ის) მშენებლობის მაძიებელი პირის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს **2025 წლის 27 მარტის N001927625** ექსპერტიზის დასკვნით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების **(3 581 182 (სამი მილიონ ხუთას ოთხმოცდაერთი ათას ას ოთხმოცდაორი))** 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 მაძიებლის (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 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.

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

დანართი: 29 (ოცდაცხრა) ფურცელი.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

სერგო ბირკაძე

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი

ნომერი: 17-01250563269-61
თარიღი: 25.02.2025 17:42
ვადა: 27.03.2025

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7
განცხადების N: 16-01250562691 განცხადების თარიღი: 25.02.2025
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

61-01250493873 N17-0125050342-16 განცხადებასთან დაკავშირებით

დამატებითი ინფორმაცია

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
№ 17-01250563269-61
25.02.2025 : 17:42
თბილისი 0160, ქ.შარტავას ქ. N7

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

წერილის ნომერი: **16-01250562691**
თარიღი: **25/02/2025**

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 2025 წლის 18 თებერვლის N61-01250493873 წერილი (სააგენტოში რეგისტრ. N17-0125050342-16 – 19.02.2025) რომლითაც ითხოვთ ინფორმაციას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 22 სექტემბრის N474 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით, N01.10.06.022.010 და N01.10.06.022.009 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან (წინა საკადასტრო კოდი: N01.10.06.022.007) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ბინ(ებ)ის) ფართობის ზუსტი, კონკრეტული, ოდენობის შესახებ, სექტორებისა და შენობების გათვალისწინებით.

გაცნობებთ რომ ,, 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 დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 22 სექტემბრის N474 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით:

„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 შესაბამისად, საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკონპენსირებელი ღონისძიების სახით გათვალისწინებულია 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 ფუნქციურიზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, რაც სრული საპროექტო არეალისათვის წარმოადგენს 7,455.5 კვ.მ.-ს, ხოლო დეტალურად სექტორებისა და შენობა-ნაგებობის მიხედვით დადგენილია შემდეგი სახით:

სექტორი 1 –ს/კ N01.10.06.022.010 (ნაკვეთის წინა ნომერიN01.10.06.022.007):

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 - ს/კ N01.10.06.022.009 (ნაკვეთის წინა ნომერიN01.10.06.022.007):

შენობა # 5

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 # 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;

ნინო ბაგაშვილი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

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

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 ინფრასტრუქტურის სააგენტოს 2023 წლის 1 სექტემბრის N01232442809-67 განცხადებით მიმართა კოორდ სექციშვილმა (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 გამოსაყენებელია 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 ქალაქ თბილისის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია 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 N324 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 ტერიტორია განვითარდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2)

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

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 მაჩვენებლები:

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

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.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

ელ. ფოსტა: 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** თვმატური 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-კენკროვანი სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგაგების და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგაგების 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 აგეგმავს 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, განმარტავთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „გ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ნ" 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, მდებარეობის 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 ნაადრევად ექსპერტული დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სტატუსი და ნახარისხიელებს გადარგვის სამუშაოებს.

აქვე გავაცნობიერებთ, რომ წარმოდგენილი გადაწყვეტილების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (**არსებული/გადასარგავი:** 16 ძირი თუთა, 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, (სე-მცენარეების სახეობები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან) და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, **სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.**

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

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.

