განმარტებითი ბარათი

მოგახსენებთ რომ, ქ. თბილისში, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ, მიწის ფართობი 2146 კვ.მ. ს.კ. 01.17.10.001.098-ზე, ამა წლის 14 ნოემბერს, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიერ, ბრძანების **N 7704263,** შეთანხმდა მე-4 კლასის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა სამშენებლო ნებართვა.

იხ. დანართი.

ამა წლის 21 ნოემბერს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N-68-ე განკარგულობის თანახმად, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, ავარიული შენობა-ნაგებობის რეაბილიტაცია/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდის სანაცვლოთ, დაკმაყოფილდა ჩვენი მოთხოვნა და გაიცა თანხმობა კ2 კოეფიციენტის გადამეტების შესახებ ს/კ; 01.17.10.001.098 - ზე.

იხ. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება N-68.

აღნიშნული განკარგულების შედეგად მოხდა კ2 კოეფიციენტის გადამეტება 3.2 . მდე.

ასევე წარმოგიდგენთ, 2 აკრედიტირებული, A- კატეგორიის მქონე ორგანოს დადებით კონტრუქციულ დასკვნას, რომლის მიხედვით კოეფიციენტის გადამეტება არ იმოქმედებს უარყოფითად შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოებასა და მდგრადობაზე.

იხ. დასკვნები.

ყოველივე აღნიშნულიდან და წარმოდგენილი მასალებიდან გამომდინარე გთხოვთ შეითანხმოთ პროექტი და გასცეთ სამშენებლო ნებართვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 68

“21” ნოემბერი 2025 წ.

ქ. თბილისი

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ/ვაზისუბნის დასახლება, პატარიძის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.17.10.001.098; ფართობი - 2146 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 39^3 და 39^5 მუხლების და „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ/ვაზისუბნის დასახლება, პატარიძის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.17.10.001.098; ფართობი - 2146 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 28 ოქტომბრის №25.1824.2044 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისათვის მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდის სანაცვლოდ, მისამართზე -ქალაქი თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ/ვაზისუბნის დასახლება, პატარიძის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.17.10.001.098; ფართობი - 2146 კვ.მ.) მიმართებაში, შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=2.4-დან კ-2=3.2-მდე, რაც გულისხმობს არსებულ მოცულობაზე 3 (სამი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 11 (თერთმეტ) სართულიანი შენობის განთავსებას

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე სიმაღლის ეანმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე.

2. დაინტერესებულმა პირმა ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისათვის მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში

არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის - 699.998 (ექვსას ოთხმოცდაცხრამეტი ათას ცხრაას ოთხმოცდათვრამეტი) ლარის გადარიცხვა განახორციელოს ხაზინის ერთიან ანგარიშზე, შემოსულობების №300773297 სახაზინო კოდზე.

3. დაინტერესებულმა პირმა ამ განკარგულების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე განახორციელოს მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას.

4. ამ განკარგულების მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს წინამდებარე განკარგულებით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას.

5. დაინტერესებულმა პირმა მშენებლობის ნებართვის აღებამდე უნდა წარმოადგინოს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მომზადებული დასკვნა, რომლითაც დადასტურებელი იქნება, რომ გამოყენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

6. 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 ზურაბ აბაშიძე

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

წერილის ნომერი: **16-01253302614**
თარიღი: **26/11/2025**

ადრესატი: ვაჟა აფრიამაშვილი
პირადი ნომერი: 36001049323
მისამართი: საქართველო, საგარეჯოს მუნიციპალიტეტი, ქალაქი საგარეჯო, კახეთის ქუჩა, N 80გ

ბატონო ვაჟა,

თქვენი 2025 წლის პირველი აგვისტოს N01252133767-67 (N0125230379-67; N01252734413-67) განცხადების პასუხად, გიგზავნით „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ/ვაზისუბნის დასახლება, პატარიძის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.001.098; ფართობი - 2146 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 28 ოქტომბრის N25.1824.2044 განკარგულებასა და „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ/ვაზისუბნის დასახლება, პატარიძის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.001.098; ფართობი - 2146 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 ნოემბრის N68 განკარგულებას.

ნინო ბაგაშვილი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

განკარგულება - N 25.1824.2044
28 / ოქტომბერი / 2025 წ.

