

განაშენიანების დეტალური გეგმა

ქ. რუსთავი, ქუჩა ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 02.03.04.719)



design + architecture + urban planning + landscape architecture

Email : urbanplanning@gmail.com

Tel : 595 105 105

14.12.2023

დაგეგმვა

შ.პ.ს. "კურა კონსტრუქციონი"

ს/კ 406283631

დირექტორი:

სინან ერდოღრუჯა

შემსრულებელი

შ.პ.ს. "ურბან"

დირექტორი:

გიორგი ბარბაქაძე

პროექტის ავტორები

პრ. მთ. არქიტექტორი

გიორგი ბარბაქაძე



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის
მერია
G E O R G I A
RUSTAVI CITY MUNICIPALITY CITY HALL



ბრძანება: **ბ38. 382333825**

თარიღი: **04/12/2023**

განცხადების ნომერი: 382325910-05

განცხადების თარიღი: 16/09/2023

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

- საკადასტრო კოდი :02.03.04.719
- მისამართი :ქალაქი რუსთავი , ქუჩა ლომოური , მიმდებარე ტერიტორია

განმცხადებელი-დამკვეთი :სინან ერდოღრუჯა

პირადი ნომერი :01701142053

მისამართი :თბილისი ივანე ჯავახიშვილის ქ. N 83/5 ბ. 4

ნომენკლატურა :ქალაქგეგმარება განაშენიანების დეტალური გეგმა / განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება /

დამკვეთის ინფორმაცია

- დამკვეთის პირადი ნომერი :01701142053
- დამკვეთის სახელი და გვარი :სინან ერდოღრუჯა

სატიტულო ინფორმაცია

- ფუნქციური დანიშნულების სახეობა :მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტის პირადი ნომერი :60001130608
- მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტის სახელი და გვარი :გიორგი ბერეგაშვილი

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 02.03.04.719) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების და დავალების გაცემის თაობაზე

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას №382325910-05 16.09.2023წ. განცხადებით მომართა შპს „კურა ქონსტრაქშენ“-ის (ს/ნ 406283631) წარმომადგენელმა სინან ერდოღრუჯამ (პ/ნ 01701142053). წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, განმცხადებელმა მოითხოვა რუსთავის მუნიციპალიტეტში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 02.03.06.04.719) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების შესაძლებლობის განხილვა და შესაბამისი დავალების გაცემა.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიამ გამოიკვლია არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დაადგინა, რომ განმცხადებლის დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია ხვდება რუსთავის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში, განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში.

„ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის – გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 29 ნოემბრის N154 დადგენილების დანართების შესაბამისად, გეგმარებითი ერთეული ხვდება საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3)-ში.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციიდან ირკვევა, რომ დაგეგმვის ამოცანას წარმოადგენს კ-2 კოეფიციენტის გაზრდა 1.8-დან 2.6-მდე, იქიდან გამომდინარე, რომ ტერიტორიაზე იგეგმება მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სართულიანობის გაზრდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია, ამ ბრძანების დანართი №1-ით გათვალისწინებულ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება, განონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი

E-MAIL: RUSTAVI.MUNICIPALITY@RUSTAVI.GOV.GE WEB: WWW.RUSTAVI.GOV.GE

ქალაქი რუსთავი, მეგობრობის გამზირი N 20ბ / 20B MEGOBROBA AVE, RUSTAVI, GEORGIA, 3700. TEL: 1300

გვერდების შემუშავების წესის მე-5, მე-7 და მე-8 მუხლების საფუძველზე და „ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის – გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 29 ნოემბრის N154 დადგენილების გათვალისწინებით,

ვბრძანებ:

1. მიღებულ იქნეს დადებითი გადაწყვეტილება კერძო ინიციატივის საფუძველზე, ამ ბრძანების დანართი №1-ით განსაზღვრული გეგმარებითი ერთეულისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე, ამავე ბრძანების დანართი №2-ით გათვალისწინებული განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალების შესაბამისად.

2. დაევალოს არქიტექტურის სამსახურის ხელმძღვანელ კობა ძლიერიშვილს შესაბამისი ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმება შპს „კურა ქონსტრაქშენთან“ (ს/ნ 406283631) წარმომადგენელი სინან ერდოღრუჯა (პ/ნ 01701142053) ამ ბრძანებით დადგენილი პირობების გათვალისწინებით.

3. განაშენიანების დეტალური გეგმა შემუშავებულ უნდა იქნეს ამ ბრძანების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში.

4. ამ ბრძანების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში განაშენიანების დეტალური გეგმის წარმოდგენლობის შემთხვევაში, ბრძანება, შესაბამისი თარიღიდან, ჩაითვალოს ძალადაკარგულად და შეწყვეტილ იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება.

5. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

6. ბრძანება შესაძლებელია გასაჩივრდეს მისი გაცნობიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში რუსთავის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. რუსთავი, ბოსტანქალაქის ქუჩა N6), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კახა გურული

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია-ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის პირველი მოადგილე

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი



ქ. რუსთავი

8 /12/2023 წ.

ერთი მხრივ, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია (შემდგომში - მერია), წარმოდგენილი არქიტექტურის სამსახურის ხელმძღვანელის- კობა ძლიერიშვილის მიერ და მეორე მხრივ, შპს „კურა ქონსტრაქშენ“-ი (ს/ნ 406283631) წარმომადგენელი სინან ერდოღრუჯა (პ/ნ 01701142053). (შემდგომში - დაინტერესებული პირ(ებ)ი), საქართველოს კანონმდებლობის, მათ შორის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 382325910-05 16.09.2023წ. განცხადების და „ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 02.03.04.719) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების და დავალების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის ბ38.382333825 04.12.2023წ. ბრძანების (შემდგომში - ბრძანება ან დავალება) საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს დაინტერესებული პირების მიერ განაშენიანების დეტალური გეგმისა და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის შემუშავება შემდეგ ტერიტორიაზე: ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტი, ლომოურის ქუჩის მ/ტ შემდეგი მიწის ნაკვეთი: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 02.03.04.719 (შემდგომში - ტერიტორია).

მუხლი 2. ხელშეკრულების დირეზიონი

ხელშეკრულების პირველი მუხლით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ფინანსურ უზრუნველყოფას განახორციელებს დაინტერესებული პირი.

მუხლი 3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1. დაინტერესებული პირი ვალდებულია:

3.1.1. საკუთარი რესურსებით შეიმუშაოს განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია;

3.1.2. ამ პუნქტის 3.1.1 ქვეპუნქტში მითითებული დოკუმენტაცია მოამზადოს საქართველოს კანონმდებლობის და მერიის მიერ გაცემული დავალების გათვალისწინებით;

3.1.3. განაშენიანების დეტალურ გეგმასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების თითოეულ სტადიაზე, გეგმარებით ერთეულში, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას (საჯარო გზის მხარეს) დამატებით განათავსოს საინფორმაციო დაფა, რომელზედაც, სულ მცირე, უნდა განთავსდეს ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების, დაინტერესებული პირებისაგან მოსაზრებებისა და შეფასებების მიღების პერიოდისა და გეგმის დამტკიცების სავარაუდო ვადების შესახებ.

3.1.4. გაითვალისწინოს წარდგენილი შენიშვნები და მოსაზრებები ან სათანადოდ დაასაბუთოს მათი გაუთვალისწინებლობა;

3.1.5. ამ პუნქტის 3.1.1 ქვეპუნქტში განსაზღვრული დოკუმენტაცია წარადგინოს დავალებით გათვალისწინებულ ვადებში;

3.1.6. უზრუნველყოს საქართველოს კანონმდებლობით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შესრულება.

3.2. დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია:

3.2.1. მოითხოვოს განაშენიანების დეტალური გეგმის გეგმის პროექტის განხილვის უზრუნველყოფა.

3.2.2. განახორციელოს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა უფლებამოსილებები.

3.3. მერია ვალდებულია:

3.3.1. საჭიროების შემთხვევაში, უზრუნველყოს განაშენიანების დეტალური გეგმის გეგმის პროექტის განხილვაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართულობა;

3.3.2. განიხილოს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ამ მუხლის 3.1 პუნქტის 3.1.1. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია;

3.3.3. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის განხილვასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში, მის ოფიციალურ ვებგვერდზე გამოაქვეყნოს ინფორმაცია

გეგმის პროექტის შესახებ (გეგმის პროექტთან და მოსაზრებების/შენიშვნების წარდგენის შესაძლებლობის თაობაზე ინფორმაციასთან ერთად).

3.4. მერია უფლებამოსილია:

3.4.1. მოითხოვოს მერიის მიერ გაცემული დავალების შესაბამისად, დოკუმენტაციის სრულად წარმოდგენა;

3.4.2. მოითხოვოს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ დოკუმენტაციაში შესწორებების შეტანა.

3.4.3. განახორციელოს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა უფლებამოსილებები.

მუხლი 4. ვალდებულების შესრულების ეტაპები და ვადები

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მიზნით დაინტერესებულმა პირმა მერიაში უნდა წარადგინოს საბაზისო მონაცემები, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია (საჭიროების შემთხვევაში) და განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი.

4.2 ამ მუხლის 4.1. პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში.

მუხლი 5. ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები

5.1. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს:

ა) მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით;

ბ) ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დადგენილ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში;

გ) ბრძანების ძალადაკარგულად ცნობის შემთხვევაში;

გ) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

5.2. ხელშეკრულების ცალკეული პირობების მოქმედების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა პირობების შესრულებისაგან.

მუხლი 6. დაუძლეველი ძალა (ფორს-მაჟორი)

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებ(ებ)ის შეუსრულებლობით ან/და არაჯეროვნად შესრულებით გამოწვეული პასუხისმგებლობისაგან, თუ ვალდებულებ(ებ)ის შეუსრულებლობა ან/და არაჯეროვნად შესრულება გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, ომი, კარანტინი, საქონლის მიწოდებაზე ემბარგოს დაწესება, საბიუჯეტო ასიგნებების მკვეთრი შემცირება, საზოგადოებრივი არეულობა, ცვლილებები კანონმდებლობაში და ა.შ.) ზეგავლენით, რომლის წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება მხარეების შესაძლებლობას აღემატებოდა. დაუძლეველი ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება მოვლენებს, რომელთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს ზეგავლენის მოხდენა არ შეუძლიათ (ფორს-მაჟორი).

6.2. მხარე, რომელსაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებ(ებ)ის შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვნად შესრულების მიზეზად ფორს-მაჟორი მოჰყავს, ვალდებულია, დაუყოვნებლივ, მაგრამ ფორს-მაჟორის მოვლენის დადგომიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს ასეთი მოვლენის დადგომისა და მისი სავარაუდო აღმოფხვრის ვადის შესახებ; წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი არ თავისუფლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებ(ებ)ის შეუსრულებლობით ან/და არაჯეროვნად შესრულებით გამოწვეული პასუხისმგებლობისაგან. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, შესაბამისმა მხარემ უნდა წარადგინოს ფორს-მაჟორის არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, და დაასაბუთოს, რომ ფორს-მაჟორმა არსებითად ხელი შეუშალა მხარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებ(ებ)ის შესრულებაში.

მუხლი 7. ხელშეკრულების შესრულების ადგილი და ვადა

7.1. ხელშეკრულების შესრულების ადგილი არის ქ. რუსთავი, საქართველო.

7.2. ხელშეკრულების შესრულების ვადა არის ამ ხელშეკრულების 4.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადა.

მუხლი 8. სხვა პირობები

8.1. ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

8.2. მხარეთა შორის წარმოშობილი სადავო საკითხები წყდება ურთიერთშეთანხმების გზით. მხარეთა მიერ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა გადაწყდება სასამართლოს მეშვეობით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

- 8.3. ხელშეკრულებაში შესატანი ნებისმიერი ცვლილება ან დამატება უნდა გაფორმდეს მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.
- 8.4. ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობისათვის მხარეს პირგასამტეხლო არ დაეკისრება.
- 8.5. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, ელექტრონულად და დადასტურებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერით ან/და ელექტრონული შტამპით.

მუხლი 9. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 12 (თორმეტი) თვის ვადით.

მუხლი 10. მხარეთა რეკვიზიტები

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია
კოსტავას გამზ. 20, 0160, ქ. რუსთავი

(პასუხისმგებელი პირი) _____

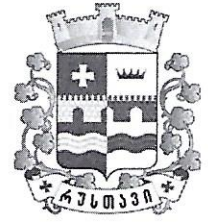
დაინტერესებული პირი

პ/ნ:

01701142053



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის
არქიტექტურის სამსახური
G E O R G I A
ARCHITECTURE DEPARTMENT
OF RUSTAVI MUNICIPALITY CITY HALL



წერილის ნომერი: 05-3824092531
თარიღი: 01/04/2024

ადრესატი: სინან ერდოღრუჯა
პირადი ნომერი: 01701142053
მისამართი: თბილისი ივანე ჯავახიშვილის ქ. N 83/5 ბ. 4

N38240491-05 18.02.2024წ. განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 29 მარტის N249 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია.
ის. დანართი

ვობა ძლიერი ვილი

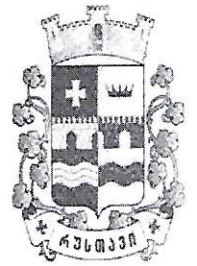
არქიტექტურის სამსახური-პირველადი სტრუქტურული
ერთეულის ხელმძღვანელი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



E-MAIL: RUSTAVI.MUNICIPALITY@RUSTAVI.GOV.GE WEB: WWW.RUSTAVI.GOV.GE

ქალაქი რუსთავი, მეგობრობის გავზირი N 20ბ / 20B MEGOBROBA AVE, RUSTAVI, GEORGIA, 3700. TEL: 1300



**ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
განკარგულება № 249**

29 მარტი 2024 წელი

ქალაქი რუსთავი

**ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის
ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: ს/კ: 02.03.04.719)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის და „ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის – გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 29 ნოემბრის N154 დადგენილების გათვალისწინებით, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. დამტკიცდეს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: ს/კ: 02.03.04.719) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია.
2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი მომზადდეს აღნიშნული კონცეფციის გათვალისწინებით.
3. განკარგულება ძალაშია გაცნობისთანავე.
4. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოში (ქალაქი რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის №6) საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მესამე ნაწილით დადგენილი წესით, გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

ნოდარ შეროზია

საკრებულოს თავმჯდომარე





ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882023386064 - 18/04/2023 16:26:12

მომზადების თარიღი
24/04/2023 14:18:11

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება
რუსთავი	ქ. შარტავა			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
02	03	04	719	დამუსგებული ფართობი: 2003.00 კვ.მ.
მისამართი: ქალაქი რუსთავი, ქუჩა ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია				ნაკვეთის წინა ნომერი: 02.03.04.573 ;
				შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 (მშენებარე)
				საერთო ფართობით: 4129 კვ.მ.

მესაკუთრეები:

ჯემალ ონიე, P/N: 18152678008 C/N: U25716604
შპს "კურა ქონსტრაქშენ", ID ნომერი: 406283631

02.03.04.719.01.01.001

შპს "კურა ქონსტრაქშენ" საკუთრება ფართი(მშენებარე) სართული 2, ბინა N1, 79.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ, გაფორმების თარიღი: 29/06/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.01.002

შპს "კურა ქონსტრაქშენ" საკუთრება ფართი(მშენებარე) სართული 2, ბინა N2, 80.20 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ, გაფორმების თარიღი: 29/06/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.01.003

შპს "კურა ქონსტრაქშენ" საკუთრება ფართი(მშენებარე) სართული 2, ბინა N3, 68.90 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ, გაფორმების თარიღი: 29/06/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.01.028

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ფართი(მშენებარე) **სართული7,ბინა N28,** 68.90 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.01.029

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ფართი(მშენებარე) **სართული7,ბინა N29,** 58.70 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.01.030

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ფართი(მშენებარე) **სართული7,ბინა N30,** 72.30 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.01.031

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ფართი(მშენებარე) **სართული8,ბინა N31,** 79.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.01.032

ჯემალ ონეი

საკუთრება ფართი(მშენებარე) **სართული8,ბინა N32,** 79.50 კვ.მ.

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , გაფორმების თარიღი:24/07/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.01.033

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ფართი(მშენებარე) **სართული8,ბინა N33,** 68.90 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.01.040

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ფართი(მშენებარე) სართული9,ბინა N40, 71.70 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.02.001

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ავტოსადგომი N1(მშენებარე) ნიშნული -3.05 21.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.02.002

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ავტოსადგომი N2(მშენებარე) ნიშნული -3.05 21.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.02.003

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ავტოსადგომი N3(მშენებარე) ნიშნული -3.05 21.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.02.004

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ავტოსადგომი N4(მშენებარე) ნიშნული -3.05 21.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.02.005

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ავტოსადგომი N5(მშენებარე) ნიშნული -3.05 38.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.02.006

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ავტოსადგომი N6(მშენებარე) ნიშნული -3.05 21.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.02.007

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ავტოსადგომი N7(მშენებარე) ნიშნული -3.05 21.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.02.008

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ავტოსადგომი N8(მშენებარე) ნიშნული -3.05 21.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.02.009

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ავტოსადგომი N9(მშენებარე) ნიშნული -3.05 21.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.02.010

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება ავტოსადგომი N10(მშენებარე) ნიშნული -3.05 28.00 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ , გაფორმების თარიღი:29/06/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

02.03.04.719.01.03.001

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

საკუთრება კომერციული ფართი
N1 (მშენებარე)

სართული, 325.30
კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საცხოვრებელი სახლის განაწილების შესახებ, გაფორმების თარიღი: 29/06/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

შპს "კურა ქონსტრაქშენ"

იპოთეკა

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

აღწერა:

ვალდებულება

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

აღწერა:

02.03.04.719

882023386064 18/04/2023 16:26:12 (უფლების რეგისტრაციის ნომერი: 882015282778 თარიღი: 22/05/2015 15:03:05)

ბრძანება, რეესტრის ნომერი N764, დამოწმების თარიღი 18/05/2015, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერი

გამყიდველი: სსიპ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტი 216433287;

პირობით გამოცხადებულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმი, რეესტრის ნომერი N-1, დამოწმების თარიღი 07/06/2013,

საგანი: ფართი 2003 კვ.მ ; 1.მყიდველი ვალდებულია შესყიდულ მიწის ნაკვეთზე აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადებიდან 2(ორი) წლის განმავლობაში განახორციელოს მშენებლობა და შეასრულოს ვალაში პირობით გამოცხადებულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმით ნაკისრი სხვა ვალდებულებები 2. ვალდებულების შესრულება მშენებლობის განხორციელება) გაგრძელდეს 2019 წლის 30 სექტემბერი,; საბოლოო თარიღი: 31/12/2023;

შეთანხმება ვალდებულების შესრულების ვალის გაგრძელების შესახებ, რეესტრის ნომერი N007-4, დამოწმების თარიღი 22/05/2015, საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახური

ბრძანება N 1703, დამოწმების თარიღი 24/11/2017, სსიპ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია

ბრძანება N1240, დამოწმების თარიღი 23/10/2019, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება N ბ38.382308027 დამოწმების თარიღი 21/03/2023, სსიპ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია ,

02.03.04.719.01.01.034

882020589896 26/08/2020 19:32:25 (უფლების რეგისტრაციის ნომერი: 882020589896 თარიღი: 26/08/2020 19:32:25)

