ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-0126068587**
თარიღი: **09/03/2026**

ადრესატი: შპს მეტროპოლ ქავთარაძე
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405561486
მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზ., №29, სართული 4, საოფისე ფართი; 577 14 99 09

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო") შემოსული თქვენი N01260353379-61 (04.02.2026), N01260433493-61 (12.02.2026), N10/01260433637-61 (12.02.2026) და N01260553096-61 (24.02.2026) განცხადებების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ ქალაქ თბილისში, ვლადიმერ უგრეხელიძის ქუჩა N15-ში მდებარე N01.14.03.040.544 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ობიექტზე მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით გადასახდელი თანხის ოდენობის 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 16^1 და 16^2 მუხლების გათვალისწინებით, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება 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. 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 2026 წლის 13 თებერვლის N 16-01260444022 წერილის მიხედვით დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობი შეადგენს 314.3 კვ.მ-ს.

აღსანიშნავია, რომ თქვენ მიერ წარმოდგენილი სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 8 ოქტომბრის N006625825 დასკვნის თანახმად, 1 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება (ე.წ „თეთრი კარკასი") 2025 წლის 7 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 4276 (ოთხი ათას ორას სამოცდათექვსმეტი) ლარს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა 1343946.8 (ერთი მილიონ სამას ორმოცდასამი ათას ცხრაას ორმოცდაექვსი ლარი და ოთხმოცი თეთრი) ლარის გადახდა.

აღსანიშნავია, რომ თქვენს მიერ წარმოდგენილი N01260353379-61 (04.02.2026) განცხადების შესაბამისად, შპს „მეტროპოლ ქავთარაძის" (ს/კ 405561486) მიერ გადახდილია 1343946.8 (ერთი მილიონ სამას ორმოცდასამი ათას ცხრაას ორმოცდაექვსი ლარი და ოთხმოცი თეთრი), რაც დასტურდება ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 16 თებერვლის N11-01260471479 წერილით.

ამასთან, სააგენტოს წინამდებარე წერილი ძალაშია სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 8 ოქტომბრის N006625825 დასკვნის შედგენიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში. აღნიშნული ვადის გასვლის შემდგომ, სააგენტოსთვის განმეორებით წერილობითი მომართვის შემთხვევაში, სააგენტოს შესაბამისი დაკვეთის საფუძველზე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ განხორციელდება N01.14.03.040.544 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 ძიკუთვნებულ ღონისძიებებს, რომლის შესახებაც მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს (დაინტერესებულ პირს) დამატებით ეცნობება.

წემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, გაცნობებთ, რომ მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა (დაინტერესებულმა პირმა) მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ უწყებაში უნდა წარადგინოს გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი და სააგენტოს წინამდებარე წერილი.

დანართი: დოკუმენტაცია.

გაძოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

გიორგი კობიაშვილი

სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

ექსპერტის დასკვნა
FORENSICS REPORT



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

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5006094425

08/10/2025

5006094425

შპს "მეტროპოლ ქავთარაძე"-ს წარმომადგენელს ბატონ არჩილ ჩიხლაძეს

(საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N 29, სართული 4, სათავსო ფართი)

ბატონო არჩილ,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი მიმართვის (ბიუროს 2025 წლის 24 სექტემბრის რეგისტრაციის N1007334025) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო ექსპერტიზის N006625825 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 09 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 016
2ª I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 460
102 P. Melikishvili Str., Batumi 600

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

5006094425

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ.

ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი _____ (ხელმოწერა) ს.ა

თარიღი 3.10.2025

გაფრთხილება

სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმემარტა 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 გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამკვეთი:

ორგანიზაცია: შპს მეტროპოლ ქავთარაძე

თანამდებობა: წარმომადგენელი მინდობილობით

მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N 29, სართული 4, ნაოფისე ფართი

სახელი და გვარი: არჩილ ჩიხლაძე

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნინო მინია / სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 18 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი №A-1328

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ, წარმოგვიდგინოთ ქ. თბილისში, ვლადიმერ უგრეხელიძის ქ. N15 ში N01.14.03.040.544 საკ. კოდით რეგისტრირებულ ურბ. ქონებაში მდებარე 1 კვმ ფართის (დასრულებულ კორპუსში) საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა (საქ. ეროვნულ ვალუტაში), იმ დაშვებით, რომ ფართი მდებარეობს ე.წ. „თეთრი კარკასის" მდგომარეობაში, რაც 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.

