ელექტრონული საგადახდო დავალება No 7156

საქართველოს ბანკი

Transfer Order No 7156

თარიღი/Date: 17/06/2025 რეფერენს ნომერი/Reference number: 27854111742 შესრულებულია/Completed

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

გადამხდელის დასახელება/Originator
შპს გ.მ.ს ჯგუფი

ანგარიში (დებეტი)/Account No (Debit)
GE97BG0000000251625600GEL

თანხა/Amount
626,567.00 GEL

გადამხდელის ბანკი/Originator Bank
სს "საქართველოს ბანკი"

ბანკის კოდი/Bank Code
BAGAGE22

თანხა სიტყვებით/Amount in words
ექვსას ოცდაექვსი ათას ხუთას სამოცდაშვიდი ლარი 00 თეთრი

გადასახადის გადამხდელის დასახელება/Taxpayers name
შპს გ.მ.ს ჯგუფი

საიდენტიფიკაციო კოდი/Number Taxpayer
402044042

საკომისიო/Commission
100.00 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
17/06/2025

გადახდის დანიშნულება/Description
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში შენობების გაყიდბიდან.

ხელმოწერა/Signature:

დამატებითი ინფორმაცია/Additional Info
ს/კ 01.10.06.006.349 სპეციალური ზონალური შეთანხმების მიხედვით ფუნქცია შეცვლილი ფართების 4%

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

ხელმძღვანლის ხელმოწერა/Director Signature:

ბეჭედი:

მთ. ბუღალტერის ხელმოწერა/Chief Accountant Signature:

ელექტრონული საგადახდო დავალება No 7156

საქართველოს ბანკი

Transfer Order No 7156

თარიღი/Date: 17/06/2025 რეფერენს ნომერი/Reference number: 27854111742 შესრულებულია/Completed

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

გადამხდელის დასახელება/Originator
შპს გ.მ.ს ჯგუფი

ანგარიში (დებეტი)/Account No (Debit)
GE97BG0000000251625600GEL

თანხა/Amount
626,567.00 GEL

გადამხდელის ბანკი/Originator Bank
სს "საქართველოს ბანკი"

ბანკის კოდი/Bank Code
BAGAGE22

თანხა სიტყვებით/Amount in words
ექვსას ოცდაექვსი ათას ხუთას სამოცდაშვიდი ლარი 00 თეთრი

გადასახადის გადამხდელის დასახელება/Taxpayers name
შპს გ.მ.ს ჯგუფი

საიდენტიფიკაციო კოდი/Number Taxpayer
402044042

საკომისიო/Commission
100.00 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
17/06/2025

გადახდის დანიშნულება/Description
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში შენობების გაყიდბიდან.

ხელმოწერა/Signature:

დამატებითი ინფორმაცია/Additional Info
ს/კ 01.10.06.006.349 სპეციალური ზონალური შეთანხმების მიხედვით ფუნქცია შეცვლილი ფართების 4%

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

ხელმძღვანლის ხელმოწერა/Director Signature:

ბეჭედი:

მთ. ბუღალტერის ხელმოწერა/Chief Accountant Signature:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01251622805**
თარიღი: **11/06/2025**

ადრესატი: მანუჩარ მარგიანი
პირადი ნომერი: 01015003828
მისამართი: თბილისი ს. დიღომი ვეფხისტყაოსნის ქ. N 16 ბ. 8; 599 79 17 17

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) შემოსული თქვენი N19/01251473147-61 (27.05.2025) განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ ქალაქ თბილისში, დიმიტრი თავდადებულის კორპუსი N2-ის მიმდებარედ, N01.10.06.006.349 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ობიექტზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადასახდელი უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრას გაცნობებთ შემდეგს:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების (შემდგომში - „დადგენილება“) 16^1 მუხლის პირველი პუნქტის 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 ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც დგინდება 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. 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.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 29 მაისის N16-01251492125 წერილით (სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე დასკვნა Nდ16.01251128, 22.04.2025) დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობის 238.329 კვ.მ და სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 23 მაისის N003267725 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი 1 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით, რომელიც ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“ შეადგენს 2 629 (ორი ათას ექვსას ოცდაცხრა) ლარს, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად უნდა განისაზღვროს 626 567 (ექვსას ოცდაექვსი ათას ხუთას სამოცდაშვიდი) ლარის (მთელ რიცხვამდე დამრგვალებით) გადახდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, N01.10.06.006.349 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მშენებლობის მაძიებელი პირის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 23 მაისის N003267725 ექსპერტიზის დასკვნით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების - 626 567 (ექვსას ოცდაექვსი ათას ხუთას სამოცდაშვიდი) ლარის 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 ბიუროს მიერ განხორციელდება N01.10.06.006.349 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, მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ უწყებაში უნდა წარადგინოს გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

დანართი: დოკუმენტაცია.