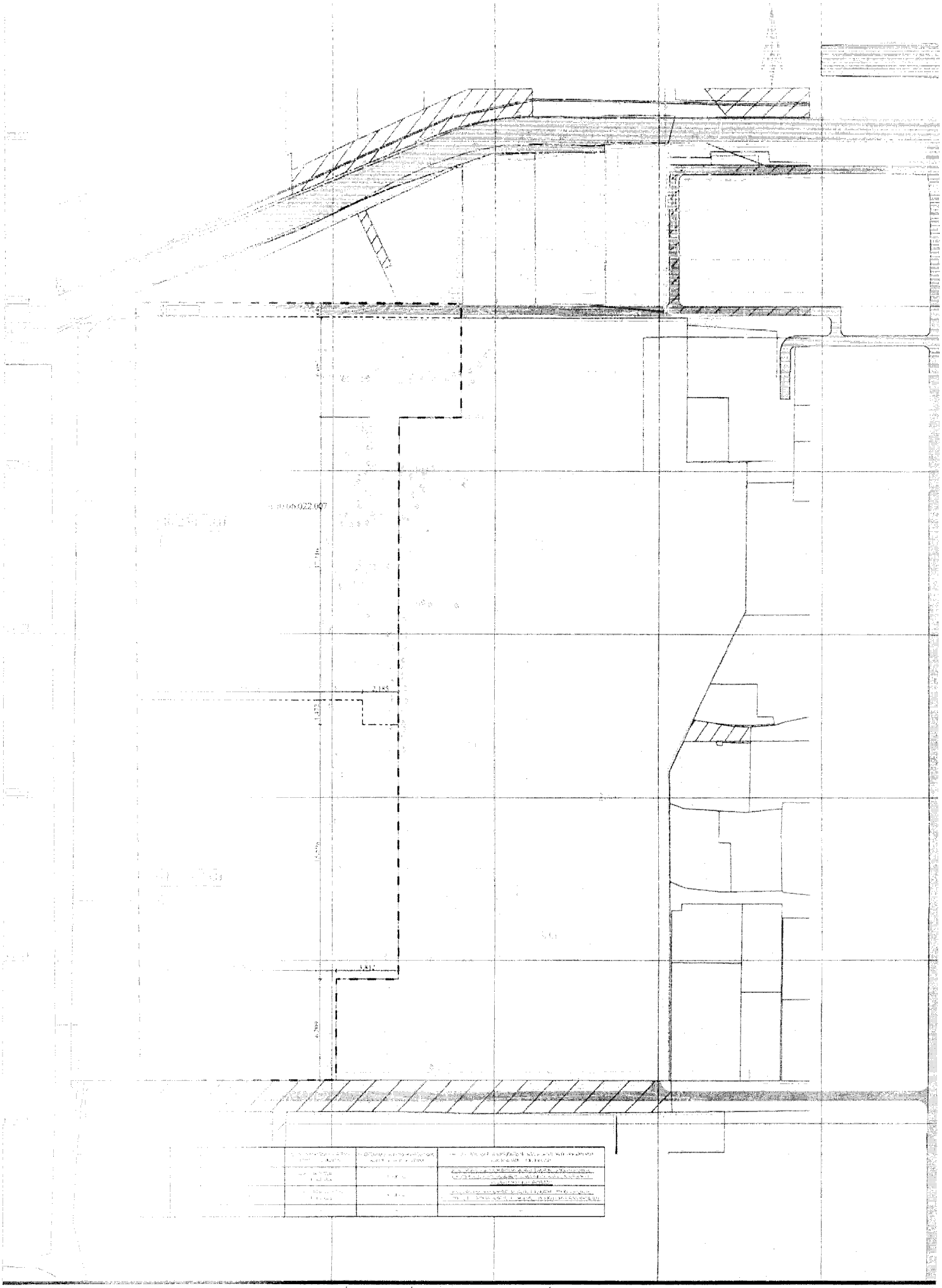
წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