შემოსვლის თარიღი: 24/09/2025 წ

გასვლის თარიღი: 08/10/2025 წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, ვლადიმერ უგრეხელიძის ქ. N15-ში მდებარე N01.14.03.040.544 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დასრულებულ კორპუსში განთავსებული თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში მყოფი 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 7 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 4276 ლარს.

გამოკვლევა

შესაფასებელი უძრავი ქონების იურიდიული მონაცემები:

განცხადების რეგისტრაცია №882025629367; თარიღი - 04/06/2025; საკადასტრო კოდი: 01.14.03.040.544; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ვლადიმერ უგრეხელიძის ქ. N15; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 16490.00 კვ.მ; მესაკუთრე: შპს „მეტრომილ ქავთარაძე".

შესაფასებელი უძრავი ქონების მოკლე აღწერა:

ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ №01.14.03.040.544 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარეობს ქ. თბილისში, საბურთალოზე, ვლადიმერ უგრეხელიძის ქ. N15-ში, წარმოადგენს 16490 კვმ ფართის მიწის ნაკვეთს; ამჟამად მდგომარეობით მასზე მიმდინარეობს სამშენებლო სამუშაოები.

დავალების თანახმად, ექსპერტის მიერ დადგენილია აღნიშნულ მისამართზე 1 კვმ საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასი) საბაზრო ღირებულება დასრულებულ კორპუსში.

„თეთრი კარკასის" მახასიათებლებია:

- 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 „სტიაჟკა");
- 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 გაკეთებული/მიღებული იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა სამართლიანია მოცემულ ჩამოთვლილი დაშვებების და შემზღუდავი პირობების გათვალისწინებით.
2. 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.
3. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
4. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგებები ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით.
5. 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.
6. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, ინტერნეტის და "რიელტორი" ფირმების მეშვეობით.
7. ექსპერტის მიერ, განმცხადებლის მითითების საფუძველზე მიღებულია დაშვება, რომ მშენებლობა დასრულებული და

ბინები იმყოფება „თელასი კაპიტალ“ ს კუთვნილებაში

საქართველოს უძრავი ქონების ზოგადი მიმოხილვა

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

უძრავი ქონების საბაზრო ფასის ჩამოყალიბებაზე გავლენას ახდენს ფისკალური, ეკონომიკური, პოლიტიკური, კულტურული და დემოგრაფიული ცვლილებები ქვეყანაში. საქართველოში სავსებოვნებელი უძრავი ქონების ბაზარი მკაცრად კონცენტრირებულია. კონცენტრირებული მდგომარეობის გამო სავსებოვნებელი უძრავი ქონების ბაზრის ფასების ანალიზს ძირითადად თბილისის სტატისტიკა განსაზღვრავს.

ბაზრის ძირითადი სეგმენტები

1. სავსებოვნებელი უძრავი ქონება

- თბილისი: დედაქალაქი კვლავაც რჩება უძრავი ქონების ყველაზე მოთხოვნად ზონად. ზრდას განაცდის როგორც ახალაშენებული კორპუსების საბაზრო ღირებულება, ასევე ძველი აშენებული ბინებისაც.
- ბათუმი: ტურისტულმა განვითარებამ გამოიწვია დიდი მოთხოვნა სავსებოვნებელ კომპლექსებზე ზღვის სანაპიროზე. ხანგრძლივად ბინები გამოიყენება Airbnb-ს ან დღიური გაქირავების სერვისებისთვის.
- რეგიონები: ხაშური, მცხეთა ან ბაკურიანი კურორტული ტერიტორიების განვითარების შედეგად ზრდას იწყებს. ქალაქის საკურორტო ბინები 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. პოლიდრითნდელი 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 მოიცავს ქ. თბილისით და მოიცავს მხოლოდ ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს, რომელიც მრავალბინიანი სახლების (ბინების), იხე კერძო სახლების სეგმენტებს
- 2024 წელს წინა წელთან შედარებით, ფასების ზრდა დაფიქსირდა, როგორც საცხოვრებელი ბინების სეგმენტში, იხე 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 – შუხეთა-მთიანეთის რეგიონზე, 12.7 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე და 7.7 პროცენტი – იმერეთის რეგიონზე.