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება N1, დამოწმების თარიღი 26/08/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მომავალი მესაკუთრე ემრე ქაიპან P/N: 53983270670 C/N: U 03099930;

საგანი: სართული 8 ,ბინა N34, 58.70 კვ.მ. ; ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების პირობით. მათ შორის, მე-16 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებით.;

საგადასახადო გირაუნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ყალბა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

მოცემული ამონაწერი არ ასახავს მონაცემებს დამოუკიდებელ უფლების ობიექტზე/ობიექტებზე რეგისტრირებული უფლებების (გარდა საკუთრების უფლებისა), ვალდებულებების და საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეაგეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge



საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **02.03.04.719**

ნაკვეთის დანიშნულება:

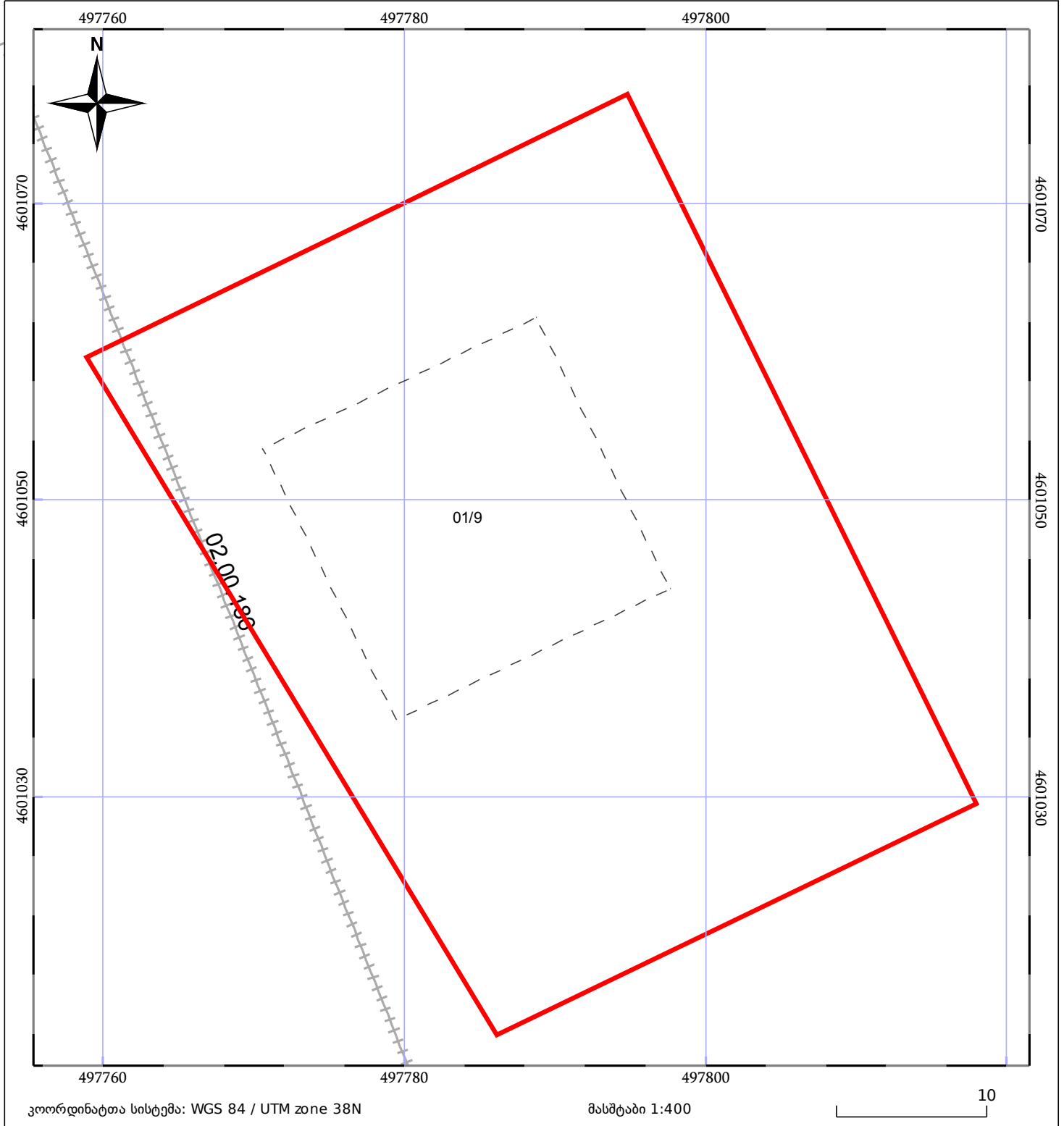
არასასოფლო სამეურნეო

განცხადების ნომერი: **882020230682**

ფართობი:

2003 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)

მომზადების თარიღი: **26/06/2020**



05/25 მშენებარე ნაგებობა	05/25 მენობა/ნაგებობა	ტყის ფონდი
ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	საზომრივი ნაგებობა	ვალდებულება



**ამონაწერი მენარმეთა და არასამენარმეთა
(არაკომერციული) იურიდიული პირების
რეესტრიდან**

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B23082723, 15/06/2023 12:06:20

სუბიექტი

საფირმო სახელწოდება:	შპს კურა ქონსტრაქშენ
სამართლებრივი ფორმა:	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
საიდენტიფიკაციო ნომერი:	406283631
რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი:	20/06/2019
მარეგისტრირებელი ორგანო:	სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქალაქი რუსთავი, თოდრიას ჩიხი N III , N 4

**ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუნარობის პროცესის
მიმდინარეობის შესახებ**

რეგისტრირებული არ არის

მმართველობის ორგანო

- საერთო ვრება
- ხელმძღვანელი ორგანო

ხელმძღვანელობა/ნარმომადგენლობა

- ხელმძღვანელი ორგანო
ფინანსური დირექტორი - ჯემალ ონეი, 18152678008, U25716604, 01891057116
/თურქეთი/ ,სადამფუძნებლო შეთანხმებით განსაზღვრული
აღმასრულებელი დირექტორი - სინან ერდოღრუჯა, 01701142053 /ორმაგი მოქალაქე
საქართველო, თურქეთი/ ,ერთპიროვნული

კაპიტალი

ნებადართული კაპიტალი	არ არის განსაზღვრული
განთავსებული კაპიტალი	არ არის განსაზღვრული
გამოშვებული წილი	არ არის განსაზღვრული
განთავსებული წილი	100 ერთეული

პარტნიორები

კლასის ტიპი: /კლასის გარეშე/ , რაოდენობა:100, ნომინალური ღირებულება:არ არის განსაზღვრული

მესაკუთრე	რაოდენობა	წილი	წილის მმართველი
ჯემალ ონეი, 18152678008, U25716604, 01891057116 /თურქეთი/	15	15%	
სინან ერდოღრუჯა, 01701142053 /ორმაგი მოქალაქე საქართველო, თურქეთი/	85	85%	

ვალდებულება

რეგისტრირებული არ არის

ყადაღა/აკრძალვა

რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოდრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთებზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი

რეგისტრირებული არ არის

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge , ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405 405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405 405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405 405

- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

დაგეგმვის ეფექტიანობა S W O T ანალიზი

S	W	O	T
ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	შესაძლებლობები	საფრთხეები

ადგილმდებარეობა

<ul style="list-style-type: none"> - საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ რუსთავის ცენტრალურ უბანში - ზღვის დონიდან 351.25 - 351.40 მ. ნიშნულზე - სამხრეთ-აღმოსავლეთით ესაზღვრება ასფალტსაფარიანი სავტომობილო გზა. (ლომოურის ქუჩა) 		<ul style="list-style-type: none"> - ტერიტორიის ათვისება და განვითარება მრავალბინიანი საცხოვრისით (არსებული ურბანული განაშენიანების მაგალითის გათვალისწინებით). 	<ul style="list-style-type: none"> - ტერიტორიის განუვითარებლობა რუსთავის მუნიციპალიტეტში ეკონომიკურად გაუმართლებელია
---	--	---	---

ეკოლოგია

<ul style="list-style-type: none"> - ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის საცხოვრებელ ზონაში. 	<ul style="list-style-type: none"> - ტერიტორიაზე არასაქმარისი ხე-ნარგავები 	<ul style="list-style-type: none"> - თავისუფალი კროეტიკების საშუალება - ავთენტური, მაღალი ღირებულების ხე-ნარგავებით განაშენიანების შესაძლებლობა - თავისუფალ სივრცეებზე რეკრეაციის მოწყობა - ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესება 	<ul style="list-style-type: none"> - ტერიტორიის განუვითარებლობის და მოვლა კატრონების გარეშე შესაძლებელია მოხდეს ნიადაგის გამოფიტვა და გაუდაბნობა
--	---	--	---

ტრანსპორტი

<ul style="list-style-type: none"> - საპროექტო ტერიტორიასთან მისასვლელი სავტომობილო გზების დამაკმაყოფილებელი გამტარუნარიანობა 		<ul style="list-style-type: none"> - სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების შესაძლებლობა 	<ul style="list-style-type: none"> - სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების გარეშე შეუძლებელია ტერიტორიის გამოყენება
--	--	--	--

საინჟინრო ქსელები

<ul style="list-style-type: none"> - საპროექტო ტერიტორიასთან ახლოს არის ყველა საჭირო საინჟინრო ქსელი (ელ.მომარაგება, გაზი, წყალსადენი, კანალიზაცია, სანიაღვრე) 	<ul style="list-style-type: none"> - მოსაწესრიგებელია საინჟინრო ინფრასტრუქტურა 	<ul style="list-style-type: none"> - საინჟინრო ქსელების სრულყოფილად მოწყობის ან გადამწყობის თავისუფალი შესაძლებლობა 	<ul style="list-style-type: none"> - საპროექტო ტერიტორიაზე მოუწესრიგებელი საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გამო შესაძლებელია მოხდეს გარემოს დაზიანება
---	---	--	---

განვითარება

<ul style="list-style-type: none"> - ტექნოგენური საფრთხეები არ ფიქსირდება - ბუნებრივი საფრთხეები არ ფიქსირდება - სიმოცხლისუნარიანია 		<ul style="list-style-type: none"> - საპროექტო ტერიტორიას აქვს შესაძლებლობა განვითარდეს მაღალი კლასის საცხოვრისით, ასევე შეინარჩუნოს ეკოლოგიურად სუფთა გარემო შესაბამისი ტექნოლოგიების გამოყენებით, სწორად შერჩეული ხე-ნარგავების დარგვითა და ავთენტური გამწვანების მოწყობით. - განხორციელდება ინვესტიცია - ახალი საშუალო ადგილები 	<ul style="list-style-type: none"> - ეკონომიკაში ფინანსური დანაკარგები - ტერიტორია დარჩება განუვითარებელი
--	--	---	---

მონაცემთა ინდიკატორები (მატრიცა)

N	მონაცემთა სფერო	მახასიათებელი	განახლების პერიოდი	წყარო
1. ფიზიკური გარემო				
1.1	გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი	2003 მ ²	24.04.2023 წელი	საჯარო რეესტრი
1.2	ბუნებრივი ფასეულობები	საპროექტო ტერიტორიასა და საკვლევი ტერიტორიის საველე დაკვირვება და შეფასება		
1.3	კულტურული ფასეულობები	საპროექტო ტერიტორიასა და საკვლევი ტერიტორიის საველე დაკვირვება და შეფასება		
1.4	მიწათდაფარულობა	<p>საპროექტო ტერიტორიის მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები:</p> <p>ადმინისტრაციული შენობის ფართობი : 384 მ² საავრომობილო გზების ფართობი: გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი: 1391 მ² საწარმო შენობების ფართობი: 4597 მ²</p>		
2. ინფრასტრუქტურა				
2.1	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	ქ. რუსთავი, შიდა საქალაქო გზა		საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი, საჯარო რუკები
2.2	საინჟინრო ქსელები	ტოპოაზომვითი ნახაზი	19.09.2019 წელი	
3. უფლებრივი გარემო				
3.1	შეზღუდვა	<p>ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი თავი II ტერიტორიების გამოყენების პირობები მუხლი 4. საცხოვრებელი ზონა 2. საშუალო ინტენსიობის ზონა (სზ-3) განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:</p> <p>მიწის ნაკვეთის ზომები : მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ ფრონტი (მეტრები) 12/15* მ. მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/ სიგრძე (მეტრები) 20/25* მ. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ²) 400/600* მ².</p>	29.11.2019 წელი	ქ. რუსთავის, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება #154

ზოგადი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. რუსთავში, ლომოურის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე და მოიცავს 1 (ერთი) საკადასტრო ერთეულს (ს/კ: 02.03.04.719), მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 2003 მ². მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს “კურა ქონსტრაქშენ”ი, აღმასრულებელი დირექტორი (სინან ერდოღრუჯა პ/ნ: 01701142053).

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მიმდინარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, ქ.რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიაში შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი და გაბარიტული ზომები აკმაყოფილებს კონკრეტული უფლებრივი ზონისადმი მოთხოვნილ ყველა პარამეტრს, აღნიშნული განაშენიანების დეტალური გეგმის მიხედვით გვსურს არსებული ფაქტობრივი კ-2 (1.8) საანგარიშო კოეფიციენტის ცვლილება, კერძოდ გაზრდა (0.8)-ით.

განაშენიანების დეტალური გეგმით მოთხოვნილი კ-2 საანგარიშო კოეფიციენტი:

(კ-2 2.6).

შეთანხმებული პროექტის ავტოსადგომების რაოდენობა:

პარკირების მოთხოვნილი რაოდენობა, საცხოვრებელ ფართზე გათვლილია - 16

ავტოსადგომი. 2380.4 (საცხოვრებელი ფართი) / $150 = 16$. კომერციულ ფართზე გათვლილია 5

ავტოსადგომი. 195.3 (კომერციული ფართი) / $40 = 5$. სასაწყობე ფართზე გათვლილია 1

ავტოსადგომი. 130 (კსასაწყობე ფართი) / $100 = 1$.

განაშენიანების დეტალური გეგმით მოთხოვნილი, გათვალისწინებული ავტოსადგომების რაოდენობა: საცხოვრებელი ფართი-3273 კვ.მ საზაფხულო ფართი-644,5კვ.მ საცხოვრებელი ერთეულების ფართის ჯამი შეადგენს $3273+644,5=3917,5$ კვ.მ $3917,5/150=26$ ავტოსადგომი. (კომერციულ ფართზე გათვლილია 5

ავტოსადგომი. 195.3 (კომერციული ფართი) / $40 = 5$. სასაწყობე ფართზე გათვლილია 1

ავტოსადგომი. 130 (სასაწყობე ფართი) / $100 = 1$. უცვლელია)

გ.დ.გ პროექტის შედეგად მღებული ავტოსადგომების რაოდენობა $26+5+1= 32$ ავტოსადგომი

განაშენიანების დეტალური გეგმის აღწერა

. ქ. რუსთავში, ლომოურის ქუჩის მ/ტ-ზე მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების დეტალური გეგმა მოიცავს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ყველა აუცილებელ მოთხოვნას;

. განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისგან, ტექსტურ ნაწილს წარმოადგენს ეს დოკუმენტი, ხოლო გრაფიკული ნაწილი წარმოადგენილია აქ ჩამოთვლილი გეგმების სახით.

დადგენილი ზონები და გამოყენების სახეობები (სზ 3)

. განაშენიანების დეტალური გეგმით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის და მიმდებარე ტერიტორიის კვლევამ გვიჩვენა, რომ აღნიშნული ტერიტორიები ძირითადად განვითარებულია მრავალბინიანი (ძირითადი 12 სართულიანი) საცხოვრებელი ბინებით, ასევე სხვადასხვა დატვირთვის კომერციული და საზოგადოებრივი შენობებით.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმის
განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

თავი II
ტერიტორიების გამოყენების პირობები

მუხლი 4. საცხოვრებელი ზონა

საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3) - საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

- . საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- . სასტუმრო;
- . სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- . კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- . საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
- . მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- . რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- . სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- . საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- . ადმინისტრაციული ობიექტი;
- . ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- . ოფისი;
- . ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი;

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- . მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- . სავაჭრო ცენტრი;

დასაგეგმარებელ მიწის ნაკვეთზე დაგეგმარებულ შენობებს მაქსიმალური სიმაღლეები.

- . დაგეგმარებულ შენობებს შორის დაშორებები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები მოცემულია ნაზაზზე (სხივი/სიმაღლის განსაზღვრის სემა)
- . შენიშვნა: წარმოდგენილი (გდგ)-ს მიხედვით შესაძლებელია დასაგეგმარებელ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული შენობების გაბარიტების კორექტირება (გადაადგილება), კონკრეტულ უფლებიერ ზონის და განაშენიანების დეტალური გეგმით განსაზღვრული ფაქტობრივი კოეფიციენტების უცვლელად.

დასაგეგმარებელ მიწის ნაკვეთზე ელგაყვანილობის, გაზგაყვანილობის, წყალგაყვანილობის, წყალარინების განლაგება

- . საპროექტო ტერიტორიაზე საინჟინრო ინფრასტრუქტურის (ელგაყვანილობა, გაზგაყვანილობა, წყალგაყვანილობა , წყალარინება) შეთანხმებულია შესაბამისი საკომუნიკაციო კსელების მფლობელ კომპანიებთან.

დასაგეგმარებელ მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო და საფეხმავლო მოძრაობა

- . განაშენიანების დეტალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება არსებული ორი (ურთიერთსაწინააღმდეგო მოძრაობის) საავტომობილო გზა (ლომოურის ქუჩა და მუჟან ლებანიძე I-გასასვლელი);
- . საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ასევე გათვალისწინებულია გამჭოლი საავტომობილო გზა, ღია ავტოსადგომები და ძირითადი საფეხმავლო გზები.

დასაგეგმარებელი მიწის ნაკვეთის გამწვანება

- . დასაგეგმარებელ მიწის ნაკვეთზე არ არსებობს ხე-ნარგავები, განაშენიანების დეტალური გეგმის მიხედვით საჭირო იქნება ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა, რიგი მწვანე ნარგავების დამატება (დარგვა), ასევე გათვალისწინებულია მნიშვნელოვანი მწვანე კუნძულების გაჩენა;
- . დასაგეგმარებელ მიწის ნაკვეთის გამწვანების გეგმაზე აღნიშნულია გასამწვანებელი ადგილები და შესაბამისად დაცულია კანონმდებლობით მოთხოვნილი კ-3 საანგარიშო კოეფიციენტი.

დასაგეგმარებელი მიწის ნაკვეთისადმი ეკოლოგიური მოთხოვნები.

. განკერძოებამდე დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე იფორმაცია არ მოიპოვება, აქედან გამომდინარე სასურველია მოხდეს ნიადაგის გამოკვლევა, იმისათვის რომ დაზუსტდეს ნიადაგის ეკოლოგიური მდგომარეობა.

განაშენიანების დეტალური გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება

. წინამდებარე განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელება ხელს შეუწყობს ქ. რუსთვის ინტენსიურ განვითარებას, ახალი სრულყოფილი საცხოვრებელი უბნების შექმას.