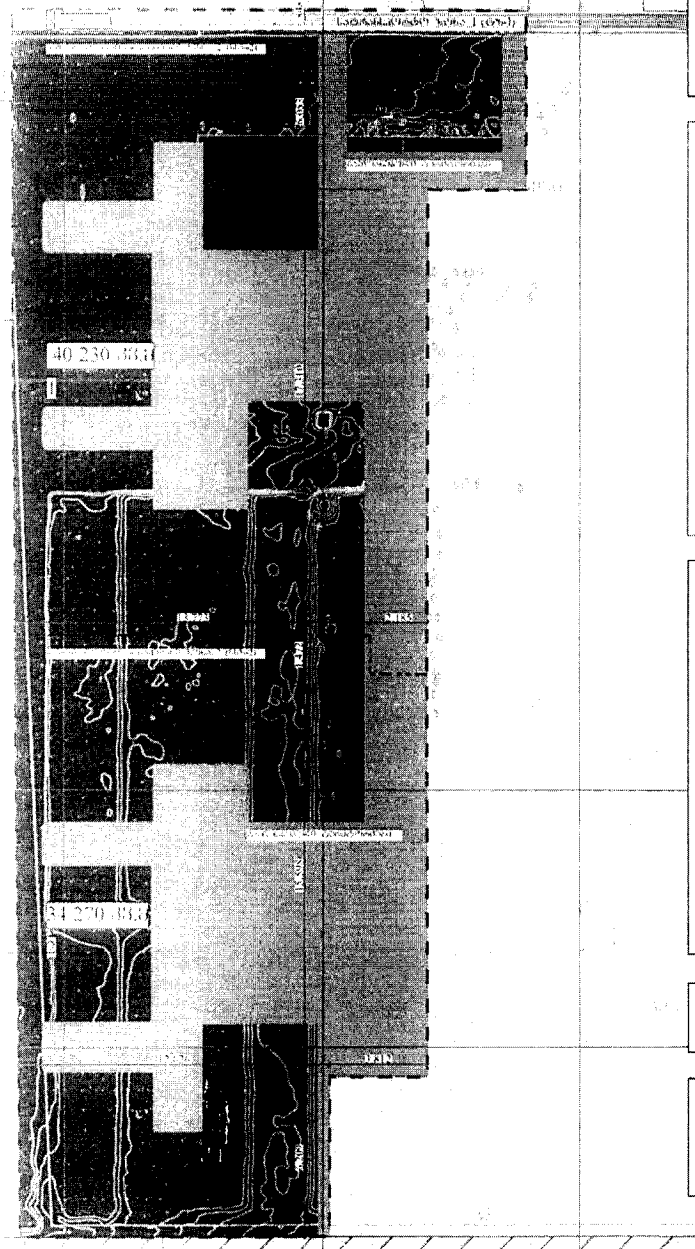
აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2023 წლის 8 მაისის N 01231282034-67 განცხადების პასუხად N 01231283718 წერილით. ასევე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

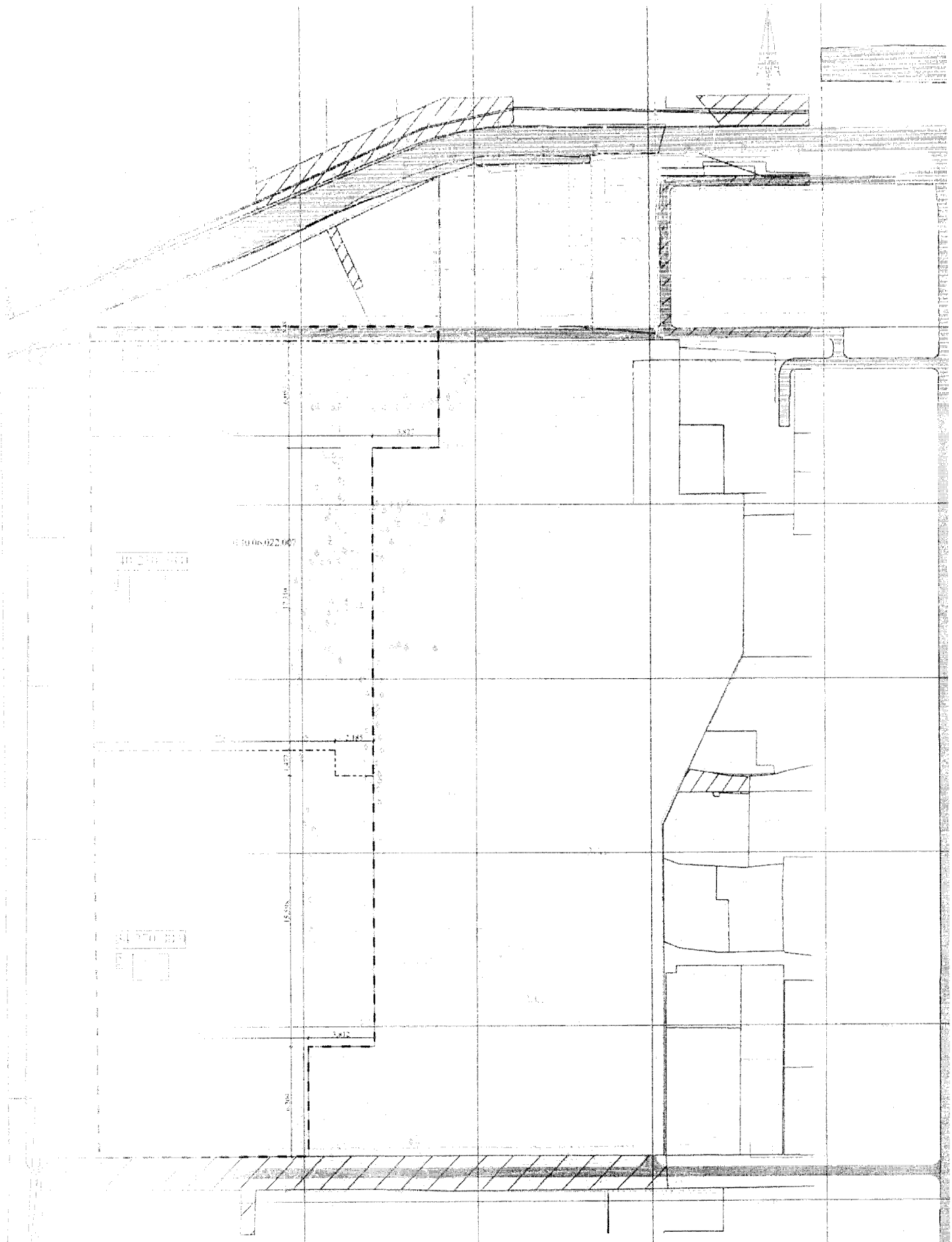
ვინაიდან, წარმოდგენილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