ინვესტიციის გარემო

- ეკონომიკური აქტორებისთვის ხელსაყრელ პირობებში უძრავი ქონების ღირებულების შეფასების პროცედურა (გარდა სახელმწიფო საჭიროებისთვის ქონების ჩამორთმევის მიზნის ნაკლებობისა)
- საგადასახადო გარემო და გამარტივებული რეგისტრაციის პროცედურები ხელს უწყობს ბაზრის განვითარებას.

ძირითადი გამოწვევები

- ინფრასტრუქტურული განვითარება ზოგიერთ რეგიონში ჯერ კიდევ სუსტია.
- გასათვალისწინებელია სამშენებლო სექტორის ძლიერი ტემპი, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს გადაჭარბებული ინფლაცია სამშენებლო ბაზარზე.

ფასი

2024 წლის განმავლობაში უძრავი ქონების ოპერაციებიდან მოქალაქეთა მიერ მიღებულმა მთლიანმა შემოსავალმა 544 მილიონი ლარი შეადგინა - ამის შესახებ შემოსავლების სამსახურის სტატისტიკიდან ირკვევა. უწყების თანასმად, ეს საოჯახო შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 18%-ით, ანუ 84 მილიონით დაბალია.

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, რომელიც 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 შეუზღუდავად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად".

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის ძრმსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო ასეთი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთშემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საყურადღებოდ. უძრავი ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება მყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მისწრაფებებით, დახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს კონკრეტი გამყიდველისთვის/მყიდველისათვის უძრავი ქონების ტიპიური ალტერნატიული ვარიანტები.

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 გაყიდული 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, რომლითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის

შედარება ანალოგებთან;

- შედარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა მჭიდროსებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტი განსაზღვრავს ქონებათმცოდნეობის და გარიგებების სპეციალური მახასიათებლებს, რომლებიც ხასიათებს ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი აჩვენებს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

შედარების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

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

უძრავ ქონებაზე მეთოდით უძრავი ქონების შეფასებისთვის ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესადარისი ობიექტები, რომლებიც განთავსებულია იმავე ან/და მიმდებარე უბანში და ხასიათდება მახლობელ/ანალოგიური ობიექტის მონაცემებით: დაკორექტირდეს სხვადასხვა ტიპის ელემენტის და მიღებული იქნა საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (იხ. დანართი №1). რაც ქ. თბილისში, ვერიჟინის ქ. N15-ში მდებარე №01.14.03.040.544 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ახალაშენებულ დასრულებულ საცხოვრებელ კორპუსში 1 კვ.მ საცხოვრებელი ფართისთვის (თეთრი კარკასი) 2025 წლის 7 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგინა 4276 ლარი.

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.

ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ უძრავი ქონების ბაზარზე შეინიშნება სხვადასხვა ტიპის საცხოვრებელი ფართები, რომლებიც განსხვავდება გარდა ზემოთ ჩამოთვლილისა სხვა ისეთი მახასიათებლებით (მაგ. პრემიალური მახასიათებლების გამოყენება შენებლობისას, მულტიფუნქციური სივრცეების არსებობა ნაგებობაში, დახურული კომპლექსის ტიპის შენებლობა და სხვა), რომლებიც ადგილმდებარეობის მსგავსების მიუხედავად მნიშვნელოვან გავლენას ახდენენ ღირებულებაზე. ვინაიდან ექსპერტიზისათვის უცნობია თუ რა ტიპის შენებლობა ხორციელდება წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე, ღირებულების განსაზღვრისას ძირითადი იქნა ის ტიპის შესადარისი ობიექტები, რომლებიც წარმოადგენენ უმრავლესობას ძიძიგურ უბანში.