ნიჟო ლომოურის ქუჩა

საკრთაქტო ტერიტორია

შენიშვნა

- ნახაზზე წითელი მოხაზულია სატერიტორიული
- ნახაზზე ყველა სახის სვლილია შეთანხმებული უღელ იყოს პროექტის ავტორთან
- ფურცლის კორექტირებით ავტომატურად უბეჭდება წინა ვარიანტი

პროექტის აღნიშვნები
■ საკრთაქტო ტერიტორია

14.12.2023



დამკვეთი	შ.პ.ს "ქუჩა კონსტრუქციონი"
----------	----------------------------

შემსრულებელი



design • architecture • urban planning • landscape architecture
 Email: urbanplanning@gmail.com
 Tel: 595 105 105

პროექტის სახელწოდება	მრავალბინიანი სასოფრობაო სახლის ბ.ბ.პ პროექტი
მისამართი	ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 02.03.04.719)

თანამდებობა	სახლი/გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	გაბრიელაშვილი	
პრ.მთ. არქიტექტორი	გაბრიელაშვილი	
არქიტექტორი		

ნახაზი	საკრთაქტო ტერიტორიის განთავსების არეალი
--------	---

ფურცელი	მასშტაბი
A 3	1 : 10 000



საპროექტო ტერიტორია

ნიჟო ლომოურის ქუჩა

შენიშვნა
 • ნახაზზე ჩომბი მოყვანილია საბინიარტობო
 • ნახაზზე ყველა სახის ცვლილება შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან
 • ფურცლის კომპიტირებით ავტომატურად უქმდება წინ ვარიანტი

კერძოთი აღნიშვნები

■ საპროექტო ტერიტორია
 ■ საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

14.12.2023

დამკვეთი	შ.პ.ს "ქუჩა კონსტრუქციონი"
----------	----------------------------

შემსრულებელი

design • architecture • urban planning • landscape architecture
 Email: urbanplanning@gmail.com
 Tel: 595 105 105

პროექტის სახელწოდება	მრავალბინიანი სასოფრობოლი სახლის ბ.დ.პ პროექტი	
მისამართი	ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 02.03.04.719)	
თანამდებობა	სახელი/გვარი	ხელმოწერა
ლიკავტორი	გ.ბერაქაშვილი	
არქიტექტორი	გ.ბერაქაშვილი	
არქიტექტორი		

ნახაზი **სიტუაციური გეგმა**

ფურცალი	მასშტაბი
A 3	1 : 250



საპროექტო ტერიტორია

შენიშვნა
 • ნახაზზე ჩომბი მოწყობის სანტიმეტრებში
 • ნახაზზე ყველა სახის ცვლილება შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან
 • ფურცლის კომპიტირებით ავტომატურად უქმდება წინ ვარიანტი

კერძოეთი აღნიშვნები

■ საპროექტო ტერიტორია
 ■ საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

14.12.2023



დამკვეთი	შ.პ.ს "ქუჩა კონსტრუქციონი"
----------	----------------------------

შემსრულებელი	 design • architecture • urban planning • landscape architecture Email: urbanplanning@gmail.com Tel: 595 105 105
--------------	--

პროექტის სახელწოდება	მრავალბინიანი სასოფრობაო სახლის მ.დ.პ პროექტი
----------------------	---

მისამართი	ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 02.03.04.719)
-----------	--

თანამდებობა	სახელი/გვარი	ხელმოწერა
-------------	--------------	-----------

ლიკენი	გ.ბერაქაშვილი	
პროექტორი	გ.ბერაქაშვილი	

ნახაზი	ფოტოფიქსაცია
--------	---------------------

ფურცალი	მასშტაბი
A 3	1 : 250






შენიშვნა

- ნახაზზე ზომები მოყვანილია საბინიშბრებში
- ნახაზზე ყველა სახის ცვლილება შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან
- ფურცლის კორექტირებით ავტომატურად უქმდება წინა ვარიანტი

კორპორატიული აღნიშვნები

14.12.2023

დამკვეთი	შ.პ.ს "კურა კონსტრუქციონი"	
შემსრულებელი	 <p>design • architecture • urban planning • landscape architecture Email: urbanplanning@gmail.com Tel: 595 105 105</p>	
პროექტის სახელწოდება	მრავალბინიანი სასოფრობაო სახლის მ.დ.გ პროექტი	
მისამართი	ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (სკ 02.03.04.719)	
თანამდებობა	სახელი/გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	გ.ბერაქაშვილი	
პრ.შთ. არქიტექტორი	გ.ბერაქაშვილი	
არქიტექტორი		
ნახაზი	არსებული სიტუაციის ფოტო	
ფურცელი	მასშტაბი	
A 3		






შენიშვნა

- ნახაზზე ზომები მოყვანილია სანტიმეტრებში
- ნახაზზე ყველა სახის ცვლილება შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან
- ფურცლის კორექტირებით ავტომატურად უქმდება წინა ვარიანტი

კორპორატიული აღნიშვნები

14.12.2023

დამკვეთი	შ.პ.ს "კურა კონსტრუქციონი"	
შემსრულებელი	 <small>design • architecture • urban planning • landscape architecture</small> <small>Email : urbanplanning@gmail.com</small> <small>Tel : 595 105 105</small>	
პროექტის სახელწოდება	მრავალბინიანი სასოფრობუილი სახლის ბ.დ.პ პროექტი	
მისამართი	ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (სკ 02.03.04.719)	
თანამდებობა	სახელი/გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ბ.ბერაქაშვილი	
პრ.შთ. არქიტექტორი	ბ.ბერაქაშვილი	
არქიტექტორი		
ნახაზი	არსებული სიტუაციის ფურცლი	
ფურცალი	მასშტაბი	
A 3		



შ.პ.ს კირკიტაძე და კომპანია (ს/ნ4162940067)

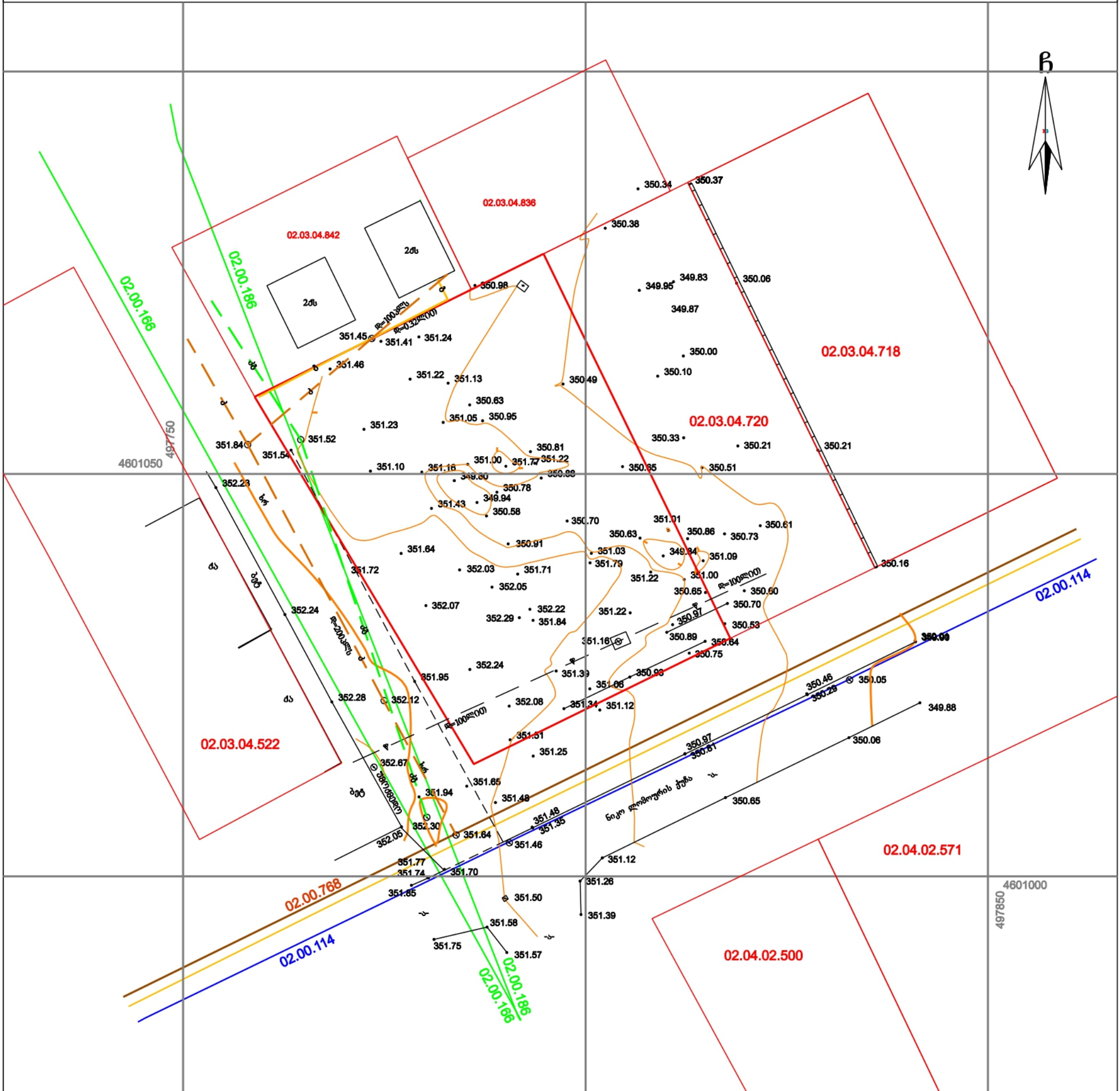
პუჩინის ქ. №27 ფ: 2 37 23 00 მამ: 5 99 56 22 76, ფაქსი: 2 37 23 00

L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"

Pekini str. N 27 tel: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, fax: 2 37 23 00

ქალაქი რუსთავი, ქუჩა ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ: 02.03.04.719)
შპს „კენდ ს პოუმ“-ის (I/D: 406283631) საკუთრებაში არსებული 2003 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის ტოპოგრაფიული

გეგმა



პირობითი აღნიშვნები

WGS 1984-ის კოორდინატთა სისტემის UTM პროექცია

მ	საცხ. შენობა	ხის ღობე	ფ	წყალგაყვანილობა
და	არასაცხ. შენობა	ღობე	ბ	გაზი
	ფარდული მშენებარე შენობა	ქვის კედელი	კ	კანალიზაცია
	წიწვოვანი ხე	ფლატე	სან	სანიადგურე
	ფოთლოვანი ხე	რკინიგზა	კბ	კავშირგაბმულობა
	ხილკეროვანი მცენარე	სამეთავეფურეო ტეხი	თბ	ელ. ქსელები
	გარე განათება	ელ. გადაძვეში ხაზი		გათბობა

- შენიშვნა:**
- 1) გეგმაზე დატანილია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვრები
 - 2) ვინაიდან გეგმაზე დატანილია მხოლოდ რეგისტრირებული მიწისქვეშა კომუნიკაციები მათი მდებარეობების დაზუსტება მოხდეს ყველა კომუნიკაციის წარმომადგენლებთან

შ.პ.ს. კირკიტაძე და კომპანია (ს/ნ4162940067)

პუჩინის ქ. №27/10 ფ: 2 37 23 00 მამ: 5 99 56 22 76, ფაქსი: 2 37 23 00

L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"

Pekini str. N 27/10 tel: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, fax: 2 37 23 00

www.kirkitadze.ge

kirkitadze@mail.ru

დირექტორი:	რ. კირკიტაძე
აზომბა:	გ. მარტაძე
დახაზა:	რ. მუმლაძე
დამკვეთი	შპს „კენდ ს პოუმ“
მასშტაბი: 1:500	19.09.2019წ.



საკროეჭტო ტერიტორია

ნიკო ლომოურის ქუჩა

შენიშვნა
 • ნახაზზე ჩომბი მოყვანილია სატერიტორიული
 • ნახაზზე ყველა სახის ცვლილება შეთანხმებული
 უნდა იყოს პროექტის ავტორთან
 • ფურცლის კორექტირებით ავტომატურად
 უძლევა ნინა ვარიანტი

პროექტის აღნიშვნები
 ■ საკროეჭტო ტერიტორია
 ■ საკროეჭტო ტერიტორიის საზღვარი

საკროეჭტო ტერიტორია 2003 მ²

14.12.2023

დამკვეთი: შ.პ.ს "ქუჩა კონსტრუქციონი"

შემსრულებელი: **UP Urban planning**
 design • architecture • urban planning • landscape architecture
 Email: urbanplanning@gmail.com
 Tel: 595 105 105

პროექტის სახელწოდება: მრავალბინიანი სასოფლო-სამეურნეო სახლის მ.დ.პ. პროექტი

მისამართი: ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 02.03.04.719)

თანამდებობა: სახელმძღვანელო ხელმოწერა
 დირექტორი: გ. ბერაძე
 არქიტექტორი: გ. ბერაძე
 არქიტექტორი:

ნახაზი: საკროეჭტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა

ფურცელი: მასშტაბი
 A 3 1 : 500

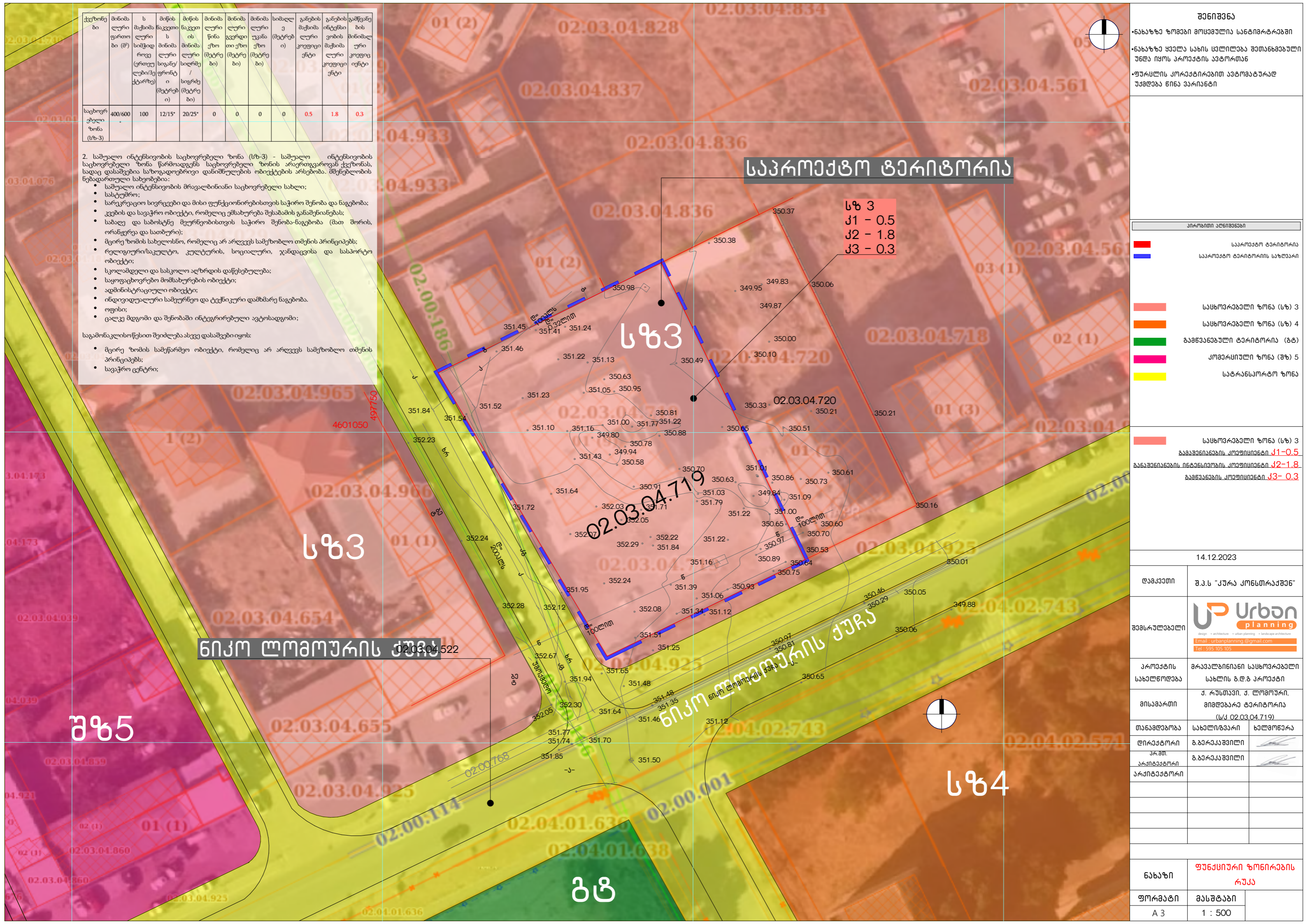
ქვეზონე ბი	მინიმა ლური ფართო ბი (მ²)	ს მაქსიმა სიმაღლე (ერთეულები/პეტარზე)	მიწის ნაკვეთი ს მინიმა სიგანე/სიღრმე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთი ის მინიმა სიგანე / სიღრმე (მეტრები)	მინიმა ლური ფართობი (მეტრები)	მინიმა ლური უკანა ეზო (მეტრები)	მინიმა ლური უკანა ეზო (მეტრები)	სიმაღლე (მეტრები)	განების მაქსიმა კოეფიცი ენტი	განების ინტენსი ვობის მაქსიმა ლური კოეფიცი ენტი	გამწვანე ბის მინიმა ლური კოეფიცი ენტი
საცხოვერ ებელი ზონა (სზ-3)	400/600	100	12/15*	20/25*	0	0	0	0	0.5	1.8	0.3

2. საშუალო ინტენსივობის საცხოვერებელი ზონა (სზ-3) - საშუალო ინტენსივობის საცხოვერებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვერებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა. მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

- საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვერებელი სახლი;
- სასტუმრო;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერა და სათბური);
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- ოფისი;
- ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი;

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვებია იყოს:

- მცირე ზომის სამეურნეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- სავაჭრო ცენტრი;