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ/ვაზისუბნის დასახლება, პატარიძის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.001.098; ფართობი - 2146 კვ.მ) მიმართებით გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის პირველ აგვისტოს წარდგენილი N01252133767-67 (N0125230379-67; N01252734413-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ/ვაზისუბნის დასახლება, პატარიძის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.001.098; ფართობი - 2146 კვ.მ) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.17.10.001.098 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=3.2), გამოხატეს მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე.

„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, N01.17.10.001.098 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 21 იანვრის N5258236 ბრძანებით (ცვლილებები შევიდა ამავე სამსახურის 2021 წლის 15 მარტის N5325250 და 2021 წლის 9 ნოემბრის N5677485 ბრძანებებით) ერთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) რეგლამენტით (კ-2=2.5).

„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-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) არის მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ო'' ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები; დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0.5

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2 = 2.5

მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 = 0.3

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600/700* კვ.მ

მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 15/20* მ

მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 25/30* მ

* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 27 ოქტომბრის N7680147 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი (კ-2=2.4) და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა.

დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.4-დან კ-2=3.2-მდე, რაც გულისხმობს არსებულ მოცულობაზე 3 (სამი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 11 (თერთმეტ) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები.

N01252133767-67 (N0125230379-67; N01252734413-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N006266925, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 23 სექტემბრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგინს 2 099 994 ლარს.

იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა.

მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით გათვალისწინებული გადასახდელი ფასის ოდენობა განისაზღვრება შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

$X= L*S*(K2^1 - K2)/K2$

სადაც:

ა) X არის ბიუჯეტში გადასახდელი ფასის ოდენობა;

ბ) L არის 1მ^2 მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი;

გ) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

დ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

ე) $K2^1$ არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის ,,ე.კ" ქვეპუნქტის, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 39^3 და 39^5 მუხლების საფუძველზე და N01252133767-67 (N0125230379-67; N01252734413-67) განცხადების გათვალისწინებით,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისათვის მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა - ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდის სანაცვლოდ, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ/ვაზისუბნის დასახლება, პატარიძის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.001.098; ფართობი - 2146 კვ.მ) მიმართებით, განისაზღვროს შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=2.4-დან კ-2=3.2-მდე, რაც გულისხმობს არსებულ მოცულობაზე 3 (სამი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 11 (თერთმეტ) სართულიანი შენობის განთავსებას;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე.

2. დაინტერესებულმა პირმა ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისათვის მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის - 699.998 (ექვსას ოთხმოცდაცხრამეტი ათას ცხრაას ოთხმოცდათვრამეტი) ლარის გადარიცხვა განახორციელოს ხაზინის ერთიან ანგარიშზე, შემოსულობების N300773297 სახაზინო კოდზე.

3. დაინტერესებულმა პირმა ამ განკარგულების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა განახორციელოს მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე, მაგრამ არაუგვიანეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებიდან 6 თვის ვადისა.

4. ამ განკარგულების მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დადგენილ ვადაში შეუსრულებლობა იწვევს წინამდებარე განკარგულებით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას.

5. დაინტერესებულმა პირმა მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წარმოადგინოს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მომზადებული დასკვნა,

რომლითაც დადასტურებელი იქნება, რომ გამოყენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

6. ამ განკარგულებით გათვალისწინებული საკითხი შესათანხმებლად წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

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

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

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5005753125
23/09/2025

5005753125

შპს "ბილდკინგს"-ის დირექტორს ბატონ ლაშა რუხაძეს

(საქართველო. საქართველო, ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა, N 305)

ბატონო ლაშა,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი მომართვის (ბიუროს 2025 წლის 11 სექტემბრის რეგისტრაციის N1006952125) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო ექსპერტიზის N006266925 დასკვნას.

დანართი:
ექსპერტის დასკვნა 08 ფურცლად;

პატივისცემით,

გიორგი მურვანიძე
ბიუროს უფროსი

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

5005753125

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ, ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი _______________

თარიღი 23. 09. 2025წ. (ხელმოწერა) ბ.ა

006266925

ექსპერტის დასკვნა № 006266925

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 ბილდკინგს

თანამდებობა: დირექტორი

მისამართი: საქართველო. საქართველო, ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა, N 305

სახელი და გვარი: ლაშა რუხაძე

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 6 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-1570

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, ჩამიტაროთ სასაქონლო ექსპერტიზა და დამიდგინოთ ქ. თბილისი, ვაზისუბანის დასახლება, პატარძეულის მიმდებარედ ს/კ 01.17.10.001.098 მდებარე უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2025 წლის მდგომარეობით მდგომარეობით. შეფასება უკვე გაკეთდა (რეგ. N1005864825 დასკნის N005272825), რადგან მიწას აქვს კოეფიციენტი 2.5, ხოლო ჩვენ ათვისებული გვაქვს 2.4. გთხოვთ შეგვიფასოთ 2.4 კოეფიციენტი."