ხელის მოწერა



006625825

ექსპერტის დასკვნა № 006625825

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა კაციტაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: გიორგი ჩაღუნელი

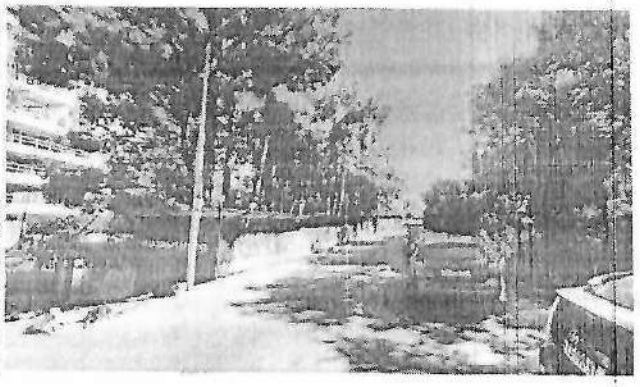
006625825

ექსპერტის დასკვნა № 006625

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



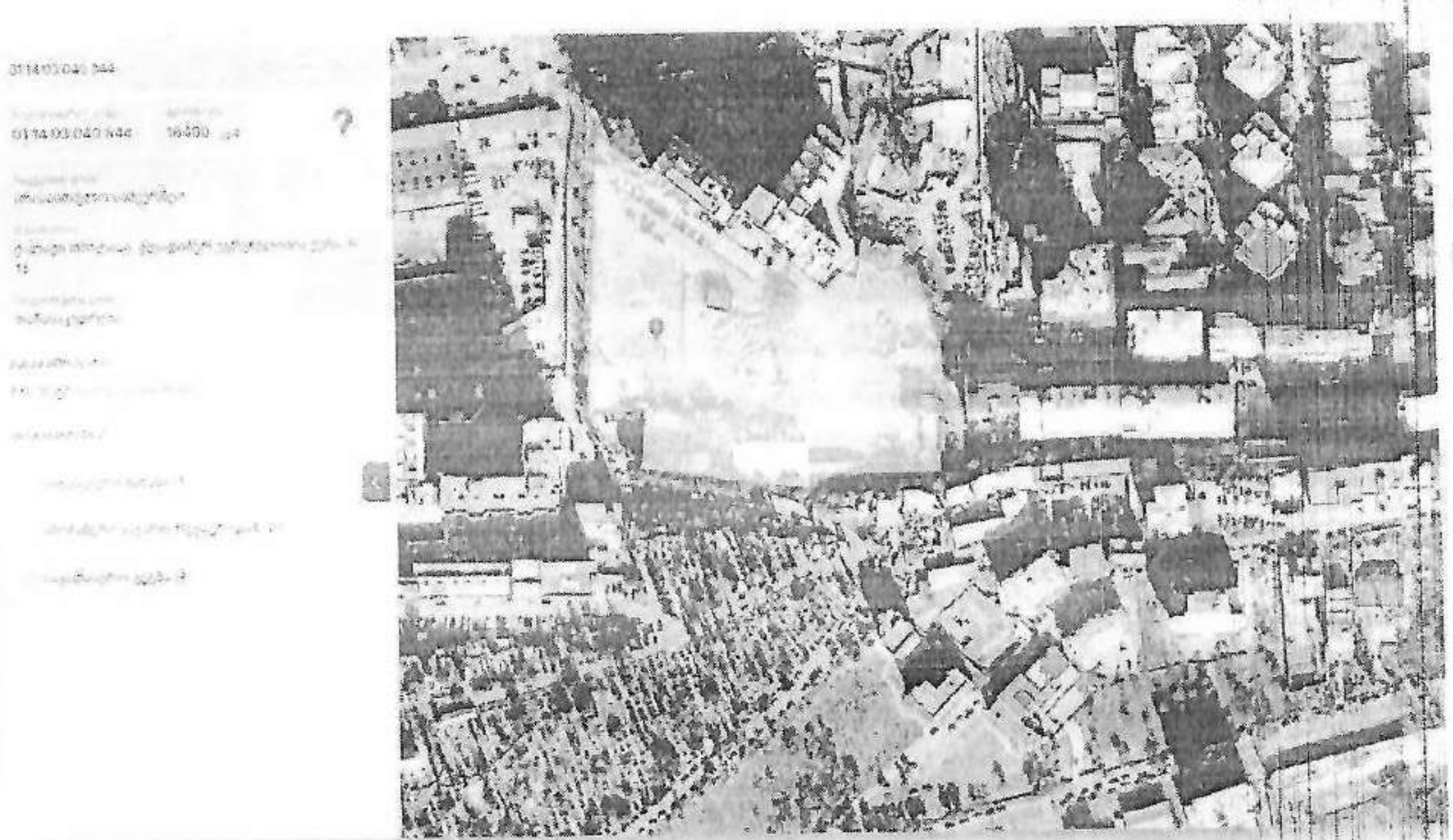
ფოტო 4

დანართი №1

	შედარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი ს/კ: 01.14.03.040.544	ანალოგი №1 ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის ქუჩა	ანალოგი №2 ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ.	ანალოგი №3 ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ.	ანალოგი №4 ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის ქუჩა
	[illegible]		1 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	1 კვ.მ	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]		[illegible]	1584	1768	1747
1	გაყიდვის პირობები		[illegible]	[illegible]	საბაზრო	ანალიზის
	კორექტირება		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	კორექტირებული ფასი		1544	1504	1670	1660
2	გაყიდვის/შეთავაზების თარიღი	2025 წლის [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	კორექტირება		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	კორექტირებული ფასი		1544	1504	1670	1660
3	მდებარეობა	ქ. თბილისი, ვლ. ჭელიძის ქ. N15	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	კორექტირება		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	კორექტირებული ფასი		1544	1504	1670	1660
4	ფიზიკური მახასიათებლები					
4.1	კორექტირება ფართზე	1 კვ.მ	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	კორექტირება		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4.2	კორექტირება რემონტის დონეზე	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	კორექტირება		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4.3	კორექტირება მშენებლობის პერიოდზე	დასრულებული	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	კორექტირება		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	კორექტირებული ფასი		1544	1504	1640	1630