საკროეჭმო ტერიტორია

სზ 3
 J1 - 0.5
 J2 - 1.8
 J3 - 0.3

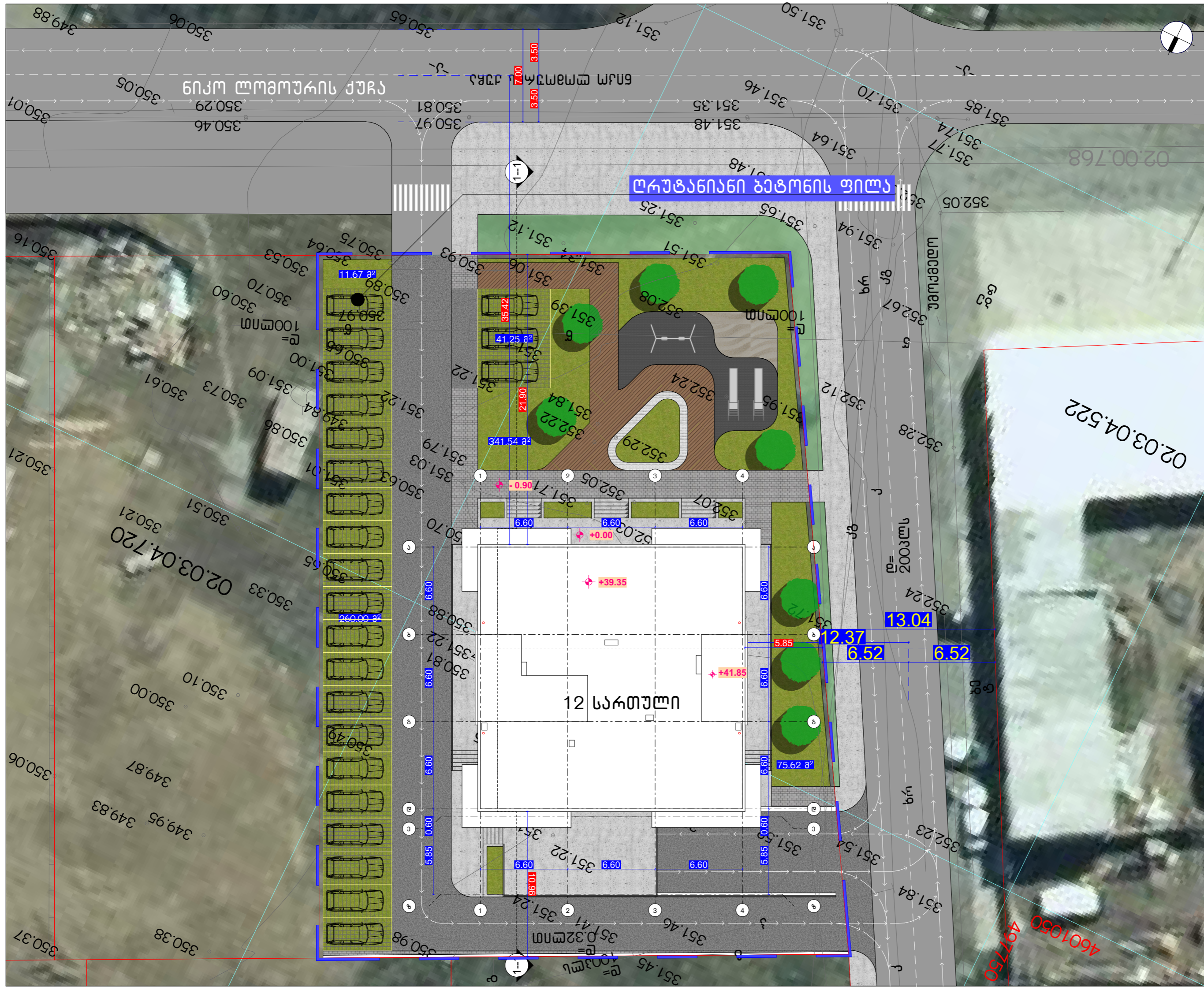
შენიშვნა
 • ნახაზზე ზომები მოყვანილია სანტიმეტრებში
 • ნახაზზე ყველა სახის ცვლილება შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან
 • ფურცლის კორექტირებაში ავტომატურად უქმდება წინა ვარიანტი

კოორდინატი აღნიშვნები	
█	საკროეჭმო ტერიტორია
█	საკროეჭმო ტერიტორიის საზღვარი
█	სასხოვრებალი ზონა (სზ) 3
█	სასხოვრებალი ზონა (სზ) 4
█	განაშენიანებალი ტერიტორია (გბ)
█	კომერსიული ზონა (შზ) 5
█	სატრანსპორტო ზონა

სასხოვრებალი ზონა (სზ) 3
 განაშენიანების კოეფიციენტი **J1-0.5**
 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი **J2-1.8**
 განაშენიანების კოეფიციენტი **J3- 0.3**

დაამუშავა	შ.პ.ს "ქურა კონსტრუქციები"
შემსრულებელი	UP Urban planning design • architecture • urban planning • landscape architecture Email: urbanplanning@gmail.com Tel: 595 105 105
პროექტის სახელწოდება	მრავალბინიანი სასხოვრებალი სახლის გ.მ.პ. პროექტი
მისამართი	ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 02.03.04.719)
თანამდებობა	სახელი/გვარი ხელმოწერა
ლიტერატორი	გ. ბერაქაშვილი
არქიტექტორი	გ. ბერაქაშვილი
არქიტექტორი	

ნახაზი	ფუნქციური ზონირების რუკა
ფორმატი	მასშტაბი
A 3	1 : 500



შენიშვნა
 • საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედებს საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
 • საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედებს საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
 • საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედებს საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

კომპლექსური აღნიშვნები

	საპროექტო ტერიტორია
	საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

14.12.2023

დამკვეთი: შ.პ.ს "კარა კონსტრუქციონი"

შემსრულებელი: **Urban planning**
 design • architecture • urban planning • landscape architecture
 Email: urbanplanning@gmail.com
 Tel: 595 105 105

პროექტის სახელი: მრავალბინიანი სასტუმრო-სახლი

საპროექტო ტერიტორიის მფლობელი: შ.პ.ს "კარა კონსტრუქციონი"

მისამართი: ქ. რუსთაველი, ქ. ლომთაძის რაიონი, თბილისი (ს/ქ 02.03.04.716)

თანამდებობა	საპროექტორი	ხელმოწერა
დამსახურების პერიოდი	გ. ბერიძე	
პროექტის მფლობელი	შ.პ.ს "კარა კონსტრუქციონი"	
სტადია		
პროექტის მფლობელი		

საფურცელი: 4601050

საფურცელი: 497750

შპს "საქართველოს ურბანული და არქიტექტურული პროექტირება" (საქართველოს ურბანული და არქიტექტურული პროექტირება)
 შპს "საქართველოს ურბანული და არქიტექტურული პროექტირება" (საქართველოს ურბანული და არქიტექტურული პროექტირება)
 შპს "საქართველოს ურბანული და არქიტექტურული პროექტირება" (საქართველოს ურბანული და არქიტექტურული პროექტირება)

საპროექტო ტერიტორია
 საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
 საინჟინერო გეოდეზია
 საინჟინერო გეოდეზია

14.12.2023

დაამუშავა: შ.პ.ს "საქართველოს ურბანული და არქიტექტურული პროექტირება"

შპს "საქართველოს ურბანული და არქიტექტურული პროექტირება"

 design • architecture • urban planning • landscape architecture
 Email: urbanplanning@gmail.com
 Tel: 595 105 105

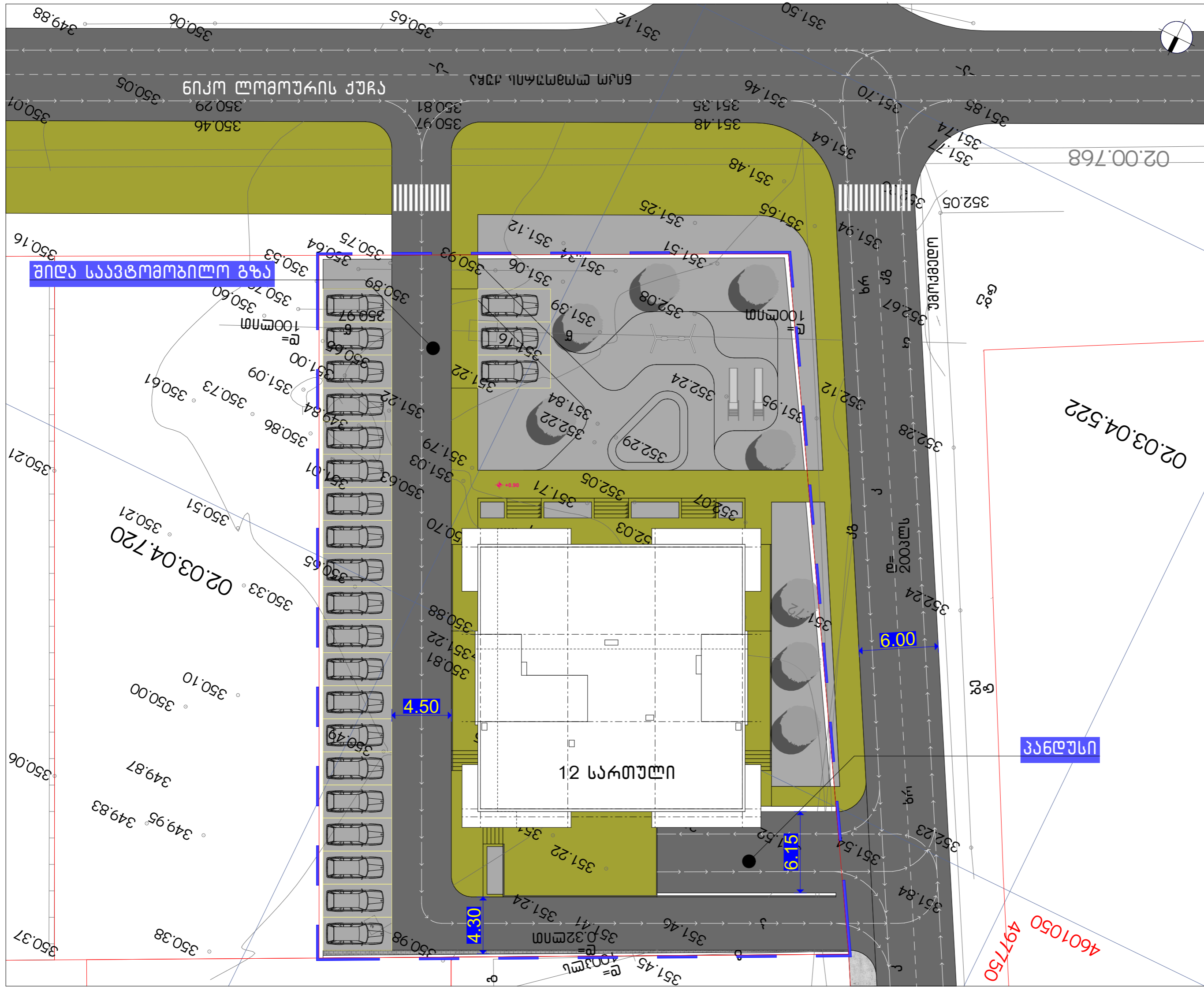
პროექტის სახელი: გარეგანი ტერიტორიის საპროექტო ტერიტორია

მისამართი: ქ. რუსთაველი, ქ. ლომთაძის მიმდებარე ტერიტორია (ს/ქ 02.03.04.719)

თანამდებობა	საინჟინერო გეოდეზია	ხელმოწერა
დამსახურების უწყისე	გ. ბაგრატიონი	
პროექტის უწყისე	გ. ბაგრატიონი	
სამსახურის უწყისე		

საპროექტო ტერიტორია
 საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

სკალირება: 1 : 250
 ფურცელი: A3



02.00.768

02.03.04.522

სიღრმე

4601050
 497750

საპროექტო ტერიტორია

12 სათავი

100 მ²

200 მ²

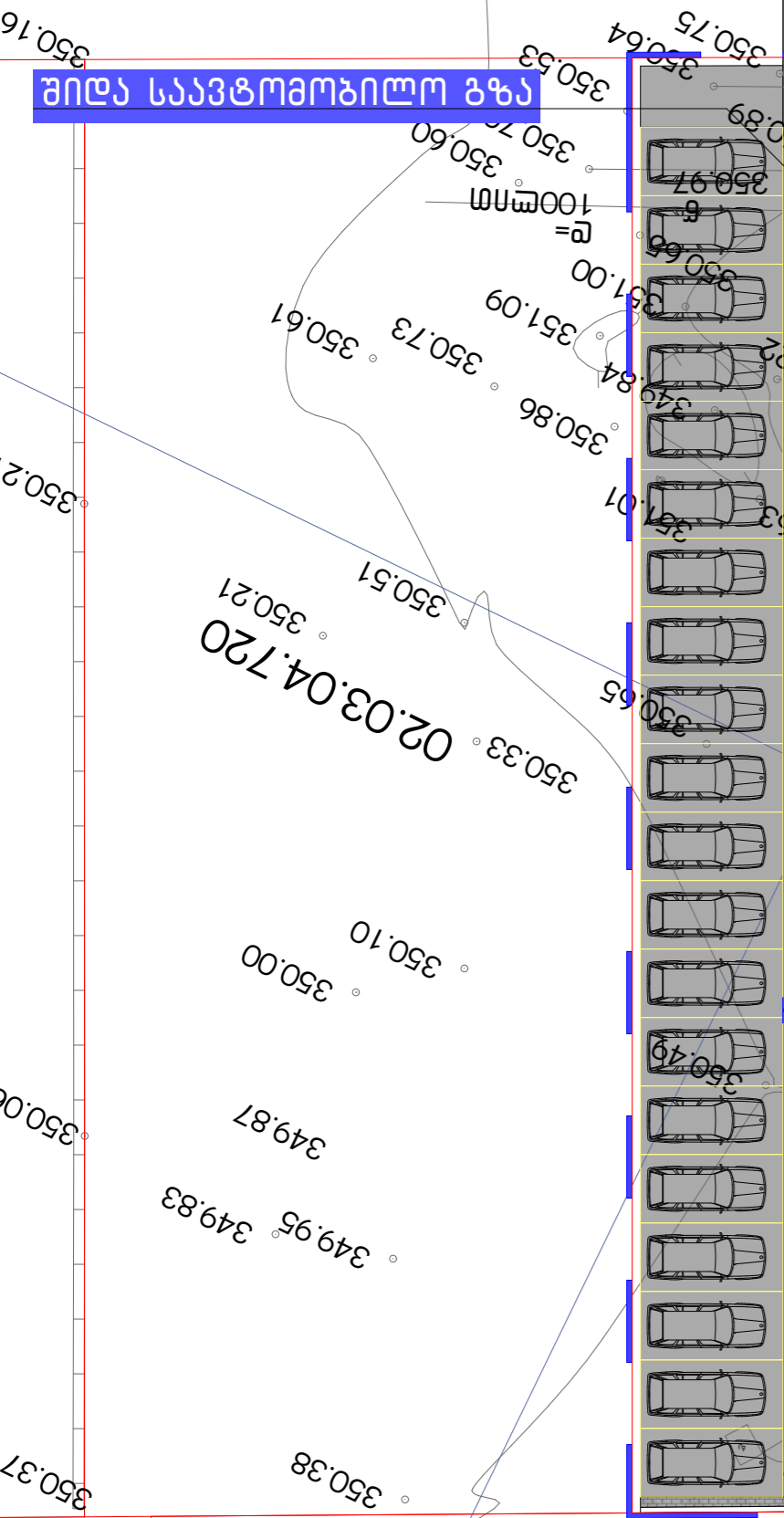
4.50

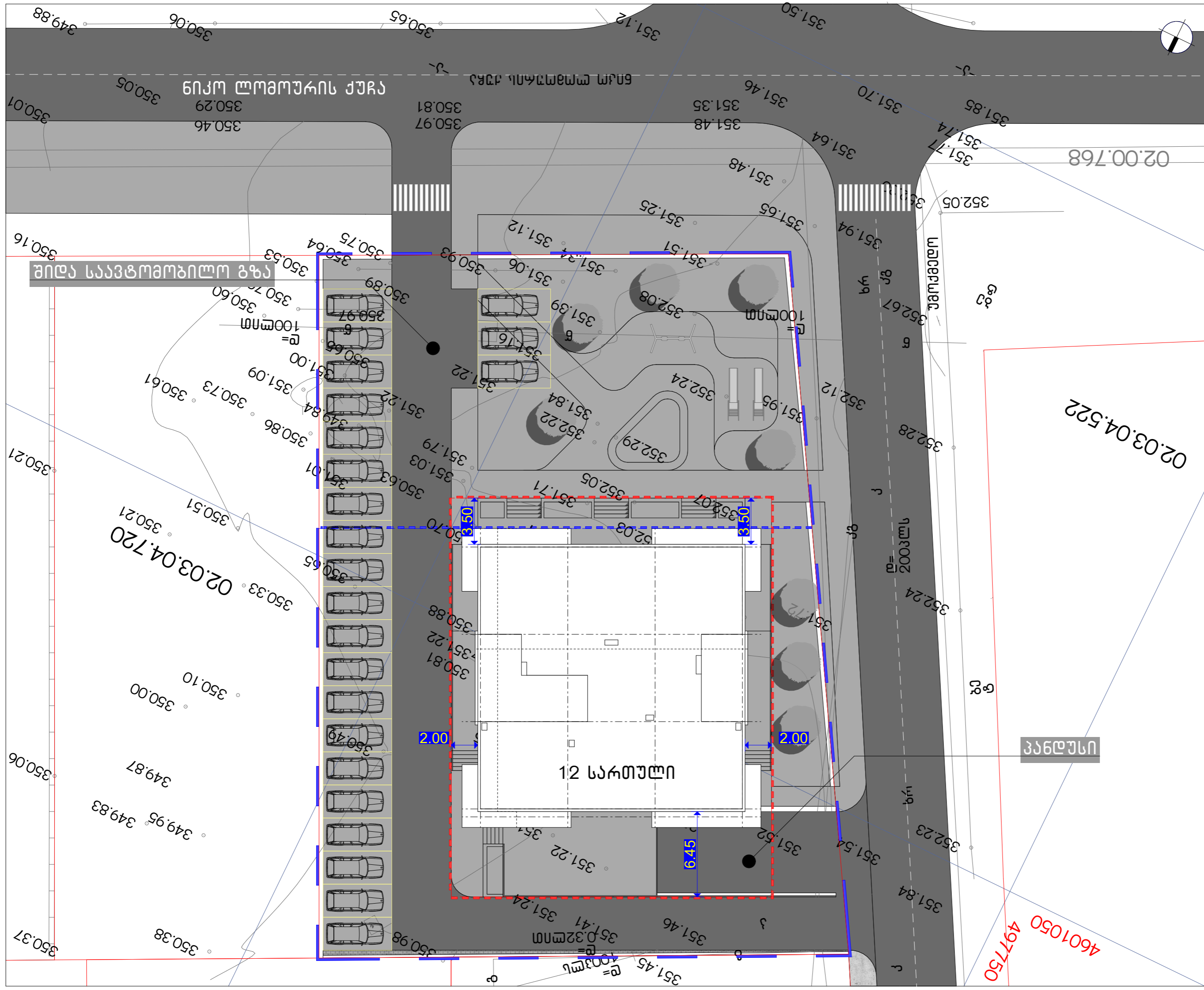
9.00

6.15

4.30

400 მ²





საქართველოს რესპუბლიკის იუსტიციის მინისტრის განკარგულებაშია
 ქვემო ქართლში მდებარე ტერიტორიაზე სასტუმროს მშენებლობის პროექტი
 დასრულებულია

საპროექტო ტერიტორია	წითელი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი

საპროექტო ტერიტორია	წითელი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი

საპროექტო ტერიტორია	წითელი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი

საპროექტო ტერიტორია	წითელი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი

საპროექტო ტერიტორია	წითელი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	ლურჯი

14.12.2023

საპროექტო ტერიტორია



საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

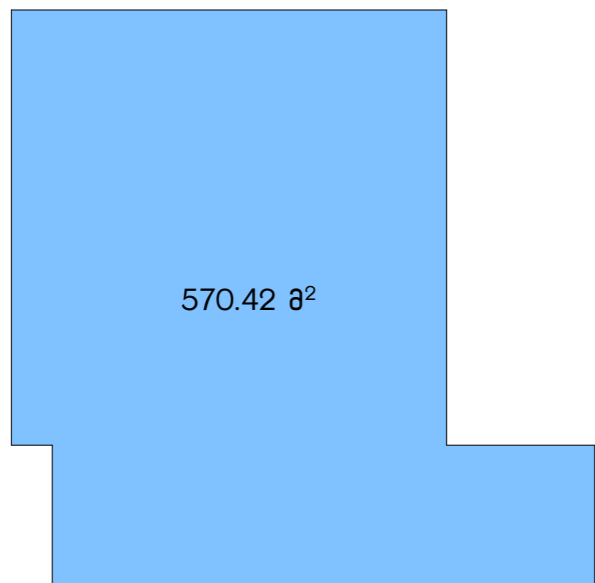
საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