შემოსვლის თარიღი: 11/09/2025 წ

გასვლის თარიღი: 23/09/2025 წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ არსებული N01.17.10.001.098 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 2146 კვ.მ მიწის ნაკვეთისათვის 2025 წლის 23 სექტემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგინა 2 099 994,00 ლარი.

ილია კონჯარია

006266925

ექსპერტის დასკვნა № 006266925

ნინო რაზმაძე

გამოკვლევა

2025 წლის 13 აგვისტოს ბიუროს მიერ გაცემულ იქნა N005272825 დასკვნა, რომლის მიხედვით დადგინდა, ქ. თბილისში ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ არსებული N01.17.10.001.098 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება კ2-2,5 კოეფიციენტის გათვალისწინებით. დამკვეთის მოთხოვნის თანახმად, დასადგენია ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების ღირებულება კ2-2,4 კოეფიციენტის გათვალისწინებით.

შესაფასებელი უძრავი ქონების იურიდიული მონაცემები:

განაცხადის რეგისტრაცია №882024814846; მომზადების თარიღი – 06/06/2024; საკადასტრო კოდი: 01.17.10.001.098; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 2146.00 კვ.მ; მესაკუთრე: შპს „ბილდინგს“, ID ნომერი: 400177358.

შესაფასებელი უძრავი ქონების მოკლე აღწერა:

№01.17.10.001.098 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარეობს ქ. თბილისში, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ, რომელსაც მისასვლელი გააჩნია მხატვართა დასახლების ქუჩისა და ოდისეი დიმიტრიადის ქუჩიდან. ინსპექტირების მომენტისათვის მასზე მიმდინარეობდა სამშენებლო სამუშაოები. ქ. თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ინტერაქტიულ რუკაზე დაყრდნობით, შესაფასებელ ობიექტზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა. დამკვეთის მოთხოვნის თანახმად ღირებულების განსაზღვრა მოხდა ვაკანტურ მდგომარეობაში, კ2=2,4 კოეფიციენტისათვის.

შეზღუდვები და დაშვებები

1. შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:
2. მოცემული დასკვნა სარწმუნოა მხოლოდ მისი სრული მოცულობით ქვემოთ ჩამოთვლილი დაშვებებისა და შემზღუდავი პირობების გათვალისწინებით.
3. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდ ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
4. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
5. 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.
6. 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 ღირებულებაზე.
7. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, ინტერნეტის და “რიელტური” ფირმების მეშვეობით.

საქართველოს უძრავი ქონების ზოგადი მიმოხილვა

საქართველო, როგორც რეგიონალური სატრანზიტო მნიშვნელობის, განვითარებადი ტურისტული დანიშნულების და ხელსაყრელი საინვესტიციო გარემოს მქონე ქვეყანა, გამოირჩევა უძრავი ქონების ბაზრის მზარდი აქტივობით.

უძრავი ქონების საბაზრო ფასის ჩამოყალიბებაზე გავლენას ახდენს ფინანსური, ეკონომიკური, პოლიტიკური, კულტურული თუ დემოგრაფიული ცვლილებები ქვეყანაში. საქართველოში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი მეტად კონცენტრირებულია. კონცენტრირებული მდგომარეობის გამო საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის ფასების ინდექსს,

ძირითადად თბილისის სტატისტიკა განსაზღვრავს.