	1 კვ.მ საბაზრო ღირებულება (აშშ დოლარი)	1572				
	გაცვლითი კურსი ეროვნულ ვალუტაში	2.7201				
	1 კვ.მ საბაზრო ღირებულება (ლარი)	4276				

სიტუაციური რუკა

ქ. თბილისი, ვლ. ფარეხელიძის ქ. N15





ნომერი: 12-01260471983-61
თარიღი: 16.02.2026 13:32
ვადა: 18.03.2026

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 11-01260471479 განცხადების თარიღი: 16.02.2026
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

61-01260432853 შპს "მეტროპოლ ქავთარაძის". (შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან) კოდი-3306

დამატებითი ინფორმაცია

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

საფინანსო საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **11-01260471479**
თარიღი: **16/02/2026**

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

თქვენი 2026 წლის 12 თებერვლის №61-01260432853 წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ ადგილობრივ ბიუჯეტში შემოსულობების განმსაზღვრელ 300773306 (შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საგუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან) სახაზინო კოდზე შპს "მეტროპოლ ქავთარაძის" (ს/კ:405561486) მიერ 2026 წლის 22 იანვარს N:5198 საგადახდო დავალებით ჩარიცხულია 1,343,946.80 (ერთი მილიონ სამასორმოცდსამი ათას ცხაჩს ორმოცდაექვსი და 80) ლარი.

დანრთი: 1 ფურცელი

გაიოზ თალაკვაძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი
(საქალაქო სამსახურის უფროსი)

გამოყენებულია კვალიფიცური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

საგადახდო დავალება #5198

შიფრი: 3c860453-6ff7-f011-aa57-be3af2b6059f

22/01/2026

გადამხდელის დასახელება	შპს მეტროპოლ ქავთარაძე, 405561486
ანგარიში (დებეტი)	GE58TB7088336050100004
გადამხდელის ბანკი	ს.ს."თიბისი ბანკის" სათაო ბანკი
ბანკის კოდი	TBCBGE22
გადასახადის გადამხდელის დასახელება	შპს მეტროპოლ ქავთარაძე, 405561486
გადასახადის გადამხდელისსაიდ. კოდი	405561486
საბიუჯეტო შეძოს. სახაზინო კოდი	300773306
მიმღების დასახელება	სახელმწიფო ხაზინა
ანგარიში (კრედიტი)	GE24NB0330100200165022
მიმღების ბანკი	სახელმწიფო ხაზინა
ბანკის კოდი	TRESGE22