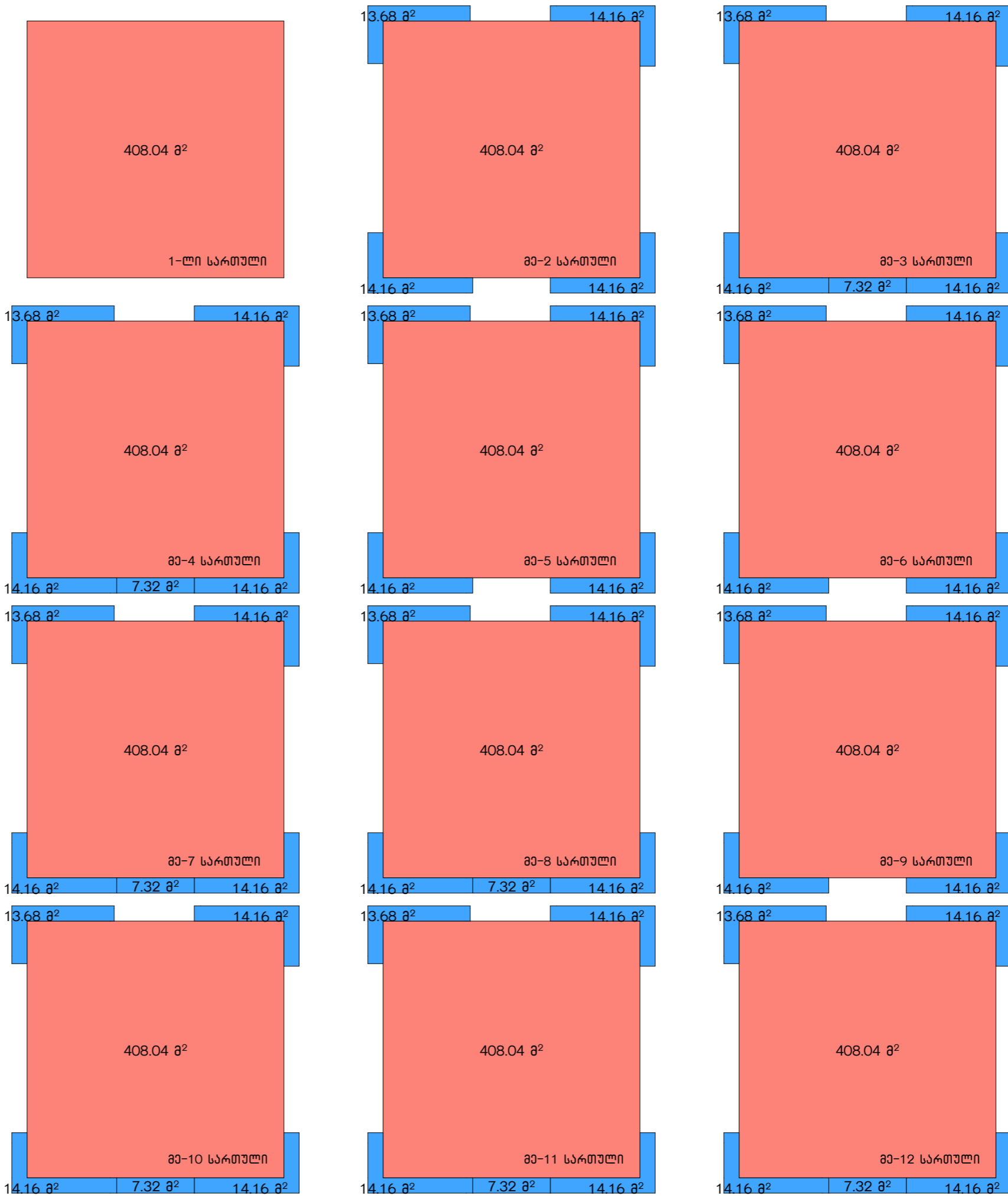
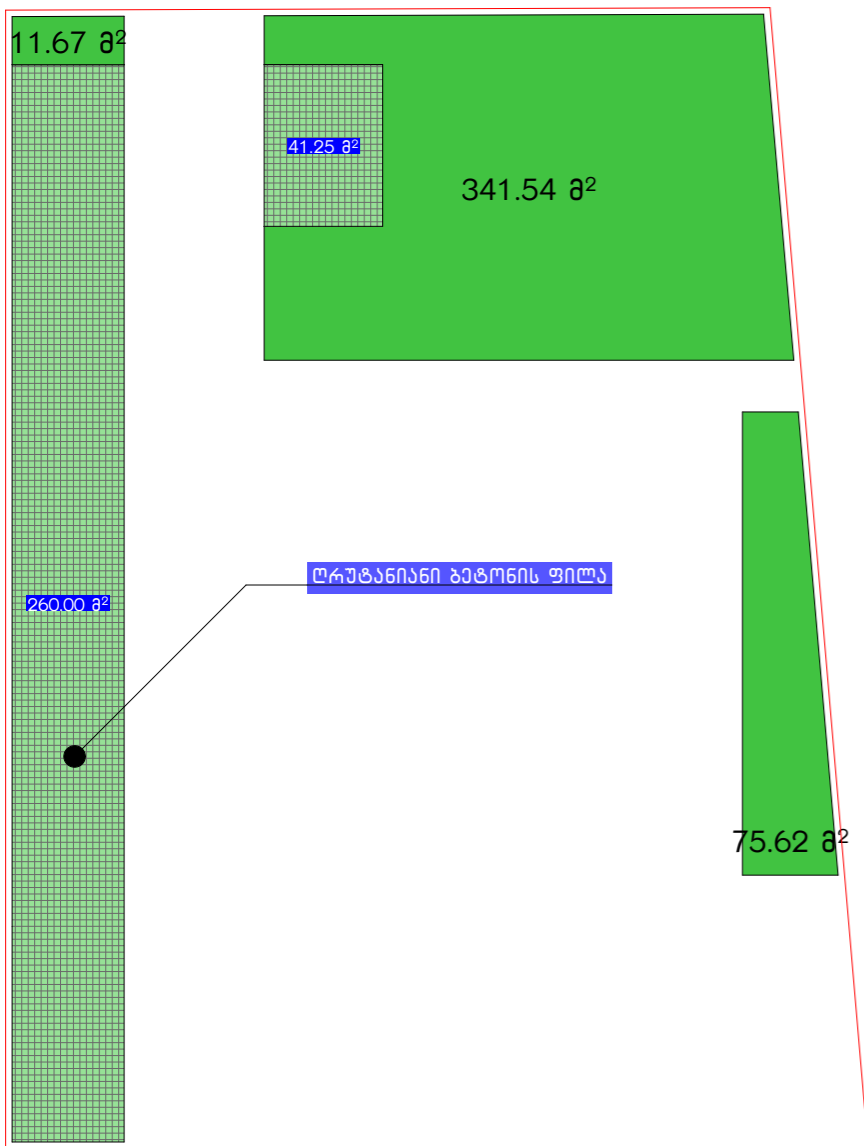
ქ 1 კოეფიციენტის საანგარიშო ქროკი

$K_1 = 570.4 / 2003 = 0.3$



ქ 3 კოეფიციენტის საანგარიშო ქროკი

$K_1 0.4 = 730 / 2003$



ქ 2 კოეფიციენტის საანგარიშო ქროკი

$K_2 = (4958 + (669/3=223)) = 5181 / 2003 = 2.6$

შენიშვნა

- ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში
- ნახაზზე ყველა სახის სვლილება შემანახველი უნდა იყოს პროექტის ავტორთან
- ფურცლის კორექტირებით ავტომატურად უქმდება ნინა ვარიანტი

კომპიუტერიანი აღნიშვნები

14.12.2023

დამკვეთი	შ.პ.ს "კურა კონსტრუქციონი"	
შემსრულებელი	 design • architecture • urban planning • landscape architecture Email: urbanplanning@gmail.com Tel: 595 105 105	
პროექტის სახელწოდება	მრავალბინიანი სასტუმრო-სახლის ბ.ბ.პ. პროექტი	
მისამართი	ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 02.03.04.719)	
თანამდებობა	სახელი/გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	გ.ბერაქაშვილი	
პრ.შტ.	გ.ბერაქაშვილი	
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		
ნახაზი	ქროკი	
ფორმატი	მასშტაბი	
A 3	1 : 350	



შენიშვნა

საპროექტო ტერიტორია
საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
ბანაშენიანების რეგულირების საზღვარი
ბანაშენიანების რეგულირების ლუკარი საზღვარი
საპროექტო შენობა-ნაგებობა
ლუკარი

	საპროექტო ტერიტორია
	საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
	ბანაშენიანების რეგულირების საზღვარი
	ბანაშენიანების რეგულირების ლუკარი საზღვარი
	საპროექტო შენობა-ნაგებობა
	ლუკარი

	სასხივრებელი ზონა (ს/ზ) 3
	ბანაშენიანების კოეფიციენტი $K1-0.5$
	ბანაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $K2-2.6$
	ბანაშენიანების კოეფიციენტი $K3-0.4$
	მიწის საფართო ფართობი 2003 მ^2
	ბანაშენიანების ფართობი 730 მ^2
	ავტოსადგომების რაოდენობა 32

14.12.2023

დამკვეთი	შ.პ.ს "კარა კონსტრუქციები"
----------	----------------------------

შემსრულებელი

design • architecture • urban planning • landscape architecture
Email: urbanplanning@gmail.com
Tel: 595 105 105

პროექტის სახელწოდება	მრავალბინიანი სასხივრებელი სახლის ბ.ბ.პ. პროექტი
----------------------	--

მისამართი	ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/პ 02.03.04.719)
-----------	--

თანამდებობა	სახელმწიფარი	ხელმოწერა
-------------	--------------	-----------

დირექტორი	გ.ბაგრატიონი	
არქიტექტორი	გ.ბაგრატიონი	

საფურცელი	უფრო მეტი საკლირები
-----------	---------------------

სურათის კოდი	051 : 1
ფურცლის კოდი	A 3

ს/ზ 3	
კ1 - 0.5	
კ2 - 2.6	
კ3 - 0.4	

მიწის ნაკვეთი ს/პ 02.03.04.719(2003 მ ²) (ს/ზ-3)			
ბანაშენიანების კოეფიციენტი კ1			
ბანაშენიანების ფართობი	570.4 მ ²	კ1 = 0.3	მიწის ნაკვეთის ფართობი
მიწის ნაკვეთის ფართობი	2003 მ ²		
ბანაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2			
ბანაშენიანების ფართობი	5181 მ ²	კ2 = 2.6	მიწის ნაკვეთის ფართობი
მიწის ნაკვეთის ფართობი	2003 მ ²		
ბანაშენიანების კოეფიციენტი კ3			
ბანაშენიანების ფართობი	730 მ ²	კ3 = 0.4	მიწის ნაკვეთის ფართობი
მიწის ნაკვეთის ფართობი	2003 მ ²		







ნიკო ლომოურის ქუჩა

შენიშვნა

- ნახაზზე ზომები მოყვანილია სანტიმეტრებში
- ნახაზზე ყველა სახის სვლილება შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან
- ფურცლის კორექტირებით ავტომატურად უბეჭდება წინა ვარიანტი

პროექტით აღნიშნული

14.12.2023

დამკვეთი	შ.პ.ს "ქუჩა კონსტრუქციონი"	
შემსრულებელი	 <p>Urban planning design • architecture • urban planning • landscape architecture Email: urbanplanning@gmail.com Tel: 595 105 105</p>	
პროექტის სახელწოდება	მრავალბინიანი სასოფრობაო სახლის ბ.ბ.პ პროექტი	
მისამართი	ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 02.03.04.719)	
თანამდებობა	სახელმწიფარი	ხელმოწერა
დირექტორი	გ.ბერაქაშვილი	
პრ.შთ. არქიტექტორი	გ.ბერაქაშვილი	
არქიტექტორი		
ნახაზი	ვიზუალიზაცია	
ფორმატი	მასშტაბი	
A 3		





ნიკო ლომოურის ქუჩა

შენიშვნა

- ნახაზზე წომილი მოყვანილი საბინიშტრუქტურაში
- ნახაზზე ყველა სახის სვლილია შეთანხმებული უფლა იმოს პროექტის ავტორთან
- ურყელის კორექტირებით ავტომატურად უქმდება წინა ვარიანტი

პროექტით აღნიშნული

14.12.2023

დამკვეთი	შ.კ.ს "ქუჩა კონსტრუქციონი"	
შემსრულებელი	 design + architecture + urban planning + landscape architecture Email - urbanplanning@gmail.com Tel - 595 105 105	
პროექტის სახელწოდება	მრავალბინიანი სასოფრობაო სახლის ბ.ბ.პ პროექტი	
მისამართი	ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 02.03.04.719)	
თანამდებობა	სახელმწიფარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ბ.ბერაქაშვილი	
პრ.შტ. არქიტექტორი	ბ.ბერაქაშვილი	
არქიტექტორი		
ნახაზი	ვიზუალიზაცია	
ფორმატი	მასშტაბი	
A 3		



ნიკო ლომოურის ქუჩა

შენიშვნა

- ნახაზზე წომილი მოყვანილი სანტიმეტრებში
- ნახაზზე ყველა სახის სვლილება შეთანხმებული უნდა იქნოს პროექტის ავტორთან
- ფურცლის კორექტირებით ავტომატურად უბეჭდება წინა ვარიანტი

პროექტის აღნიშვნები

14.12.2023

დამკვეთი შ.პ.ს "ქუჩა კონსტრუქციონი"


შემსრულებელი



design • architecture • urban planning • landscape architecture
Email: urbanplanning@gmail.com
Tel: 595 105 105

პროექტის სახელწოდება მრავალბინიანი სასოფრობაო სახლის ბ.ბ.პ. პროექტი

მისამართი ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 02.03.04.719)

თანამდებობა	სახელი/გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ბ.ბერეკაშვილი	
პრ.შტ.	ბ.ბერეკაშვილი	
არქიტექტორი		

ნახაზი ვიზუალიზაცია

ფორმატი მასშტაბი
A 3

ნიკო ლომოურის ქუჩა





შენიშვნა

- ნახაზზე წომილი მოყვანილი სანტიმეტრებში
- ნახაზზე ყველა სახის სვლილება შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან
- ფურცლის კორექტირებით ავტომატურად უბეჭდება წინა ვარიანტი

პროექტის აღნიშვნები

14.12.2023

დამკვეთი	შ.კ.ს "ქუჩა კონსტრაქშენ"	
შემსრულებელი	 <p>design + architecture + urban planning + landscape architecture Email: urbanplanning@gmail.com Tel: 595 105 105</p>	
პროექტის სახელწოდება	მრავალბინიანი სასოფრობაო სახლის ბ.ბ.პ პროექტი	
მისამართი	ქ. რუსთავი, ქ. ლომოური, მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 02.03.04.719)	
თანამდებობა	სახლი/გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ბ.ბერეკაშვილი	
პრ.შთ. არქიტექტორი	ბ.ბერეკაშვილი	
არქიტექტორი		
ნახაზი	ვიზუალიზაცია	
ფორმატი	მასშტაბი	
A 3		



საშემფასებლო ანგარიში

„თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით აპარტამენტების
თვითღირებულების შესახებ

ანგარიშის თარიღი: 2024 წლის 24 ივნისი

შეფასების ეფექტური თარიღი: 2024 წლის 20 ივნისი

თბილისი, საქართველო



რეზიუმე

შპს კურა ქონსტრაქშენის ხელმძღვანელობას

შპს კურა ქონსტრაქშენსა (დამკვეთი) და შპს მოორ ეიბისის (შემფასებელი, MOORE, ან ჩვენ) შორის 2024 წლის 12 ივნისს დადებული ხელშეკრულების ფარგლებში განვახორციელეთ თქვენს მიერ მითითებულ, ქალაქ რუსთავში, ნიკო ლიმოურის ქუჩის მიმდებარე მიწის ნაკვეთებზე ასაშენებლად გათვალისწინებული შენობის აპარტამენტების თვითღირებულების შეფასება საქართველოს მთავრობის დადგენილება #261-ის მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად.

შეფასების საგნის თვითღირებულების განსასაზღვრად შეფასება წარიმართა და ეს დოკუმენტი მომზადებულია საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტების (IVS) მოთხოვნების დაცვით და პროფესიულ საშემფასებლო პრაქტიკაში მიღებული მეთოდოლოგიის გამოყენებით.

ანგარიშში მოცემული ანალიზი, შეხედულებები, დასკვნები შემფასებლის მიერ შემუშავებულია ზემოაღნიშნული სტანდარტებისა და ზოგადი საშემფასებლო მეთოდოლოგიის გათვალისწინებით.

ანგარიშში აღწერილია ობიექტი და მისი კვადრატული მეტრის საბაზრო ღირებულებისა და თვითღირებულების გაანგარიშება ისევე, როგორც ჯამური საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულების შეფასება. შეფასების შედეგად განსაზღვრული ღირებულება ექვემდებარება ანგარიშის ძირითად ნაწილში მოყვანილ დაშვებებსა და შემზღუდავ პირობებს.

ჩატარებული სამუშაოებისა და ანალიზის საფუძველზე გამოვთქვამთ კვალიფიციურ აზრს, რომ შეფასების ეფექტური თარიღისთვის „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით, შეფასების საგნის თვითღირებულება შეადგენს:

USD 1,495,000

(ერთი მილიონ ოთხას ოთხმოცდათხუთმეტ ათას აშშ დოლარს)

აპარტამენტების ჯამური ფართობი	მ ²	2,847.0
1 მ ² -ის თვითღირებულება	USD	525
თვითღირებულების საბოლოო შეფასება	USD	1,495,000

შეფასების ეფექტური თარიღისთვის, სებ-ის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით (2.8071), ამ თანხის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს, დაახლოებით, **4,200,000 ლარს**.

MOORE -ის სახელითა და პატივისცემით:

მიხეილ აბაიძე



პარტნიორი/
სერტიფიცირებული შემფასებელი

მამუკა დანელია

პარტნიორი/
სერტიფიცირებული შემფასებელი

2024 წლის 24 ივნისი

შინაარსი

რეზიუმე	2
შინაარსი	3
შეფასების სერტიფიკატი.....	4
დაშვებები და შემოსუდავი პირობები	4
ზოგადი ნაწილი	5
შეფასების საგნის თვითღირებულების განსაზღვრა	9
თვითღირებულების გაანგარიშება	16
დასკვნა.....	17
დანართი 1: ანალოგებად გამოყენებულ კომპლექსებში არსებული შემოთავაზებები	18
დანართი 2: საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები	20
დანართი 3: გენგეგმა და შენობის გეგმები (1-3 სართული)	21
დანართი 4: შეფასებლის სერტიფიკატი	25

შეფასების სერტიფიკატი

ვადასტურებთ, რომ:

1. ანგარიშში მოყვანილი ფაქტები ნამდვილი და ზუსტია.
2. ყველა დასკვნა, დასაბუთება და მსჯელობა წარმოადგენს დამოუკიდებელი პროფესიონალი შემფასებლის აზრს, თუ ანგარიშში საწინააღმდეგო არ არის მითითებული.
3. შემფასებელს არ გააჩნია და ივარაუდება, რომ არც მომავალში წარმოეშვება რაიმე ინტერესი შესაფასებელი ქონების მიმართ.
4. შემფასებლის გასამრჯელოს საერთო არაფერი აქვს შეფასების შედეგად მიღებულ ღირებულებასთან და ანგარიშში გადმოცემულ აზრებთან.
5. შემფასებლის გასამრჯელოს საერთო არაფერი აქვს იმ ქმედებებთან და ფაქტებთან, რომლებსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს გამოკვლევის, განსჯის და/ან შეფასების შედეგად.
6. სამშემფასებლო სამუშაოები შესრულებულია და თანხა გაანგარიშებულია საერთაშორისო სამშემფასებლო სტანდარტების საბჭოს (IVSC) მიერ შემუშავებული სტანდარტების (IVS) შესაბამისად.
7. ზემოაღნიშნული სტანდარტების მოთხოვნები დაკმაყოფილებულ იქნა იმდენად, რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა საქართველოს ბაზრის განვითარების დონე.