ბაზრის ძირითადი სეგმენტები

1. საცხოვრებელი უძრავი ქონება

- თბილისი: დედაქალაქი კვლავაც რჩება უძრავი ქონების ყველაზე მოთხოვნად ზონად. ზრდას განიცდის როგორც ახალაშენებული კორპუსების საბაზრო ღირებულება, ასევე ძველი აშენებული ბინებისაც.
- ბათუმი: ტურისტულმა განვითარებამ გააჩინა დიდი მოთხოვნა საცხოვრებელ კომპლექსებზე ზღვის სანაპიროზე. ხშირად ბინები გამოიყენება Airbnb-ს ან დღიური გაქირავების სერვისებისთვის.
- რეგიონები: სიღნაღი, მესტია, ბახმარო, გუდაური, რაჭა-ლეჩხუმის, გურიის, სამეგრელოს, აჭარის საკურორტო ზონები იზიდავენ როგორც შიდა, ასევე უცხოელ მყიდველებს, განსაკუთრებით აგარაკების ან საკურორტო აპარტამენტების კუთხით.

2. კომერციული უძრავი ქონება

- ოფისებისა და სავაჭრო ფართების ბაზარი განსაკუთრებით აქტიური რჩება თბილისში. ბოლოდროინდელი ეკონომიკური ცვლილებების ფონზე, იზრდება მცირე ზომის საოფისე ფართებზე მოთხოვნა (co-working სივრცეები).
- ბათუმში, ქუთაისსა და სხვა დიდ ქალაქებში მზარდია სასტუმრო, ჰოსტელის და საოჯახო ტიპის სასტუმროების მშენებლობა, ასევე იზრდება მოთხოვნა სავაჭრო ცენტრებსა და სხვადასხვა ფუნქციონალის მქონე კომერციული დანიშნულების ობიექტებზე.

3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები

- საქართველოს კანონმდებლობით უცხოელ პირებს არ შეუძლიათ პირდაპირ იყიდონ სასოფლო-სამეურნეო მიწა (დაშვებულია მხოლოდ იურიდიული პირის მეშვეობით).
- საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მოთხოვნადია მიწის ნაკვეთები კურორტებთან ახლოს.

ფასები და ტენდენციები

- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებით, 2024 წელს წინა წელთან შედარებით საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის (RPPI) წლიურმა ზრდამ 10.4 პროცენტი შეადგინა. 2020 წლის საშუალოსთან შედარებით ინდექსი 54.3 პროცენტით არის გაზრდილი. RPPI-ის დაფარვა შემოიფარგლება ქ. თბილისით და მოიცავს მხოლოდ ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს, როგორც მრავალსართულიანი სახლების (ბინების), ისე კერძო სახლების სეგმენტებს.
- 2024 წელს წინა წელთან შედარებით, ფასების ზრდა დაფიქსირდა, როგორც საცხოვრებელი ბინების სეგმენტში, ისე კერძო სახლების სეგმენტში.

  სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ოფიციალური დეკლარირებული მონაცემებით, საქართველოში 2024 წელს გაცემულია 12 080 სამშენებლო ნებართვა, რაც წინა წელთან შედარებით 7.1 პროცენტით მეტია.

  საუბარია 12 040.4 ათასი კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე. საქსტატის ცნობით, ნებართვების 73.5 პროცენტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების 46.8 პროცენტი მოდის თბილისზე, 10.5 პროცენტი – ქვემო ქართლის რეგიონზე, 8.2 პროცენტი – მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე და 8.0 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე.

  აღსანიშნავია, რომ 2024 წელს ნებართვები გაიცა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსების, სავაჭრო ობიექტების, სასტუმროების, სამრეწველო საწარმოების, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტებისა და სხვა შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე.

  უწყების ანგარიშით, 2024 წელს ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა 3 245.6 ათასი კვ.მ ფართობის 3 604 ობიექტი, რაც წინა წელთან შედარებით 1.4 პროცენტით ნაკლებია. ექსპლუატაციაში მიღებული ობიექტების ნახევარზე მეტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, 36.2 პროცენტი მოდის თბილისზე, 13.2 პროცენტი – მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე, 12.7 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე და 7.7 პროცენტი – იმერეთის რეგიონზე.

  საინვესტიციო გარემო

- უცხოელ ინვესტორებისთვის საქართველოში უძრავი ქონების ყიდვა საკმაოდ მარტივი პროცედურაა (გარდა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისა).

- საგადასახადო გარემო და გამარტივებული რეგისტრაციის პროცედურები ხელს უწყობს ბაზრის განვითარებას.

მთავარი გამოწვევები

- ინფრასტრუქტურული განვითარება ზოგიერთ რეგიონში ჯერ კიდევ სუსტია.
- გასათვალისწინებელია სამშენებლო სექტორის მზარდი ტემპი, რამაც შესაძლია გამოიწვიოს გადაჭარბებული მიწოდება სამშენებლო ბაზარზე.

ქირა

2024 წლის განმავლობაში უძრავი ქონების იჯარიდან მოქალაქეთა მიერ მიღებულმა მთლიანმა შემოსავალმა 544 მილიონი ლარი შეადგინა - ამის შესახებ შემოსავლების სამსახურის სტატისტიკიდან ირკვევა. უწყების თანახმად, ეს საიჯარო შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 18%-ით, ანუ 81.3 მილიონი ლარით მეტია.

დაბეგვრა

საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით ძირითადი გადასახადებს მიეკუთვნება: საშემოსავლო გადასახადი – 20%; მოგების გადასახადი – 15%; დამატებული ღირებულების გადასახადი – 18%; გადასახადი დივიდენდის გაცემაზე - 5%; ქონების გადასახადი - 1%.

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 *შესადარისი გარიგებების ანალიზის მეთოდი,* რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.

გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

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

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

შედარების ელემენტები

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

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

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

აღნიშნული მეთოდით უძრავი ქონების შეფასებისთვის, ბაზარზე მოძიებული იქნა შესადარისი ობიექტები, რომლებიც განთავსებულია იმავე ან/და მიმდებარე უბანში და თავიანთი მონაცემებით მიახლოებულნი არიან შესაფასებელი ობიექტის მონაცემებთან; დაკორექტირდნენ სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (იხ. დანართი №1), რამაც ქ. თბილისში, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ არსებული N01.17.10.001.098 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 2146 კვ.მ მიწის ნაკვეთისათვის 2025 წლის 23 სექტემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგინა 2 099 994,00 ლარი.

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



ფოტო 4

საილუსტრაციო რუკა



დანართი №1

შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ობიექტი (საკ. კოდი: №01.17.10.001.098)	ანალოგი №1 (ქ. თბილისი, შანდორ პეტეფის/თეოფანე დავითაიას ქუჩა)	ანალოგი №2 (ქ. თბილისი, შანდორ პეტეფის ქუჩა)	ანალოგი №3 (ქ. თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, მე-2 მკრ)
მთლიანი ფასი (აშშ დოლარი)		1,500,000	1,100,000	225,000
ფართობი (კვ.მ)	2146	2006	1565	900
1 კვ.მ-ის ფასი (აშშ დოლარი)		**748**	**703**	**250**
გაყიდვის პირობები		შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
კორექტირება		-10%	-10%	-10%
დაკორექტირებული ფასი		**673**	**633**	**225**
გაყიდვის/შეთავაზების თარიღი	მიმდინარე	2025 იანვარი	2025 იანვარი	2025 იანვარი
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი		**673**	**633**	**225**
ადგილმდებარეობა/ მისადგომლობა/ფრონტაჟი	ქ. თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, პატარძეულის ქუჩის მიმდებარედ	უკეთესი	უკეთესი	უარესი
კორექტირება		-5%	-20%	20%
დაკორექტირებული ფასი		**639**	**506**	**270**
ფიზიკური მახასიათებლები				
კორექტირება ფართობზე	2146	2006	1565	900
კორექტირება		0%	0%	-10%
ჯამური კორექტირება ფიზიკურ მახასიათებლებზე		**0%**	**0%**	**-10%**
დაკორექტირებული ფასი ფიზიკურ მახასიათებლებზე		**639**	**506**	**243**
კორექტირება ფუნქციურ ზონაზე	სზ (კ2-2.4)	სზ6+სსზ1 (კ2=3.15)	სსზ1 (კ2=3.4)	სზ3 (კ2=2.4)
კორექტირება		-23%	-30%	0%
დაკორექტირებული ფასი		**492**	**354**	**243**
კორექტირება პროექტის/მშ. ნებართვის არსებობაზე	არა	არ გააჩნია	არ გააჩნია	გააჩნია
კორექტირება		0%	0%	-5%
დაკორექტირებული ფასი		**492**	**354**	**231**
1 კვ.მ-ის საბოლოო საბაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)	**359**			
ფართობი (კვ.მ)	**2146**			
შესაფასებელი ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)	**770414**			
გაცვლითი კურსი ეროვნულ ვალუტაში	**2.7258**			
შესაფასებელი ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება (ლარი)	**2099994**			