თანხა

1,343,946.80

თანხა სიტყვებით

ერთი მილიონ სამასორმოცდასამი ათას ცხრაასორმოცდაექვსი ლარი და ოთხმოცი თეთრი

გადახდის დანიშნულება

შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან

დამატებითი ინფორმაცია

განკარგულება N23.926.1038 (კოეფიციენტის ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის სააგარიშო ფარდის 4)

ხელმოწერები:

ხელმძღვანელი: _____

მთ.ბუღალტერი: _____

ბ. ა.

ბანკის აღნიშვნები

ბანკში შემოსვლის თარიღი: 22/01/2026

გატარებულია ბანკის მიერ: 22/01/2026

ხელმოწერა _____

შტამპის ადგილი

ნომერი: 17-01260444107-61
თარიღი: 13.02.2026 17:45
ვადა: 16.03.2026

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7
განცხადების N: 16-01260444022 განცხადების თარიღი: 13.02.2026
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

N61-01260432859 (N17-01260433006-16) - წერილის პასუხად

დამატებითი ინფორმაცია

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

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

წერილის ნომერი: **16-01260444022**
თარიღი: **13/02/2026**

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, 2026 წლის 12 თებერვლის N61-01260432859 (N17-01260433006-16) განცხადება, რომლის შესაბამისადაც გაცნობებთ შემდეგს:

''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-16^2 მუხლის მეორე პუნქტების შესაბამისად:

მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში 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 განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ს.

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ,,კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №20ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.14.03.040.544) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N528 განკარგულებით გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტი 4,7-დან 5,2-მდე, რომლის შესაბამისადაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N261 განკარგულებით მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.03.040.544) დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომელიც მოწონებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 4 ივნისის N25.926.1038 განკარგულებით.

მიწის ნაკვეთზე №01.14.03.040.544 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 დეკემბრის N132 განკარგულებით დამტკიცდა კრკ-ს კორექტირებული პროექტი, რომელიც მოწონებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 10 დეკემბრის N25.2097.2363 განკარგულებით. თუმცა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ის ოდენობას და მუნიციპალიტეტისთვის გადმოსაცემი საცხოვრებელი ბინა/ერთეულების ფართობს 314,3 კვ.მ.-ს. ცვლილება არ შეხებია.

შესაბამისად, კონკრეტულ შემთხვევაში განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ის ოდენობა და მუნიციპალიტეტისთვის გადმოსაცემი საცხოვრებელი ბინა/ერთეულების ფართობი **წარმოადგენს 314,3 კვ.მ.-ს.**

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ნინო ბაგაშვილი

სააგენტოს უფროსი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 25.926.1038
4 / ივნისი / 2025 წ.

„ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირზე N34-ში, N38ა-ში და ქავთარაძის ქუჩა N5-ში, ამხანაგობა „ქავთარაძე 2005"-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის N01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 29 იანვრის N01250291414-67 (N 01250691068-67; N0125081109-67; N01250863762-67; N01251182455-67; N01251213643-67; N012512932-67; N0125143777-67; N01251471327-67; N01251501926-67; N01251541961-67) განცხადებით მიმართა გიორგი მხეიძემ (პ/ნ 60002018121) და მოითხოვა „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირზე N34-ში, N38ა-ში და ქავთარაძის ქუჩა N5-ში, ამხანაგობა „ქავთარაძე 2005"-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო- საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის N01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია, რომელსაც ეხება კორექტირება მდებარეობს ქალაქ თბილისში, პეტრე ქავთარაძის N20ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.040.544). ფართობი წარმოადგენს 16 490 კვ.მ-ს.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), ასევე გამწვანებული ტერიტორიების ფენით - სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3).

ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის N01/661 ბრძანებით შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. მას შემდგომ,

აღნიშნული პროექტი რადენჯერმე დაკორექტირდა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 თებერვლის N51 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. A1 სექტორზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.040.544) დაგეგმილი იყო ორი 25-25 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. ასევე, ნარჩუნდებოდა ნაკვეთის სამხრეთით არსებული 2 სართულიანი შენობა-ნაგებობა.