დაშვებები და შეზღუდვა პირობები

ეს ანგარიში უნდა განიხილებოდეს მხოლოდ ქვემოთ ჩამოთვლილი დაშვებებისა და შეზღუდვა პირობების გათვალისწინებით:

1. ანგარიში მართლზომიერია მხოლოდ მისი სრული სახით განხილვის და მითითებულის შესაბამისად გამოყენების შემთხვევაში.
2. ქონების ღირებულების შეფასება მართებულია მხოლოდ შეფასების ქმედითი (ეფექტური) თარიღისთვის. შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი იმ სოციალურ, ეკონომიკურ და/ან სამართლებრივ ცვლილებებზე, რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ ქონების ღირებულებაზე.
3. შემფასებლის მიერ განხორციელებული გაანგარიშებებისა და დასკვნების საფუძველს წარმოადგენს საჯარო სივრცეს ამ და კონსულტაციების შედეგად მოპოვებული და მიღებული ინფორმაცია. შემფასებელი პასუხისმგებელი არ არის აღნიშნული ინფორმაციისა და ნორმატიული აქტების შესაძლო ცვლილებებზე.
4. არც დამკვეთს და არც შემფასებელს არ აქვს ამ ანგარიშის ან მისი რომელიმე ნაწილის სხვა მიზნით გამოყენების უფლება.
5. შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი რაიმე ზარალზე, რაც დამკვეთმა ან შემსრულებელმა შეიძლება განიცადოს იმ შემთხვევაში, თუ წინასწარი ან საბოლოო ანგარიში გავრცელებულ, გამოქვეყნებულ ან გამოყენებულ იქნა ანგარიშში მითითებულისგან განსხვავებული მიზნით.
6. შემფასებელი ხაზს უსვამს, რომ ხელშეკრულების თანახმად იგი პასუხისმგებელია მხოლოდ დამკვეთის და არა რომელიმე სხვა იურიდიული თუ კერძო პირის წინაშე.
7. შემფასებელს შეფასების პროცესში არ გაუთვალისწინებია ნიადაგში მომწამლაკი, მავნე, გამდიდრებული ან სხვა ნივთიერებების არსებობის შესაძლებლობა. ასევე არ გამოუკვლევიან ნიადაგქვეშა ქანების მზიდუნარიანობა.

მიხეილ აბაიძე



პარტნიორი/
სერტიფიცირებული შემფასებელი

მამუკა დანელია

პარტნიორი/
სერტიფიცირებული შემფასებელი

2024 წლის 24 ივნისი

ზოგადი ნაწილი

შეფასების თარიღი

სამშენებლო სამუშაოები ჩატარდა 2024 წლის ივნისს. სამუშაოების ჩატარების თარიღი წარმოადგენს ამ ანგარიშში ასახული შეფასების საფუძველს.

შეფასების საგანი

შესაფასების საგანს წარმოადგენს ქალაქ რუსთავში, 02.03.04.719 საკადასტრო ნომრებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საცხოვრებელი ფართის (აპარტამენტების) თვითღირებულება, თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

შეფასების მიზანი და დანიშნულება

წინამდებარე შეფასების მიზანია დამკვეთისთვის კვალიფიციური დახმარების გაწევა საქართველოს მთავრობის დადგენილება #261-ის მე-20 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილების კუთხით.

შესაფასებელი ღირებულება სახეობა

შეფასების შედეგად უნდა განისაზღვროს შეფასების საგნის თვითღირებულების საბაზრო ოდენობა.

შესაფასებელი საკუთრების უფლებები

შეფასებას ექვემდებარება ქონების სრული საკუთრება

შეფასების ეფექტური თარიღი

შეფასების ეფექტური თარიღია 2024 წლის 15 ივნისი

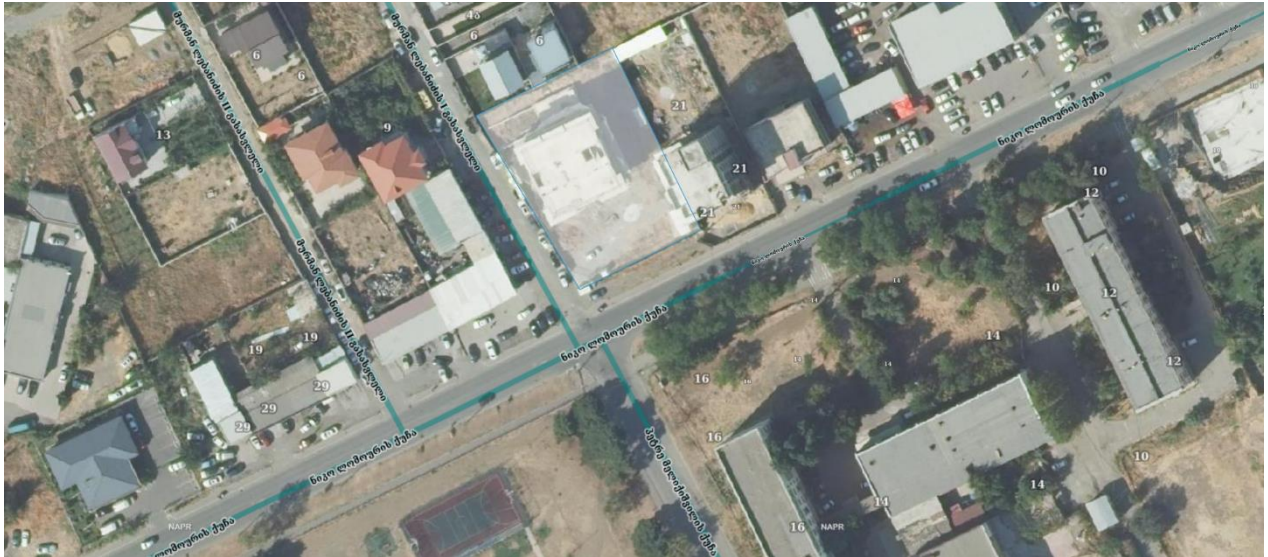
საბაზრო ღირებულების განმარტება

ქონების საბაზრო ღირებულებას განვმარტავთ იმავე სახით, როგორც იგი განმარტებულია საერთაშორისო სამშენებლო სტანდარტების საბჭოს (IVSC) მიერ გამოცემულ საერთაშორისო სამშენებლო სტანდარტებში (IVS). კერძოდ, საბაზრო ღირებულება არის:

“განგარიშებული თანხა, რომლის სანაცვლოდაც აქტივი ან ვალდებულება შეფასების თარიღისთვის, სათანადო მარკეტინგის შემდეგ, უნდა გაიცვალოს მოსურნე მყიდველსა და მოსურნე გამყიდველს შორის კომერციული გარიგებით, რომლის დროსაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად”.

ობიექტის იდენტიფიკაცია

საპროექტო მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც შენდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რუსთავში, ნიკო ლომოურისა და მურმან ლებანიძის ქუჩების გადაკვეთაზე მდებარეობს და ფართობით 2,003 კვადრატული მეტრია. ნაკვეთი განლაგებულია საქართველოს ერთ-ერთ მთავარ საერთაშორისო მაგისტრალსა (ს-4) და რუსთავის მთავარ პროსპექტს შორის მოქცეულ ტერიტორიაზე. შენობის მშენებლობა დასრულების სტადიაშია. მიწის ნაკვეთის მდებარეობა წარმოდგენილია ქვემო სატელიტურ გამოსახულებაზე, ხოლო მშენებარე ობიექტის ილუსტრაცია, მომდევნო ფოტოებზე:



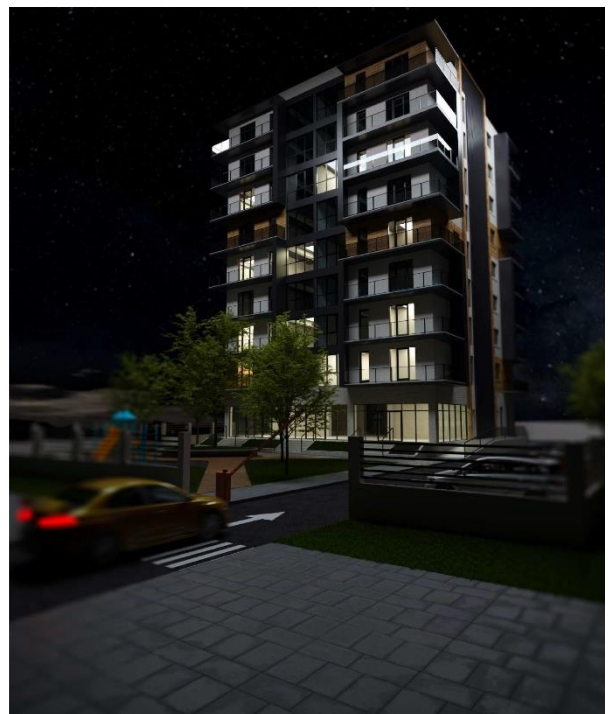
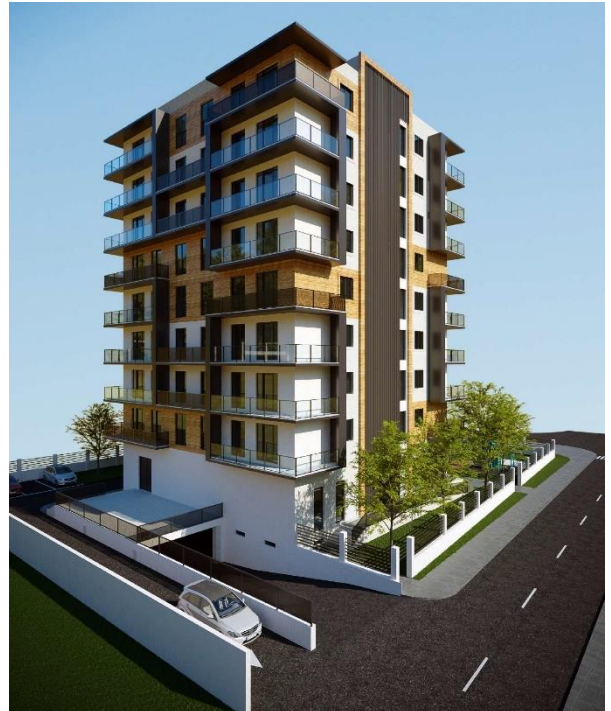
შემუშავებული განაშენიანების პროექტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე უნდა აშენდეს 9-სართულიანი საცხოვრებელი სახლი. მიწისქვეშა სართულზე განთავსებულია პარკინგი, პირველ სართულზე განთავსებული იქნება კომერციული ფართები, ხოლო დანარჩენ 8 სართულზე - აპარტამენტები. გენერალური გეგმა სართულთა გეგმები მოცემულია დანართ 3-ში, ხოლო ქვემო ცხრილში მოყვანილია თითოეული სართულის ფართობი, სათავსთა დანიშნულება და კ-2 კოეფიციენტის შესაბამისი ფართობი:

სართული	დანიშნულება	სარეალიზაციო ფართობი; მ ²	შიდა/საცხოვრებელი; მ ²	საზაფხულო; მ ²
-I	პარკინგი	237.3	237.3	-
I	კომერციული	115.6	-	-
II	აპარტამენტები	121.00	98.10	22.90
III	აპარტამენტები	213.80	179.8	34
IV	აპარტამენტები	213.90	176.2	34
V	აპარტამენტები	190.00	156.2	33.8
VI	აპარტამენტები	297.10	222.5	63.5
VII	აპარტამენტები	31.50	27.2	4.3
VIII	აპარტამენტები	214.00	176.3	37.7
IX	აპარტამენტები			
სულ:		1,396.9	1,036.3	230.2

ამდენად, შეჯამებული სახით, ზემო ცხრილი შეიძლება წარმოდგეს შემდეგნაირად:

სარეალიზაციო ფართი:		
3,172.3		
<i>მათ შორის:</i>		
კომერციული	სასაწყობე	აპარტამენტები
325.3	0.0	2,847.0
საპარკინგე		
237.3		

ასაშენებელი შენობის ილუსტრაციები (რენდერები) მოცემულია ქვემო გამოსახულებებზე:



ობიექტი უნდა ჩაბარდეს, ანუ ექსპლუატაციაში მიღებულ უნდა იქნას ეგრეთ წოდებულ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში. ამიტომ, პირველ რიგში, უნდა განიმარტოს თუ რას წარმოადგენს „თეთრი კარკასი“.

„თეთრი კარკასის“ რაობა

„თეთრი კარკასი“ ისევე, როგორც „შავი“, „მწვანე“, „პრემიუმ“ და ა.შ. შენობის დასრულებულობის დონის გამომხატველი ტერმინია და, არსებითად, საყოფაცხოვრებო ცნებაა. ანუ ამ შენობის ამა თუ იმ მდგომარეობის ოფიციალური, დეტალურად გაწერილი განმარტება არ არსებობს. თუმცა, საქართველოში, სამშენებლო და უძრავი ქონების ბაზარზე საყოველთაოდ შეჯერებული და ჩამოყალიბებულია აზრი იმის შესახებ, თუ მთლიანობაში შენობის რა მდგომარეობა უნდა ასახოს „თეთრმა კარკასმა“. მიუხედავად ასეთი შეჯერებული დათქმისა, ზოგი მენაშენის (დეველოპერის) მიერ შეიძლება გარკვეული კომპონენტები ჩართული იყოს თეთრ კარკასში, ზოგი მენაშენის მიერ კი, არა. მართალია, ამ კომპონენტების ჩართულობა-ჩაურთველობა მშენებლობის ღირებულების კუთხით არსებით სხვაობას ვერ იძლევა, მაგრამ განმარტებისთვის მათი აღნიშვნა მაინც აუცილებელია.

ამრიგად, „თეთრი კარკასი“ არის შენობის ისეთი მდგომარეობა, რომლის კონსტრუქციული ნაწილი და გარესაზე (ფასადი) ბოლომდე დასრულებულია, შეთანხმებული და დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად. სათავსთა პერიმეტრზე კედლები შებათქამებულია, ტიხრები ამოყვანილია პროექტის შესაბამისად, სართულთაშორის გადახურვებს გააჩნია მოჭიმვა, იატაკის დასაგებად, დაყენებულია ლითონის ხარისხიანი შესასვლელი კარი, დამონტაჟებულია ელექტროსაკაბელო სისტემა. დადგენილი და მომზადებულია როზეტებისა და ჩამრთველების ადგილები, შესასვლელ კარამდე მიყვანილია საკომუნიკაციო და სხვა სუსტი ღენების სადენები, სამზარეულოსა და სანიტარულ კვანძებში დამონტაჟებულია წყალმომარაგებისა და საკანალიზაციო მილები (ამასთან, შეიძლება უნიტაზიც იყოს დამონტაჟებული, თუ ეს გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით). რაც შეეხება გათბობის სისტემას, ბევრი დეველოპერი „თეთრ კარკასში“ გულისხმობს ავტონომიური ან ცენტრალური გათბობის სისტემის მილების მონტაჟსაც. ასევე, სატელეფონო ხაზების და საკაბელო ტელევიზიისთვის საჭირო სადენების მონტაჟი დამოკიდებულია ხელშეკრულების პირობებზე.

სხვა სიტყვებით რომ ითქვას, „თეთრი კარკასი“ არის შენობისა და მისი შიდა სივრცის ისეთი მდგომარეობა, როდესაც იგი მზადაა (მომზადებულია) მოსაპირკეთებელი სამუშაოებისა და აღჭურვისთვის.

„თეთრი კარკასის“ მაგალითები ინტერიერში:



უძრავი ქონების თვითღირებულების არსი

თუ მშენებლობა რაიმე განსაკუთრებულ გეოლოგიურ, ტოპოგრაფიულ და სხვა გარემო პირობებში არ მიმდინარეობს, ერთი და იმავე შენობის აშენების ღირებულება ორ სხვადასხვა ლოკაციაზე არსებითად თანაბარი იქნება. მაგრამ იმავეს ვერ ვიტყვით ამ ლოკაციებზე ერთი და იმავე პროექტით აშენებულ შენობებებში საცხოვრებელი და სხვა დანიშნულების ფართის სარეალიზაციო ფასზე, რადგან უძრავი ქონების ღირებულებას განსაზღვრავს მისი მდებარეობა და, შესაბამისად, ამ მდებარეობის მოთხოვნადობა. ანუ ის, რაც შენობის ღირებულებას წარმოქმნის და ფასს სძენს, გარდა დეველოპერის მოგებისა, არის „მიწა“. მიწის ღირებულება და მისი მდებარეობით წარმოქმნილი ნამეტი ფასეულობა ყოველთვის ობიექტის თვითღირებულების ნაწილია, რადგან მიწის, როგორც ფიზიკური „ნივთის“ არსებობისა და მასზე საკუთრების უფლების გარეშე (რაც, ცხადია, შესაბამისი ღირებულების მქონეა) ვერანაირი შენობა ან ნაგებობა ვერ აღიმართება.

რაც შეეხება მენაშენის (დეველოპერის) მოგებას, იგი ობიექტის თვითღირებულების ნაწილი არ არის, არამედ დამატებითი ფასწარმოქმნელი კომპონენტია.

იმისათვის, რომ განისაზღვროს ობიექტის თვითღირებულება კონკრეტულ ლოკაციაზე, პირველ ყოვლისა, საჭიროა შეფასდეს მოთხოვნილ მდგომარეობაში მყოფი ობიექტის საბაზრო ღირებულება. ამის შემდეგ

უნდა განისაზღვროს დეველოპერის ტიპური მოგების მარჟა კონკრეტული ლოკაციისთვის, რაც გამოაკლდება საბაზრო ღირებულებას და მიღებული შედეგი იქნება კონკრეტულ ადგილას მდებარე ობიექტისთვის განსაზღვრული თვითღირებულება.

თავის მხრივ, სხვადასხვა ლოკაციაზე დეველოპერებს სხვადასხვა მოგების მარჟა აქვთ, რომლის ოდენობასაც, ნაწილობრივ, ასევე განაპირობებს ისევ და ისევ ობიექტის ადგილმდებარეობა. ანუ, თბილისში, ბათუმში, ფოთსა და გორში ერთსა და იმავე დეველოპერს მოგების სხვადასხვა მარჟა ექნება. ამაზე ნათლად მეტყველებს ეროვნული ბანკის მიერ ჩატარებული კვლევა. მოგების მოთხოვნილ მარჟაში განსხვავება არის დეველოპერებს შორისაც. ესე იგი, საბაზრო ღირებულებიდან გამოსაკლები მოგების მარჟა უნდა განისაზღვროს კონკრეტული ლოკაციისთვის და დეველოპერთათვის საშუალო მაჩვენებლის სახით.

შეფასების საგნის თვითღირებულების განსაზღვრა

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, პირველ რიგში უნდა განისაზღვროს საპროექტო არეალში მომავალში ასაშენებელი თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მყოფი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კვადრატული მეტრის საბაზრო ღირებულება.