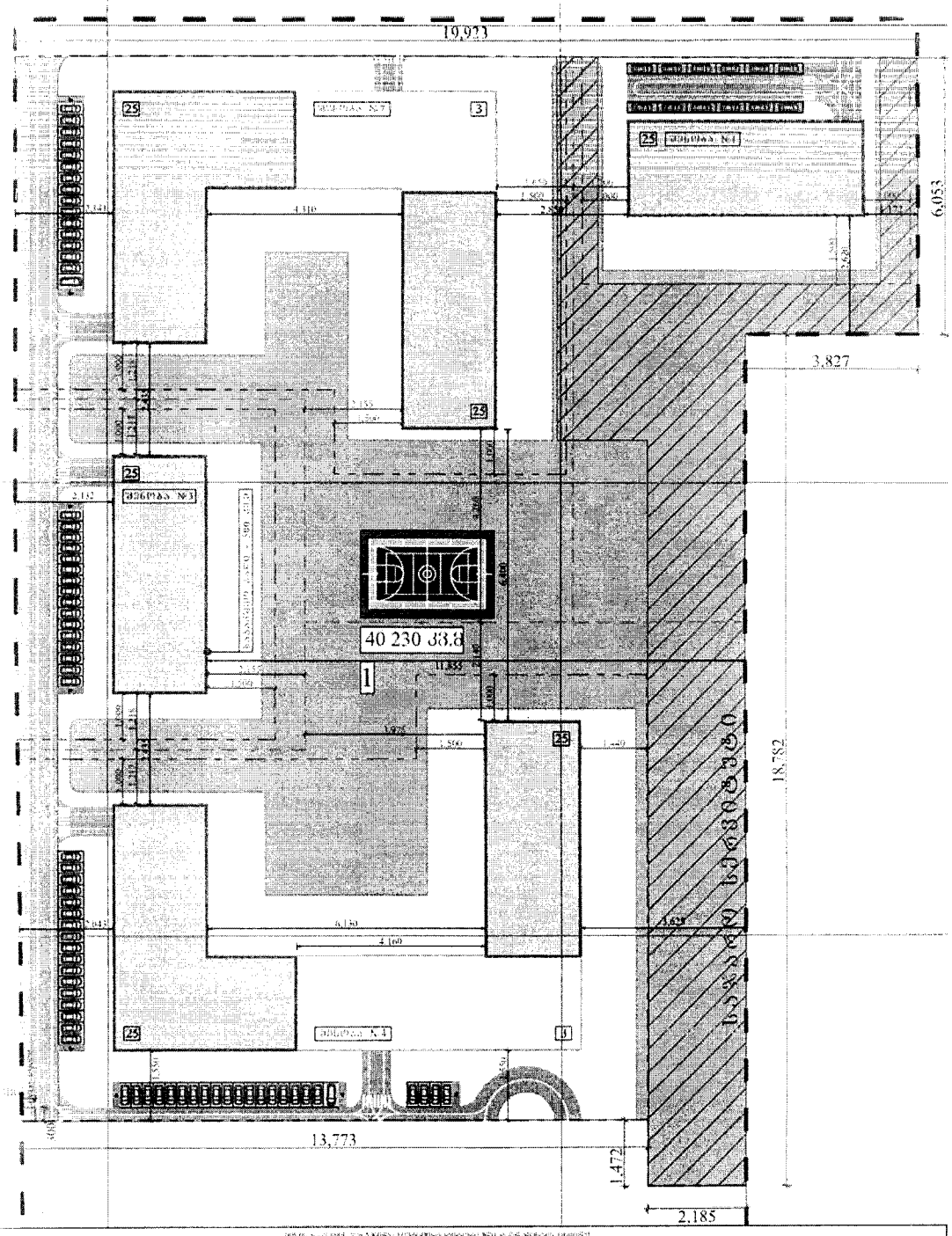
ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

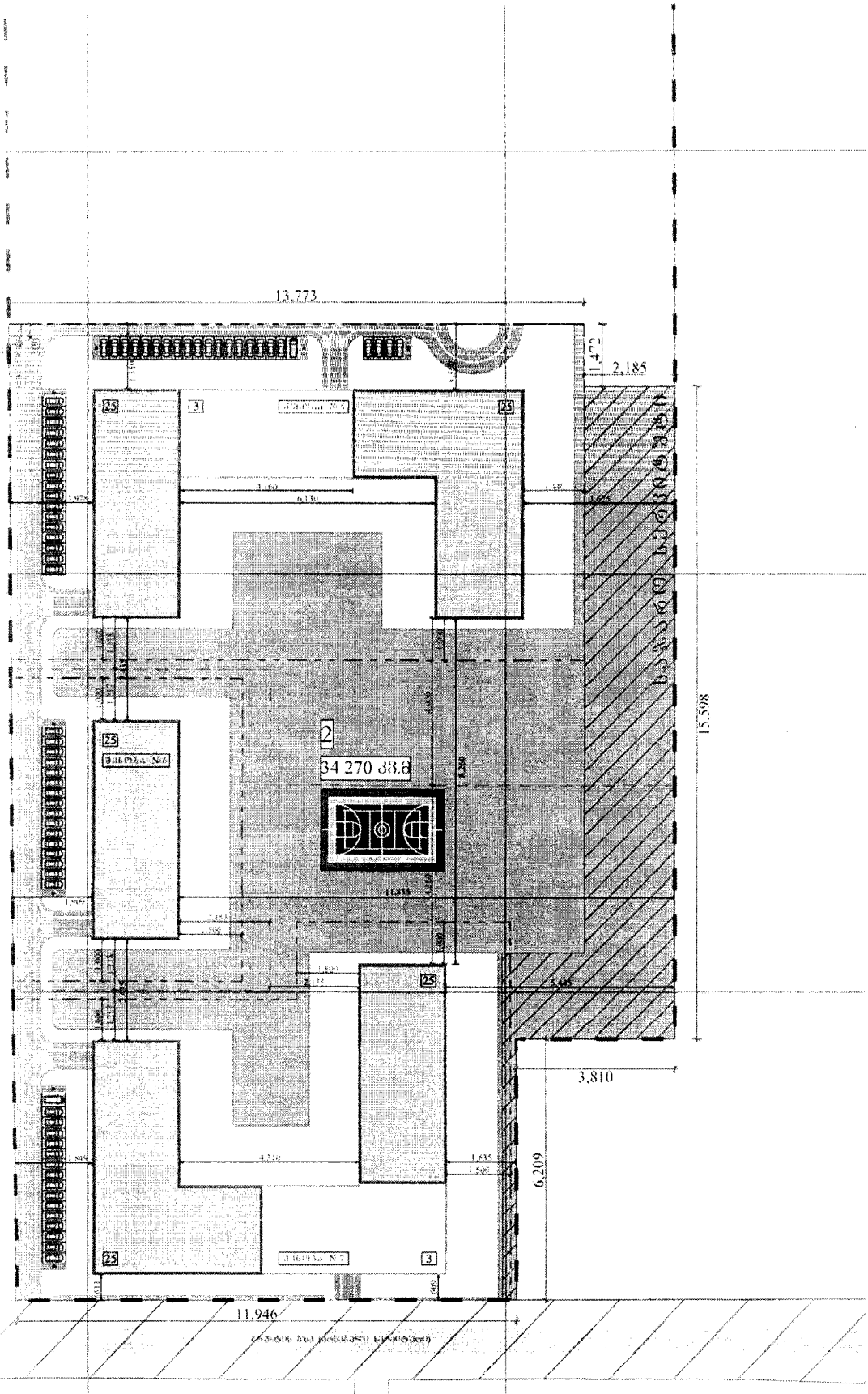
გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

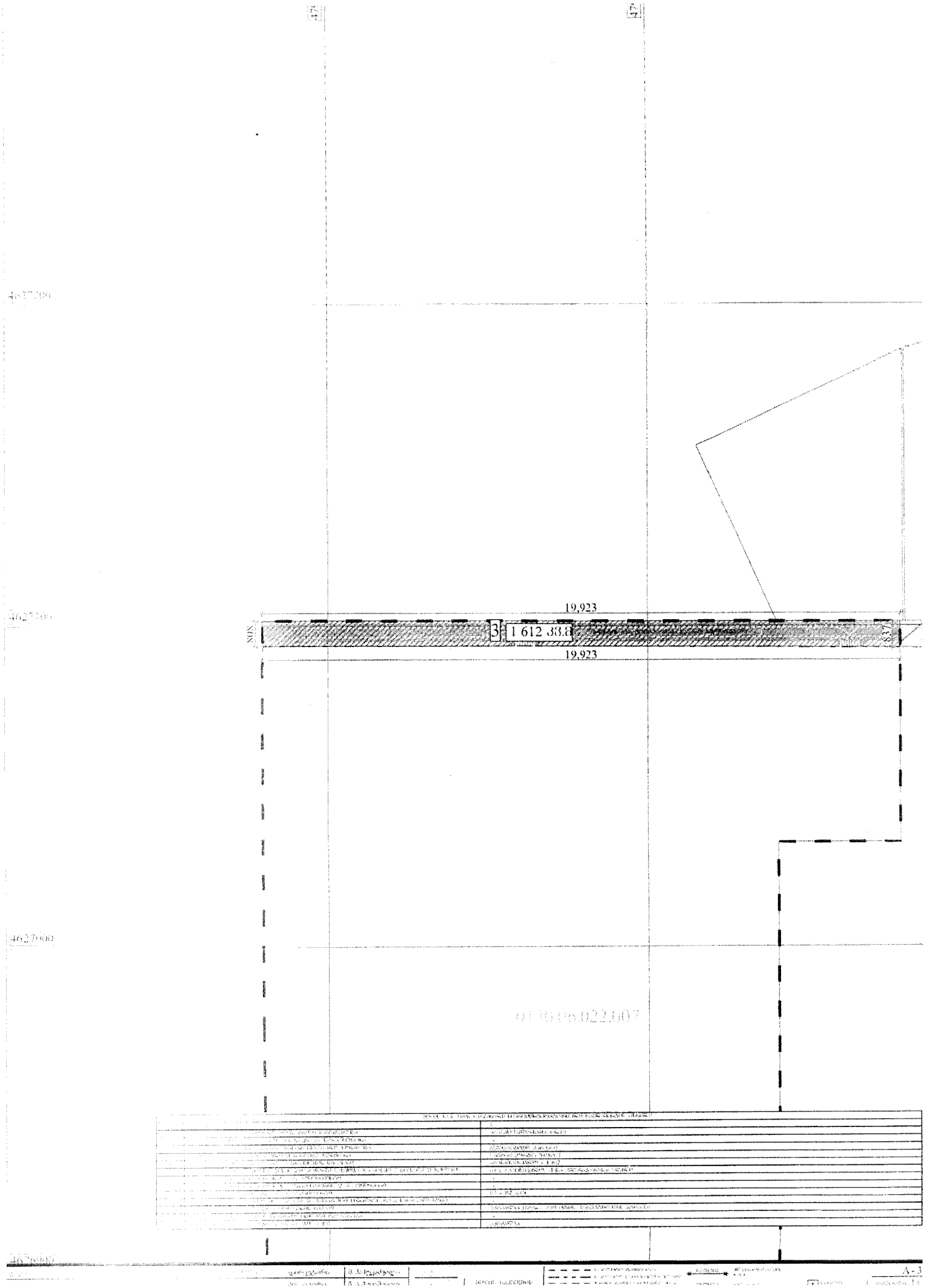







19,923
6,053
3,827
18,782
13,773
1,472
2,185
40 230 38.8


13,773
1,472
2,185
15,598
3,810
6,209
11,946
2
34 270 33.8
25
3


19,923
3
1 612 38.8
837
19,923

ნომერი: 17-01250661455-61
თარიღი: 07.03.2025 13:02
ვადა: 07.04.2025

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7
განცხადების N: 16-01250661023 განცხადების თარიღი: 07.03.2025
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

N61-01250573685 წერილთან დაკავშირებით

დამატებითი ინფორმაცია

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
№ 17-01250661455-61
07.03.2025 : 13:02
თბილისი 0160, ქ. შარტავას ქ. N7

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

წერილის ნომერი: **16-01250661023**
თარიღი: **07/03/2025**

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში შემოსული თქვენი 2025 წლის 26 თებერვლის N61-01250573685 წერილის (სააგენტოში რეგისტრ. N17-0125058151-16– 27.02.2025) პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

,,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 დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 22 სექტემბრის N474 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტში დაფიქსირდა ტექნიკური სახის ხარვეზი და სანებართვო წარმოება მიმდინარეობს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დეტალური რეგლამენტში დაფიქსირებული კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის შესაბამისად, რომელიც შეადგენს 131 905,0 კვ.მს, შესაბამისად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 22 სექტემბრის N474 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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 ს/კ:01.10.06.022.009 საპროექტო არეალისათვის წარმოადგენს 3 429.5 კვ.მ.-ს;

აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე უკვე გაცემულია მშენებლობის ნებართვა ორი ბლოკისათვის, შენობა N6 და შენობა N7 ისათვის, ნებართვის გაცემის ეტაპზე სრული გადასაცემი ფართობიდან უკვე განხორციელებულია 1 997.6 ის შესაბამისი თანხის გადახდა, N5 შენობის სანებართვო ეტაპზე საჭიროა მოხდეს 1 431.9 -კვ.მ-ის შესაბამისი თანხის გადახდა.

ვინაიდან, მაკონპენსირებელი ღონისძიების სახით დანიშნულება შეცვლილი ფართობის 4%-ის საანგარიშო ფართის დაანგარიშება განხორციელდა 131 905,0 კვ.მ-ს საფუძველზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს სააგენტოს 2024 წლის 22 აგვისტოს N16-0124235449 (რეგისტრირებული: N17-0124235594-61 –22.08.2024წ.) და 5 სექტემბრის N16-0124249144 (რეგისტრირებული: N17-0124249820-61 – 05.09.2024წ.) წერილები განსხვავდება 2025 წლის 25 თებერვლის N16-01250562691 (რეგისტრირებული: N17-01250563269-61 – 25.02.2025წ.) წერილით წარმოდგენილი ფართობისგან.

ნინო ბაგაშვილი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ნომერი: 17-01250521552-61
თარიღი: 21.02.2025 13:13
ვადა: 24.03.2025

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას 7
საკონტაქტო ინფორმაცია: 237 83 46;
განცხადების N: 60-01250521526 განცხადების თარიღი: 21.02.2025
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

ინფორმაციული წერილი

დამატებითი ინფორმაცია

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
№ 17-01250521552-61
21.02.2025 : 13:13
თბილისი 0160, ქ. შარტავას ქ. N7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
არქიტექტურის სამსახური

წერილის ნომერი: **60-01250521526**
თარიღი: **21/02/2025**

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

სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში შემოსული თქვენი 2025 წლის 18 თებერვლის №61-01250493870 წერილის (სამსახურში რეგისტრაციის №17-012505077-60, თარიღი: 19.02.2025 წ.) პასუხად, კომპეტენციის ფარგლებში გაცნობებთ, რომ სამსახურის 2024 წლის 02 თებერვლის №6868000 ბრძანებით №01.10.06.022.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა №6) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2024 წლის 02 თებერვლიდან 2027 წლის 02 აგვისტოს ჩათვლით, კალენდარული გრაფიკის შესაბამისად.

სამსახურის 2024 წლის 06 აგვისტოს №7168139 ბრძანებით №01.10.06.022.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა №7) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2024 წლის 6 აგვისტოდან 2028 წლის 6 აგვისტოს ჩათვლით, კალენდარული გრაფიკის შესაბამისად.

სამსახურის 2023 წლის 30 დეკემბრის №AR11008805 განცხადებით სამსახურში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა №5) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასა და მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით და სამსახურის მიერ საბოლოო გადაწყვეტილება არ არის მიღებული.

სამსახურის 2025 წლის 04 თებერვლის №AR11076000 განცხადებით სამსახურში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა №6), შეთანხმებული პროექტის ცვლილებასა და მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით. სამსახურის მიერ საბოლოო გადაწყვეტილება არ არის მიღებული.

პატივისცემით,

თეიმურაზ ბოლოთაშვილი

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური-სამსახურის უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

[illegible]

№ 5001763625

27/03/2025

[illegible]

5001763625

[illegible]

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსს ბატონ სერგო ბირკაძეს

[illegible]

[illegible]

[illegible] ([illegible] 2025 [illegible] N8000022952) [illegible]

[illegible]

[illegible]

თბილისი, 0162, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 84
ქუთაისი 4600, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 2ა
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

001927625

ხელმოწერილია/შტამპდასმულია ელექტრონულად

ექსპერტის დასკვნა № 001927625

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 სააგენტო

მისამართი:

სახელი და გვარი: სერგო ბირკაძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ანი მარგველაშვილი / სასაქონლო 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-1417

ანა თევდორაშვილი / სასაქონლო 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 N A-1415; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N P-0352

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ, წარმოგვიდგინოთ, ქ. თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი №13-ში (საკადასტრო კოდი: №01.10.06.022.009) მდებარე მიწის ნაკვეთზე ამენებულ/ასაშენებელ შენობა-ნაგებობაში (დასრულებული საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა) მდებარე 1 კვ.მ უძრავი ქონების (საცხოვრებელი ფართი) საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა.

ამასთან, გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-16[1] მუხლის თანახმად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა უნდა განხორციელდეს იმ დაშვებით, რომ ფართი მიყვანილი არის ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობამდე“, რომელიც გულისხმობს შემდეგს:

- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;
- ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები მრიცხველის 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.

დამატებით, გიგზავნით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024

წლის 22 აგვისტოს №16 0124235449 (რეგისტრირებული: №17-0124235594-61 – 22.08.2024წ.) წერილის ასლს, რომლის თანახმადაც განისაზღვრა საპრივატო არეალში (შენობა №5) საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ფართობის ჯამური ოდენობა (ე.წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობით).

შემოსვლის თარიღი: 19/02/2025 წ

გასვლის თარიღი: 27/03/2025 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 2025 წლის 26 მარტის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 501 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 №892024587572; მომზადების თარიღი – 11/10/2024) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი**: №01.10.06.022.009; **მისამართი:** ქალაქი თბილისი, პეტრე იბერის შესახვევი, №13; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი**: 34270.00 კვ.მ; **ნაკვეთის წინა ნომერი:** 01.10.06.007; **შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:** №1 (მშენებარე) საერთო ფართით: 27973.5 კვ.მ. შენობა №2-3 (მშენებარე, „ბ“ ბლოკი) და შენობა №4 (მშენებარე, „ა“ ბლოკი) საერთო ფართით - 70875 კვ.მ; **მესაკუთრე:** რიმა ტაბეშაძე, P/N: 60801175255; 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 მრიცხველის 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:

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** არის შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა, რომელითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ მყიდველსა და გამყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ, "გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით" დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად".

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

შეკუთრების 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 ...*
- *ბაზრის პირობები ...*
- *ადგილმდებარეობა ....*
- *ფიზიკური მახასიათებლები ...*
- *ეკონომიკური მასასიათებლები ...*
- *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 2025 წლის 26 მარტის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **2 501** ლარს.

ანი მარგველაშვილი

ანა თევდორაშვილი

001927625

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

ექსპერტის დასკვნა № 001927625

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა კაციტაძე

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: დავით ამაშუკელი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: გიორგი ჩადუნელი