ნაკვეთი A1 - 16 493 კვ.მ.

სსზ - 2 - 13 710 კვ.მ.

კ-1= 0,3 - 4567 კვ.მ.

კ-2= 4,7 - 64022 კვ.მ.

კ-3= 0,3 - 4113 კვ.მ.

საცხოვრებელი 90 % - საზოგადოებრივი- 10 %

სართულიანობა - 2 - 25

2 სართულიანი არსებული შენობა-ნაგებობა

25 სართული მრავალბინიანი

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ,,კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №20ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.14.03.040.544) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N528 განკარგულებით გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტი 4,7-დან 5,2-მდე, რომლის შესაბამისადაც კორექტირდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

გაიზარდა სიმაღლე და სართულიანობა 3-3 სართულით. შენობის განთავსების არეალები რჩება უცვლელი. ასევე დადგენილი ზონირება ნარჩუნდება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3).

ნაკვეთის სამხრეთით არსებული 2 სართულიანი შენობა-ნაგებობა ნარჩუნდება არსებული მდგომარეობით, დაზუსტდა ფუნქცია და მისი რეკონსტრუქციის შემდგომ იქნება საბავშვო ბაღი.

განაშენიანების რეგულირების წესების 16^2 მუხლის შესაბამისად, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში 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 განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16^1 მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 თებერვლის N51

განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მიხედვით საცხოვრებელი პროცენტულობა განისაზღვრა 90%-მდე. რომლის შესაბამისადაც მაკომპენსირებელი ფართობის 416 კვ.მ.-ის შესაბამისი საფასური უკვე დადგენილი და დაფარულია.

შესაბამისად, მაკომპენსირებელი ოდენობა განისაზღვრება საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ით და შეადგენს 314,3 კვ.მ-ს.

კორექტირებული პარამეტრები:

ნაკვეთი A1 - 16 490 კვ.მ.

სსზ - 2 - 13 707 კვ.მ.

კ-1= 0,3 - 4715 კვ.მ.

კ-2= 5,2 - 71 880 კვ.მ.

კ-3= 0,3 - 4112 კვ.მ.

საცხოვრებელი 90 % - საზოგადოებრივი- 10 %

სართულიანობა - 2 - 28

2 სართულიანი არსებული შენობა-ნაგებობა (საბავშვო ბაღი).

28 სართული მრავალბინიანი; 95 მეტრი.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა

და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 4 ივნისის N01251551081 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირზე N34-ში, N38ა-ში და ქავთარაძის ქუჩა N5-ში, ამხანაგობა „ქავთარაძე 2005"-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო- საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის N01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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, N01250291414-67 (N 01250691068-67; N0125081109-67; N01250863762-67; N01251182455-67; N01251213643-67; N012512932-67; N0125143777-67; N01251471327-67; N01251501926-67; N01251541961-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მოწონებულ იქნეს „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირზე N34-ში, N38ა-ში და ქავთარაძის ქუჩა N5-ში, ამხანაგობა „ქავთარაძე 2005"-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო- საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის N01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს 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.

3.საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ის ოდენობით. (314,3 კვ.მ).

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 კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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

8.ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული პირის მიერ, შესაძლებელია ძალაში შესვლიდან ერთი თვის განმავლობაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 25.2097.2363
10 / დეკემბერი / 2025 წ.

„ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირზე №34-ში, №38ა-ში და ქავთარაძის ქუჩა №5-ში, ამხანაგობა „ქავთარაძე 2005"-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო- საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის №01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 17 სექტემბრის N01252602223-67 (№012530614-67; №N01253302424-67) განცხადებით მიმართა გიორგი ძნელაძემ (პ/ნ 60002018121) და მოითხოვა „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირზე №34-ში, №38ა-ში და ქავთარაძის ქუჩა №5-ში, ამხანაგობა „ქავთარაძე 2005"-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო- საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის №01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია, რომელსაც ეხება კორექტირება მდებარეობს ქალაქ თბილისში, პეტრე ქავთარაძის №20ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №01.14.03.040.544). ფართობი წარმოადგენს 16 490 კვ.მ-ს.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ასევე გამწვანებული ტერიტორიების ფენით - სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3).

ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის

№01/661 ბრძანებით შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. მას შემდგომ, აღნიშნული პროექტი რადენჯერმე დაკორექტირდა.

ბოლო განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება განხორციელდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის №261 განკარგულებით.

ბოლო დამტკიცებული კორექტირებით №01.14.03.040.544 ნაკვეთზე გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტი 4,7-დან 5,2-მდე (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის №528 განკარგულების საფუძველზე). რომლის შესაბამისადაც დაკორექტირდა პროექტი და გაიზარდა სიმაღლე და სართულიანობა 3-3 სართულით. შენობის განთავსების არეალები დარჩა უცვლელი.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 თებერვლის №51 განკარგულებით დამტკიცებული კორექტირებული პროექტის მიხედვით საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2)-ში შეიცვალა დადგენილი პროცენტულობა და გაიზარდა 90%-მდე, რომლის შესაბამისადაც მაკომპენსირებელი ფართობის 416 კვ.მ-ის შესაბამისი საფასური დაფარულ იქნა. შესაბამისად, კ-2-ის მატებიდან გამომდინარე საცხოვრებელი ფართობის მატების მაკომპენსირებელი ფართობი დადგინდა 314,3 კვ.მ.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

მიწის ნაკვეთი - A1 – 16 490 კვ.მ.

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 13 707 კვ.მ.

სარეგრეაციო ზონა 1 (რზ-1) – 2557 კვ.მ.

სარეგრეაციო ზონა 3 (რზ-3) – 226 კვ.მ.

სსზ - 2 – 13 707 კვ.მ.

კ-1= 0,3 – 4715 კვ.მ.

კ-2= 5,2 – 71 880 კვ.მ.

კ-3= 0,3 – 4112 კვ.მ.

საცხოვრებელი 90 % - საზოგადოებრივი- 10 %

სართულიანობა - 2 – 28

2 სართულიანი შენობა-ნაგებობა (საბავშვო ბაღი).

28 სართული მრავალბინიანი

კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადება:

წარმოდგენილი კორექტირებით იცვლება მხოლოდ 2 სართულიანი შენობის ფუნქცია. საბავშვო ბაღის ნაცვლად საოფისე; სხვა დანარჩენი: დადგენილი პარამეტრები, ფუნქციური ზონირება, სიმაღლე სართულიანობა, შენობათა განთავსება რჩება უცვლელი.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N261 განკარგულებით შეთანხმებული კორექტირებული პროექტის თანახმად კ-2-ის მატებიდან გამომდინარე საცხოვრებელი ფართობის მატების მაკომპენსირებელი ფართბი რჩება უცვლელი 314,3 კვ.მ.-ს.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

მიწის ნაკვეთი - A1 - 16 490 კვ.მ.

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - 13 707 კვ.მ.

სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) - 2557 კვ.მ.

სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) - 226 კვ.მ.

სსზ - 2 - 13 707 კვ.მ.

კ-1= 0,3 - 4715 კვ.მ.

კ-2= 5,2 - 71 880 კვ.მ.

კ-3= 0,3 - 4112 კვ.მ.

საცხოვრებელი 90 % - საზოგადოებრივი- 10 %

სართულიანობა - 2 - 28 სართული/ 95 მეტრი

2 სართულიანი შენობა-ნაგებობა (საოფისე) (B3)

28 სართული მრავალბინიანი (B1; B2)

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 1 დეკემბრის №0125335309 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირზე №34-ში, №38ა-ში და ქავთარაძის ქუჩა №5-ში, ამხანაგობა „ქავთარაძე 2005"-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო- საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის №01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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 №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, №01252602223-67 (№012530614-67; №01253302424-67) 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 „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირზე №34-ში, №38ა-ში და ქავთარაძის ქუჩა №5-ში, ამხანაგობა „ქავთარაძე 2005"-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო- საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის №01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს 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.

3.საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ის ოდენობით. (314,3 კვ.მ).

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.