1 კვადრატული მეტრი თეთრი კარკასის საბაზრო ღირებულება (აპარტამენტები)

კვადრატული მეტრი თეთრი კარკასის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრად მოვიკვლიეთ რუსთავის უძრავი ქონების ბაზარი. სახელდობრ, ახალაშენებულ ან მშენებარე ანალოგიურ ობიექტებში გასაყიდად გამოტანილი საცხოვრებელი ფართები.

რუსთავში საკმაოდ ბევრი მშენებარე და დაპროექტებული საცხოვრებელი კომპლექსია, მაგრამ მიზანშეწონილად მივიჩინეთ კვლევის არეალის შემოფარგვლა შეფასების საგნის ახლომდებარე ტერიტორიით.

ბაზრის მოკვლევის შედეგად გამოიკვეთა რამდენიმე მსგავსი ობიექტი, რომელთაგანაც შეირჩა ანალოგად გამოსადეგი ერთეულები. ანალოგებად გამოყენებული საცხოვრებელი კომპლექსები და იქ არსებული ბინებისთვის შემოთავაზებული საშუალო ფასები მოცემულია ქვემოთ:

ანალოგი 1	
მდებარეობა	ლომლოურის ქ. 4
კომპლექსი	ლომლოურის ქუჩა 4
დეველოპერი	Aim Building Company
	
ჩაბარების მდგომარეობა	შავი კარკასი
განალიზებული შემოთავაზებების რაოდენობა	2 ბინა
შემოთავაზებული ბინების მინ. ფართობი; მ ²	59.30
შემოთავაზებული ბინების მაქს. ფართობი; მ ²	92.50
1 მ ² -ის მინიმალური ფასი	\$ 650
1 მ ² -ის მაქსიმალური ფასი	\$ 750
1 მ ² -ის საშუალო შემოთავაზებული ფასი	\$ 700

ანალოგი 2

მდებარეობა	VII ს მ/რ
კომპლექსი	Ritm Rustavi
დეველოპერი	Ritm Development



ჩაბარების მდგომარეობა	შავი კარკასი
გაანალიზებული შემოთავაზებების რაოდენობა	6 ბინა
შემოთავაზებული ბინების მინ. ფართობი; მ ²	50.40
შემოთავაზებული ბინების მაქს. ფართობი; მ ²	76.90
1 მ ² -ის მინიმალური ფასი	\$ 840
1 მ ² -ის მაქსიმალური ფასი	\$ 900
1 მ ² -ის საშუალო შემოთავაზებული ფასი	\$ 880

ანალოგი 3

მდებარეობა	XX მ/რ
კომპლექსი	რუსთავი XX მ/რ
დეველოპერი	Rustavi Developer



ჩაბარების მდგომარეობა	შავი კარკასი
გაანალიზებული შემოთავაზებების რაოდენობა	1 ბინა
შემოთავაზებული ბინების მინ. ფართობი; მ ²	73.30
შემოთავაზებული ბინების მაქს. ფართობი; მ ²	73.30
1 მ ² -ის მინიმალური ფასი	\$ 700
1 მ ² -ის მაქსიმალური ფასი	\$ 700
1 მ ² -ის საშუალო შემოთავაზებული ფასი	\$ 700

ანალოგი 4

მდებარეობა	მეგობრობის გამზირი 41ა
კომპლექსი	მეგობრობის 41ა
დეველოპერი	Mega-Plaza+



ჩაბარების მდგომარეობა	შავი კარკასი
გაანალიზებული შემოთავაზებების რაოდენობა	11 ბინა
შემოთავაზებული ბინების მინ. ფართობი; მ ²	57.25
შემოთავაზებული ბინების მაქს. ფართობი; მ ²	93.80
1 მ ² -ის მინიმალური ფასი	\$ 670
1 მ ² -ის მაქსიმალური ფასი	\$ 710
1 მ ² -ის საშუალო შემოთავაზებული ფასი	\$ 695

ანალოგი 5

მდებარეობა	თოდრიას ქუჩა 11
კომპლექსი	Sector Rustavi
დეველოპერი	LP Group



ჩაბარების მდგომარეობა	თეთრი კარკასი
გაანალიზებული შემოთავაზებების რაოდენობა	3 ბინა
შემოთავაზებული ბინების მინ. ფართობი; მ ²	34.20
შემოთავაზებული ბინების მაქს. ფართობი; მ ²	79.42
1 მ ² -ის მინიმალური ფასი	\$ 820
1 მ ² -ის მაქსიმალური ფასი	\$ 820
1 მ ² -ის საშუალო შემოთავაზებული ფასი	\$ 820

ანალოგი 6

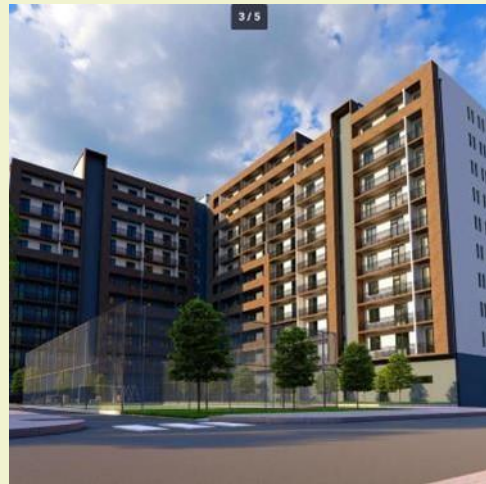
მდებარეობა	ფანცულაის ქუჩა
კომპლექსი	First Twins
დეველოპერი	R3 Development



ჩაბარების მდგომარეობა	შავი კარკასი
განალიზებული შემოთავაზებების რაოდენობა	5 ბინა
შემოთავაზებული ბინების მინ. ფართობი; მ ²	56.20
შემოთავაზებული ბინების მაქს. ფართობი; მ ²	101.70
1 მ ² -ის მინიმალური ფასი	\$ 700
1 მ ² -ის მაქსიმალური ფასი	\$ 740
1 მ ² -ის საშუალო შემოთავაზებული ფასი	\$ 724

ანალოგი 7

მდებარეობა	ფანცულაის ქუჩა
კომპლექსი	Rustaveli 17
დეველოპერი	Business House



ჩაბარების მდგომარეობა	თეთრი კარკასი
განალიზებული შემოთავაზებების რაოდენობა	7 ბინა
შემოთავაზებული ბინების მინ. ფართობი; მ ²	48.80
შემოთავაზებული ბინების მაქს. ფართობი; მ ²	184.00
1 მ ² -ის მინიმალური ფასი	\$ 750
1 მ ² -ის მაქსიმალური ფასი	\$ 750
1 მ ² -ის საშუალო შემოთავაზებული ფასი	\$ 750

ანალოგი 8

მდებარეობა	ფანცულაიას ქუჩა
კომპლექსი	Rustavi Residence
დეველოპერი	Estetik Yapı

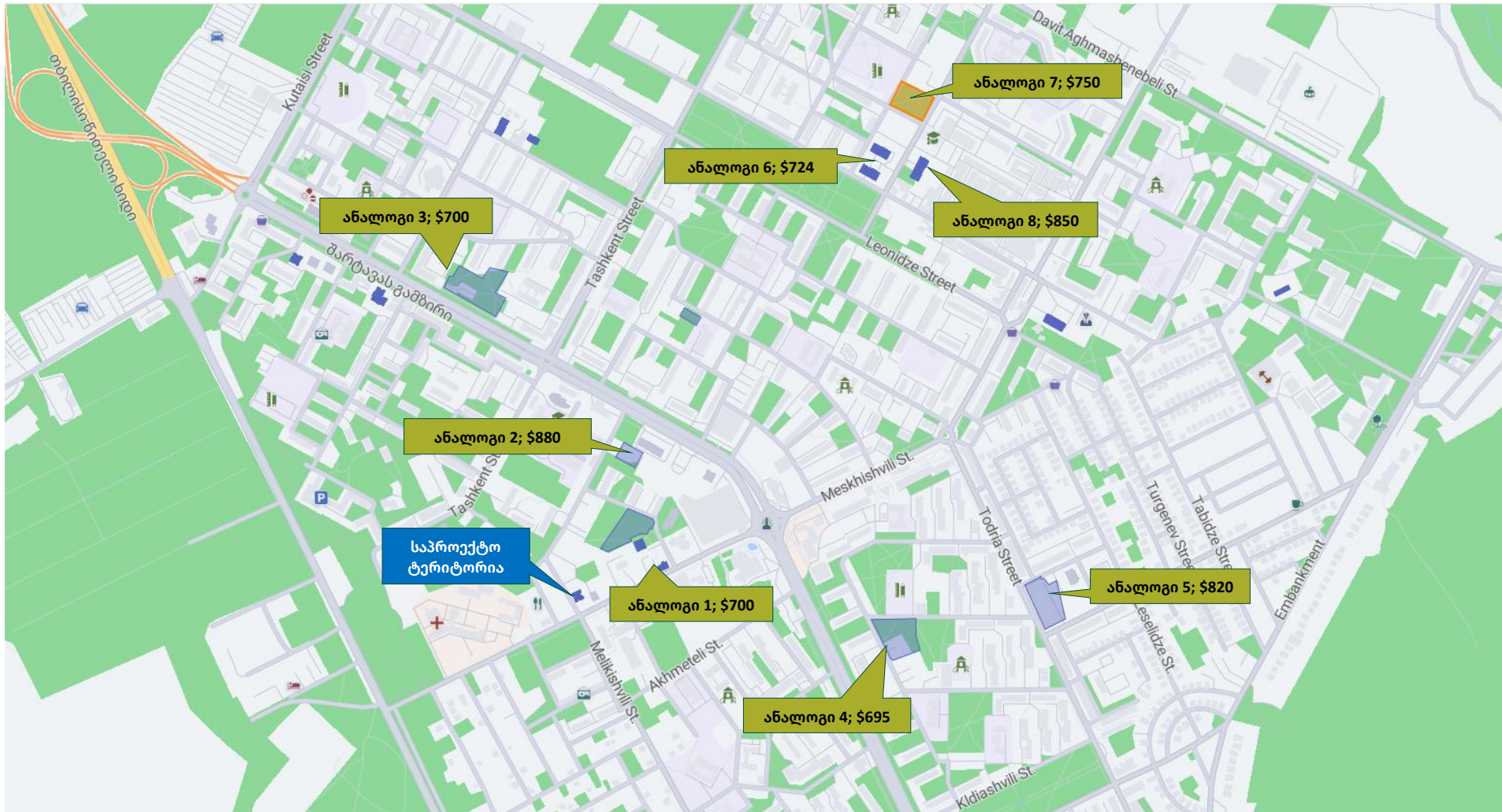


ჩაბარების მდგომარეობა	შავი კარკასი
გაანალიზებული შემოთავაზებების რაოდენობა	13 ბინა
შემოთავაზებული ბინების მინ. ფართობი; მ ²	56.60
შემოთავაზებული ბინების მაქს. ფართობი; მ ²	177.10
1 მ ² -ის მინიმალური ფასი	\$ 850
1 მ ² -ის მაქსიმალური ფასი	\$ 850
1 მ ² -ის საშუალო შემოთავაზებული ფასი	\$ 850

თითოეული კომპლექსისთვის, შემოთავაზებული და გაანალიზებული ბინების სრული ჩამონათვალი, ყველა არსებითი და ჩვენთვის ცნობილი მახასიათებლებითურთ, მოცემულია დანართ 1-ში, ხოლო ანალოგებად შერჩეული კომპლექსებისა და საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობის რუკა იხილით ქვემო გამოსახულებაზე.

ობიექტის კვადრატული მეტრის საბაზრო ღირებულების შესაფასებლად გამოვიყენეთ გაყიდვათა პირდაპირ შედარების მეთოდი, ანუ საბაზრო მიდგომა. ეს მიდგომა გულისხმობს ღირებულების შეფასებას ანალოგების ფასების კორექტირების გზით. კორექტირება ხორციელდება ანალოგებსა და შესაფასებელ ობიექტს შორის მახასიათებლებში არსებული განსხვავებების საფუძველზე. შესადარებელ პარამეტრებად კონკრეტულ შემთხვევაში წარმოდგება შემოთავაზების დრო, მდგომარეობა, მდებარეობა და მისადგომობა. ანალოგების შესწორების ცხრილი და ობიექტის კვადრატული მეტრის საბაზრო ღირებულების გაანგარიშება წარმოდგენილია მომდევნო გვერდზე.

ანალოგიური კომპლექსებისა და საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობის რუკა



კვადრატული მეტრი აპარტამენტის საბაზრო ღირებულების გაანგარიშება

ობიექტი	ანალოგი 1	ანალოგი 2	ანალოგი 3	ანალოგი 4	ანალოგი 5	ანალოგი 6	ანალოგი 7	ანალოგი 8	
მისამართი	რუსთავი, ლომოურის ქ.	რუსთავი, ლომოურის ქ. 4	რუსთავი. VII მ/რ	რუსთავი XX მ/რ	რუსთავი, მეგობრობის 41ა	რუსთავი, თოდრიას 11	რუსთავი, ფანცულაის ქ.	რუსთავი, ფანცულაის ქ.	რუსთავი, ფანცულაის ქ.
კომპლექსი	-	ლომურის 4	Ritm Rustavi	რუსთავი XX მ/რ	მეგობრობის 41ა	Sector Rustavi	First Twins	Rustaveli 17	Rustavi Rezidence
დეველოპერი	-	Aim Building Company	Ritm Development	Rustavi Developer	Mega-Plaza+	LP Group	R3 Development	Business House	Estetik Yapi
მდგომარეობა	თეთრი კარკასი	შავი კარკასი	შავი კარკასი	შავი კარკასი	შავი კარკასი	თეთრი კარკასი	შავი კარკასი	თეთრი კარკასი	შავი კარკასი
კვადრატული მეტრის საშუალო ფასი	-	\$700	\$880	\$700	\$695	\$820	\$724	\$750	\$850
შემთავაზების დრო	-	ივნისი, 2024	ივნისი, 2024	ივნისი, 2024	ივნისი, 2024	ივნისი, 2024	ივნისი, 2024	ივნისი, 2024	ივნისი, 2024
ფასდაკლება შევსების შედეგად		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
შესწორებული საშუალო ფასი		\$700	\$880	\$700	\$695	\$820	\$724	\$750	\$850
შესწორება დროის ფაქტორისთვის		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
შესწორებული საშუალო ფასი		\$700	\$880	\$700	\$695	\$820	\$724	\$750	\$850
შესწორება მდგომარეობისთვის		1.05	1.05	1.05	1.05	1.00	1.05	1.00	1.05
შესწორებული საშუალო ფასი		\$735	\$924	\$735	\$730	\$820	\$760	\$750	\$893
შესწორება მდებარეობისთვის		1.00	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00
შესწორებული საშუალო ფასი		\$735	\$878	\$698	\$693	\$820	\$760	\$750	\$893
შესწორება განლაგებისთვის		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
შესწორებული საშუალო ფასი		\$735	\$878	\$698	\$693	\$820	\$760	\$750	\$893
შესწორება მისაღვამისთვის		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
შესწორებული საშუალო ფასი		\$735	\$878	\$698	\$693	\$820	\$760	\$750	\$893
ანალოგის ხვედრითი წილი		0.15	0.15	0.05	0.05	0.15	0.15	0.15	0.15
ანალოგის ფასის ხვედრი		\$110	\$132	\$35	\$35	\$123	\$114	\$113	\$134
კვადრატული მეტრის გამოთვლილი ღირებულება	\$795								
კვადრატული მეტრის შეფასებული ღირებულება	\$795								

თვითღირებულების გაანგარიშება

ბროკერის საკომისიო

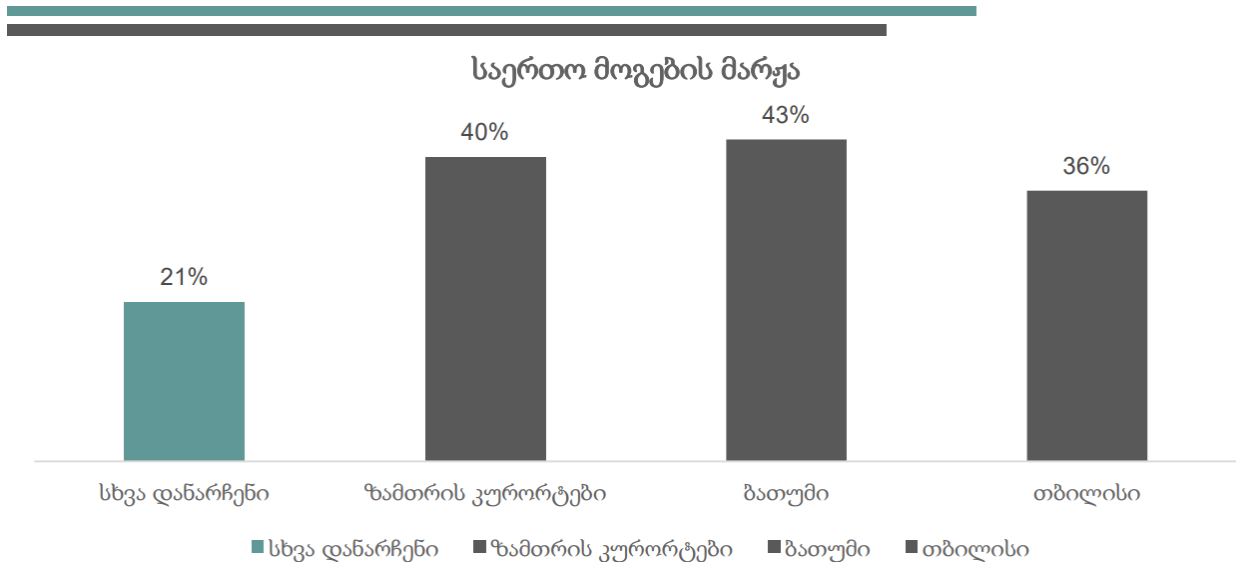
რამდენადაც ანალოგების ფასები ეფუძნება უძრავი ქონების რეალიზაციის ვებ-გვერდებზე გამოქვეყნებულ ინფორმაციას და პირველწყარო, ანუ უშუალოდ კომპლექსების მიერ გამოქვეყნებული არ არის, ეს ფასები მოიცავს ბროკერის საკომისიოსაც. ზოგადად, საბროკერო საკომისიოს ოდენობა მკაცრად განსაზღვრული არ არის და იგი შეიძლება მერყობდეს 2-7%-ის ფარგლებში. ზოგ შემთხვევაში კი 10%-საც გადააჭარბოს. რუსთავში მდებარე ობიექტების ყიდვა-გაყიდვაში ჩართული ბროკერები, ჩვენი ინფორმაციით, საკომისიოს გარიგების თანხის 5%-ის ფარგლებში განსაზღვრავენ.

ამდენად, რადგანაც კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება 795 აშშ დოლარის ტოლად იქნა შეფასებული, იგი უნდა მივიჩნიოთ გარიგების სავარაუდო თანხად და, შესაბამისად, საბროკერო მომსახურების საზღაური (საკომისიო) შეადგენს **40 აშშ დოლარს**.

დეველოპერის მოგების მარჟა

დეველოპერებს სხვადასხვა ლოკაციაზე სხვადასხვა მოგების მარჟა აქვთ. თბილისის სხვადასხვა უბნებისთვის, ბათუმის სხვადასხვა ტერიტორიებისთვის, სამთო კურორტებისთვის და საქართველოს სხვა ტერიტორიებისთვის დეველოპმენტის მოგების მარჟა საკმაოდ მნიშვნელოვნად განსხვავდება. ასე, მაგალითად, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ჩატარებული კვლევის მიხედვით, 2022 წლის დეკემბრისთვის თბილისში დეველოპერების მოგების საშუალო მარჟა 36% შეადგენდა (მაქსიმალური: საბურთალო - 41%; მინიმალური: გლდან-მუხიანი - 18%).