სერგო ბირკაძე

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **დ16.01251128**
თარიღი: **22/04/2025**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01250852142-67
განცხადების თარიღი:	26/03/2025
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.10.06.006.349
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა დიმიტრი თავდადებული , კორპუსი 2 , მიმდებარედ
მესაკუთრეები :	შპს "გ.მ.ს. ჯგუფი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	მანუჩარ მარგიანი
პირადი ნომერი :	01015003828
მისამართი :	თბილისი ს. დიღომი ვეფხისტყაოსნის ქ. N 16 ბ. 8
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	მანუჩარ მარგიანი
საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების რეკვიზიტები :	
აქტის ნომერი :	7219855
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	სსზ.1
კ - 1 :	0.5

კ - 2 :	3.5
კ - 3 :	0.3
მოთხოვნილი განაშენიანების კოეფიციენტი - კ - 1 და ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :	
კ - 1 :	0.5
კ - 2 :	3.5
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ განიხილოთ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სპეციალური ზონალური ნებართვის გაცემის შესაძლებლობა მრავალბინიანი სახოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციურის კორპუსის მშენებლობაზე. ასევე გთხოვთ გაითვალისწინოთ დასაბუთების შესაბამისად და მოგვცეთ უფლება, რომ საბინაო წილმა მრავალფუნქციურ კომპლექსში დაიკავოს 90%-მდე.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათი პროექტის დახასიათება: საპროექტო ობიექტი განთავსებულია ქალაქ თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, დიდი დიღმის დასახლებაში. ობიექტის მისამართია: დემეტრე თავდადებულის ქუჩა კორპუსი 2-ის მიმდებარედ.(ნაკვეთი ს/კ 01.10.06.006.349) საპროექტო ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 2619კვ.მ-ს. ფუნქციური ზონირება - არსებული მდგომარეობით ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1, ხოლო ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონით მიეკუთვნება ნაწილობრივ პერიფერიულ, ნაწილობრივ გეგმარებითი კარკასის ზონას. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიხედვით ტერიტორიის ქალქმშენებლობითი პარამეტრები შემდეგნაირად გამოიყურება: კ1-0.5; კ2- 3,5; კ3 - 0,3. რაც შეეხება ფართობების ფუნქციების მიხედვით განაწილებას, შემდეგია: 10% კომეციული, 65 % საქმიანი და 25 % საცხოვრებელი ფართობი. მოთხოვნილი ცვლილებები: კ2-ით განსაზღვრული ფართობების 90%-ს მიენიჭოს საცხოვრებელი (საბინაო) ფუნქცია, ხოლო 10%-ს კომერციული და საქმიანი. შესაბამისად შესაცვლელი ფართობი იქნება კ2-ით განსაზღვრულის 65%. ზემოთ აღნიშნული პროცენტული გადანაწილებიდან გამომდინარე, კ2-ით განსაზღვრული სამშენებლო ფართობი იქნება: 2619 კვ.მ X 3.5 = 9166,5 კვ.მ, აქიდან ფუნქცია უნდა შეეცვალოს 9166.6 X 0.65 =5938.22 კვ.მ ფართობს, შესაბამისად მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემია 5938.22 X 0.04 = 238.3 კვ.მ. მოთხოვნილი ცვლილებების დასაბუთება: ცვლილებები განპირობებულია შემდეგი ობიექტური მიზეზების გამო: 1. ადგილმდებარეობა; პროექტი ხორციელდება ქ. თბილისის პერიფერიულ ზონაში მდებარე დიდი დიღმის საცხოვრებელი კვარტლის განაპირას. თვითონ აღნიშნული კვარტლისათვისაც საჭირო საზოგადოებრივი ობიექტები და ოფისები განლაგებულია პეტრიწის ქუჩაზე, რომელიც განსახილველი პროექტიდან დაშორებულია 800 მეტრზე მეტად. ამიტომაცაა, რომ მიმდებარე როგორც არსებული ასევე მშენებარე ობიექტები(მათ შორის ისეთი გამოცდილი კომპანიების როგორიცაა „არქი“, „ალუ“ და „აკა“) მხოლოდ საცხოვრებელი ფუნქციისაა. უნდა აღინიშნოს, რომ ქალაქ თბილისის ახალი გენერალური გეგმის მიხედვთაც საპროექტო ობიექტისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის ფუნქციური ზონა სსზ-1 შეიცვალა საცხოვრებელი ზონით სზ-6; 2. ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა: საპროექტო ტერიტორია დაშორებულია დემეტრე თავდადებულის ქუჩიდან, ამასთან ქუჩის ამ მონაკვეთზე ტრანსპორტის გაჩერება აკრძალულია. ტრანსპორტის დგომა შეიძლება მხოლოდ შიდა ეზოში, რომელიც გათვალისწინებულია ადგილობრივ მაცხოვრებლებზე, ამასთან ეზოში შესვლა გართულებულია, ვინაიდან იგი ხორციელდება დემეტრე თავდადებულის ქუჩის პერპენდიკულარული უსახელო ვიწრო ქუჩიდან პანდუსის მეშვეობით. თავის მხრივ ეზოს გამოყენებისას ხელშემშლელი ფაქტორია მასზე გამავალი GWP-ის კუთვნილი მაღალი წნევის მილსადენები. აღნიშნულიდან გამომდინარე საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე ობიექტებში როგორც დასაქმებული პერსონალისათვის, ასევე მომსახურებისათვის ან საქმიანი ვიზიტებით მომსვლელთათვის ავტომანქანების გასაჩერებელი ადგილი პრაქტიკულად არ არსებობს. 3. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა: საპროექტო ობიექტი მდებარეობს ქალაქ თბილისის პერიფერიულ ზონაში, დიდ დიღომში სადაც მეტრო არაა გაყვანილი. ქალაქის სხვა უბნებთან დაკავშირება ხორციელდება მხოლოდ მიწისზედა ტრანსპორტით. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის შეზღუდული შესაძლებლობების, საპროექტო ობიექტამდე დიდი მანძილისა და მზარდი ქალაქის საცობების გათვალისწინებით საკვლევ ტერიტორიაზე საქმიანი ფართების მოწყობა სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისითაც მოუხერხებელია. ზემოაღნიშნული მიზეზების გამო და იმის გამოც, რომ ზოგადად დიდი დიღომი მთლიანობაში ითვლება ქალაქის პერიფერიად, გამოკვეთილი საცხოვრებელი ფუნქციით, ქალაქის ამ ნაწილში საოფისე ფართობები მოთხოვნადი არაა. თუმცა ღა, მოთხოვნა მზარდია საცხოვრებელ ფართობებზე. ამდენად აღნიშნული ტერიტორიაზე საქმიანი და კომერციული ფართობების რეალიზაცია დაკავშირებულია მთელ რიგ გადაულახავ სირთულეებთან, როგორც ადგილმდებარეობის ასევე სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა თუ საპარკინგე ადგილების თვალსაზრისით. რაც საბოლოოდ პროექტის განხორციელებას შეუძლებელს გახდის.
გადაწყვეტილება :	

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.006.349 (ფართობი: 2 619 კვ.მ)) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0,5 * / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2/0.3* მინიმალური ფართობი 600/700* კვ.მ მინიმალური სიგანე 15/20* მეტრი მინიმალური სიღრმე 25/30* მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი ობიექტებისთვის მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს განსხვავებულ სამშენებლო ნორმებს (კ1-0.5, კ-3-0.3), ვინაიდან ნორმალური საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფისთვის აუცილებელი პირობაა შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშეყრის ადგილები და სხვ.). საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება ორი ზონა: ნაკვეთის აღმოსავლეთ შედარებით მცირე ნაწილზე ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით; ნაკვეთის დასავლეთით უმეტეს ნაწილზე ვრცელდება დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი - პერიფერიული ზონა (პზ). დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გარემო წარმოადგენს ძირითადად მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის განაშენიანებას. ტერიტორიაზე სამხრეთ და დასავლეთ ნაწილში ფიქსირდება გამწვანება - ხე-ნარგავები, რომელთა გადარგვის ან მოჭრის საჭიროების შემთხვევაში საკითხი უნდა შეთანხმდეს შესაბამის სამსახურთან. ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთებზე გაცემულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციის შენობების სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვები. უშულოდ დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ №7219855 (18.09.2024) ბრძანებით გაცემულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა (მრავალფუნქციური (კომერციული 10%, საოფისე 65%, საცხოვრებელი 25%) ფუნქციით, პროექტი არ არის შეთანხმებული.

	დაინტერესებაში არსებული განცხადებით მოთხოვნილია მრავალფუნქციური შენობის ერთ-ერთი შემადგენელი ფუნქციის - საცხოვრებელი ფუნქციის გაზრდა შენობის საერთო ფართობის 90%-მდე. "ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. "ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 16^1 მუხლის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1 (სსზ-1) (საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2)) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში 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 განაცხადი მოიცავს მაკომპენსირებელი ღონისძიების განხორციელების თაობაზე თანხმობას, შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით. განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართი შეადგენს -238.329 კვ.მ. *(2619X3.5=9166.5; 9166.5-ის 90%=8249.85; 9166.5 -ის 25%=2291.625; 8249.85-2291.625=5958.225; 5958.225-ის 4/%=238.329 კვ.მ.).*
დასკვნა :	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. საპროექტო ტერიტორიის გარემო წარმოადგენს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-სთვის დამახასიათებელი მაჩვენებლების სივრცეს, ნაკვეთს გააჩნია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით განვითარებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობა და საპროექტო ტერიტორიის ნორმატიული წესით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ფარგლებში განვითარების შემთხვევაში არ შეიცვლება მიმდებარე გარემო განაშენიანების უკვე ჩამოყალიბებული ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტოს, ქალაქ თბილისში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N2-ის მიმდებარედ არსებულ, N01.10.06.006.349 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინინი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებად მიაჩნია. *პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას ტერიტორიაზე არსებული ყველა ხაზობრივი ნაგებობა - საინჟინრო კომუნიკაცია,ასევე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო,*

	ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშეყრის ადგილები, ავტოსადგომები და სხვ.) ტერიტორიაზე არსებული ხე ნარგავების გადარგვის ან მოჭრის საჭიროების შემთხვევაში აღნიშნული განხორციელდეს შესაბამისი სამსახურის თანხმობის საფუძველზე. *ასევე გათვალისწინებულ იქნას „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39* *დადგენილებით დამტკიცებული წესების 16[1] მე-5 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულება: 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.*



გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01. 012511215**

თარიღი:**22/04/2025**

ქალაქ თბილისში, დიმიტრი თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N2-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.006.349) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-16[1] და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01250852142-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, დიმიტრი თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N2-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.006.349) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-ის) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის 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. დაინტერესებულ პირს დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით წარუდგინოს შესაბამისი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

5. წინამდებარე ბრძანების მოქმედების ვადაა გამოცემიდან 2 (ორი) წელი.

6. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01250852142-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

7. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის

პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) ირაკლი ხმალაძეს.

8. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5002978825
23/05/2025

5002978825

შპს "გ.მ.ს. ჯგუფი"-ს დირექტორს ბატონ მანუჩარ მარგიანს

(ქ. თბილისი, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი, გელიაშვილის ქ., N 79)

ბატონო მანუჩარ,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N16/05 მომართვის (ბიუროს 2025 წლის 16 მაისის რეგისტრაციის N1003594225) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო ექსპერტიზის N003267725 დასკვნას.

დანართი:
ექსპერტის დასკვნა 08 ფურცლად;

პატივისცემით,

გიორგი თვაური
ბიუროს უფროსი

84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 0162
3rd Chavchavadze Ave., Kutaisi 4600
[illegible] Melikishvili Str., Batumi 6000

5002978825

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი _____ (ხელმოწერა) ბ.ა

თარიღი 23.05.2025

003267725

ექსპერტის დასკვნა № 003267725

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:

ორგანიზაცია: შპს გ.მ.ს. ჯგუფი

თანამდებობა: დირექტორი

მისამართი: ქ. თბილისი, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი, ბელიაშვილის ქ., N 79

სახელი და გვარი: მანუჩარ მარგიანი

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

ილია კონჯარია / სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 19 წლის სტაჟით.საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს - აკრედიტაციის ცენტრის აკრედიტაციის NGEO-268-20432279 ISO/IEC 17024 შესაბამისობის სერტიფიკატი P-0046 და A-1329

ნინო რაზმაძე / სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 5 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № P-0931 და შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ სსტ ისო/იეკ 17024:2012/2014 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № A-1188.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, წარმოგვიდგინოთ ქ. თბილისში, დიმიტრი თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N2 მიმდებარედ (საკ. კოდი N01.10.06.006.349) მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ შენობა-ნაგებობაში (დასრულებული საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა) მდებარე 1 კვ.მ. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების (საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში-ლარში) დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა, იმ დაშვებით, რომ ფართი მიყვანილია 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.“

შემოსვლის თარიღი: 16/05/2025 წ

გასვლის თარიღი: 23/05/2025 წ

დასკვნა

003267725

ექსპერტის დასკვნა № 003267725

ქ. თბილისში, დ. თავდადებულის ქუჩა, N2 კორპუსის მიმდებარედ, №01.10.06.006.349 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 23 მაისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 629 ლარს.

ილია კონჯარია

ნინო რაზმაძე

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინამე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, დ. თავდადებულის ქუჩა, N2 კორპუსის მიმდებარედ, №01.10.06.006.349 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო ღირებულება. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტების მიერ შესწავლილ იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (**განაცხადის რეგისტრაცია** №892023074341; **მომზადების თარიღი** _ 01/11/2023) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი** – №01.10.06.006.349; **მდებარეობა** – ქალაქი თბილისი, ქუჩა დიმიტრი თავდადებული, კორპუსი 2, მიმდებარედ; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის ფუნქცია:** არასასოფლო-სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 2619.00 კვ.მ; **ნაკვეთის წინა ნომერი:** 01.10.06.006.220; 01.10.06.006.263; **შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:** N1; **მესაკუთრეები:** შპს „გ.მ.ს. ჯგუფი“, ID ნომერი: 402044042.

შენიშვნა: დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე, მოცემული დასკვნით დადგენილია 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რომელიც გულისხმობს:

- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;
- ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები 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.

შენიშვნა: დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე, მოცემული დასკვნით დადგენილია რა იქნებოდა 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, თუ №01.10.06.006.349 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იქნებოდა დასრულებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

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. შემფასებლებს 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. შემფასებლების 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.
6. ექსპერტების მიერ მიღებულია დაშვება, რომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში და დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ მომართვაში ასახული ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება სიმართლეს.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

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

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

შეფასების გამოყენებული მეთოდი

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

საბაზრო (გაყიდვების შედარების მიხედვით) მიდგომა

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

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

ედარების ელემენტები

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

აყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

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

ამ კვლევისათვის ექსპერტების მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი საცხოვრებელი ფართის მსგავსი რამოდენიმე შესადარისი ობიექტი, რომლებიც განთავსებულია იმავე უბანში, დაკორექტირდა სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით.

შენიშვნა: ვინაიდან, ექსპერტიზაზე შესაფასებლად არ წარმოდგენილა კონკრეტული საცხოვრებელი ფართები, მოძიებული შესადარისი ობიექტების კორექტირების დროს არ იქნა გათვალისწინებული ისეთი შედარების ელემენტები, როგორიცაა ფართობი, სართულიანობა, ხედები, სხვა მახასიათებლები, რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს უძრავი ქონების ღირებულებაზე და მოცემული დასკვნით დადგენილი ღირებულება წარმოადგენს ზოგადი ხასიათის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებას.

კოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, დ. თავდადებულის ქუჩა, N2 კორპუსის მიმდებარედ, №01.10.06.006.349 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 23 მაისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 629 ლარს.

ილია კონჯარია

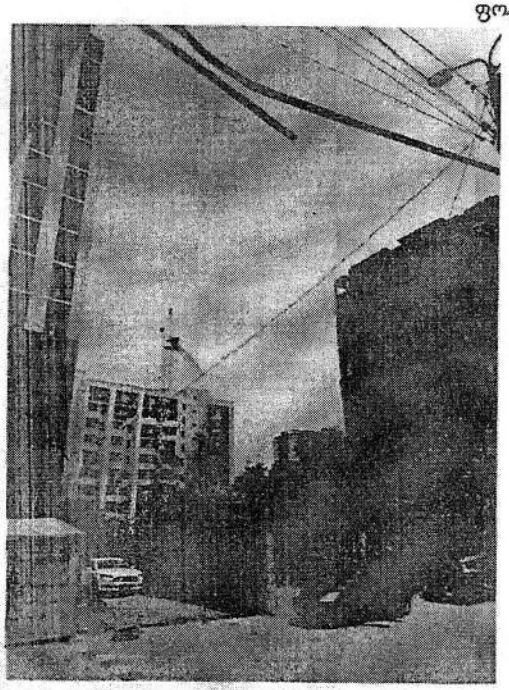
ნინო რაზმაძე

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა კაციტაძე

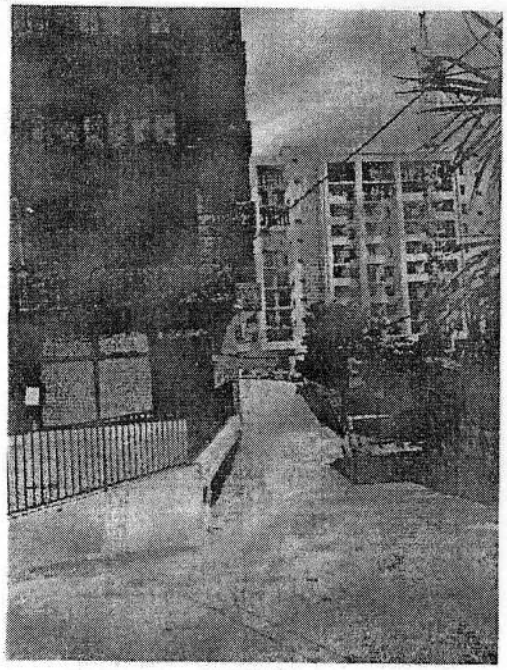
ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: დავით ამაშუკელი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: გიორგი ჩადუნელი

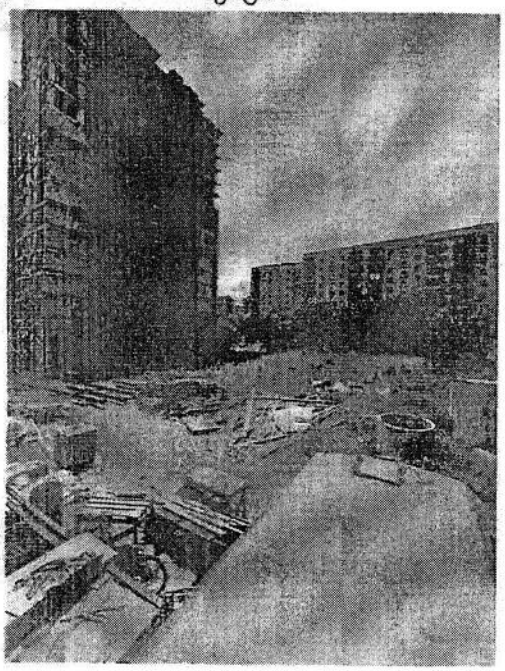
ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1

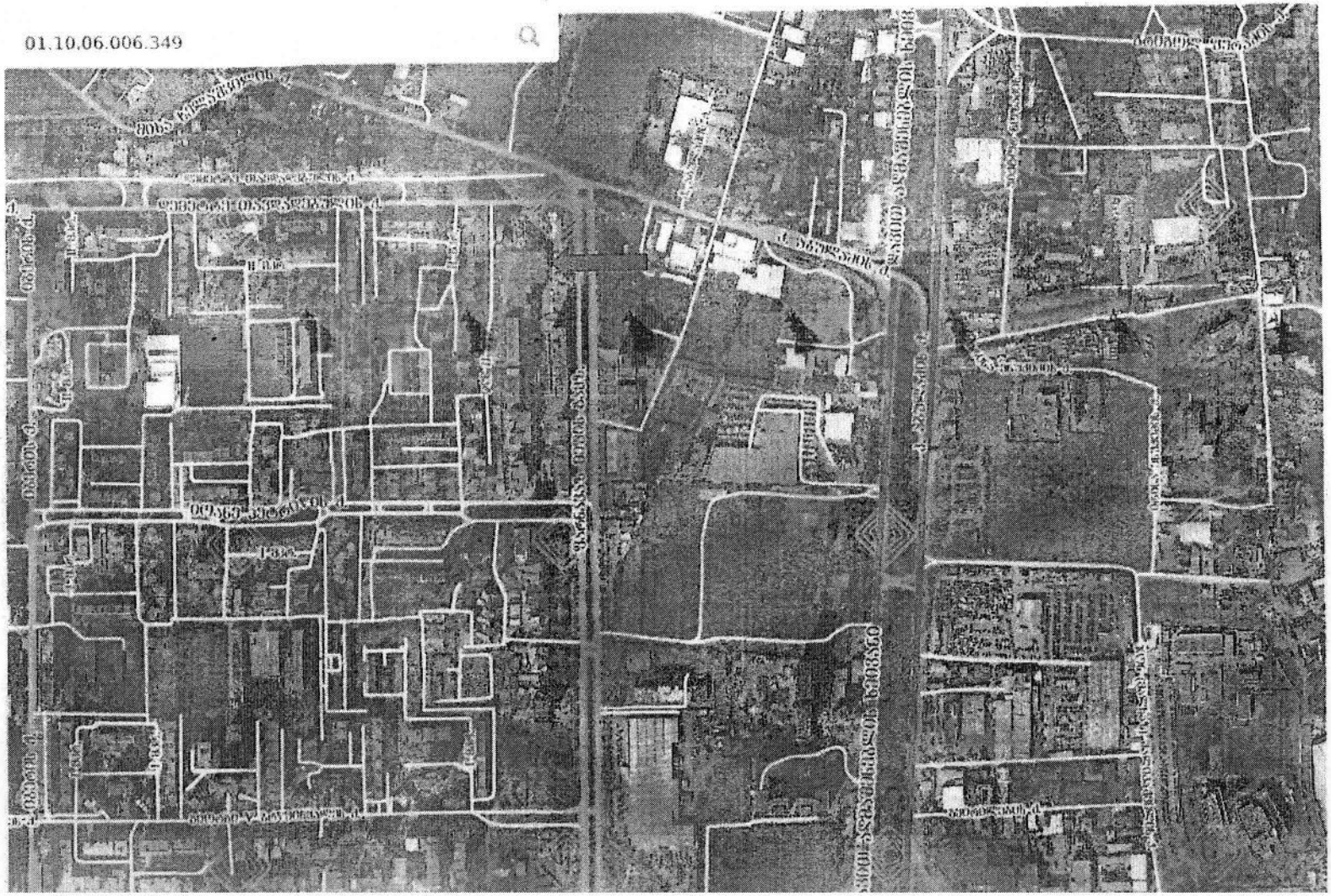


ფოტო 2



ფოტო 3

საილუსტრაციო რუკა



დანართი №1

შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ობიექტი (ს.კ.კოდი: №01.10.06.006.349)	ანალოგი №1 (ქ. თბილისი, დ. თავდადებულის ქუჩა)	ანალოგი №2 (ქ. თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი)	ანალოგი №3 (ქ. თბილისი, დ. თავდადებულის ქუჩა)
მთლიანი ფასი (აშშ დოლარი)		81,000	107,000	57,000
ფართობი (კვ.მ)	1 კვ.მ	75	96.4	52.9
1 კვ.მ ის ფასი (აშშ დოლარი)		1080	1110	1078
საბაზრო პირობები		შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
კორექტირება		10%	-10%	-10%
დაკორექტირებული ფასი		972	999	970
გაყიდვის/შეთავაზების თარიღი		მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი		972	999	970
ადგილმდებარეობა / მისადგომლობა	ქ. თბილისი, დ. თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N2, მიმდებარედ	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი		972	999	970
ფიზიკური მახასიათებლები				
კორექტირება ფართობზე (კვ.მ)	1 კვ.მ	75	96.4	52.9
კორექტირება		0%	0%	0%
კორექტირება რემონტის დონეზე (აშშ დოლარი)	თეთრი კარკასი	შავი კარკასი	თეთრი კარკასი	თეთრი კარკასი
კორექტირება		$ -30,00	$ -30,00	$ -
კორექტირება მშენებლობის პერიოდზე	დასრულებული	დასრულებული	დასრულებული	დასრულებული
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი		942	969	970
1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)	960			
გაცვლითი კურსი ეროვნულ ვალუტაში	2.7383			
1 კვ.მ-ის საბოლოო საბაზრო ღირებულება (ლარი)	2629			