ბათუმის სანაპირო ზოლში მოგების მარჟა 51% შეადგენდა, ცენტრში - 38%, ხოლო დეველოპერების მოგების მარჟა საშუალოდ 43%-ით განისაზღვრებოდა. ზამთრის კურორტებზე, გუდაურში განხორციელებული პროექტების მომგებიანობა 33% შეადგენდა, ხოლო ბაკურიანში განხორციელებულებისა - 42%. სხვა ტერიტორიებზე (რეგიონებში) პროექტების საერთო მოგების მარჟა საშუალოდ 21% შეადგენს.



წყარო: სვბ. უძრავი ქონების დეველოპმენტის სექტორის კვლევა

იქიდან გამომდინარე, რომ რუსთავი საქართველოს ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი და თბილისთან ყველაზე ახლომდებარე დიდი ქალაქია, განხორციელებული პროექტების მოგების დაახლოებითი მარჟა განისაზღვრა თბილისისა და „სხვა დანარჩენი“ ლოკაციების მოგების მარჟების საშუალო მნიშვნელობით, რამაც 28.5% შეადგინა.

რადგანაც კვადრატული მეტრის საბაზრო ღირებულება 795 აშშ დოლარის ტოლად იქნა შეფასებული, ხოლო დეველოპერის მოგების მარჟა რუსთავში განხორციელებული პროექტებისთვის 28.5%-ით განისაზღვრა, ამ მაჩვენებლის თანხობრივი ექვივალენტი **230 აშშ დოლარად** უნდა შეფასდეს.

კვადრატული მეტრი შენობის თვითღირებულების განსაზღვრა

ზემო მონაცემებზე დაყრდნობით, 1 კვადრატული მეტრი შენობის თვითღირებულება უნდა განისაზღვროს **525 აშშ დოლარით**, როგორც ეს მოცემულია ქვემოთ:

კვადრატული მეტრის საბაზრო ღირებულება	USD	795
საბროკერო საკომისიო	5.0%	40
დეველოპერის მოგების მარჟა	28.50%	230
კვადრატული მეტრის თვითღირებულება	USD	525

შენობის თვითღირებულებაში შედის:

- უშუალოდ მშენებლობის ღირებულება;
- მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება;
- პროექტირების, პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის ხარჯები;
- გაყიდვებისა და ადმინისტრაციული ხარჯები.

აპარტამენტების ჯამური თვითღირებულება

აპარტამენტების ჯამური ფართობი	მ ²	2,847
1 მ ² -ის თვითღირებულება	USD	525
აპარტამენტების თვითღირებულება	USD	1,494,675
თვითღირებულების საბოლოო შეფასება	USD	1,495,000

დასკვნა

შესრულებული სამუშაოს ანალიზის საფუძველზე გამოვთქვამთ კვალიფიციურ მოსაზრებას, რომ შეფასების ეფექტური თარიღისთვის:

ერთი კვადრატული მეტრის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მყოფი საცხოვრებელი ფართის (ბინა, აპარტამენტი) საბაზრო ღირებულება შეადგენს

USD 795

(შვიდას ოთხმოცდათხუთმეტ აშშ დოლარს)

ერთი კვადრატული მეტრის თვითღირებულება განისაზღვრება

USD 525

(ხუთას ოცდახუთ აშშ დოლარით)

აპარტამენტების სრული ფართობი შეადგენს

2,847 m²

და ამდენად, აპარტამენტების თვითღირებულება არის

USD 1,495,000

(ერთი მილიონ ოთხას ოთხმოცდათხუთმეტი ათასი აშშ დოლარი)

რომლის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, სებ-ის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით (2.8071), დაახლოებით **4,200,000 ლარს** შეადგენს.

დანართი 1: ანალოგებად გამოყენებულ კომპლექსებში არსებული შემოთავაზებები

მდებარეობა	კომპლექსი	დეველოპერი	მდგომარეობა	ფართობი	ფასი	მ ² -ის ფასი	გამყიდველი	წყარო	ID	ბმული
რუსთავი, ლომოურის ქ. 4	ლომურის 4	Aim Building Company	თეთრი კარკასი	92.50	\$69,375	\$750	დეველოპერი	korter.ge	48145	https://kortor.ge/niko-lomouris-kucha-4-rustavi/gegmarebebi/48145
რუსთავი, ლომოურის ქ. 4	ლომურის 4	Aim Building Company	თეთრი კარკასი	59.30	\$38,500	\$650	მესაკუთრე	korter.ge	16326	https://kortor.ge/binebis-vidva-gavidva-rustavi/16326
რუსთავი. VIIა მ/რ	Ritm Rustavi	Ritm Development	მწვანე კარკასი	50.40	\$42,336	\$840	დეველოპერი	korter.ge	73496	https://kortor.ge/ritm-rustavi-/gegmarebebi/73496
რუსთავი. VIIა მ/რ	Ritm Rustavi	Ritm Development	მწვანე კარკასი	53.40	\$48,060	\$900	დეველოპერი	korter.ge	73497	https://kortor.ge/ritm-rustavi-/gegmarebebi/73497
რუსთავი. VIIა მ/რ	Ritm Rustavi	Ritm Development	მწვანე კარკასი	56.70	\$51,030	\$900	დეველოპერი	korter.ge	73498	https://kortor.ge/ritm-rustavi-/gegmarebebi/73498
რუსთავი. VIIა მ/რ	Ritm Rustavi	Ritm Development	მწვანე კარკასი	64.00	\$53,760	\$840	დეველოპერი	korter.ge	73499	https://kortor.ge/ritm-rustavi-/gegmarebebi/73499
რუსთავი. VIIა მ/რ	Ritm Rustavi	Ritm Development	მწვანე კარკასი	75.20	\$67,680	\$900	დეველოპერი	korter.ge	73500	https://kortor.ge/ritm-rustavi-/gegmarebebi/73500
რუსთავი. VIIა მ/რ	Ritm Rustavi	Ritm Development	მწვანე კარკასი	76.90	\$69,210	\$900	დეველოპერი	korter.ge	73501	https://kortor.ge/ritm-rustavi-/gegmarebebi/73501
რუსთავი XX მ/რ	რუსთავი XX მ/რ	Rustavi Developer	თეთრი კარკასი	73.30	\$51,310	\$700	დეველოპერი	korter.ge	72889	https://kortor.ge/rustavi-xx-mr-1-da-5-sakhlebs-shoris-rustavi/gegmarebebi/72889
მეგობრობის გამზ. 41ა	მეგობრობის 41ა	Mega-Plaza+	თეთრი კარკასი	57.25	\$40,075	\$700	დეველოპერი	korter.ge	78295	https://kortor.ge/megobrobis-gamziri-41a-rustavi/gegmarebebi/78295
მეგობრობის გამზ. 41ა	მეგობრობის 41ა	Mega-Plaza+	თეთრი კარკასი	57.70	\$40,390	\$700	დეველოპერი	korter.ge	78294	https://kortor.ge/megobrobis-gamziri-41a-rustavi/gegmarebebi/78294
მეგობრობის გამზ. 41ა	მეგობრობის 41ა	Mega-Plaza+	თეთრი კარკასი	58.30	\$40,810	\$700	დეველოპერი	korter.ge	78292	https://kortor.ge/megobrobis-gamziri-41a-rustavi/gegmarebebi/78292
მეგობრობის გამზ. 41ა	მეგობრობის 41ა	Mega-Plaza+	თეთრი კარკასი	58.20	\$41,160	\$710	დეველოპერი	korter.ge	78293	https://kortor.ge/megobrobis-gamziri-41a-rustavi/gegmarebebi/78293
მეგობრობის გამზ. 41ა	მეგობრობის 41ა	Mega-Plaza+	თეთრი კარკასი	67.50	\$46,935	\$695	დეველოპერი	korter.ge	78291	https://kortor.ge/megobrobis-gamziri-41a-rustavi/gegmarebebi/78291
მეგობრობის გამზ. 41ა	მეგობრობის 41ა	Mega-Plaza+	თეთრი კარკასი	70.90	\$49,630	\$700	დეველოპერი	korter.ge	78289	https://kortor.ge/megobrobis-gamziri-41a-rustavi/gegmarebebi/78289
მეგობრობის გამზ. 41ა	მეგობრობის 41ა	Mega-Plaza+	თეთრი კარკასი	80.60	\$56,420	\$700	დეველოპერი	korter.ge	78288	https://kortor.ge/megobrobis-gamziri-41a-rustavi/gegmarebebi/78288
მეგობრობის გამზ. 41ა	მეგობრობის 41ა	Mega-Plaza+	თეთრი კარკასი	86.50	\$60,550	\$700	დეველოპერი	korter.ge	78287	https://kortor.ge/megobrobis-gamziri-41a-rustavi/gegmarebebi/78287
მეგობრობის გამზ. 41ა	მეგობრობის 41ა	Mega-Plaza+	თეთრი კარკასი	93.50	\$62,846	\$670	დეველოპერი	korter.ge	72206	https://kortor.ge/megobrobis-gamziri-41a-rustavi/gegmarebebi/72206
მეგობრობის გამზ. 41ა	მეგობრობის 41ა	Mega-Plaza+	თეთრი კარკასი	93.80	\$62,846	\$670	დეველოპერი	korter.ge	72204	https://kortor.ge/megobrobis-gamziri-41a-rustavi/gegmarebebi/72204
მეგობრობის გამზ. 41ა	მეგობრობის 41ა	Mega-Plaza+	თეთრი კარკასი	92.60	\$64,890	\$700	დეველოპერი	korter.ge	78285	https://kortor.ge/megobrobis-gamziri-41a-rustavi/gegmarebebi/78285
რუსთავი, თოდრიას 11	Sector Rustavi	LP Group	თეთრი კარკასი	52.20	\$42,804	\$820	დეველოპერი	korter.ge	77112	https://kortor.ge/sector-rustavi-rustavi/gegmarebebi/77112
რუსთავი, თოდრიას 11	Sector Rustavi	LP Group	თეთრი კარკასი	60.00	\$49,200	\$820	დეველოპერი	korter.ge	77113	https://kortor.ge/sector-rustavi-rustavi/gegmarebebi/77113
რუსთავი, თოდრიას 11	Sector Rustavi	LP Group	თეთრი კარკასი	122.00	\$100,040	\$820	დეველოპერი	korter.ge	77114	https://kortor.ge/sector-rustavi-rustavi/gegmarebebi/77114
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	First Twins	R3 Development	თეთრი კარკასი	56.20	\$41,588	\$740	დეველოპერი	korter.ge	54442	https://kortor.ge/first-twins-rustavi/gegmarebebi/54442
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	First Twins	R3 Development	თეთრი კარკასი	65.50	\$48,470	\$740	დეველოპერი	korter.ge	54443	https://kortor.ge/first-twins-rustavi/gegmarebebi/54443
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	First Twins	R3 Development	თეთრი კარკასი	81.70	\$57,190	\$700	დეველოპერი	korter.ge	54444	https://kortor.ge/first-twins-rustavi/gegmarebebi/54444
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	First Twins	R3 Development	თეთრი კარკასი	88.70	\$62,090	\$700	დეველოპერი	korter.ge	54445	https://kortor.ge/first-twins-rustavi/gegmarebebi/54445
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	First Twins	R3 Development	თეთრი კარკასი	101.70	\$75,258	\$740	დეველოპერი	korter.ge	54446	https://kortor.ge/first-twins-rustavi/gegmarebebi/54446
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustaveli 17	Business House	თეთრი კარკასი	48.80	\$36,600	\$750	დეველოპერი	korter.ge	75610	https://kortor.ge/business-house-rustavi/gegmarebebi/75610
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustaveli 18	Business House	თეთრი კარკასი	52.50	\$39,375	\$750	დეველოპერი	korter.ge	75621	https://kortor.ge/business-house-rustavi/gegmarebebi/75621
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustaveli 19	Business House	თეთრი კარკასი	53.70	\$40,275	\$750	დეველოპერი	korter.ge	75622	https://kortor.ge/business-house-rustavi/gegmarebebi/75622
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustaveli 20	Business House	თეთრი კარკასი	56.40	\$42,300	\$750	დეველოპერი	korter.ge	75616	https://kortor.ge/business-house-rustavi/gegmarebebi/75616

მდებარეობა	კომპლექსი	დეველოპერი	მდგომარეობა	ფართობი	ფასი	მ ² -ის ფასი	გამყიდველი	წყარო	ID	ბმული
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustaveli 21	Business House	თეთრი კარკასი	66.80	\$50,100	\$750	დეველოპერი	korter.ge	75613	https://korter.ge/business-house-rustavi/egmarebebi/75613
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustaveli 22	Business House	თეთრი კარკასი	98.90	\$74,175	\$750	დეველოპერი	korter.ge	75624	https://korter.ge/business-house-rustavi/egmarebebi/75624
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustaveli 23	Business House	თეთრი კარკასი	184.00	\$138,000	\$750	დეველოპერი	korter.ge	75628	https://korter.ge/business-house-rustavi/egmarebebi/75628
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	56.60	\$48,110	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54588	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54588
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	57.20	\$48,620	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54589	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54589
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	57.33	\$48,731	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54578	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54578
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	59.00	\$50,190	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54583	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54583
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	71.33	\$60,631	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54577	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54577
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	76.00	\$64,600	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54576	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54576
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	81.00	\$68,850	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54582	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54582
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	83.90	\$71,315	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54579	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54579
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	88.20	\$74,970	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54586	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54586
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	88.30	\$75,055	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54581	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54581
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	119.60	\$101,660	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54587	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54587
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	156.70	\$133,195	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54575	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54575
რუსთავი, ფანგულაიას ქ.	Rustavi Rezidence	Estetik Yapi	შავი კარკასი	177.10	\$150,535	\$850	დეველოპერი	korter.ge	54580	https://korter.ge/amiran-pantsulaias-k-rustavi/egmarebebi/54580

დანართი 2: საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები



შპს "კურა ქონსტრაქშენ" საკადასტრო კოდი N 02.03.04.719

ამონაწერი საჯარო რეგისტრაციდან

განცხადების რეგისტრაციის დასრულების თარიღი: N 882023386064 - 18/04/2023 16:26:12
 მიმზადების თარიღი: 24/04/2023 14:18:11

საკუთრების განყოფილება

შპს-ის რუსთაველი	სექციის კ. მარტაბა	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გზის თანასაკუთრების ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 2003.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 02.03.04.573; შენობა-ნაკვეთის ჩამოსართვადი N1 (მშენებარე) საერთო ფართობი: 4129 კვ.მ.
02	03	04	719	

მისამართი: ქალაქი რუსთაველი, ქუჩა ლომიური, მამლებიერ გერანგორია

შესაკუთრებები:
 ვეფხე ონო, P/N: 18152678008 C/N: U25716604
 შპს "კურა ქონსტრაქშენ", ID ნომერი: 406283631

02.03.04.719.01.01.001
 შპს "კურა ქონსტრაქშენ" საკუთრება ფართობი (მშენებარე) სართული 2, ბინა N1, 79.50 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საკუთრებელი სახლის განაწილების შესახებ, გაფორმების თარიღი: 29/06/2020, საქართველოს თესვითი სამინისტროს საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული საბაზისი

02.03.04.719.01.01.002
 შპს "კურა ქონსტრაქშენ" საკუთრება ფართობი (მშენებარე) სართული 2, ბინა N2, 80.20 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საკუთრებელი სახლის განაწილების შესახებ, გაფორმების თარიღი: 29/06/2020, საქართველოს თესვითი სამინისტროს საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული საბაზისი

02.03.04.719.01.01.003
 შპს "კურა ქონსტრაქშენ" საკუთრება ფართობი (მშენებარე) სართული 2, ბინა N3, 68.90 კვ.მ.

- შპს "კურა ქონსტრაქშენ"-ის (ს/კ 406283631) გადაწყვეტილება მშენებარე საკუთრებელი სახლის განაწილების შესახებ, გაფორმების თარიღი: 29/06/2020, საქართველოს თესვითი სამინისტროს საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული საბაზისი

საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული საბაზისი. <http://public.reestr.gov.ge>

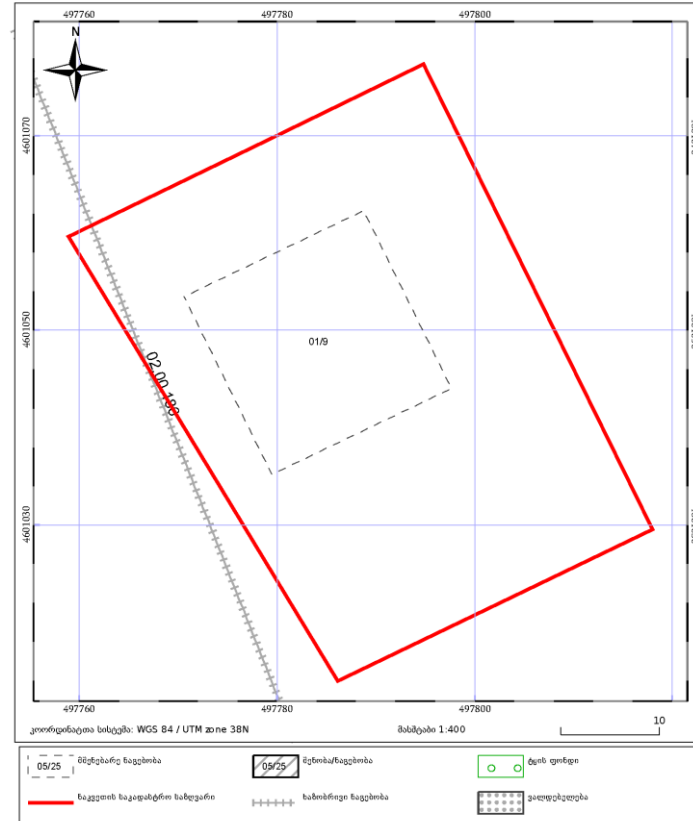
ვეერლი: I(11)



საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული საბაზისი

საკადასტრო კოდი: 02.03.04.719
 ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
 განცხადების ნომერი: 882020230682
 ფართობი: 2003 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)
 მიმზადების თარიღი: 26/06/2020



საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული საბაზისი: ვეფხე ონო, სახელმძღვანელო: N2; ტელ: (995 32) 2 25 15 28;

<http://nadr.gov.ge>

დანართი 4: შეფასებლის სერტიფიკატი



შეფასებლისა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანო
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY
 certification.org.ge



შსპ „სერტიფიკაციის ორგანო“
ს ე რ ტ ი ფ ი კ ა ტ ი

CERTIFICATE OF COMPETENCY

მფლობელი: **მიხეილ აბაიძე**
 პირადი № 01011010173
 უძრავი ქონების შეფასებელი

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2
 სერტიფიკატის № **A-1267**

გაცემის თარიღი: **04.09.2023**
 მოქმედების ვადა: **04.09.2025**

 პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს
 ხელმძღვანელი
Head of Professional Certification Body:

Issued to: **MIKHEIL ABAIDZE**
 Personal No. 01011010173
REAL PROPERTY APPRAISER

Base: **Certification Scheme No.2**
 Certificate No. **A-1267**
 Issuance date: **04.09.2023**
 Expiration date: **04.09.2025**



ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze