



რუისის ქარის ელექტროსადგურის პროექტი

მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-
სახელმძღვანელო

პროექტის განმახორციელებელი:
სს „ვინდ ფაუერ“

შემსრულებელი:
შპს „დაბლიუიჯი ენვი კონსალტინგი“



2023 წლის ოქტომბერი

ქარის ელექტროსადგურის პროექტი

მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-სახელმძღვანელო

პროექტის განმახორციელებელი:

სს „ვინდ ფაუნდ“

შემსრულებელი:

„დაბლიუიჯი ენვი კონსალტინგი“

დირექტორი:

მარიამ ქიმერიძე



შპს „დაბლიუიჯი ენვი კონსალტინგი“; ს/კ 405259964; საქართველო, 0160 თბილისი, ლ. გოთუას ქუჩა №16

“WEG Envi Consulting” LLC; 16 L. Gotua Street, 0160 Tbilisi, Georgia

მობილური: (+995 599) 154 656; Tel: (+995 32) 2 388 358; ელ.ფოსტა: kimeridze@hotmail.com

მობილური: (+995 599) 162 221; E-mail: medgarcorresp@yahoo.com

სარჩევი

1.	პროექტის კონტექსტი და განსახლების ჩარჩო-ხელშეკრულების არეალი	7
2.	პროექტის აღწერა და პოტენციური ზემოქმედება	8
2.1.	პროექტის მიზნები, ადგილმდებარეობა, დასაბუთება და სარგებელი	8
2.2.	პროექტის საკვანძო კომპონენტები	9
2.3.	პროექტის პოტენციური კვალი და მასთან დაკავშირებული ზემოქმედება მიწაზე	13
2.4.	პროექტის შემდგომ ეტაპებზე ადგილმონაცვლეობის თავიდან აცილებისა და მინიმიზაციის ვალდებულება	17
3.	სამართლებრივი საფუძვლები.....	17
3.1.	საარსებო წყაროს აღდგენისა და განსახლების შემთხვევაში მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობა	17
3.2.	ერგბ-ის დებულებები მიწის შესყიდვის, არანებაყოფლობითი განსახლებისა და ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობის შესახებ	21
3.3.	სსკ-ის რეგულაციები.....	24
3.4.	რუისის ქვის პროექტისთვის მისასადაგებელი პრინციპები	24
4.	განსახლების პოლიტიკის პრინციპები, მიზნები და პროცესები	26
4.1.	განსახლების პოლიტიკის მიზნები და მიწის შესყიდვის პროცედურები	26
4.2.	ბოლო ვადა, დრო, რომელიც მოცემულია მიწის გათავისუფლებისთვის და შეტყობინებისთვის	28
4.3.	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების კომპენსაციაზე უფლებამოსილების კრიტერიუმი.....	29
4.3.1.	საკომპენსაციო უფლებამოსილებები	31
4.3.2.	მიწა	31
4.3.3.	ზიარი სასოფლო-სამეურნეო მიწა	32
4.3.4.	შენობა-ნაგებობები	33
4.3.5.	ნარჩენი მიწა	33
4.3.6.	ხეები (მრავალწლოვანი მცენარეები).....	33
4.3.7.	ერთწლიანი კულტურები	34
4.3.8.	ბიზნესი.....	34
4.3.9.	სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების მოიჯარეები და დასაქმებულები	34
4.3.10.	სამოსახლო მიწის ნაკვეთების მოიჯარეები/არენდატორები და სახლების მოიჯარეები	34
4.3.11.	სუბსიდია ადგილმონაცვლეობაზე.....	34
4.3.12.	დამატებითი სარეაბილიტაციო ღონისძიებები	35
4.3.13.	ოფიციალური გადასახადები და დაბეგვრა	35
4.4.	უფლებამოსილებათა ტაბულა.....	36
5.	შეფასების მეთოდოლოგია	42
5.1.	შეფასების პრინციპები	42
5.2.	ზოგადი მიმოხილვა.....	43
5.3.	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწა	43
5.3.1.	გაყიდვების შედარების მეთოდი	43
5.3.2.	შემოსავლის კაპიტალიზაციის მეთოდი	44

5.3.3.	ღირებულებაზე დაფუძნებული მეთოდი	44
5.4.	პზკმ ნაგებობები	44
5.5.	პზკმ ერთწლიანი კულტურები	46
5.6.	პზკმ მრავალწლოვანი ნარგავები	46
5.6.1.	არამსხმოიარე, დეკორატიული მრავალწლოვანი ნარგავები	46
5.6.2.	მსხმოიარე მრავალწლოვანი ნარგავები	46
5.7.	მიწის სარგებლობის/საკუთრების შეზღუდვა, სერვიტუტის უფლება	47
6.	განხორციელების დანერგვა და მართვა	47
6.1.	ფუნქციები და პასუხისმგებლობა	47
6.2.	სს „ვინდ ფაუნის“ გუნდი სოციალურ და განსახლების საკითხებში	48
6.2.1.	მიწის შესყიდვის პროცესი	49
6.2.2.	ხელშეკრულებები მიწის თაობაზე	49
6.3.	მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-სახელმძღვანელო და მიწის შესყიდვისა და განსახლების განხორციელების ანგარიში	50
6.3.1.	ანგარიშგება	51
7.	საჯარო კონსულტაცია და გასაჯაროება.....	52
7.1.	ზოგადი მიმოხილვა.....	52
7.2.	საჯარო ინფორმირებისა და კონსულტაციის მიზნები.....	52
7.3.	კონსულტაციები მიწის შესყიდვის პროცესში	53
7.4.	საჯარო ინფორმაციის ბუკლეტი	54
7.5.	მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-ხელშეკრულების გასაჯაროება	54
8.	გასაჩივრების მექანიზმი	54
9.	მონიტორინგი და შესაძლებლობების ზრდა.....	55
9.1.	შიდა მონიტორინგი	55
9.2.	შესაძლებლობების ზრდა და ტრენინგები გსგ-ს განხორციელების პროცესში	56
	დანართები.....	57
დანართი 1	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების ცხრილი	58
დანართი 2	შეფასების ანგარიში	68
დანართი 3	მიწის შესყიდვის მიმდინარე პროცესის მიმოხილვა	89
დანართი 4	ზემოქმედება საერთო სარგებლობის სამოვრებზე.....	95

ცხრილები

ცხრილი 2-1	რუისი ქვის ტურბინები და ქვესადგური: საცხოვრებელ უბნებთან, ზედაპირულ წყლებსა და კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებთან სიახლოვე	10
ცხრილი 2-2	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთები მიწათსარგებლობის კატეგორიის მიხედვით	14
ცხრილი 4-1	უფლებამოსილებათა ტაბულა (კომპენსაციის მინიმალური საბაზისო მაჩვენებლებით).....	36
ცხრილი 6-1	საარსებო წყაროს აღდგენისა და განსახლების ჩარჩო-ხელშეკრულების განხორციელებაზე პასუხისმგებელი პირები.....	48

სურათები

სურათი 2-1	პროექტის ადგილმდებარეობა	9
სურათი 2-2	საერთო ხედი	10
სურათი 2-3	მიწათსარგებლობის რუკა	15

აბრევიატურები და განსაზღვრებები

AH	დაზარალებული შინამეურნეობა (დშ)
AP	დაზარალებული პირი (დპ)
CLO	თემთან ურთიერთობის სპეციალისტი
CW Contractor	სამშენებლო სამუშაოების კონტრაქტორი
DMS	დეტალური აზომვითი სამუშაოები
ერგბ	ევროპის რეკონსტრუქციის და განვითარების ბანკი
ბგზმ	ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე ზემოქმედების შეფასება
ESP	გარემოსდაცვითი და სოციალური პოლიტიკა
GEL	ქართული ლარი
IDP	ქვეყნის შიგნით ადგილნაცვალი პირი
სსკ	საერთაშორისო საფინანსო კორპორაცია
IOL	დანაკარგების ინვენტარიზაცია
IVS	შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები
სს	სააქციო საზოგადოება
LALRF	მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-სახელმძღვანელო
LALRP	მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის გეგმა
მგვტ	მეგავატი
NAPR	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
PAP	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი პირი (პუქმ პირები)
PIB	საჯარო ინფორმაციის ბუკლეტი
PR	ევროპის რეკონსტრუქციის და განვითარების ბანკის სამუშაოთა შესრულების მოთხოვნა
ქესი	ქარის ელექტროსადგური

1. პროექტის კონტექსტი და განსახლების ჩარჩო-ხელშეკრულების არეალი

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-სახელმძღვანელოს 206 მეგავატი სიმძლავრის რუისის ქარის ელექტროსადგურის (რუისი ქესი) მშენებლობისა და ექსპლუატაციის პროექტისათვის, რომელიც მდებარეობს საქართველოს შიდა ქართლის რეგიონში, ქარელისა და გორის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე. პროექტის განხორციელებას გეგმავს სს „ვინდ ფაუერ“.

პროექტის მიხედვით, რუისის ქარის ელექტროსადგური გამოიმუშავებს ჯამში 206 მეგავატ ელექტროენერგიას; თითოეული ტურბინის დადგმული სიმძლავრე საშუალოდ შეადგენს 4,5 მეგავატს. ქარის ტურბინების განსათავსებლად შერჩეულია 46 ლოკაცია. გარემოზე და სოციალური ზემოქმედება, მათ შორის ფიზიკური და ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობა, შეფასდა პესიმისტური სცენარით, რაც გულისხმობს 46 ქარის ტურბინის მონტაჟს დადგმული სიმძლავრით 4,5 მგვტ თითოზე. ფაქტობრივად ზემოქმედება უფრო დაბალი იქნება, რადგან ტურბინების რაოდენობა 46-ზე ნაკლებია. ქარის ტურბინების კონკრეტული მოდელები შერჩევა საუკეთესო შეთავაზების საფუძველზე სატენდერო პროცესში 206 მეგავატი სიმძლავრის მისაღწევად, ხოლო საბოლოოდ ტურბინების რაოდენობა შეიძლება მნიშვნელოვნად შემცირდეს (დიდი ალბათობით შეიძლება დარჩეს 33-36 ტურბინა). დაგეგმილი 206 მეგავატი სიმძლავრის მისაღწევად, რუისის ქარის ელექტროსადგურის საბოლოო კონფიგურაციაში შევა ქარის რამდენიმე ტურბინა 4,5 მგვტ-ზე მეტი სიმძლავრით, ხოლო მათი საბოლოო რაოდენობა იქნება 46-ზე ნაკლები.

მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელო მომზადებულია ერგბ-ის გარემოსდაცვითი და სოციალური პოლიტიკის (2019 წ.), აგრეთვე საქართველოს გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის საფუძველზე. ასევე განიხილება სსკ-ის მახასიათებლების სტანდარტი 5, რომელიც ერგბ PR 5-ის მსგავსია.

პროექტს ახორციელებს სს „ვინდ ფაუერ“. წინამდებარე ბსგზმ ანგარიში და განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო შემუშავებულია შპს „დაბლიუიჯი ენვი კონსალტინგი“-ს მიერ.

სს „ვინდ ფაუერს“ და საქართველოს მთავრობას შორის ხელმოწერილი მემორანდუმის, აგრეთვე სს „ვინდ ფაუერს“-ის მიერ აღებული ვალდებულებების საფუძველზე, მიწის შესყიდვა მოხდება მიწის მფლობელებთან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე (პრინციპი „ნებაყოფლობითი მყიდველი — ნებაყოფლობითი გამყიდველი“).

პროექტის განვითარების მიმდინარე ეტაპზე უცნობია ტურბინების საბოლოო რაოდენობა, მათი ზუსტი მდებარეობა და მიმართულება, ასევე მისასვლელი გზებისა და მიწისქვეშა კაბელების ზუსტი განლაგება, რაც საჭიროებს დაკონკრეტებას. ამ მიზეზით შეუძლებელია ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ადამიანებისა და ქონების დეტალური აღწერა. გამონაკლის შემთხვევებში, როდესაც ერგბ-ის საბჭოში წარდგენის მომენტისთვის არსებითი მიზეზების გამო პროექტის დიზაინი არ იქნება დასრულებული, ბანკის თანხმობის გათვალისწინებით სათანადო ექსპერტიზის ჩატარებისას შეიძლება მისაღები გახდეს, გადავადდეს სრული განსახლების გეგმის მომზადება, იმ პირობით, რომ საწყის ეტაპზე განსახლების ჩარჩო იქნება წარმოდგენილი.

განსახლების წინამდებარე ჩარჩო მომზადებულია სს „ვინდ ფაუერის“ მიერ ბსგზმ პროცესში (PR 1). განსახლების ჩარჩოს მიზანია განსახლების პრინციპებისა და საორგანიზაციო მექანიზმების გარკვევა. განსახლების შემდგომი დოკუმენტების ფორმატი, რომელიც საჭიროა მიწის

შესყიდვისთვის, შემოთავაზებულია მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში და უნდა შეთანხმდეს ბანკთან.

რეკომენდებულია, პროექტის ინიციატორმა მოლაპარაკებები აწარმოოს პუბლიკ პირებთან და განახორციელოს მიწის შესყიდვა ურთიერთშეთანხმებების საფუძველზე, მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში გადმოცემული პრინციპების დაცვით. მთავარი მოთხოვნაა შიდა მონიტორინგის ჩატარება და მიწის შესყიდვის პროცესის სათანადოდ დოკუმენტირება. გარკვეულ მომენტში, როდესაც სს „ვინდ ფაუერ“ დაასრულებს რუისის ქვის დეტალურ პროექტირებას, ბანკს შეუძლია მოითხოვოს განსახლების სამოქმედო გეგმის¹ მომზადება დარჩენილი კერძო მიწის ნაკვეთებისთვის, რომლებიც ჯერ კიდევ არ შეუსყიდათ პროექტის ფარგლებში. ამ შემთხვევაში გსგ დეტალურად აღწერს კომპანიის მიერ გსგ-ს შემუშავებამდე ჩატარებულ მიწის შესყიდვის წინა პროცესს.

სს „ვინდ ფაუერ“ დააწესებს პროცედურებს განსახლების გეგმის შესრულების მონიტორინგისა და შეფასებისთვის, ასევე საჭიროების შემთხვევაში მიიღებს მაკორექტირებელ ზომებს მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში ჩამოყალიბებული პრინციპების შესასრულებლად. სს „ვინდ ფაუერ“ ბანკის წინაშე აქვს ვალდებულება უზრუნველყოს მიწის შესყიდვის პროცესის შემოწმება „მიწის შესყიდვისა და განსახლების შესრულების ანგარიშის“ წარდგენისა და დამტკიცების გზით ყველა საქმიანობის დასრულების შემდეგ.

თანდართული შეფასების ანგარიში (დანართი 2) ასახავს კომპენსაციის საბაზო ღირებულებას, რომელიც გამოყენებული იქნება მოლაპარაკებებში მინიმალური ფასის სახით. ეს მაჩვენებლები მიღებულია, როგორც ზემოქმედების ქვეშ მყოფი აქტივებისა და სხვა დანაკარგების ჩანაცვლების ხარჯები.

2. პროექტის აღწერა და პოტენციური ზემოქმედება

2.1. პროექტის მიზნები, ადგილმდებარეობა, დასაბუთება და სარგებელი

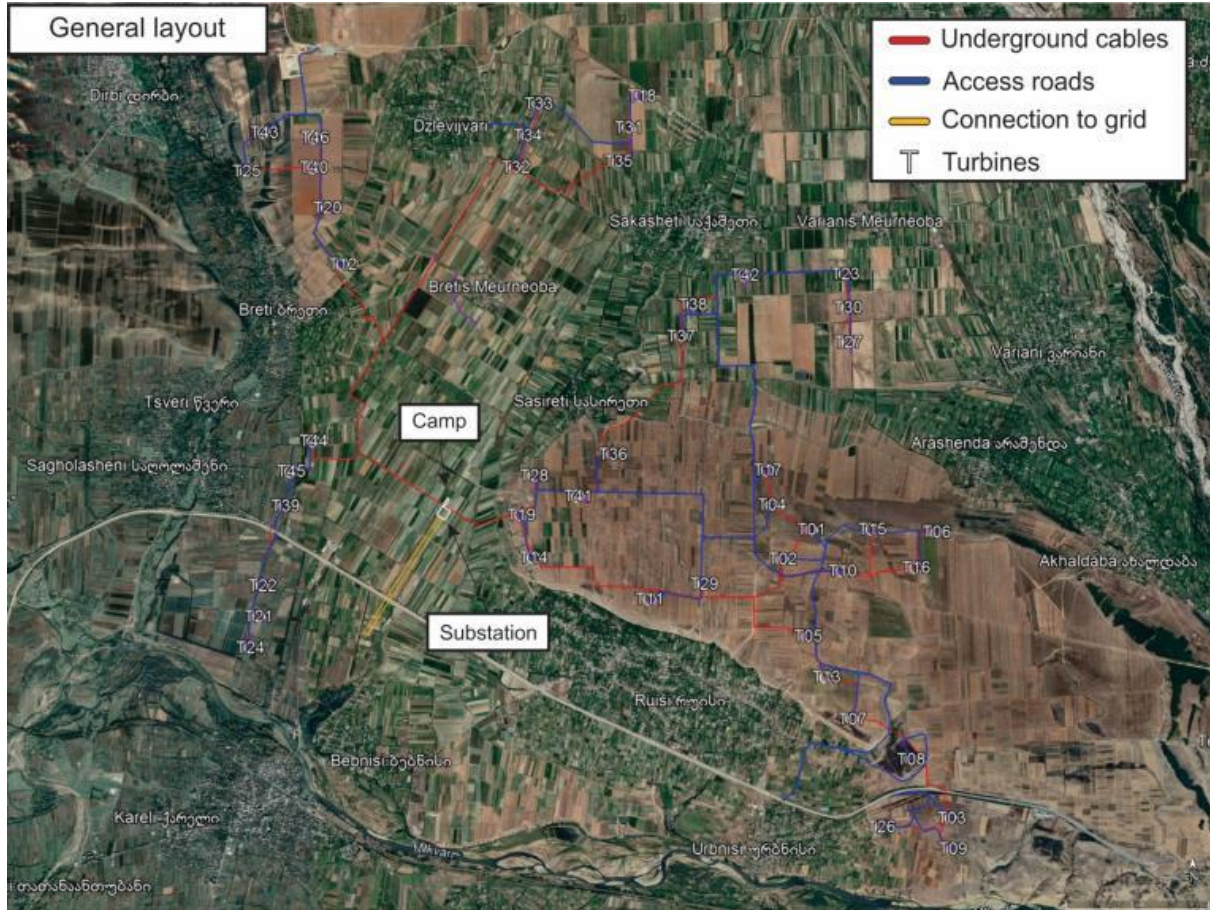
წინამდებარე პროექტი ეხება 206 მეგავატი სიმძლავრის რუისის ქარის ელექტროსადგურის (რუისი ქვის) მშენებლობასა და ექსპლუატაციას ქარელისა და გორის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე, საქართველოს შიდა ქართლის რეგიონში. პროექტის განხორციელებას გეგმავს სს „ვინდ ფაუერ“.

რუისის საპროექტო უბანი მდებარეობს ქარელის რაიონში, შიდა ქართლის რეგიონში, საქართველოს ცენტრალურ ნაწილში შიდა ქართლის ვაკეზე, თბილისიდან დასავლეთით 100 კმ-ში. ტერიტორიის ფართობი მოიცავს დაახლოებით 13 000 ჰა-ს 45 კმ-ზე მეტ პერიმეტრის ფარგლებში რუისი-ბებნისი-სალოლაშენი-ბრეთი-ძლევიჯვარი-საქაშეთი-არაშენდას შორის.

¹ თუ მიუვსადაგებთ PR5, ერგბ ითხოვს განსახლების გეგმას. არცერთი პროექტი, რომელსაც ეხება PR5, არ თავისუფლდება განსახლების გეგმის მომზადებისა და ერგბ-სთვის წარდგენის მოთხოვნისაგან. ეს მოთხოვნა მოქმედებს განსახლების მასშტაბის მიუხედავად (ანუ ამოქმედდება თუნდაც ერთი მიწის ნაკვეთის და ერთი კომლის შემთხვევაშიც).

- შიდა მისასვლელი გზები.

მშენებლობის ეტაპზე საჭირო იქნება დროებითი ობიექტები, როგორცაა სამშენებლო ბანაკი. განლაგება მოცემულია სურათი 2-2-ზე.



სურათი 2-2 საერთო ხედი

ტურბინების ადგილმდებარეობის შერჩევასა და გათვალისწინებულია ალტერნატიული ობიექტების დამორება საცხოვრებელი სახლებიდან და დასახლებებიდან, კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებიდან, რელიგიური და ზოგადი სოციალური მნიშვნელობის ობიექტებიდან (ძველი და ახალი, მოქმედი ეკლესიები, სასაფლაოები და ა.შ.).

ცხრილი 2-1 რუსი ქესის ტურბინები და ქვესადგური: საცხოვრებელ უბნებთან, ზედაპირულ წყლებსა და კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებთან სიახლოვე

ტურბინა №	მანძილი (მ)			კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტები		
	საცხოვრებელი ზონა / უახლოესი სახლი	სამბრ.-დას.	რუსი	სამბრ.-დას.	რუსის წმ. მარინეს ეკლესიის სასაფლაო	
1	2055	სამბრ.-დას.	რუსი	2073	რუსის წმ. მარინეს ეკლესიის სასაფლაო	
2	1500	სამბრ.-დას.	რუსი	1456	რუსის წმ. მარინეს ეკლესიის სასაფლაო	
3	1447	სამბრ.	სკრა	1910	სკრის ღვთისმშობლის სახელობის ეკლესია	

ტურბი ნა №	მანძილი (მ)			კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტები		
	საცხოვრებელი ზონა / უახლოესი სახლი					
4	2105	სამხრ.- დას.	რუისი	1933	სამხრ.- დას.	რუისის კვირაცხოვლის ეკლესია
5	903	სამხრ.- დას.	რუისი	610	სამხრ.- დას.	წმინდა კვირიკეს და ივლიტას მონასტრის სასაფლაო
6	649	ჩრდ.-აღმ.	არაშენდა	1081	ჩრდ.- აღმ.	არაშენდა ღვთისმშობლის სახელობის ეკლესია
7	889	ჩრდ.- დას.	რუისი	851	სამხრ.- დას.	რუისის ღვთისმშობლის მცირე ეკლესია
8	1326	სამხრ.- დას.	ურბნისი	1664	ჩრდ.- დას.	რუისის ღვთისმშობლის ეკლესია
9	1015	სამხრ.	სკრა	1480	სამხრ.	სკრის ღვთისმშობლის სახელობის ეკლესია
10	1935	ჩრდ.-აღმ.	არაშენდა	1633	სამხრ.- დას.	წმინდა კვირიკეს და ივლიტას მონასტრის სასაფლაო
11	527	სამხრ.- დას.	რუისი	633	დას.	რუისის წმ. დემეტრეს ეკლესიის სასაფლაო
12	594	სამხრ.- დას.	ბრეთი	610	სამხრ.- დას.	სასაფლაო
13	714	სამხრ.- დას.	რუისი	446	სამხრ.- დას.	წმინდა კვირიკეს და ივლიტას მონასტრის სასაფლაო
14	574	სამხრ.- აღმ.	რუისი	746	სამხრ.- აღმ.	რუისის წმ. დემეტრეს ეკლესიის სასაფლაო
15	1276	ჩრდ.-აღმ.	არაშენდა	1872	ჩრდ.- აღმ.	არაშენდას ღვთისმშობლის სახელობის ეკლესია
16	1221	ჩრდ.-აღმ.	არაშენდა	1618	ჩრდ.- აღმ.	არაშენდას ღვთისმშობლის სახელობის ეკლესია
17	2413	ჩრდ.- დას.	არაშენდა	1837	ჩრდ.- დას.	იდლეთის იოანე ნათლისმცემლის ეკლესია
18	550	სამხრ.- აღმ.	საქაშეთის კოტეჯები	979	ჩრდ.- აღმ.	წმ. ნიკოლოზის ეკლესია
19	1171	სამხრ.- აღმ.	რუისი	1255	სამხრ.- აღმ.	რუისის წმ. დემეტრეს ეკლესიის სასაფლაო
20	990	სამხრ.- დას.	ბრეთი	884	სამხრ.- დას.	სასაფლაო
21	910	სამხრ.- აღმ.	ბებნისი	2250	სამხრ.	ქარელის ხარების ეკლესია
22	1156	ჩრდ.- დას.	სალოლაშენი	1763	ჩრდ.- დას.	სალოლაშენის ღვთისმშობლის მიძინების სახელობის ეკლესია
23	656	ჩრდ.-აღმ.	ვარიანის ფერმა	1090	სამხრ.- აღმ.	ვარიანის ცილინდრული კოშკი (417375.66, 4658639.37)
24	554	სამხრ.- აღმ.	ბებნისი	1801	სამხრ.	ქარელის ხარების ეკლესია
25	408	ჩრდ.- დას.	დირბი	1309	ჩრდ.- დას.	დირბის წმ. გიორგის ეკლესია

ტურბი ნა №	მანძილი (მ)			კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტები		
	საცხოვრებელი ზონა / უახლოესი სახლი					
26	515	დას.	ურბნისი	1628	სამხრ.- დას.	ურბნისის ეკლესია
27	1497	ჩრდ.-აღმ.	ვარიანის ფერმა	375	სამხრ.- აღმ.	ვარიანის ცილინდრული კოშკი (417375.66 , 4658639.37)
28	707	ჩრდ.-აღმ.	სასირეთი	1210	ჩრდ.- აღმ.	სასირეთის წმ. გიორგის ეკლესია
29	868	სამხრ.- დას.	რუისი	616	სამხრ.- დას.	რუისის კვირაცხოვლის ეკლესია
30	1048	ჩრდ.-აღმ.	ვარიანის ფერმა	670	სამხრ.- აღმ.	ვარიანის ცილინდრული კოშკი (417375.66 , 4658639.37)
31	570	ჩრდ.-აღმ.	საქაშეთის კოტეჯები	1279	ჩრდ.- აღმ.	წმ. ნიკოლოზის ეკლესია
32	611	ჩრდ.- დას.	ძლევიჯვარი	2297	სამხრ.- აღმ.	საქაშეთის წმ. გიორგის ეკლესია
33	816	ჩრდ.-აღმ.	ძლევიჯვარი	2427	აღმ.	წმ. ნიკოლოზის ეკლესია
34	607	ჩრდ.-აღმ.	ძლევიჯვარი	2493	სამხრ.- აღმ.	საქაშეთის წმ. გიორგის ეკლესია
35	731	სამხრ.- აღმ.	საქაშეთის კოტეჯები	1540	სამხრ.- აღმ.	საქაშეთის წმ. გიორგის ეკლესია
36	549	ჩრდ.- დას.	სასირეთი	823	ჩრდ.- დას.	სასირეთის წმ. გიორგის ეკლესია
37	916	ჩრდ.- დას.	საქაშეთი	386	სამხრ.- აღმ.	იდლეთის იოანე ნათლისმცემლის ეკლესია
38	535	ჩრდ.-აღმ.	საქაშეთი	783	ჩრდ.- დას.	საქაშეთის წმ. გიორგის ეკლესია
39	707	ჩრდ.- დას.	სალოლაშენი	563	ჩრდ.- დას.	სასაფლაო
40	1221	ჩრდ.- დას.	ძლევიჯვარი	1361	სამხრ.- დას.	სასაფლაო
41	942	ჩრდ.- დას.	სასირეთი	1288	ჩრდ.	სასირეთის წმ. გიორგის ეკლესია
42	512	ჩრდ.-აღმ.	საქაშეთი	1116	ჩრდ.- დას.	ყოვლადწმინდა ღვთისმშობლის ტაძრად მიყვანების ეკლესია
43	499	ჩრდ.- დას.	დირბი	1489	ჩრდ.- დას.	დირბის წმ. გიორგის ეკლესია
44	809	ჩრდ.- დას.	ბრეთი	730	სამხრ.- დას.	სასაფლაო
45	673	სამხრ.- დას.	სალოლაშენი	347	ჩრდ.- დას.	სასაფლაო
46	1060	ჩრდ.-აღმ.	ძლევიჯვარი	2191	ჩრდ.- დას.	დირბის წმ. გიორგის ეკლესია
ქვესად გური	1797	სამხრ.- აღმ.	რუისი	2379	სამხრ.- აღმ.	რუისის წმ. დემეტრეს ეკლესიის სასაფლაო

2.3. პროექტის პოტენციური კვალი და მასთან დაკავშირებული ზემოქმედება მიწაზე

პროექტი ხორციელდება ტერიტორიაზე, რომელიც შედარებით მოშორებულია საცხოვრებელ უბნებს და შეეხება კერძო სასოფლო-სამეურნეო მიწებს (ერთწლიანი კულტურების ნათესებს და ბაღებს) და სახელმწიფო მიწებს, მაგრამ არა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთებს. პროექტი არ ითვალისწინებს მოსახლეობის გადაყვანას საცხოვრებელი ადგილიდან.

პროექტის გავრცელების არეალია:

- ტურბინებისთვის დაკავებული მიწის ფართობი ($d=21m$; მუდმივი ზემოქმედების არეალი დაახლოებით $350 m^2$);
- საამწყობო პარკები (მიწის დროებითი დაკავება; ფართობი დაახლოებით $1650 m^2$. სამონტაჟო მოედნების საერთო ფართობი დაახლოებით $51000 m^2$);
- მიწის ფართობი ქვესადგურისა და ოფისისთვის (დაახლოებით $1000 m^2$);
- არსებული მისასვლელი გზების ახალი დაგეგმარება (გარკვეულ ადგილებში გაფართოება);
- დამაკავშირებელი საკაბელო მარშრუტები (2მ სამშენებლო დერეფანი).

სამირკვლის ასაშენებლად და ტურბინების დასამონტაჟებლად გამოყენებული მიწა, ასევე ქვესადგურისა და ოფისისთვის გამოყოფილი მიწა სამუდამოდ იქნება შესყიდული. მშენებლობის პერიოდში გამოყენებულ მიწის ნაკვეთებს სამონტაჟო მოედნებისთვის, ასევე დერეფნებს კაბელების გასაყვანად შეისყიდის პროექტი, თუმცა კომპანია იღებს ვალდებულებას, რომ მიწის ყოფილ მოსარგებლებს საშუალება მისცეს გამოიყენოს ისინი კულტივირებისთვის.

პროექტის განსახლებაზე ზემოქმედება ძირითადად გამოიხატება მიწის დაკარგვასა და ეკონომიკურ ადგილმონაცვლეობაში. კერძო მიწების ფართობის უმეტესი ნაწილი (40%-მდე) გამოიყენება მარცვლოვანი კულტურების მოსაყვანად, 30%-მდე - სხვადასხვა სახის ბოსტნეულის მოსაყვანად და დანარჩენი (30%-მდე) ეკუთვნის ხეხილის ბაღებს. სახელმწიფო მიწის მცირე ნაწილი წარმოადგენს არაფორმალურ სამოვრებს. არცერთი დაცული ტერიტორია არ ხვდება პროექტის ზემოქმედების ზონაში. ზემოქმედების მასშტაბი ზუსტდება. ტურბინების დღევანდელი კონფიგურაციით (46 ტურბინა) და მათთვის შერჩეული უბნების გათვალისწინებით, საჭირო იქნება დაახლოებით 165 რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დაკავება, რომელთაგან უმრავლესობა (152) კერძო ნაკვეთია. გარდა ამისა, უნდა მოხდეს გზების გასაფართოებლად და შემაერთებელი კაბელების გასაყვანად საჭირო მიწის ნაკვეთების შეძენა.

ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული კერძო ნაკვეთების რაოდენობა შეიძლება მნიშვნელოვნად შემცირდეს ტურბინების განლაგების მცირედი კორექტირებით (ზუსტი გამართვა). როდესაც ანმა განლაგებული არის რამდენიმე ნაკვეთზე, მისმა სულ რამდენიმე მეტრით გადაწევამ შეიძლება გამოიწვიოს ნაკვეთების რაოდენობის შემცირება (2 ან 3 ნაკვეთის ნაცვლად შესაძლებელია, რომ ტურბინის ანმა მხოლოდ ერთი ნაკვეთის ფარგლებში მოექცეს). ამგვარი მიკროკორექტირების სამუშაოები ამჟამად მიმდინარეობს და გზმ-ს ეტაპზე, სავარაუდოდ, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთების და დაზარალებული ოჯახების რაოდენობა მნიშვნელოვნად ნაკლები იქნება.

ტურბინების საერთო რაოდენობის შემცირება ასევე ხელს შეუწყობს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული კერძო ნაკვეთების რაოდენობისა და ფართობის შემცირებას. მოსალოდნელია, რომ გზმ-ის ეტაპზე, საბოლოო კონფიგურაციაში დარჩეს 46-ზე ნაკლები ტურბინა (სავარაუდოდ, 33-36).

წინასწარი შეფასებით, სულ 165 მიწის ნაკვეთის შეძენა საჭირო ქარის ტურბინა-გენერატორების განსათავსებლად. აქედან 152 არის კერძო ნაკვეთი (138 რეგისტრირებული, 8 ჯერ კიდევ

რეგისტრაციის პროცესში და კიდევ 6 დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი კომერციული კომპანიების საკუთრებაშია). ზოგიერთი ოჯახი ფლობს რამდენიმე მიწის ნაკვეთს და ბევრი ნაკვეთი არის რამდენიმე პუქმ პირის თანამფლობელობაში. მთლიანობაში 234 ოჯახი და 3 კომპანია ექცევა ზემოქმედების ქვეშ. ამ მიწის ნაკვეთების უმეტესობა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა (148). მათგან ორ ნაკვეთს აქვს სამოსახლოს სტატუსი, თუმცა გამოიყენება მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო საჭიროებისთვის. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ორი მიწის ნაკვეთი არის არასასოფლო-სამეურნეო კატეგორიის. ცხრილებში ქვემოთ მოცემულია უფრო დეტალური ინფორმაცია. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების ფართობი აქ ნიშნავს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთების მთლიან ფართობს. ფაქტობრივი დაზარალებული ტერიტორია ნაკლებია და საჭიროებს დაზუსტებას დეტალური აზომვითი კვლევის მეშვეობით.

ცხრილი 2-1 ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთები მიწათმფლობელობის კატეგორიის მიხედვით

	მიწათმფლობელობის კატეგორია	ნაკვეთების რ-ბა	საერთო ფართობი, კვმ	პუქმ ოჯახების რ-ბა
1	კერძო რეგისტრირებული	138	2 265 056	226
2	კერძო რეგისტრირების ეტაპზე	8	147,293	8
3	კომპანიების საკუთრებაში არსებული მიწა	6	659 409	3 კომპანია
4	სახელმწიფო მიწა, გამოყენებული კერძო მოსარგებლების მიერ	0	0	0
5	სახელმწიფო მიწა, გამოუყენებელი	13	4 088 554	0
	სულ	165	7 160 312	234 + 3 კომპანია

პროექტისთვის საჭირო მიწა, რომელიც დაკავშირებულია მისასვლელი გზების გაფართოებასთან და კაბელების გაყვანასთან, უნდა დაზუსტდეს პროექტის შემუშავების შემდგომ ეტაპებზე. მისასვლელი გზებისთვის ძირითადად გამოყენებულია არსებული გზები და მხოლოდ ზოგან საჭიროებს გაფართოებას. კაბელების გაყვანისთვის არ არის საჭირო მიწის შესყიდვა, თუმცა სერვიტუტის ხელშეკრულება საკმარისია დროებითი ზემოქმედებისა და მიწათსარგებლობის შეზღუდვის კომპენსირებისთვის.

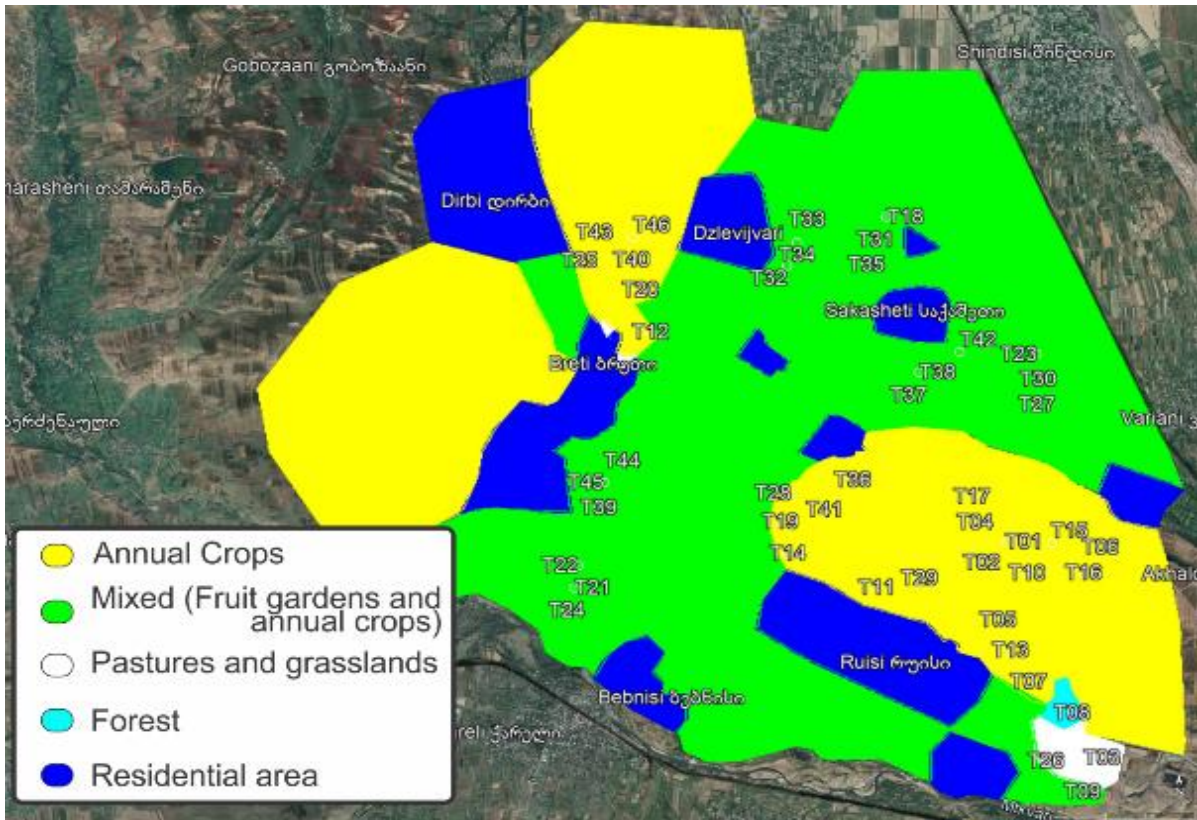
ცხრილი 2-2 ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთები მიწათსარგებლობის კატეგორიის მიხედვით

	მიწათსარგებლობის კატეგორია	ნაკვეთების რ-ბა	საერთო ფართობი
1	სამოსახლო მიწა; მრავალწლიანი კულტურები	2	16 060
2	სახნავი მიწა; ერთწლიანი კულტურები	120	2 906 694
3	სახნავი მიწა; შერეული ერთწლიანი და მრავალწლიანი კულტურები	6	46 600
4	სახნავი მიწა; მრავალწლიანი კულტურები	22	94 799
5	არასასოფლო-სამეურნეო	2	7 605

	მიწათსარგებლობის კატეგორია	ნაკვეთების რ-ბა	საერთო ფართობი
6	სახელმწიფო მიწა, გამოყენებული კერძო მოსარგებლებების მიერ	0	0
7	სახელმწიფო მიწა, გამოყენებელი	13	4 088 554
	სულ	165	7 160 312

არც ერთი საცხოვრებელი ან სხვა სახლები და შენობები არ ზარალდება და არც პუქმ ოჯახების ფიზიკური გადაადგილება იგეგმება. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ერთადერთი ნაგებობაა (ლობების გარდა) ერთი მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია 267 მ² ფართის მქონე არასაცხოვრებელი დამხმარე შენობა და ჭა.

კვლევის პროცესშია კანონიერი ან უკანონო მოსარგებლების მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის გამოყენების საკითხი. მიმდინარე წინასწარ ეტაპზე არცერთი მოიჯარე ან გამქირავებელი არ გამოვლენილა. პერსონალი დასაქმებულია ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ 3 ბიზნესში, თუმცა აღნიშნული საქმიანობები კარგავს მთლიანი მიწის მხოლოდ მცირე ნაწილს და მოსალოდნელი არ არის, რომ დასაქმებულებმა დაკარგონ სამუშაო და შემოსავალი.



სურათი 2-3 მიწათსარგებლობის რუკა

ამჟამად მიმდინარეობს როგორც ტურბინების განლაგების სქემის ოპტიმიზაცია, ასევე მოლაპარაკებები კერძო მიწის მესაკუთრეებთან. შემდგომ ეტაპებზე აისახება როგორც მოლაპარაკებების, ასევე განლაგების ოპტიმიზაციის შედეგები და მოხდება მოსალოდნელი სოციალურ-ეკონომიკური ზემოქმედების ზუსტი გაანგარიშება და ზარალის შეფასება (კომპენსაციის ღირებულება).

განსახილველ პროექტზე არ ვრცელდება ექსპროპრიაციის კანონმდებლობა. კერძო მიწის მესაკუთრეებთან ზარალის ანაზღაურებაზე მოლაპარაკებები ეფუძნება ნებაცხოვლობითი შეთანხმების პრინციპს („ნებაცხოვლობითი მყიდველი — ნებაცხოვლობითი გამყიდველი“). პარალელურად, კომპანია შეიმუშავებს შემოსავლის წყაროსა და სოციალური პირობების აღდგენის გეგმას. თუმცა, 2019 წლის გარემოსდაცვითი და სოციალური პოლიტიკის მიხედვით, იმ შემთხვევაში, როცა შეთანხმება არის სრულებით ნებაცხოვლობითი, გასათვალისწინებელია მიწის მესაკუთრის გარდა მიწის მოსარგებლეების (თუნდაც, დაკანონების გარეშე) საარსებო წყაროზე ზემოქმედება, რადგან მსგავსი მოსარგებლეების არსებობა გამოიწვევს შესრულების მოთხოვნა 5-ის ამოქმედებას (იხ. PR5, მე-8 პუნქტი და ხდშ 3). მისი გამოყენება მოხდება მიწის ფლობის სტატუსის მიუხედავად, ფორმალურია ის, თუ არაფორმალური. მაგალითად, თუ არიან მესაქონლეები, რომლებიც არაფორმალურად იყენებენ მიწის ნაკვეთს, რომელიც ნებაცხოვლობით მიჰყიდა პროექტს მისმა მფლობელმა, ან მოიჯარე და/ან დაქირავებული თანამშრომლები, რომლებსაც შემოსავალი აქვთ მიწის ნაკვეთიდან, გამოყენებული იქნება PR5 და საჭირო გახდება საარსებო საშუალებების აღდგენის ადეკვატური ზომების ჩატარება, რაც შემუშავებულია დაზარალებული არაფორმალური მოსარგებლეებისთვის.

პროექტის შემუშავების ამ ეტაპზე არ იგეგმება პროექტის განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადება. პროექტის განვითარების პარალელურად რეკომენდებულია, სს „ვინდ ფაურ“-მა მოლაპარაკებები აწარმოოს პუქმ პირებთან და განახორციელოს მიწის შესყიდვა ურთიერთშეთანხმებების საფუძველზე, მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში გადმოცემული პრინციპების დაცვით. მთავარი მოთხოვნაა შიდა მონიტორინგის ჩატარება და მიწის შესყიდვის პროცესის სათანადოდ დოკუმენტირება.

თუმცა გარკვეულ მომენტში, როდესაც სს „ვინდ ფაურ“ დაასრულებს რუისის ქეისის დეტალურ პროექტირებას, ბანკს შეუძლია მოითხოვოს განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადება დარჩენილი კერძო მიწის ნაკვეთებისთვის, რომლებიც ჯერ კიდევ არ შეუსყიდათ პროექტის ფარგლებში. ამ შემთხვევაში გსგ დეტალურად აღწერს კომპანიის მიერ გსგ-ს შემუშავებამდე ჩატარებული მიწის შესყიდვის წინა პროცესს.

სს „ვინდ ფაურ“ ვალდებულია უზრუნველყოს მიწის შესყიდვის პროცესის შემოწმება, ბანკის წინაშე „მიწის შესყიდვისა და განსახლების შესრულების ანგარიშის“ წარდგენისა და დამტკიცების გზით ყველა საქმიანობის დასრულების შემდეგ. „მიწის შესყიდვისა და განსახლების შესრულების ანგარიშში“ შევა დეტალური აღწერა ყველა იმ ზემოქმედებისა და ზარალის შესახებ, რომელიც უკავშირდება ამ პროექტისთვის საჭირო მიწის შესყიდვას.

ხმაური და ვიზუალური ზემოქმედება აღწერილია ბსგშ-ში და არ გამოვლენილა ზემოქმედება, რომელიც საჭიროებს განსახლებას.

ციმციმთან დაკავშირებით — შეთავაზებულია ჩატარდეს დეტალური მოდელირება ტურბინების საბოლოო ადგილმდებარეობისა და მიმართულების დადგენის შემდეგ. ფაქტობრივი ზემოქმედების მასშტაბიდან გამომდინარე — კომპენსაციები შეთავაზებული იქნება მეგობრული შეთანხმების საფუძველზე და საჭიროების შემთხვევაში შემუშავდება ტურბინის გამორთვის გრაფიკი. თუ ცალკეულ მაცხოვრებლებზე ძლიერი ზემოქმედება გარდაუვალი გახდება, შესაძლოა განიხილონ ფიზიკური ადგილმონაცვლეობის საკითხი.

2.4. პროექტის შემდგომ ეტაპებზე ადგილმონაცვლეობის თავიდან აცილებისა და მინიმუმზაციის ვალდებულება

სს „ვინდ ფაუერ“ იღებს ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობის მინიმუმამდე შემცირების ვალდებულებას ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული შინამეურნეობების სამუშაო პროექტის ოპტიმიზაციის გზით. ტურბინების რაოდენობის მინიმუმზაცია, მათი ადგილმდებარეობის ოპტიმიზაცია, არსებული მისასვლელი გზების გამოყენება ხელს შეუწყობს სს „ვინდ ფაუერ“-ს ამ ზოგადი ვალდებულების შესრულებაში.

3. სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. საარსებო წყაროს აღდგენისა და განსახლების შემთხვევაში მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობა

საქართველოში ქვემოთმოყვანილი საკანონმდებლო აქტებით რეგულირდება პროექტის საჭიროებისთვის მიწის შესყიდვის საკითხები:

- საქართველოს კონსტიტუცია, 1995 წლის 24 აგვისტო (ბოლო განახლება 2013 წლის 16 ოქტომბერი);
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 1997 წლის 26 ივნისი (ცვლილებები 2000, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 წწ);
- საქართველოს კანონი ნოტარიატის შესახებ, 2009 წლის 4 დეკემბერი (ცვლილებები 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 წწ);
- კანონი ჯანდაცვის შესახებ, 2007 წლის 27 ივნისი (ცვლილებები 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 წწ);
- საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ, 1996 წლის 22 მარტი (ცვლილებები 1997, 1998, 1999, 2000, 2003, 2004, 2007, 2010, 2012, 2014, 2016, 2017 წწ);
- კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ, 1997 წელი (ცვლილებები 2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014, 2015 წწ);
- საქართველოს კანონი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, 2007 წლის 11 ივლისი (ცვლილებები 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 წწ);
- კანონი სახელმწიფო ქონების შესახებ, 2010 წელი (ცვლილებები 2011, 2012, 2013, 2014, 2016, 2017 წწ);
- საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ #820 –II, 2008 წლის 19 დეკემბერი (ცვლილებები 2009 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 წწ);

- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ, 2016 წლის 17 ივნისი (შესწორდა 2016 წლის 14 დეკემბერს);
- აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ, 1999 წლის 23 ივლისი (ცვლილებები 2005, 2007, 2010, 2013, 2017 წწ);
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, 1997 წლის 14 ნოემბერი (შესწორებები 1998-2015 წწ);
- საქართველოს კანონი სახელმწიფო ქონების შესახებ, 2010 წლის 21 ივლისი;
- შრომის კოდექსი, 2006 წლის 25 მაისი;
- საგადასახადო კოდექსი, 2005 წლის იანვარი;
- კანონი მეწარმეობის შესახებ, 1994 წლის 28 ოქტომბერი;
- საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ, 2007 წელი.

1995 წელს გამოცემული საქართველოს კონსტიტუცია ადგენს ძირითად პრინციპებს, რომლებითაც რეგულირდება განსახლების პროცესი, განხორციელებული საზოგადოებრივი ინტერესის მქონე პროექტებისთვის. უპირველეს ყოვლისა, ორგანული კანონი ადგენს საკუთრების კერძო მფლობელობის საფუძველს და ანიჭებს ხელშეუხებლობის პრეზუმფციას, რაც არეგულირებს ამ უფლებას. საჭირო საზოგადოებრივი ინტერესის შემთხვევაში, სახელმწიფოს შეუძლია მიმართოს მიწისა და უძრავი ქონების ექსპროპრიაციას, რასაც საბოლოოდ გადაწყვეტს სასამართლო.

კონსტიტუციაში შემავალი სხვა ელემენტები მოიცავს ინფორმაციის გასაჯაროებას, საზოგადოებრივ კონსულტაციებს, საჩივრების განხილვის მექანიზმს და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვას ექსპროპრიაციის/განსახლების პროცესის განხორციელებისას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს პრინციპებს, რომლებიც საფუძვლად უდევს კერძო სამოქალაქო ურთიერთობებს და მოიცავს განყოფილებებს კერძო საკუთრების უფლების, ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის, მშენებლობის უფლების, გასხვისების უფლებისა და სერვიტუტის შესახებ. მიწის მესაკუთრის გარდა ქონების დროებითი სარგებლობა ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძლება მიენიჭოს სხვა პირს 59 წლამდე ვადით.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი ადგენს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრება შეიძლება მიენიჭოს სახელმწიფოს, ფიზიკურ პირებს, ადგილობრივ თემებს და იურიდიულ პირებს. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც მიწა, რომელიც გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო კულტურების მოყვანისა და მეცხოველეობისათვის, ასევე შეიძლება მოიცავდეს მათ ტერიტორიაზე აშენებულ ობიექტებს. სოფლად სათიბები, საძოვრები ან სატყეო უბნები შეიძლება იმყოფებოდეს თემის წევრების საერთო საკუთრებაში (შინამეურნეობები/კომლები).

საყოფაცხოვრებო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე აგებული ან განლაგებული საცხოვრებელი შენობები და სხვა ნაგებობები, გადამამუშავებელი ობიექტები და აღჭურვილობა უნდა დარეგისტრირდეს უძრავი ქონების რეესტრში საკუთრების სახით ოჯახის წევრებზე, რომლებიც იზიარებენ საკუთრების უფლებას.

საქართველოს კანონი „საკუთრების დაკანონების შესახებ“² იძლევა ფიზიკური ან იურიდიული პირების მიერ „კანონიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) მქონე მიწის“ ან „თვითნებურად დაკავებული მიწის“ ლეგალიზაციის საფუძველს. ლეგალიზაციის პროცესი ვრცელდება მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზეც განლაგებულია კანონის მიღებამდე აშენებული საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ნაგებობა, ან მათზე, რომლებიც ესაზღვრება მიწის ნაკვეთს და უფრო მცირეა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მიერ საკუთრებაში ან კანონიერ მფლობელობაში არსებულ ნაკვეთთან შედარებით.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის უდიდესი ნაწილი სახელმწიფო და რეგიონული/ადგილობრივი საჯარო დაწესებულებების საკუთრებაშია, რათა თავიდან აიცილონ მიწის დაქუცმაცება და მისი არაგონივრული გამოყენება, ასევე გააუმჯობესონ სოფლის მეურნეობის სტრუქტურა.

საზოგადოებრივი საკუთრება და სახელისუფლებო ორგანოების როლები მიწის მართვის პროცესში რეგულირდება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით. მუნიციპალიტეტებს აქვთ ქონება, რომლის პრივატიზებაც შესაძლებელია საჯარო ტენდერით. ეს უძრავი ქონება შეიძლება იყოს გამოყენებული ჩანაცვლების ვარიანტების განხილვისას ფიზიკური და ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობის დროს.

საქართველოს კანონი „სოციალური დახმარების შესახებ“ (2006 წ.) ადგენს ძირითად პრინციპებს, რომლებიც არეგულირებს სოციალური დახმარების პროცესს საქართველოში იმის გარკვევით, თუ ვის აქვს სოციალური დახმარების უფლება და რა სახის დახმარება უნდა გაიცეს ამ პირებზე. კანონით განსაზღვრული ძირითადი კატეგორიები მოიცავს დატაკ პირებს (სოციალურ-ეკონომიკური სტატუსით მინიმალურ ეროვნულ დონეზე დაბალი მაჩვენებელი), სპეციალური მზრუნველობის საჭიროების მქონე პირებს (მაგ. ობლებს, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებს და ა.შ.) და უსახლკარო პირებს, რომლებიც საჭიროებენ რეგისტრაციას სახელისუფლებო ორგანოებში.

კანონმდებლობა ასევე განსაზღვრავს ადმინისტრაციული აპარატის პასუხისმგებლობებს და დაფინანსების წყაროებს, რომლებიც გამოიყოფა ეროვნულ და ადგილობრივ დონეზე.

საქართველოს კანონი „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა სოციალური დაცვის შესახებ“ (1995 წ.) განიხილავს სპეციალურ პროგრამებს, რომლებიც ხელმისაწვდომია შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის, რაც მოიცავს ფინანსურ მხარდაჭერას, როგორცაა სოციალური პენსიები და შემწეობები, აგრეთვე საგანმანათლებლო და პროფესიულ მხარდაჭერას ამ პირთა დასახმარებლად სოციალური ინტეგრირების პროცესში.

საქართველოს კანონი „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ (2014 წ.). დევნილის სტატუსი ენიჭება მათ, ვინც იძულებული გახდა დაეტოვებინა მუდმივი საცხოვრებელი ადგილი იმ მიზეზით, რომ ტერიტორიის ოკუპაციის, აგრესიის, შეიარაღებული კონფლიქტის, საყოველთაო ძალადობის ან/და ადამიანის უფლებების მასობრივი დარღვევის გამო საფრთხე შეექმნა მისი ოჯახის კეთილდღეობას. კანონმდებლობა ადგენს პრინციპებს, რომელთა დაცვაც საჭირო იქნება ასეთი ოჯახების

² საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, № 5274, 2007 წელი

გამოსახლებისას იმ ადგილიდან, სადაც ისინი დასახლდნენ. ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო პასუხისმგებელია იძულებით გადაადგილებულ პირთა დახმარებაზე.

მთლიანობაში, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო აქტები განსაზღვრავს, რომ დაკარგული აქტივების კომპენსაცია უნდა განხორციელდეს არსებული საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. ასევე აღნიშნულია, რომ კომპენსაციას ექვემდებარება როგორც ფიზიკური აქტივების, ასევე შემოსავლების დაკარგვა. შემოსავლის დაკარგვის შემთხვევაში ზიანი სრულად უნდა ანაზღაურდეს. გარდა ამისა, კანონმდებლობა მოითხოვს პუბლიკ პირებთან კონსულტაციების გამართვას და მათ ინფორმირებულობას.

არსებობს საკუთრების უფლების მოპოვების ორი გზა:

ექსპროპრიაცია, რომელიც გულისხმობს საკუთრების უფლების მოპოვებას „საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. საკუთრების უფლების მოპოვება ხდება სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე კომპენსაციის გადახდის შემდეგ;

მეორე გზა ეხება საკუთრების უფლების მოლაპარაკების გზით მოპოვებას. კომპენსაციის ოდენობა განისაზღვრება მხარეთა შორის მოლაპარაკებების ან სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. საკუთრების უფლების მოპოვება უნდა განხორციელდეს სამუშაოების დაწყებამდე.

ამ კონკრეტული პროექტისთვის მიწის შესყიდვა ეფუძნება ნებაყოფლობით მოლაპარაკებებს პროექტის ინიციატორსა და მიწის მესაკუთრებს შორის.

განსახლების პოლიტიკა უპირატესობას ანიჭებს საკუთრების უფლების მიღების მეორე – მოლაპარაკებების გზას, თუმცა მისი წარუმატებლობის შემთხვევაში დაიწყება ექსპროპრიაციის პროცესი.

მთლიანობაში, ზემოთ მოცემული კანონები / ნორმები ითვალისწინებს, რომ სრული ჩანაცვლებითი ღირებულების მიხედვით ანაზღაურების პრინციპი მიზანშეწონილი და მისაღებია სამართლებრივი თვალსაზრისით. კანონმდებლობით ასევე განსაზღვრულია კომპენსაციას დაქვემდებარებული ზიანის ტიპები და აღნიშნულია, რომ კომპენსაცია უნდა გაიცეს როგორც მატერიალური აქტივების, ისე შემოსავლის დაკარგვისათვის. ხსენებული კანონების თანახმად კონსულტაციებსა და შეტყობინებებს დიდი მნიშვნელობა ენიჭება, რათა უზრუნველყონ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების ამ პროცესში ჩართულობა. მოსავლის დაკარგვითა და ბიზნესის დახურვით გამოწვეული შემოსავლის დაკარგვისთვის კომპენსაციის გაცემა მოხდება წმინდა დანაკარგის ასანაზღაურებლად.

ლეგალიზაცია

პროექტის მხარდამჭერი უზრუნველყოფს ტექნიკურ დახმარებას პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებისათვის, როგორც პროექტის ზეგავლენის ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების კანონიერი მფლობელებისათვის. პუბლიკ პირებს დახმარება გაეწევათ პროექტის დაქვემდებარებაში მყოფი კერძო საკუთრების უფლების უსასყიდლოდ ლეგალიზაციისა და მისი რეგისტრაციის პროცესში. შედეგად, პუბლიკ პირები პროექტის ზემოქმედების არეალში მოხვედრილ მიწის ნაკვეთებს პროექტის მიზნებისთვის დაუთმობენ საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტს საარსებო წყაროს

აღდგენისა და განსახლების ჩარჩო-ხელშეკრულებაში დადგენილი ერთეულის განაკვეთის მიხედვით გაანგარიშებული სამართლიანი კომპენსაციის სანაცვლოდ.

3.2. ერგბ-ის დებულებები მიწის შესყიდვის, არანებაყოფლობითი განსახლებისა და ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობის შესახებ

შესრულების მოთხოვნა 5 (მიწის შეძენა, შეზღუდვები მიწათსარგებლობაზე და არანებაყოფლობითი განსახლება) შეეხება პროექტთან დაკავშირებული მიწის შესყიდვის ზემოქმედებას, მათ შორის, მიწათსარგებლობის შეზღუდვებს და აქტივების ან ბუნებრივ რესურსებზე წვდომის შეზღუდვას, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ფიზიკური ადგილმონაცვლეობა (ადგილმდებარეობის შეცვლა, მიწის ან თავშესაფრის დაკარგვა), და/ან ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობა (მიწის ან აქტივების დაკარგვა, მიწათსარგებლობის, და/ან აქტივების და ბუნებრივ რესურსებზე წვდომის შეზღუდვა, რაც იწვევს შემოსავლის ან სხვა საარსებო წყაროების დაკარგვას). ტერმინი „არანებაყოფლობითი განსახლება“ ეხება როგორც ამ ორივე ტიპის ზემოქმედებას, ასევე ამ ზემოქმედების შერბილებისა და კომპენსაციის პროცესებს. განსახლება განიხილება არანებაყოფლობითად, როდესაც ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს ან ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ თემებს არა აქვთ უფლება უარი თქვან მიწის შესყიდვაზე ან მიწათსარგებლობის, სხვა აქტივებით და ბუნებრივი რესურსებით სარგებლობის შეზღუდვაზე, მაშინაც კი, თუ იძულებითი შეძენა გამოყენებული იქნება მხოლოდ როგორც უკანასკნელი საშუალება მოლაპარაკების პროცესის შემდეგ.

წინამდებარე შესრულების მოთხოვნა ვრცელდება ფიზიკურ ან ეკონომიკურ ადგილმონაცვლეობაზე, რომელიც შეიძლება იყოს სრული, ნაწილობრივი, მუდმივი ან დროებითი, და გამომდინარეობდეს შემდეგი სახის ოპერაციებიდან:

- მიწის უფლება და/ან ექსპროპრიაციის ან სხვა იძულებითი პროცედურებით შეძენილი აქტივები;
- მიწაზე და/ან აქტივებზე უფლებები, რომლებიც შეძენილია მოლაპარაკებების გზით, მოლაპარაკებების წარუმატებლობის შემთხვევაში კი ექსპროპრიაციის ან სხვა იძულებითი პროცესის წამოწყებაა შესაძლებელი;
- შეზღუდვები, რომლებიც გამომდინარეობს ადამიანების მიერ მიწაზე, აქტივებზე, ბუნებრივ რესურსებზე ან საარსებო წყაროებზე წვდომის დაკარგვიდან, განურჩევლად იმისა, შეზღუდვის ასეთი უფლებები მიღებულია მოლაპარაკებების, ექსპროპრიაციის, იძულებითი შესყიდვის გზით თუ სამთავრობო ნორმის მეშვეობით;
- იმ ადამიანების ადგილმონაცვლეობა, რომლებსაც არ აქვთ ფორმალური, ტრადიციული ან ეროვნული კანონმდებლობით აღიარებული სარგებლობის უფლება და იკავებენ ან სარგებლობენ მიწის ნაკვეთით ამ უფლებაზე შეზღუდვის ამოქმედების თარიღამდე; და
- ადამიანების ადგილმონაცვლეობა პროექტის ზემოქმედების შედეგად, რაც მათ მიწას ან აქტივებს გამოუსადეგარს ან მიუდგომელს ხდის.

წინამდებარე შესრულების მოთხოვნა არ ვრცელდება განსახლებაზე, რომელიც წარმოადგენს მიწასთან დაკავშირებით წარმოებული ნებაყოფლობითი გარიგებების შედეგს (საბაზრო ოპერაციები, რომლებშიც გამყიდველი არ არის ვალდებული, იძულებული, დაშინებული ან მოსყიდული გაყიდოს, ხოლო მყიდველს არ შეუძლია მიმართოს ექსპროპრიაციას ან სხვა სავალდებულო პროცედურებს, თუ მოლაპარაკებები ვერ შედგება), და სადაც ასეთი გარიგება გავლენას ახდენს მხოლოდ მათზე, ვისაც იურიდიულად აღიარებული უფლებები აქვს. თუმცა, წინამდებარე შესრულების მოთხოვნა გავრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც მიწის ამგვარმა

ნებაყოფლობითმა ტრანზაქციებმა შეიძლება გამოიწვიოს გამყიდველის გარდა სხვა ადამიანების ადგილმონაცვლეობა, რომლებიც იკავებენ, იყენებენ ან აცხადებენ უფლებებს მოცემულ მიწაზე, როგორცაა არაფორმალური მოიჯარეები ან მიწის სხვა მოსარგებლეები და არ აქვთ ეროვნული კანონით აღიარებული უფლება.

შესრულების მოთხოვნის 5 ძირითადი პრინციპები შემდეგში მდგომარეობს:

მხედველობაში უნდა იყოს მიღებული ყველა განხორციელებადი ალტერნატიული პროექტი, რათა მოხდეს ფიზიკური და/ან ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობის თავიდან აცილება ან მინიმუმამდე დაყვანა. თავიდან აცილების მიდგომას უპირატესობა ენიჭება,

იძულებითი გამოსახლების თავიდან აცილება: კლიენტმა არ უნდა მიმართოს იძულებით გამოსახლებას. კლიენტის მიერ კერძო საკუთრების იძულებით გასხვისების უფლებით სარგებლობა, ექსპროპრიაციის, იძულებითი შეძენის ან მსგავსი უფლებამოსილების განხორციელება არ ითვლება იძულებით გამოსახლებად იმ პირობით, თუ იგი შეესაბამება ეროვნული კანონმდებლობის მოთხოვნებს და წინამდებარე შესრულების მოთხოვნის დებულებებს, აგრეთვე ხორციელდება სათანადო პრინციპების შესაბამისად (მათ შორის, სათანადო წინასწარი შეტყობინების მიწოდება, საჩივრების წარდგენის და გასაჩივრების რეალური შესამღებლობის არსებობა, და არასაჭირო, არაპროპორციული ან გადაჭარბებული ძალის გამოყენების თავიდან აცილება).

კლიენტი ეცდება, რომ მოლაპარაკებების გზით მოიპოვოს უფლებები მიწაზე იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მას გამყიდველის თანხმობის გარეშე აქვთ სამართლებრივი საშუალებებით მიღებული წვდომა მიწაზე. უპირატესობა ეძლევა მოლაპარაკებების გზით შეთანხმების მიღწევას, რათა თავიდან აიცილონ ექსპროპრიაცია და აღმოფხვრას სამთავრობო უფლებამოსილების გამოყენების აუცილებლობა ადამიანების იძულებით გამოსახლებლად.

კლიენტმა უნდა გამოავლინოს, შეაფასოს და გაითვალისწინოს ზემოქმედება მოწყვლად ჯგუფებზე PR 1-ის შესაბამისად და დაგეგმოს მოწყვლადი ჯგუფების სხვადასხვა საჭიროებაზე მორგებული ხელშეწყობის ღონისძიებები.

ფიზიკური ან ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობის პროცესს გააჩნია სპეციფიკური გენდერული განზომილებები, რომლებიც გასათვალისწინებელია საბაზისო კვლევების, ზემოქმედების შეფასების, შემარბილებელი ზომების შემუშავების და მონიტორინგის პროცესში.

ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებისთვის არანებაყოფლობითი განსახლებით გამოწვეული გარდაუვალი უარყოფითი სოციალური და ეკონომიკური ზემოქმედება შერბილდება შემდეგი გზით: (i) აქტივების დაკარგვისთვის კომპენსაციის დროულად უზრუნველყოფა ჩანაცვლების სრული ღირებულებით; და (ii) იმის უზრუნველყოფა, რომ განსახლების ღონისძიებების განხორციელებასთან დაკავშირებული აქტივობები განხორციელდება ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული თემებისთვის ინფორმაციის სათანადო გამჟღავნებით, კონსულტაციებით და მათი ინფორმირებული მონაწილეობით.

უნდა მოხდეს ადგილმონაცვალ პირთა საარსებო წყაროების ან ცხოვრების სტანდარტების გაუმჯობესება, ან როგორც მინიმუმ, ადგილმონაცვლეობამდე არსებულ დონემდე აღდგენა.

პუქმ პირებს, რომლებსაც არ გააჩნიათ აღიარებული კანონიერი უფლება ან პრეტენზია მათ მიერ დაკავებულ მიწაზე, არც მიწაზე კომპენსაციის უფლება გააჩნიათ, თუმცა მათ უნდა მიიღონ

კომპენსაცია იმ ნაგებობებისთვის, რომლებსაც ფლობენ, აგრეთვე მიწასთან დაკავშირებული სხვა კეთილმოწყობა.

ზემოქმედების ყველა კატეგორიის ადამიანს უნდა აღმოეჩინოს დახმარება განსახლებაში მათი საჭიროებების გათვალისწინებით, განსაკუთრებით დაზარალებულ და მოწყვლად ჯგუფებს;

გასაჩივრების მექანიზმი უნდა შემუშავდეს ამ პროცესის რაც შეიძლება ადრეულ ეტაპზე, რათა დროულად მოახდინოს რეაგირება კომპენსაციასთან და განსახლებასთან დაკავშირებულ კონკრეტულ პრობლემებზე, რომელთა შესახებ ადგილმაცვალი (ან სხვა) პირები ან / და მასპინძელი თემის წევრები წარადგენენ საჩივარს. იგი მოიცავს დავების მიუკერძოებლად გადაჭრისთვის შექმნილ მექანიზმს.

დაგეგმვის დოკუმენტები და მონიტორინგი განხორციელებაზე

გარემოსდაცვით და სოციალურ შეფასებაში გამოვლენილი რისკებისა და ზემოქმედებების გადასაჭრელად, კლიენტმა უნდა მოამზადოს პროექტთან დაკავშირებული რისკებისა და ზემოქმედების თანაზომიერი განსახლების გეგმა: განსახლების გეგმა უნდა შემუშავდეს, როდესაც შესაძლებელია მიწის შესყიდვასთან დაკავშირებული ზემოქმედების ხასიათის და მასშტაბის განსაზღვრა გარემოსდაცვითი და სოციალური შეფასების დროს, და განსახლების გეგმა ბანკს უნდა წარედგინოს. კონკრეტულ შემთხვევებში და ბანკის თანხმობით, განსახლების ჩარჩო შეიძლება იყოს მისაღები, როგორც პირველი ნაბიჯი განსახლების გეგმის შემუშავებაში მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს მკაფიოდ გამოვლენილი და დამაჯერებელი მიზეზი, რომელიც დაკავშირებულია პროექტის განვითარების სტადიასთან, რომელიც ხელს უშლის განსახლების სრული გეგმის შემუშავებას. კლიენტი შეიმუშავებს განსახლების ჩარჩოს, როდესაც პროექტთან დაკავშირებული მიწის შექმნით გამოწვეული ზემოქმედების ხასიათი და მასშტაბი უცნობია პროექტის განვითარების ეტაპის გამო, და ამ მიზეზით ვერ ტარდება ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ადამიანების და აქტივების დეტალური აღწერის მომზადება. განსახლების ჩარჩოს მიზანია განსახლების ზოგადი პრინციპების და ორგანიზაციული ასპექტების განსაზღვრა. მას შემდეგ, რაც საკმარისი დეტალიზაციის დონით განისაზღვრება პროექტის ცალკეული კომპონენტები, განსახლების ჩარჩოს საფუძველზე შემუშავდება განსახლების დეტალური გეგმა, რომელიც არსებული რისკების და ზემოქმედების თანაზომიერი იქნება, და შესაბამისობაში მოვა მოცემული PR-ის მოთხოვნებთან.

კლიენტმა უნდა დანერგოს პროცედურები განსახლების გეგმის შესრულების მონიტორინგისა და შეფასებისთვის, და საჭიროების შემთხვევაში, განხორციელოს მაკორექტირებელი ზომები მოცემული PR-ის მიზნების მისაღწევად. კლიენტი ვალდებულია უზრუნველყოს განსახლების გეგმის შესრულების პროცესის შემოწმება, ბანკის წინაშე „მიწის შესყიდვისა და განსახლების შესრულების ანგარიშის“ წარდგენისა და დამტკიცების გზით ყველა საქმიანობის დასრულების შემდეგ.

სადაც ადგილმონაცვლეობის ზემოქმედების მასშტაბი დიდია, ბანკმა შიდა მონიტორინგის გარდა შეიძლება მოითხოვოს ქვემოთ ჩამოთვლილიდან ერთი ან ორივე:

- შესაბამისობის პერიოდული გარე მიმოხილვები განსახლების გეგმით და ბანკთან შეთანხმებით განსაზღვრული სიხშირით და ტექნიკური დავალების შესაბამისად; და/ან
- მიწის შექმნის და განსახლების ღონისძიებების დასრულების გარე აუდიტი, რათა დადგინდეს, რომ მოცემული PR-ის მოთხოვნები და განსახლების გეგმის დებულებები

დაკმაყოფილებულია, განსაკუთრებით ისინი, რომლებიც ეხება საცხოვრებელი ან საარსებო საშუალებების გაუმჯობესებას ან ჩანაცვლებას.

3.3. სსკ-ის რეგულაციები

შესრულების სტანდარტი 5 — მიწის შეძენა და არანებაყოფლობითი განსახლება (2012 წ.)

როდესაც კომპანიები ცდილობენ შეიძინონ მიწა კომერციული საქმიანობისთვის, ამან შესაძლოა გამოიწვიოს თემების ან ცალკეული ოჯახების ადგილმონაცვლეობა და თავშესაფრის ან საარსებო წყაროს დაკარგვა. განსახლება განიხილება არანებაყოფლობითად, როდესაც ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს ან თემებს არა აქვთ უფლება უარი თქვან მიწის შესყიდვაზე. ისინი იქცევიან ადგილმონაცვალ პირებად, რამაც სოციალურ სტრესთან ერთად შეიძლება გამოიწვიოს ხანგრძლივი ხელმოკლეობა და გადარიბება. PS5 ურჩევს კომპანიებს, შეძლებისდაგვარად თავიდან აიცილონ იძულებითი განსახლება და მინიმუმამდე დაიყვანონ მისი გავლენა იძულებით გადაადგილებულზე შემარბილებელი ღონისძიებების მეშვეობით, როგორცაა სამართლიანი კომპენსაცია და ცხოვრების პირობების გაუმჯობესება. აუცილებელია საზოგადოების აქტიური ჩართულობა მთელი პროცესის განმავლობაში. სსკ-ის PS5 და ერგბ-ის PR5-ს შორის ბევრი მსგავსებაა.

3.4. რუსის ქვის პროექტისთვის მისასადაგებელი პრინციპები

პროექტის განვითარების მიმდინარე ეტაპზე უცნობია ტურბინების საბოლოო რაოდენობა, მათი ზუსტი მდებარეობა და მიმართულება, ასევე მისასვლელი გზებისა და მიწისქვეშა კაბელების ზუსტი განლაგება, რაც საჭიროებს დაკონკრეტებას. შესაძლებელია მიწის შესყიდვასთან დაკავშირებული ზემოქმედების ბუნების და მასშტაბის მიახლოებითი შეფასება, მაგრამ შეუძლებელია ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ადამიანებისა და აქტივების დეტალური აღწერა.

ამ მიზეზით, განსახლების წინამდებარე ჩარჩო მომზადებულია კლიენტის მიერ ბსგზშ პროცესში (PR1), ხოლო განსახლების შემდგომი დოკუმენტების ფორმატი, რომელიც საჭიროა მიწის შესყიდვისთვის, შემოთავაზებულია მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში და უნდა შეთანხმდეს ბანკთან. განსახლების ჩარჩოს მიზანია განსახლების პრინციპებისა და საორგანიზაციო მექანიზმების გარკვევა.

სს „ვინდ ფაუერს“ და საქართველოს მთავრობას შორის ხელმოწერილი მემორანდუმის, აგრეთვე სს „ვინდ ფაუერის“ მიერ აღებული ვალდებულებების საფუძველზე, მიწის შესყიდვა მოხდება ექსპროპრიაციის გარეშე. აქედან გამომდინარე, ამ პროექტზე არ გავრცელდება კერძო საკუთრების იძულებით გასხვისების უფლებით სარგებლობის კანონი და კომპენსაცია ყველა ზემოქმედებისთვის, რაც ეხება ფიზიკური და ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობის ძირითად ნაწილს, განხორციელდება მხოლოდ პუბლიკ პირებთან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. მიწისა და აქტივების ექსპროპრიაცია ან სხვა სახის იძულებითი ფიზიკური გადაადგილება მიუღებელია ამ პროექტისთვის. ეს მართებულია მიწის მესაკუთრეებთან ან მიწის კანონიერ მოსარგებლებებთან მიმართებაში.

წინასწარი კვლევების მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე არ არიან არაფორმალური მომხმარებლები ან მოიჯარეები. თუმცა, არ არის გამორიცხული, რომ დეტალური პროექტირების ეტაპზე გამოვლინდეს ზოგიერთი მოიჯარე. თეორიულად, ასევე შეიძლება გამოვლინდნენ აგრობიზნეს კომპანიების დაზარალებული თანამშრომლები ან კერძო მიწის მესაკუთრეები, რომლებმაც დაკარგეს სამუშაო და შემოსავალი. პროექტთან დაკავშირებული მიწის დაკარგვის

გამო ამ ტიპის ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობა ყოველთვის ვერ მოგვარდება ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ ფიზიკური ადგილმონაცვლეობის კუთხით, PR5 არ მიესადაგება ამ პროექტს, თუმცა ეკონომიკური გადაადგილების მხრივ პროექტი უნდა იმართებოდეს PR5-ის დაცვით: ამგვარად, PR5 შევა ძალაში.

სადაც PR5 მოქმედებს (იხ. განყოფილებები 2.1 და 2.3), ერგბ ითხოვს განსახლების გეგმას. არცერთი პროექტი, რომელსაც ეხება PR5, არ თავისუფლდება განსახლების გეგმის მომზადებისა და ერგბ-სთვის წარდგენის მოთხოვნისაგან. ეს მოთხოვნა მოქმედებს განსახლების მასშტაბის მიუხედავად (ანუ ამოქმედდება თუნდაც ერთი მიწის ნაკვეთის და ერთი კომლის შემთხვევაშიც).

პროექტის შემუშავების ამ ეტაპზე არ იგეგმება პროექტის განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადება. პროექტის განვითარების პარალელურად რეკომენდებულია, სს „ვინდ ფაუერ“ მოლაპარაკებები აწარმოოს პუქმ პირებთან და განახორციელოს მიწის შესყიდვა ურთიერთშეთანხმებების საფუძველზე, მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში გადმოცემული პრინციპების დაცვით. მთავარი მოთხოვნაა შიდა მონიტორინგის ჩატარება და მიწის შესყიდვის პროცესის სათანადოდ დოკუმენტირება.

თუმცა, გარკვეულ მომენტში, როდესაც სს „ვინდ ფაუერ“ დაასრულებს რუისის ქვის დეტალურ პროექტირებას, ბანკს შეუძლია მოითხოვოს განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადება დარჩენილი კერძო მიწის ნაკვეთებისთვის, რომლებიც ჯერ კიდევ არ შეუსყიდათ პროექტის ფარგლებში. ამ შემთხვევაში გსგ დეტალურად აღწერს კომპანიის მიერ გსგ-ს შემუშავებამდე ჩატარებულ მიწის შესყიდვის წინა პროცესს.

სს „ვინდ ფაუერ“ ვალდებულია, უზრუნველყოს მიწის შესყიდვის პროცესის შემოწმება, ბანკის წინაშე „მიწის შესყიდვისა და განსახლების შესრულების ანგარიშის“ წარდგენისა და დამტკიცების გზით ყველა საქმიანობის დასრულების შემდეგ.

„მიწის შესყიდვისა და განსახლების განხორციელების ანგარიში“ გულისხმობს მიწის შესყიდვის, განსახლებისა და საარსებო წყაროს აღდგენის სამუშაოების დასრულების შემდეგ შესრულებულ ანგარიშს, რომელიც მოიცავს: პროექტის ზემოქმედების შეჯამებას (როგორც ფიზიკურ, ასევე ეკონომიკურ ადგილმონაცვლეობას) და პრინციპებს, რომლებიც წარმართავს განსახლების საქმიანობას; ძალისხმევის აღწერას ადგილმონაცვლეობის თავიდან აცილებისა და მინიმუმაციის მიზნით; საკონსულტაციო ზომებისა და შედეგების შეჯამებას, მათ შორის, თუ როგორ იმოქმედეს მათ უფლებამოსილებებზე და მიწის შესყიდვის, განსახლებისა და საარსებო წყაროს აღდგენის საქმიანობის სხვა მახასიათებლებზე; კომპენსაციის გადახდის პროცესის აღწერას; ნებისმიერი პრობლემის და მისი მოგვარების აღწერას; მიღებული საჩივრების შეჯამებას და მათი გადაწყვეტის გზებს, მათ შორის საჩივრებისა და სასამართლო საქმეების ჩამონათვალს, რომლებიც განხილულია ანგარიშის წარდგენის თარიღისთვის; მიწის შესყიდვის, განსახლებისა და საარსებო წყაროს აღდგენის მიზნით მობილიზებული რესურსების აღწერას.

მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის მიმდინარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში დადგენილი პრინციპები და პროცედურები შეესაბამება PR5-ის ძირითად მოთხოვნებს PR5-ის მიზნების მიღწევის უზრუნველსაყოფად. ეს მოიცავს დასაშვებობის ტაბულას, შეფასების მეთოდოლოგიას, კონსულტაციის პროცესს, საჩივრების განხილვის მექანიზმს და ა.შ.

ამ პროექტის დეტალური დებულებები განხილულია შემდეგ თავებში.

თანდართული შეფასების ანგარიში (დანართი 2) ასახავს კომპენსაციის საბაზო ღირებულებას, რომელიც გამოყენებული იქნება მოლაპარაკებებში მინიმალური ფასის სახით. ეს მაჩვენებლები მიღებულია, როგორც ზემოქმედების ქვეშ მყოფი აქტივებისა და სხვა დანაკარგების ჩანაცვლების ხარჯები.

ციმციმთან დაკავშირებით — შეთავაზებულია ჩატარდეს დეტალური მოდელირება ტურბინების საბოლოო ადგილმდებარეობისა და მიმართულების დადგენის შემდეგ. ფაქტობრივი ზემოქმედების მასშტაბიდან გამომდინარე — კომპენსაციები შეთავაზებული იქნება მეგობრული შეთანხმების საფუძველზე და საჭიროების შემთხვევაში შემუშავდება ტურბინის გამორთვის გრაფიკი. თუ ცალკეულ მაცხოვრებლებზე ძლიერი ზემოქმედება გარდაუვალი იქნება, შესაძლოა განიხილოს ფიზიკური ადგილმონაცვლეობის საკითხი.

4. განსახლების პოლიტიკის პრინციპები, მიზნები და პროცესები

4.1. განსახლების პოლიტიკის მიზნები და მიწის შესყიდვის პროცედურები

განსახლების ღონისძიებების განხორციელება უკავშირდება პროექტის საინვესტიციო კომპონენტის განხორციელებას, რათა უზრუნველყოს, განსახლებისთვის საჭირო ღონისძიებების გატარებამდე არ მოხდეს განსახლება ან წვდომის შეზღუდვა.

როგორც ეს გათვალისწინებულია 2019 წლის გარემოსდაცვითი და სოციალური პოლიტიკით (ESP 2019) და აღწერილია მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში, პროექტის ყველა ზემოქმედება უნდა განისაზღვროს მიწის შესყიდვამდე ჩატარებული შესაბამისი კვლევების საფუძველზე და სათანადოდ გადაწყდეს, რაც იმას ნიშნავს, რომ პროექტის ყველა დაზარალებულ პირს ადგილმონაცვლეობამდე გადაეცემა შესაბამისი კომპენსაცია და გადასახლებისთვის საჭირო სხვა დახმარება, აგრეთვე საჭიროების შემთხვევაში განსახლების ადგილები მოეწეობა და აღიჭურვება სათანადო საშუალებებით. კერძოდ, მიწისა და მასთან დაკავშირებული აქტივების შესყიდვამ წარმატებით რომ ჩაიაროს, ეს უნდა მოხდეს მხოლოდ კომპენსაციის გადახდის შემდეგ და, საჭიროების შემთხვევაში, ადგილმონაცვალ პირებს გადაეცეს განსახლების ადგილები და შემწეობები ადგილმონაცვლეობისთვის.

რუისის ქვის პროექტი არ ითვალისწინებს ფიზიკურ ადგილმონაცვლეობას. თუმცა, მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელო (LALRF) შეიცავს ზოგად დებულებებს, სადაც შევა ყველა შესაძლო სცენარი. უფრო კონკრეტული დოკუმენტები, როგორცაა „განსახლების სამოქმედო გეგმა“³ ან „მიწის შესყიდვისა და განსახლების შესრულების ანგარიში“ ფოკუსირებული იქნება მხოლოდ იმ ზემოქმედების ასპექტებზე, რომლებიც რელევანტურია რუისის ქვისთვის.

მიწის შესყიდვა და ყველა სახის ფიზიკური და ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობით გამოწვეული კომპენსაცია მიწის მესაკუთრეთა და კანონიერი მოსარგებლებისთვის განხორციელდება

³ ბანკმა შეიძლება მოითხოვოს განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადება დეტალური პროექტირების ეტაპზე.

ურთიერთშეთანხმებების საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის მესაკუთრეებთან მეგობრული შეთანხმება ვერ მიიღწევა, შეიცვლება ობიექტების განლაგება (იხ. დანართი 3, სადაც აღწერილია მიწის მესაკუთრეებთან უთანხმოების გამო ტურბინების მდებარეობის უმნიშვნელო ცვლილების 12 შემთხვევა).

წინასწარი შეფასებით და მიწის შესყიდვის მიმდინარე პროცესის მიხედვით, გამოვლინდა პროექტის ზემოქმედების შემდეგი სპეციფიკური მახასიათებლები, რაც შედარებით აიოლებს მიწის შესყიდვისა და კომპენსაციის პროცესს:

- პროექტით არ არის გათვალისწინებული პუქმ შინამეურნეობების ფიზიკური ადგილმონაცვლეობა;
- ყველა გამოყენებული მიწის ნაკვეთი არის კერძო (დარეგისტრირებულია ან გამოიყენება კანონიერი მოსარგებლეების მიერ, რომლებსაც აქვთ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი);
- არ არის დაფიქსირებული შემთხვევები, როდესაც მიწით მოსარგებლებმა იჯარით მიიღეს მიწა კერძო მესაკუთრისგან ან სახელმწიფოსგან. ყველა პუქმ შინამეურნეობა მოიხმარს საკუთარ კერძო მიწას;
- შტატგარეშე თანამშრომლები დასაქმებულნი არიან მხოლოდ რამდენიმე სასოფლო-სამეურნეო ფირმის მიერ, რომელიც ფლობს და იყენებს საკუთარ მიწას საპროექტო ტერიტორიაზე. აგროფირმები დიდია, ჰყავთ ბევრი დასაქმებული და დარჩენილ მიწებზე მუშების გადანაწილება მათთვის პრობლემას არ წარმოადგენს. აგრობიზნესის წინაშე არ დგას სამუშაო ადგილების შემცირების აუცილებლობა. არც ერთი თანამშრომელი არ კარგავს სამუშაოს;
- საპროექტო არეალში არ არიან თვითნებურად დამკავებელი მოსარგებლები და სახელმწიფო მიწის უკანონო მომხმარებლები;
- საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში არ არის ოფიციალური საძოვრები ან თუნდაც კლასიკური საერთო სარგებლობის საძოვრები (როგორც საქართველოს მაღალმთიან რაიონებში). თუმცა, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ზოგიერთი მცირე ფართობი გამოიყენება საძოვრად (გამოვლენილია 3 ასეთი ტერიტორია). პროექტი გავლენას არ ახდენს ამ სამ საძოვარზეც კი (იხ. საძოვრების შესახებ ანგარიში, მიმდგრებული როგორც დანართი 4). ამრიგად, არ არის საჭირო საარსებო წყაროს აღდგენის ღონისძიებები საძოვრებზე ზემოქმედების კომპენსაციისთვის;
- ზოგადი ტენდენციაა, რომ პუქმ პირებს სურთ მიიღონ შემოთავაზებული კომპენსაციები და მათთან მეგობრული შეთანხმების მიღწევა შესაძლებელია. ბოლო ექვსი თვის განმავლობაში კერძო მესაკუთრეებისგან/მომხმარებლებისგან შესყიდულია საჭირო მიწის ფართობის 47,44%. ამ დროისთვის 224 მიწის მესაკუთრისგან (მიწის ნაკვეთი) შესყიდულია 695 528 კვადრატული მეტრი (69,55 ჰა). ქვესადგურისთვის და 17 ტურბინისთვის საჭირო მიწის ნაკვეთები (ტურბინები: 4, 5, 7, 10, 13, 14, 16, 19, 25, 29, 34, 35, 36, 42, 44, 46) სრულად არის შესყიდული, ასევე მიწის ნაკვეთების ფრაგმენტები კიდევ ათი ტურბინისთვის (ტურბინები: 11, 18, 23, 28, 30, 31, 33, 38, 41, 45). მიწის შესყიდვის პროცესი გრძელდება. დარჩენილია 183 მფლობელი (111 მიწის ნაკვეთი), ხოლო წინასწარი შეთანხმება მიღწეულია 85%-თან (156 მიწის მესაკუთრე).

მიწის შესყიდვისთვის და ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობის შეფასებისთვის მზადება იწყება ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების, მათი სამართლებრივი სტატუსის და ვადის, ასევე

ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მიწის ნაკვეთებზე განხორციელებული ეკონომიკური აქტივობების იდენტიფიკაციით და აქტივების ინვენტარიზაციით. კვლევა იწყება საპროექტო ნახაზების შედარებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკადასტრო მონაცემებთან. ვინაიდან მიწის ნაკვეთების უმეტესობა რეგისტრირებულია, ეს იძლევა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთების ძირითადი ნაწილისა და მათი მფლობელების იდენტიფიცირების საშუალებას. მომდევნო ეტაპზე სს „ვინდ ფაურის“ სოციალური ექსპერტი და განსახლების ჯგუფი უკავშირდება ადგილობრივ ხელისუფლებას. ადგილობრივი ხელისუფლების წარმომადგენლებთან ერთად განხორციელებული საკაბინეტო კვლევები, ისევე როგორც ერთობლივი საველე კვლევა, საშუალებას იძლევა სრულად გამოვლინდეს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთები, მათი მფლობელები და მოსარგებლები, შესაძლო დაქირავებული მუშახელი და მოიჯარეები ან უკანონო პოტენციური მიწათსარგებლობის ნებისმიერი შემთხვევა.

კერძო მესაკუთრეებისა და მოსარგებლების მიერ გამოყენებული მცირე მიწის ნაკვეთების შემენა ხდება ერთიანი ნაკვეთის სახით. ინდივიდუალური კონსულტაციების დროს სს „ვინდ ფაურ“ გვთავაზობს საწყის ფასს მთლიანი მიწის ნაკვეთისთვის. თუმცა ხელშეკრულების პროექტის დებულებები ითვალისწინებს, რომ მიწის ნარჩენი ნაწილები, რომლებზეც მუდმივად არ არის განლაგებული ობიექტები და არ არის საჭირო პროექტისთვის, შემდგომში შეიძლება გამოიყენონ ყოფილმა მფლობელებმა უფასოდ ან სიმბოლურ ფასად ხელშეკრულების გაფორმებიდან 99 წლის განმავლობაში. ეს ნიშნავს, რომ მიწის მესაკუთრეები/მომხმარებლები იღებენ კომპენსაციას მთლიანი ნაკვეთისთვის, თუმცა შეუძლიათ თავიანთი მიწის ნაწილი გამოიყენონ სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისთვის.

მიუხედავად იმისა, რომ მიწის შესყიდვა ეფუძნება მეგობრული შეთანხმების პრინციპს, PR5-ის პრინციპები გამოიყენება დასაშვებობის კრიტერიუმებისა და დასაშვებობის ტაბულების შემუშავებისთვის. დასაშვებობის კრიტერიუმები საჭიროა ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების მკაფიოდ განსაზღვრისა და მათთვის იმის ახსნისთვის, თუ რა სახის ზემოქმედება არის აღიარებული, როგორც ფიზიკური ან ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობა და ვინ არის უფლებამოსილი კომპენსაციისა და შემწეობის კონკრეტული სახეების მისაღებად. დასაშვებობის ტაბულა ასევე განსაზღვრავს პრინციპებსა და ლოგიკას, რომლის მიხედვითაც ანგარიშდება მინიმალური საკომპენსაციო ფასი. მინიმალური საკომპენსაციო ფასი არის ფასი, რომელიც ითვლება სამართლიან კომპენსაციად პროექტთან დაკავშირებული ზარალისთვის. დასაშვებობის მატრიცაში განსაზღვრულზე ნაკლები საკომპენსაციო განაკვეთი ჩაითვლება არასამართლიანად და არ უნდა შესთავაზონ პუქმ პირებს. საბოლოო საკომპენსაციო ფასები ექვემდებარება მოლაპარაკებას და მეგობრულ შეთანხმებას სს „ვინდ ფაურსა“ და პუქმ პირებს შორის.

დასაშვებობის ტაბულაში დაფიქსირებულ პრინციპებზე დაყრდნობით, მინიმალური საკომპენსაციო ფასები გამოითვალა სს „ვინდ ფაურის“ მიერ დაქირავებულმა დამოუკიდებელმა ლიცენზირებულმა შემფასებელმა. შეფასების ანგარიში თან ერთვის მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-სახელმძღვანელოს დანართი 2 სახით.

4.2. ბოლო ვადა, დრო, რომელიც მოცემულია მიწის გათავისუფლებისთვის და შეტყობინებისთვის

არანებაყოფლობითი განსახლების შემცველ პროექტებში პუქმ პირებისათვის საკომპენსაციო უფლებამოსილება იზღუდება ბოლო ვადით. საუკეთესო პრაქტიკა არის ადგილმონაცვლე პირების აღწერის დაწყების თარიღის გამოყენება საკომპენსაციო უფლებამოსილების დადგენის საბოლოო ვადად. იმ შემთხვევებში, როდესაც გამოიყენება საბოლოო ვადა, პუქმ პირები, რომლებიც

საკომპენსაციო უფლებამოსილების ბოლო ვადის შემდეგ დასახლდნენ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ტერიტორიაზე, ან რაიმე ააშენეს, მაგალითად: ნაგებობა, დათესეს რაიმე, დარგეს ხეხილის ხეები, ან შემოლობეს, არ არიან უფლებამოსილნი მიიღონ კომპენსაცია. თუმცა, ისინი მიიღებენ წინასწარ შეტყობინებას, პროექტის დაწყებამდე შენობის დაცლის და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობების დაშლის მოთხოვნით.

საბოლოო ვადის პრინციპი არ გამოიყენება ნებაყოფლობითი მოლაპარაკებების ფონზე წარმოებულ განსახლების პროცესზე⁴. ამის სანაცვლოდ, მნიშვნელოვანი ხდება დროითი ჩარჩოს სხვა კრიტერიუმები, როგორცაა მიწისა და აქტივების გათავისუფლებისთვის განკუთვნილი დრო. რამდენადაც პროექტით ფიზიკური ადგილმონაცვლეობა არ არის გათვალისწინებული, მიწის გათავისუფლებასთან დაკავშირებით გამოიყენება შემდეგი მნიშვნელოვანი დებულებები:

- მიწის მესაკუთრებსა და მოსარგებლებს მიეცემათ ხელშეკრულების გაფორმების დროისთვის არსებული მოსავლის ადების უფლება. შესაბამისად, პუქმ შინამეურნეობებს მიეცემათ საკმარისი დრო მოსავლის ადების დასასრულებლად.

ინფორმაცია პროექტის ზემოქმედებისა და პროექტის სასარგებლოდ მიღებული მიწის რეალური საზღვრების შესახებ საგულდაგულოდ უნდა იყოს დოკუმენტირებული და რეგულარულად გავრცელდეს პროექტის ზემოქმედების ზონაში წერილობითი ფორმით⁵, სიტყვიერად საჯარო საკონსულტაციო შეხვედრების დროს და არაბეჭდური ფორმებით შესაბამის ადგილობრივ ენებზე. შეტყობინება და ბროშურები, რომლებიც აღწერს მიწის შესყიდვის აღიარებულ პრინციპებს, უნდა მიეწოდოს თითოეულ დაზარალებულ ოჯახს პროექტის შემუშავების ადრეულ ეტაპზე. პროექტის ზონაში პუქმ ყველა პირი საუბრობს ქართულად, ამიტომ საკმარისი იქნება ქართულ ენაზე დაბეჭდილი ბროშურები.

4.3. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების კომპენსაციაზე უფლებამოსილების კრიტერიუმი

წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელო განსაზღვრავს პუქმ პირების კომპენსაციის უფლებამოსილების კრიტერიუმებს ყველა სახის დანაკარგზე: მიწა, მოსავალი/ხეები, თავშესაფარი, შენობები, ბიზნესი/დასაქმება, და სამუშაო დღეები/ხელფასი/გამომუშავება. დასაშვებობის კრიტერიუმები განსაზღვრავს, ვის შეუძლია მიიღოს კომპენსაციები და რა არის მინიმალური ფულადი შეფასება, რომელიც უნდა იყოს აღიარებული, როგორც სამართლიანი კომპენსაცია და მეგობრული მოლაპარაკებების საწყისი წერტილი. დასაშვებობის/უფლებამოსილებების ტაბულაში განსაზღვრულზე ნაკლები ღირებულება ჩაითვლება არასამართლიანად.

პუქმ ყველა პირი, მათ შორის არაკანონიერი მიწით მოსარგებლე თუ არალეგიტიმური მფლობელი, მიიღებს კომპენსაციას დაკარგული შემოსავლის და ქონების სანაცვლოდ. მიწის დანაკარგის კომპენსაციის მინიმალური განაკვეთი განისაზღვრება, როგორც ჩანაცვლების ღირებულება მიმდინარე საბაზრო ფასის იმ ოდენობით, რომელიც საშუალებას მისცემს პუქმ პირებს შეიძინონ

⁴ გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერგბ არ მოითხოვს გსგ-ის მომზადებას და ამ შემთხვევაში გსგ-ში დაადგენენ ბოლო ვადას.

⁵ პროექტის საინფორმაციო ბუკლეტები და საარსებო წყაროს აღდგენისა და განსახლების სამოქმედო გეგმა გამოქვეყნებული და ხელმისაწვდომია ნებისმიერი დაინტერესებული პირისთვის, ხოლო საჯარო ადგილებში გამოკრული პლაკატები და საინფორმაციო დაფები ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების შენობებში პროექტის ზემოქმედების ზონებში.

იმავე ფართის, ისეთივე ნაყოფიერი და ანალოგიური დანიშნულების მიწა ძველი ტერიტორიის სიახლოვეს, როგორც ეს აღწერილია მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში.

შემდეგ 3 კატეგორიას შეუძლია მიიღოს კომპენსაცია მიწაზე საკუთრების საფუძველზე:

1. მათ, ვისაც აქვს იურიდიული (კანონით აღიარებული იურიდიული საბუთი) და / ან ფორმალური უფლება;
2. მათ, ვისაც არ გააჩნიათ მიწაზე კანონიერი უფლებები დეტალური აზომვითი სამუშაოების ან აღწერის დამთავრების მომენტამდე, მაგრამ გააჩნიათ კანონიერი უფლება, პრეტენზია განაცხადონ ამ მიწაზე ან ქონებაზე იმ პირობით, რომ ამ მოთხოვნების აღიარება მოხდება საქართველოს კანონმდებლობით (მესაკუთრეები, რომელთაც დარეგისტრირებული არა აქვთ მიწაზე საკუთრების უფლება, მაგრამ კანონიერ მოიჯარეებად ითვლებოდნენ საბჭოთა სისტემის დროს, აქვთ სახლი ნაკვეთით, ან სისტემატურად ამუშავებენ მას / იყენებენ თავიანთ მიწას, მაგრამ არ აქვთ სახლიანი ნაკვეთები, ან „ტრადიციული მოსარგებლები“, რომლებიც რეგულარულად იყენებენ მიწის ნაკვეთებს, მაგრამ არ გააჩნიათ მიწაზე თავიანთი უფლებების დამადასტურებელი არანაირი საბუთი.);
3. მათ, ვისაც არ აქვთ მიწაზე იურიდიული (კანონით აღიარებული იურიდიული საბუთი) უფლება ან არ გააჩნიათ კანონიერი უფლება პრეტენზია განაცხადონ მიწაზე, რომელსაც ისინი იკავებენ (მიწით მოსარგებლები იურიდიული საბუთის გარეშე და თვითნებურად დასახლებულები).

პუქმ პირები, რომლებსაც აქვთ კომპენსაციის მიღების უფლება პროექტის ფარგლებში:

1. პირები, რომელთა სახლები თუ ნაგებობები, ნაწილობრივ თუ მთლიანად, მოექცა პროექტის მუდმივი თუ დროებითი ზემოქმედების ქვეშ;
2. პირები, რომელთა საცხოვრებელი სახლები, დამხმარე ნაგებობები, ღობეები/კედლები თუ კომერციული შენობები და/ან სასოფლო-სამეურნეო მიწა (ან სხვა შემოსავლის მომტანი მიწა) ნაწილობრივ თუ მთლიანად მოექცა პროექტის (მუდმივი თუ დროებითი) ზემოქმედების ქვეშ;
3. პირები, რომელთა ბიზნესი, ეკონომიკური საქმიანობა ან შემოსავალი მიწის გამოყენების კუთხით მოექცა პროექტის მუდმივი თუ დროებითი ზემოქმედების ქვეშ;
4. პირები, რომელთა დასაქმებული თუ დაქირავებული მუშა-ხელი მოექცა პროექტის მუდმივი თუ დროებითი ზემოქმედების ქვეშ;
5. პირები, რომელთა მოსავალი (ყოველწლიური და მრავალწლიანი) და/ან ხეები ნაწილობრივ თუ მთლიანად მოექცა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ; და
6. პირები, რომელთა წვდომა საზოგადოებრივ რესურსებზე, კომუნიკაციებზე თუ ქონებაზე ნაწილობრივ თუ მთლიანად მოექცა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ.

მიწების შესყიდვის შემთხვევებში, რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მქონე მიწის მფლობელები, მიწით მოსარგებლები და/ან მიწის/უძრავი ქონების კანონიერი მფლობელები, რომელთაც აქვთ საკუთრების უფლების ლეგალიზაციის უფლებამოსილება, მიწის სანაცვლოდ მიიღებენ ფულად კომპენსაციას საბაზრო ფასის მიხედვით; საკომპენსაციო თანხით მათ უნდა

შეძლონ იმავე ფართობის მიწის ნაკვეთის შეძენა, რომელიც იქნება ანალოგიურად პროდუქტიული და დააკმაყოფილებს გსგ-ს მოთხოვნებს.

პუქმ პირებს, რომლებსაც საქართველოში მოქმედი კანონებისა და ნორმების თანახმად არ გააჩნიათ საკუთრების უფლების ლეგალიზაციის უფლებამოსილება, ვერ მიიღებენ კომპენსაციას მიწის სანაცვლოდ, თუმცა მიიღებენ კომპენსაციას აქტივებისთვის, რომელიც არის პუქ მოქცეულ მიწაზე და საჭიროებისამებრ მიიღებენ სხვა სახის მხარდაჭერას (განსაკუთრებით პუქ მოწყვლადი პირების შემთხვევაში).

შინამეურნეობები, რომელსაც მართავენ მართოხელა ქალები მათზე დამოკიდებულ პირებთან ერთად და მოწყვლადი ოჯახები, უფლებამოსილი არიან მიიღონ დამატებითი დახმარებები, რათა სრულად მოხდეს პროექტის ზემოქმედების შემსუბუქება. ცხრილში 4-1 წარმოდგენილია საკომპენსაციო უფლებამოსილების ტაბულა, რომელიც განსაზღვრავს მინიმალურ საკომპენსაციო განაკვეთებს, როგორც მოლაპარაკებების ამოსავალ წერტილს.

აღსანიშნავია, რომ წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში წარმოდგენილი უფლებამოსილების ტაბულა გამოყენებული იქნება როგორც ძირითადი დოკუმენტი, რომელიც ჯეროვნად შეიცვლება, რათა აისახოს მიწის შესყიდვის პერიოდში დეტალური აზომვითი სამუშაოების, აღწერის, სოციალურ-ეკონომიკური კვლევისა და პუქმ აქტივების ინვენტარიზაციის დროს გამოვლენილი ნებისმიერი ნიუანსი; დოკუმენტი ასევე უზრუნველყოფს შესაბამის შემამსუბუქებელ ღონისძიებებს და გონივრულ მიდგომებს მიწის დაკარგვის სანაცვლო კომპენსაციისა და ზემოქმედების კომპენსაციის კუთხით.

მოცემული დასაშვებობის ტაბულა არის ზოგადი და მოიცავს ყველა სახის პოტენციურ ზემოქმედებას, რომელიც თეორიულად მოსალოდნელია სხვადასხვა პროექტისთვის. უფრო კონკრეტული დოკუმენტები, როგორიცაა „განსახლების სამოქმედო გეგმა“ ან „მიწის შესყიდვისა და განსახლების შესრულების ანგარიში“ ფოკუსირებული იქნება მხოლოდ იმ ზემოქმედების ასპექტებზე, რომლებიც რელევანტურია რუისის ქვისთვის.

4.3.1. საკომპენსაციო უფლებამოსილებები

კომპენსაციის პირობები ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის, რომელთაც დაკარგეს მიწა, სახლები, აქტივები, ბიზნესი, შემოსავალი და სარეაბილიტაციო სუბსიდიები უნდა მოიცავდეს ანაზღაურებას მიწის მუდმივი ან დროებითი დანაკარგისთვის, შენობების, ნათესებისა და ხეების დანაკარგისთვის, და სუბსიდიას საცხოვრებლის შეცვლაზე, ასევე დახმარებას ბიზნესის დაკარგვის გამო, საგადასახადო დეკლარაციის და/ან მინიმალური საბაზრო განაკვეთების გათვალისწინებით. ეს უფლებამოსილებები ქვემოთ არის მოყვანილი.

4.3.2. მიწა

მიწის ნაკვეთის დაკარგვა (სასოფლო-სამეურნეო, სამოსახლო და კომერციული) ანაზღაურდება ნაღდი ფულით ნებაყოფლობითი მოლაპარაკებების საფუძველზე. აღსანიშნავია, რომ შეძენილი მიწის მნიშვნელოვანი ნაწილი, რომელზეც არ მდებარეობს მუდმივი დანიშნულების ობიექტები, მშენებლობის დასრულების შემდეგ დაუბრუნდება მფლობელს. ყოფილ მესაკუთრეებს შეუძლიათ მიწის ამ ნაწილით ისარგებლონ უფასოდ ან სიმბოლურ ფასად ისე, როგორც ამას პროექტამდე აკეთებდნენ. თუმცა, მინიმალური შემოთავაზებული ღირებულება უნდა წარმოადგენდეს ჩანაცვლების ღირებულებას მიმდინარე საბაზრო სიდიდით, რომელიც დადგენილია

ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტში. მიწის კვადატრულ მეტრზე მინიმალური ერთეულის განაკვეთი განისაზღვრება მიწის თითოეული კატეგორიისთვის ცალ-ცალკე, რეგისტრირებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებებისა და ფაქტობრივი ტრანზაქციების ან ოფიციალურ სარეკლამო რესურსებში შეთავაზებების შედარების საფუძველზე. სს „ვინდ ფაუერმა“ დაიქირავა დამოუკიდებელი ლიცენზირებული შემფასებელი, რომელიც დააკმაყოფილებს მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-ხელშეკრულების მოთხოვნებს და მიჰყვება საარსებო წყაროს აღდგენისა და განსახლების ჩარჩო-ხელშეკრულების შეფასების მეთოდოლოგიას, აგრეთვე, კომპენსაციის მიზნით, განსაზღვრავს ერთეულის ფასს ყველა ტიპის დანაკარგზე, რომელიც ნებისმიერმა პუქმ პირმა შეიძლება განიცადოს პროექტების შედეგად. შეფასების ანგარიში ერთვის წინამდებარე ანგარიშს დანართი 2 სახით.

მიღებული კომპენსაციის თანხით პუქმ პირი შეძლებს შეიძინოს მსგავსი პროდუქტიულობისა და ღირებულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც დათმო პროექტის მიზნებისთვის.

გარდა ამისა, ნებისმიერი მოსაკრებელი/გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია პუქმ პირის კანონიერ მფლობელობაში მქონე მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების დაკანონების პროცესთან, საკუთრების უფლების გადაცემის (ტრანზაქციის) რეგისტრაციასთან, საჯარო რეესტრის მომსახურებასთან, მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის, არასწორი ჩანაწერის გასწორების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ხარჯებს/მოსაკრებლებს, ასევე საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გაწეულ ნებისმიერ გადასახადს, ასევე დაფარავს სს „ვინდ ფაუერი“.

თუ პროექტის ზემოქმედება გავრცელდება შემოსავლის მომტანი მიწის ნაკვეთის 10%-ზე მეტ ნაწილზე, პუქმ პირები (მიწით მოსარგებლები, მოიჯარეები, მოსავლის მოწილეები) პროექტის ძლიერი ზემოქმედებისათვის მიიღებენ დამატებით დახმარებას: რაც უტოლდება ერთჯერად საარსებო მინიმუმს⁶, გაანგარიშებულს მინიმალური საარსებო მინიმუმის ოდენობით⁷ ხუთსულიანი ოჯახისთვის 3 თვის განმავლობაში. შემწეობების გამოთვლის მიღებული ალტერნატიული ვარიანტია მიწის მინიმალური ფასის 5-10%-ით გაზრდა.

4.3.3. ზიარი სასოფლო-სამეურნეო მიწა

ზიარი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის დაკარგვა (სამოვარი/საბალახო) ადგილობრივი პუქმ მოსახლეობა, ვინც დაკარგავს წვდომას ზიარ სამოვრებზე, სათიბებზე, საბალახო მინდვრებზე, უზრუნველყოფილი იქნება იგივე ზომისა და პროდუქტიულობის მიწებით მისთვის მისაღებ ადგილას. ხსენებული ნაკვეთებით მათ უზრუნველყოფს ადგილობრივი თვითმმართველობა, თუმცა სს „ვინდ ფაუერ“ პასუხისმგებელი იქნება, ზედამხედველობა გაუწიოს აღნიშნულ პროცესს, რომ მიწის ნაკვეთის ჩანაცვლება პუქმ პირებისთვის მოხდეს დროულად, პროექტის დაწყების ადრეულ ფაზაში, რათა თავიდან იქნას აცილებული პუქმ პირებისთვის საარსებო წყაროს მოსპობა პროექტის ზემოქმედების არეალში. თუ შესაბამისი ჩანაცვლება არ არის შესაძლებელი, უნდა შემუშავდეს და განხორციელდეს საარსებო წყაროს აღდგენის გეგმა იმისათვის, რომ

⁶ მიმდინარე მაჩვენებლის წყაროდ გამოდგება საქართველოს სტატისტიკის სახელმწიფო დეპარტამენტის (საქსტატი) პუბლიკაციები.

⁷ ეს მონაცემი ყოველთვის უნდა შეივსოს საარსებო წყაროს აღდგენისა და განსახლების სამოქმედო კონკრეტული გეგმის შედგენისას. მონაცემები ხელმისაწვდომია საქართველოს სტატისტიკის სახელმწიფო დეპარტამენტის ვებ-გვერდზე. მიჰყევით შემდეგ ბმულს: http://www.geostat.ge/index.php?action=page&p_id=179&lang=eng

დაკმაყოფილდეს პუქმ პირების საჭიროებები და აღდგეს მათი საარსებო შემოსავალი იმ დონეზე, რა დონეზეც იყო პროექტის დაწყებამდე.

ამჟამად ტარდება ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული საძოვრების შეფასება, რაც შევა მე-4 დანართში „ზემოქმედება საერთო სარგებლობის საძოვრებზე“. კვლევა აჩვენებს, რომ პოტენციური ზემოქმედება საძოვრებზე უმნიშვნელოა და არ საჭიროებს საარსებო წყაროს აღდგენას.

4.3.4. შენობა-ნაგებობები

მინიმალური ფულადი კომპენსაცია პუქმ შენობა-ნაგებობებისთვის განისაზღვრება შემდეგნაირად: ნაგებობები (საცხოვრებელი სახლები, დამხმარე კონსტრუქციები, ღობეები, კედლები, კომერციული ობიექტები, და ა.შ.). ადგილმონაცვლეობისას პროექტის ზემოქმედების შედეგად დაზიანებული შენობის (მაგ: სამშენებლო/აღდგენითი ღირებულება) და სხვა ქონების კომპენსაციის დათვლა მოხდება საბაზრო ღირებულების თანახმად, ტრანზაქციის გადასახადებისა და ამორტიზაციის ღირებულების ან გადარჩენილი მასალების ღირებულების ჩათვლის გარეშე.

სამშენებლო-აღდგენითი ღირებულების კალკულაცია მოიცავს სამშენებლო მასალების საბაზრო ღირებულებას, რაც საჭიროა იგივე ფართობის, იგივე ან უკეთესი ხარისხის შენობის ასაშენებლად, რომელიც ჩანაცვლებს პუქმ შენობას; ან ნაწილობრივ დაზიანებული შენობის შეკეთებას, რაც მოიცავს სამშენებლო მასალების ტრანსპორტირებას ობიექტის მშენებლობის ადგილზე, კონტრაქტორებისა და მუშახელის ასანაზღაურებელ ხარჯებს, საჭიროების შემთხვევაში რეგისტრაციისა და ტრანსფერის ხარჯებს/ბეგარას. საცხოვრებელი სახლებისა და კომერციული ობიექტების კომპენსაცია მოიცავს წყლისა და ელექტრობის მიერთების ხარჯებს.

ნაწილობრივი ზემოქმედების შემთხვევაში, გამოიყოფა მთლიანი თანხა შენობის დანგრეული ნაწილის აღსადგენად. თუ ნაწილობრივი დანგრევის შემთხვევაში შეიძლება დადგეს მთლიანი შენობის განადგურების საფრთხე ან წამოიჭრას ადამიანების უსაფრთხოების საკითხი, კომპენსაცია შეეხება მთლიან შენობას და მასთან უძრავად დაკავშირებულ, ანუ მის განუყოფელ ნაწილებს.

4.3.5. ნარჩენი მიწა

ნარჩენი მიწის ნაკვეთი (მიწის ის ნაწილი, რომელიც დარჩა მიწის გამიჯვნისა და შესყიდვის შემდეგ) სრულად კომპენსირდება, თუ ის გამოუსადეგარი გახდება შემდგომი გამოყენებისთვის (იმდენად პატარაა, რომ შეუძლებელია მისი სასოფლო-სამეურნეო/საცხოვრებელი დანიშნულებით გამოყენება ან ძნელად მისადგომია) პროექტის წინანდელ მდგომარეობასთან შედარებით.

4.3.6. ხეები (მრავალწლოვანი მცენარეები)

მინიმალური კომპენსაცია ნაღდი ფულით პუქმ ხეებისთვის განისაზღვრება შემდეგნაირად: შემოსავლის ჩანაცვლება მოხდება ფულადი კომპენსაციით. ფულადი კომპენსაცია დაითვლება არსებული საბაზრო ღირებულების მიხედვით პუქმ ხეხილის ტიპის, წლოვანებისა და პროდუქტიულობის შესაბამისად, კერძოდ: თითო ხეზე მსხმოიარე დამწიფებული ნაყოფის ოდენობა (ზარალის ინვენტარიზაციისას უნდა დაფიქსირდეს ასაკი და შესაბამისი პროდუქტიულობა) გამრავლდება ხილის საბაზრო ღირებულებაზე (კვ/ლარი) და გამრავლდება იმ წლების რაოდენობაზე, რამდენიც ახალ ხეს სჭირდება მსგავსი პროდუქტიულობის მისაღწევად. დამატებით ანაზღაურდება თითოეული ხის მაგივრად შეძენილი ნერგის საფასური. პუქმ პირებს შეეძლება განკარგონ მოჭრილი ხეები საკუთარი შეხედულებისამებრ. სამშენებლო კომპანია

უზრუნველყოფს მოჭრილი ხეების უფასო ტრანსპორტირებას პუქმ პირების საცხოვრებელ ადგილამდე.

4.3.7. ერთწლიანი კულტურები

მინიმალური კომპენსაცია ნაღდი ფულით პუქმ ნათესებისთვის განისაზღვრება შემდეგნაირად: ფულადი კომპენსაცია გადაიხდება მიმდინარე საბაზრო ფასით 1 წლის წმინდა მოსავლის ღირებულებით უპირობოდ. მოსავლის კომპენსაცია მიეცემათ მიწის მესაკუთრეებს, მოსარგებლებს, მოიჯარეებს და სხვა მოსარგებლებს მათი კონკრეტული წილობრივი ხელშეკრულებების საფუძველზე, თუ ასეთი მოიპოვება.

4.3.8. ბიზნესი

მინიმალური კომპენსაცია ნაღდი ფულით პუქმ ბიზნესისთვის განისაზღვრება შემდეგნაირად: მუდმივი ბიზნესის დაკარგვის შემთხვევაში მფლობელი მიიღებს ერთი წლის შემოსავლის ოდენობის თანხას, რომელიც დაითვლება მის მიერ წარდგენილი ოფიციალური საგადასახადო დეკლარაციის შესაბამისად, უკანასკნელის არქონის შემთხვევაში მიიღებს 1 წელზე გათვლილ თანხას 5-სულიანი ოჯახის ოფიციალური საარსებო მინიმუმის ოდენობით. ბიზნესის დროებითი შეჩერების შემთხვევაში, მფლობელი მიიღებს შეწყვეტილი პერიოდის განმავლობაში მისაღები შემოსავლის ოდენობის თანხას, რომელიც დაითვლება მის მიერ დეკლარირებული გადასახადის შესაბამისად; ასეთის არ არსებობის შემთხვევაში ერთჯერადად ხუთწევრიანი ოჯახის საარსებო მინიმუმს გამრავლებულს შეწყვეტილი თვეების რაოდენობაზე.

ბიზნესში მომუშავეები და დაქირავებული თანამშრომლები: მიიღებენ ბიზნესის შეჩერების პერიოდში ასაღები ხელფასის ოდენობას. ოფიციალური საგადასახადო დეკლარაციის არ არსებობის შემთხვევაში, სახელმწიფოში არსებული მინიმალური საარსებო მინიმუმის ოდენობას გამრავლებულს ბიზნესის შეწყვეტილი თვეების რაოდენობაზე.

4.3.9. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების მოიჯარეები და დასაქმებულები

დაზარალებული მოიჯარეები მიიღებენ ახალ საიჯარო ხელშეკრულებას სხვა ნაკვეთზე ან წლიური შემოსავლის ოდენობის თანხას იჯარის დარჩენილი წლების შესაბამისად, არაუმეტეს 1 წლისა.

4.3.10. სამოსახლო მიწის ნაკვეთების მოიჯარეები/არენდატორები და სახლების მოიჯარეები

მინიმალური კომპენსაცია ნაღდი ფულით პუქმ სახლებისთვის განისაზღვრება შემდეგნაირად: პუქმ ოჯახებს, ვისაც იჯარით აქვთ აღებული მიწის ნაკვეთი ან/და სახლი საცხოვრებელი მიზნებისთვის, მიიღებენ 3 თვის ქირის თანხის ოდენობას იმავე უბანში მოქმედი ფასების შესაბამისად და მათ გაეწევათ დახმარება ალტერნატიული საცხოვრებელი ფართის მოძიებაში.

4.3.11. სუბსიდია ადგილმონაცვლეობაზე

პუქმ პირები, ვისაც იძულებით მოუხდება საცხოვრებლის შეცვლა, მიიღებენ ადგილმონაცვლეობის ერთჯერად სუბსიდიას, რომელიც საშუალოდ საკმარისი იქნება ტრანსპორტირებისა და ახალ ადგილზე ადაპტაციისას დამატებითი ხარჯების დასაფარად. აღნიშნული შემწეობის სიდიდე განისაზღვრება როგორც საშუალო ფიქსირებული მაჩვენებელი ამ პროექტისთვის. დადგენილია, რომ ადგილმონაცვლეობის შემწეობა უტოლდება 5-სულიანი ოჯახის ყოველთვიურ საარსებო

მინიმუმს, გამრავლებულს 3-ზე (3 თვეზე) და საყოფაცხოვრებო ნივთების ტრანსპორტირების საშუალო ხარჯებს (200 ლარი).

4.3.12. დამატებითი სარეაბილიტაციო ღონისძიებები

გარემოსდაცვითი და სოციალური პოლიტიკისა და შესრულების მოთხოვნა 5-ის შესაბამისად, მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში უნდა იყოს **გათვალისწინებული** დამატებითი სარეაბილიტაციო ზომები მოწყვლადი და ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებისთვის, თუ კი მოხდება მათი გამოვლენა კვლევისას (დეტალური აზომვითი სამუშაოები, აღწერა, სოციალ-ეკონომიკური მიმოხილვა, მფლობელის სტატუსის განსაზღვრა) და მიწის შესყიდვასთან დაკავშირებული საარსებო წყაროს აღდგენისა და განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადების პროცესში.

მოწყვლადი პირების დახმარება: დაკარგული მიწის ნაკვეთისა და სხვა ქონების კომპენსაციის გარდა, მოწყვლადი პირებისთვის, ვისი მეურნეობაც მოჰყვა პროექტის ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ, გატარდება დამატებითი სარეაბილიტაციო ღონისძიებები; კერძოდ: დაზარალებულები ერთჯერადი კომპენსაციის სახით მიიღებენ საარსებო მინიმუმის ოდენობის თანხას 5-სულიანი ოჯახისთვის 3 თვის განმავლობაში⁸. შემწეობების გამოთვლის მიღებული ალტერნატიული ვარიანტია მიწის მინიმალური ფასის 5-10%-ით გაზრდა.

უნდა გატარდეს დამატებითი სარეაბილიტაციო ზომები პროექტის ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებისთვის: ერთჯერადი სარეაბილიტაციო შემწეობა ძლიერი ზემოქმედებისთვის უტოლდება საარსებო მინიმუმის თანხას 5-სულიანი ოჯახისთვის 3 თვეზე გაანგარიშებით. შემწეობების გამოთვლის მიღებული ალტერნატიული ვარიანტია მიწის მინიმალური ფასის 5-10%-ით გაზრდა.

4.3.13. ოფიციალური გადასახადები და დაბეგვრა

არცერთ ჩამოთვლილ შემთხვევაში პუქმ პირები არ დაექვემდებარებიან დაბეგვრას და ტრანზაქციის გადასახადების გადახდას. ნოტარიუსის მომსახურების, ლეგალიზაციის, საჯარო რეესტრში **რეგისტრაციის** და სასამართლოსთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ ხარჯებს აანაზღაურებს სს „ვინდ ფაუნდ“. დამატებით ის თანხები, რაც საჭირო იქნება საბანკო მომსახურების დასაფარად, დაემატება პუქმ პირებისთვის გათვალისწინებულ ნაღდი ფულით **კომპენსაციის** თანხებს.

⁸ მონაცემების განახლება ხდება ყოველთვიურად ეროვნულ ინდიკატორებზე დაყრდნობით მოცემული თვისთვის.

4.4. უფლებამოსილებათა ტაბულა

ცხრილი 4-1 უფლებამოსილებათა ტაბულა (კომპენსაციის მინიმალური საბაზისო მაჩვენებლებით)

უემოქმედების ტიპი	გამოყენება	პროექტის უემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირის განმარტება	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
ყველა სახის მიწის მუდმივი დანაკარგი (სახნავი, სამოსახლო, საწარმოო, კომერციული)	ყველა სახის მიწის დანაკარგი უემოქმედების ხარისხის მიუხედავად	პუქმ პირები სრულად რეგისტრირებული საკუთრების უფლებით	<p>უემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი მიიღებს ჩანაცვლებითი ღირებულების სრული ოდენობის ფულად კომპენსაციას მიმდინარე საბაზრო ფასად⁹. ერთეულის განაკვეთი დადასტურებულია მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-სახელმძღვანელოს შეფასების ანარიშიში.</p> <p>საბოლოო ურთიერთშეთანხმებული ხარჯები დოკუმენტირებული იქნება „მიწის შესყიდვისა და განსახლების აღსრულების ანგარიშიში“. თუ კანონიერი მფლობელის მიერ გამოყენებული მიწის დარჩენილი ნაწილი გამოუსადეგარია, მოხდება მისი შესყიდვა მფლობელთან ხელშეკრულების საფუძველზე.</p> <p>პუქმ პირებს მიეცემათ უფლება გამოიყენონ ნარჩენი მიწა, რომელიც არ იყო მუდმივად ამოღებული ობიექტების განსათავსებლად, მიუხედავად იმისა, რომ მთელი ნაკვეთი შესყიდულია სს „ვინდ ფაუერ“-ის მიერ.</p>
		პუქმ პირები (დაკანონებადი მიწის ნაკვეთების მფლობელები ან ტრადიციული მომხმარებლები)	<p>პროექტის უემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების ხელშეწყობა მათ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების პროცესში; საკუთრების უფლების ლეგალიზაციისა და რეგისტრაციის დასრულების შემდეგ განხორციელდება მიწის შესყიდვა და პროექტის უემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირი მიიღებს ჩანაცვლებითი ღირებულების სრული ოდენობის ფულად კომპენსაციას მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-სახელმძღვანელოში შემოთავაზებული ერთეულის განაკვეთის ოდენობით მიმდინარე საბაზრო ფასად.</p> <p>ტრადიციული მოსარგებლეები, რომელთა დაკანონებაც ვერ მოხერხდა, მიიღებენ კომპენსაციას წინასწარი რეგისტრაციის გარეშე, საკომპენსაციო ხელშეკრულების საფუძველზე (ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაცვლად).</p> <p>პუქმ პირებს მიეცემათ უფლება გამოიყენონ ნარჩენი მიწა, რომელიც არ იყო მუდმივად ამოღებული ობიექტების განსათავსებლად, მიუხედავად იმისა, რომ მთელი ნაკვეთი შესყიდულია სს „ვინდ ფაუერ“-ის მიერ.</p>

⁹ ჩანაცვლებითი ღირებულება მიმდინარე საბაზრო ფასად დეტალურადაა აღწერილი შემდეგ განყოფილებაში: შეფასების მეთოდოლოგია და ერთეულის განაკვეთების განსაზღვრა.

ზემოქმედების ტიპი	გამოყენება	პროექტის ზემოქმედების ქვემოქცეული პირის განმარტება	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
		კერძო და სახელმწიფო მიწის მოიჯარეები	პუქმ მიწის ნაკვეთის თანაბარი ღირებულების / პროდუქტიულობის სხვა ნაკვეთზე იჯარის უფასოდ განახლება ან ფულადი კომპენსაცია, რომელიც უტოლდება პუქმ ნაკვეთიდან მთლიანი მოსავლის საბაზრო ღირებულებას იჯარის დარჩენილი პერიოდისათვის (მაქსიმუმ 1 წლამდე); გარდა ამისა, დამქირავებელს დაქირავებული მიწის ნაკვეთის გასაუმჯობესებლად დასაბუთებული ინვესტიციების არსებობისას მიეცემა ფულადი კომპენსაცია.
		მოიჯარე (არარეგისტრირებული)	ფულადი კომპენსაცია, რომელიც უტოლდება პუქმ ნაკვეთიდან მთლიანი მოსავლის საბაზრო ღირებულებას იჯარის დარჩენილი პერიოდისათვის (მაქსიმუმ 1 წლამდე)
		საკუთრების უფლების არმქონე არალეგალიზებული მიწის ნაკვეთების მომხმარებლები/ ხიზნები	PR5 არ მოითხოვს მიწის კომპენსაციას არაოფიციალური მოსარგებლისთვის. მიწის ჩანაცვლება შეიძლება შესთავაზონ საარსებო წყაროს აღდგენის მიზნით. მოქმედი კანონმდებლობით არადაკანონებული მიწის მოსარგებლები, არ მიიღებენ მიწის კომპენსაციას, თუმცა აუნაზღაურდებათ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული დაკარგული აქტივები (ნაგებობები, ნათესები, ხეები და ა.შ.).
სათემო მიწის მუდმივად დაკარგვა (საძოვრები, სათიბები)		ადგილობრივი თემი კარგავს საძოვრებზე და სათიბებზე გასასვლელს	ადგილობრივი ხელისუფლება ზემოქმედების ქვემოქცეულ თემებს უფასოდ გამოუყოფს მათთვის მისაღები ანალოგიური ზომის, ნაყოფიერებისა და ადგილმდებარეობის მიწის ნაკვეთებს. თუ ასეთი ჩანაცვლება შეუძლებელია, მომზადდება და განხორციელდება საარსებო წყაროს აღდგენის გეგმა დაზარალებულთა მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად და შენარჩუნდება მათი საცხოვრებელი პირობები თუნდაც გადაადგილების წინანდელ დონეზე.
შენობა-ნაგებობები			
საცხოვრებელი სახლი	პუქმ საცხოვრებელი, რომელიც ექვემდებარება ნაწილობრივ ან სრულ დანგრევას	დარეგისტრირებული მესაკუთრეები; მესაკუთრეები, რომლებიც გამოცხადდნენ კანონიერ მფლობელებად	საცხოვრებელზე ყველა ზემოქმედება ჩაითვლება სრულად ზემოქმედების ხარისხის მიუხედავად. ნაღდი ფულით კომპენსაცია გაიცემა სრული ჩანაცვლებითი ღირებულებით, რომელშიც არ იქნება გათვალისწინებული ცვეთა და ტრანზაქციის ხარჯები, ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გაწეული საგადასახადო ხარჯები. გარდა ამისა, საარსებო წყაროს აღდგენის ინიციატივით უზრუნველყოფილი იქნებიან პუქმ ის მესაკუთრეები, რომლებსაც ემუქრებათ საცხოვრებელი პირობების

ზემოქმედების ტიპი	გამოყენება	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირის განმარტება	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
			გაუარესება შემოთავაზებული პროექტის ¹⁰ არაპირდაპირი ზემოქმედების გამო.
		საცხოვრებელი სახლების მფლობელები/დამკირავებლები	ერთჯერადი ფულადი დახმარება, რომელიც უტოლდება ყოველთვიური საიჯარო გადასახადის (განსაზღვრულ საიჯარო ხელშეკრულებით) სამმაგ ოდენობას. თუ კი არ არსებობს საიჯარო ხელშეკრულება, 5-წევრიან ოჯახზე გათვლილი თვიური საარსებო მინიმუმი მრავლდება 3-ზე ¹¹ . გარდა ამისა, პირებს ეკუთვნით ერთჯერადი ტექნიკური დახმარება პირადი ნივთების ტრანსპორტირებისთვის ახალ ადგილზე, ან ერთჯერადი ფულადი დახმარება პირადი ნივთების ტრანსპორტირებისათვის. საარსებო წყაროს აღდგენისა და განსახლების სამოქმედო გეგმის კონსულტანტი განსაზღვრავს გონივრულ თანხას პროექტის ბუნებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.
კომერციული ნაგებობები	პუქმ კომერციული ობიექტები, რომლებიც ექვემდებარებიან ნაწილობრივ/სრულ ნგრევას	საკუთრების უფლების მქონე პირები	კომპენსაცია განხორციელდება ნაღდი ფულით ჩანაცვლებითი ღირებულებით, მიმდინარე საბაზრო ფასებით პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ნაგებობასა და სხვა აღრიცხულ ქონებაზე, ამორტიზაციის ღირებულების, ტრანზაქციის და გადარჩენილი მასალების გამოკლებით, ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გაწეული საგადასახადო ხარჯები. თუ ნაწილობრივი ნგრევის შემთხვევაში შეიძლება დადგეს მთლიანი შენობის განადგურების საფრთხე, ან წამოიჭრას ადამიანების უსაფრთხოების საკითხი, ნაღდი ფულით კომპენსაცია შეეხება როგორც მთლიან შენობას, ისე მასთან უძრავად დაკავშირებულ, ანუ მის განუყოფელ ნაწილებს.
		კომერციული ობიექტის მოიჯარე	ერთჯერადი ფულადი დახმარება, რომელიც უტოლდება ყოველთვიური საიჯარო გადასახადის (განსაზღვრულ საიჯარო ხელშეკრულებით) სამმაგ ოდენობას. თუ კი არ არსებობს საიჯარო ხელშეკრულება, 5-წევრიან ოჯახზე გათვლილი თვიური საარსებო მინიმუმი მრავლდება 3-ზე.

¹⁰ მაგ. პროექტის ზემოქმედება გავრცელდება მხოლოდ საცხოვრებლის სრულ ფულად კომპენსაციაზე ჩანაცვლებითი ღირებულებით და დამატებითი ერთჯერადი დახმარებით ვარგისი მასალების და პირადი ნივთების ტრანსპორტირებაზე. თუმცა, შემოსავლის შემომტანი სხვა ქონება (სასოფლო-სამეურნეო /კერძო კომერციული ობიექტები) შესაძლოა, დარჩეს პროექტის ზემოქმედების მიღმა; შესაბამისად ეს ქონება არ მოხვედება პროექტის შესაძლო საკომპენსაციო პაკეტში. დარეგისტრირებულმა მესაკუთრებებმა გადასვლის და ახალ ადგილას დაფუძნების შემდგომ, შესაძლოა დროებით დაკარგონ შემოსავალი ხელმიუწვდომლობის გამო (გაზრდილი დრო მგზავრობისთვის, რთული მისასვლელი) ზემოხსენებულ შემოსავლის შემომტან ობიექტებამდე, რომლებსაც არ ეხება პროექტი.

¹¹ მოიჯარის/დამკირავებლის მიერ ქირის ხანგრძლივი დროით წინასწარ გადახდის შემთხვევაში, მეპატრონეს მოსთხოვენ აუნაზღაუროს მოიჯარეს/დამკირავებელს შესაბამისი პერიოდის გადასახადი, თუ არსებობს მტკიცებულება.

ზემოქმედების ტიპი	გამოყენება	პროექტის ზემოქმედების ქვემოქცეული პირის განმარტება	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
პუქმ სახელმწიფოს/ მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული შენობები	პუქმ სახელმწიფოს/ მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული შენობები, რომლებიც ექვემდებარება ნაწილობრივ/ სრულ ნგრევას	იმულებით ადგილნაცვალ პირები, დენილები, თვითნებურად შეჭრილები, რომლებიც ობიექტს საცხოვრებლად იკავებენ	საჯარო განსახლების ზონებში განთავსება ან თვით გადასვლაზე შემწეობა, როგორც ეს ზემოთაა გათვალისწინებული.
ლობები/ კედლები	შეეხება პუქმ ყველა პირს, რომელიც კარგავს ღირებულებას	პუქმ ყველა პირი	ნაღდი ფულით კომპენსაცია ჩანაცვლებითი (კონსტრუქციის) ღირებულებით მოყოლილი ღირებულების მასალის და წრფივი მეტრის სიგრძის გათვალისწინებით
ერთწლიანი კულტურები	პროექტის ზემოქმედებით დაზიანებული ერთწლიანი კულტურები	პუქმ ყველა პირი (თვითნებურად დამკავებელი მოსარგებლის ჩათვლით)	კულტურის ნაღდი ფულით კომპენსაცია მთლიანი საბაზრო ღირებულებით არსებული ან მოსალოდნელი მოსავლისთვის. კომპენსაცია გაიცემა მიუხედავად იმისა, ზემოქმედების მომენტისთვის მოსავალი ფაქტობრივად აღებული იქნება, თუ არა.
კერძო მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული მრავალწლიანი ნარგავები	პროექტის ზემოქმედებით დაზიანებული მსხმოიარე ხეხილი	პუქმ ყველა პირი (თვითნებურად დამკავებელი მოსარგებლის ჩათვლით)	გაიცემა კომპენსაცია ნაღდი ფულით საბაზრო ღირებულების საფუძველზე ხეხილის ტიპის, ასაკის, ნაყოფიერების და მსხმოიარობის პერიოდის გათვალისწინებით. თითო მსხმოიარე ხეზე დამატებით გაიცემა ანაზღაურება ნერგის შესაძენად. პუქმ პირი უფლებამოსილია განკარგოს მოჭრილი ხეები თავისი შეხედულებისამებრ. სამშენებლო კომპანია უზრუნველყოფს ხის შეუფერხებელ ჭრას და მერქნის მიწოდებას პუქმ პირის საცხოვრებლად.
	პროექტის ზემოქმედებით დაზიანებული არამსხმოიარე ხეები	პუქმ ყველა პირი (თვითნებურად დამკავებელი მოსარგებლის ჩათვლით)	ფულადი კომპენსაცია არ გაიცემა არამსხმოიარე ხეებზე. პუქმ პირი უფლებამოსილია განკარგოს მოჭრილი ხეები. სამშენებლო კომპანია უზრუნველყოფს ხის შეუფერხებელ ჭრას და მერქნის მიწოდებას პუქმ პირის საცხოვრებლად.
შემოსავლის დაკარგვა			
დაკარგული ბიზნესი და საქმიანობა	ბიზნესის ან დასაქმების დროებითი ან მუდმივი დაკარგვა	პუქმ ყველა პირი (თვითნებურად დამკავებელი მოსარგებლის ჩათვლით)	ბიზნესის მესაკუთრე: (i) კომპენსაცია ნაღდი ფულით ტოლია 1 წლის წმინდა შემოსავლის ოდენობით გასული წლის ფისკალური დოკუმენტების მიხედვით, თუ ზარალი მუდმივია; თუ საგადასახადო დეკლარაცია ან შემოსავლის დამადასტურებელი სხვა ფისკალური დოკუმენტი არ არის ხელმისაწვდომი, კომპენსაცია გაიცემა 5-წევრიან ოჯახზე გათვლილ ოფიციალური თვიური საარსებო მინიმუმის (1 წელზე) მიხედვით. (ii) კომპენსაცია ნაღდი ფულით

ზემოქმედების ტიპი	გამოყენება	პროექტის ზემოქმედების ქვემოქცეული პირის განმარტება	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
			<p>ბიზნესის შეწყვეტის პერიოდისთვის, თუ ზარალი დროებითია.</p> <p>მომუშავეები/დაქირავებული თანამშრომლები</p> <p>მიიღებენ კომერციული საქმიანობის შეჩერების პერიოდში ასაღები ხელფასის ოდენობას, თუ შეჩერების ვადა 3 თვეზე ნაკლებია. ბიზნესის სამუდამოდ დაკარგვის ან 3 თვეზე მეტი ხნით შეჩერების შემთხვევაში დასაქმებულები მიიღებენ 3 თვის ხელფასის ტოლ ანაზღაურებას. ოფიციალური საგადასახადო დეკლარაციის არ არსებობის შემთხვევაში, სახელმწიფოში არსებული მინიმალური საარსებო მინიმუმის ოდენობას გამრავლებულს ბიზნესის შეწყვეტილი თვეების რაოდენობაზე.</p>
		<p>სასოფლო-სამეურნეო სფეროში დასაქმებულები, რომლებიც კარგავენ ხელშეკრულებას</p>	<p>ფულადი ანაზღაურება, რომელიც შეესაბამება მათ ხელფასს აგრარული წლის დარჩენილ ნაწილზე და საჭიროების შემთხვევაში საარსებო წყაროს აღდგენის ღონისძიებები.</p>
დამატებითი სარეაბილიტაციო ზომები			
<p>ტექნიკური დახმარება დაკანონების და რეგისტრაციის პროცედურებისას</p>		<p>პუბლიკური ყველა პირი დარეგისტრირებული სტატუსით/დაკანონებადი მიწის ნაკვეთების მფლობელები</p>	<p>უფასო ტექნიკური დახმარება პუბლიკური პირისთვის დაკანონების, პუბლიკური ნაკვეთის გაყოფის, კორექტირების რეგისტრაციის და/ან გაყიდვის პროცესში.</p> <p>თუ არ გაუქმდება პროექტთან დაკავშირებული სახელმწიფო გადასახადები, ოფიციალური საფასური და საოპერაციო ხარჯები, მათ დაფარავს პროექტის ინიციატორი.</p>
<p>სხვაგან გადასვლა</p>	<p>საარსებო შემწეობა ტრანსპორტირების/გადასვლის ხარჯებისთვის</p>	<p>პუბლიკური ყველა პირი, რომელიც ფიზიკური ადგილმონაცვლეობას ექვემდებარება</p>	<p>საკმარისი დახმარების უზრუნველყოფა</p> <p>ტრანსპორტირებისა და ახალ ადგილზე ადაპტაციისას საარსებო ხარჯების დასაფარად. აღნიშნული შემწეობის სიდიდე განისაზღვრება როგორც საშუალო ფიქსირებული მაჩვენებელი ამ პროექტისთვის. დადგენილია, რომ ადგილმონაცვლეობის შემწეობა უტოლდება 5-სულიანი ოჯახის ყოველთვიურ საარსებო მინიმუმს, გამრავლებულს 3-ზე (3 თვეზე) და საქონლის ტრანსპორტირების საშუალო ხარჯებს (200 ლარი).</p>
<p>თემის რესურსები</p>			<p>მისასვლელი უნდა შენარჩუნდეს ან აღდგეს;</p> <p>პუბლიკური ნაგებობების/მომსახურების (ხიდები, გზები, სკოლები, ჯანდაცვის ცენტრები, სასამართლო წყლის მიწოდება, სარწყავი არხები და სხვ.) რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება.</p>

ზემოქმედების ტიპი	გამოყენება	პროექტის ზემოქმედების ქვემოქცეული პირის განმარტება	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
ძლიერი ზემოქმედების ქვემოქცეული ოჯახები		ზემოქმედების ქვემოქცეული ოჯახები, რომლებიც კარგავენ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ან შემოსავლის 10%-ს	დახმარება გულისხმობს 5-წევრიან ოჯახზე გათვლილ ყოველთვიურ საარსებო მინიმუმს გამრავლებულს სამზე, აგრეთვე პროექტთან დაკავშირებულ სამუშაოებში დასაქმების უპირატესობას.
პუქმ მოწყვლადი პირები		სიღარიბის ზღვარს ქვევით მყოფი პუქმ პირები; ოჯახები, რომლებსაც ქალი მართავს	დახმარება გულისხმობს 5-წევრიან ოჯახზე გათვლილ ყოველთვიურ საარსებო მინიმუმს გამრავლებულს სამზე, აგრეთვე პროექტთან დაკავშირებულ სამუშაოებში დასაქმების უპირატესობას.
დროებითი ზემოქმედება	მიწის ნაკვეთებამდე მისასვლელი გზის დაკარგვა	მესაკუთრეები / მოსარგებლები	დროებით მისასვლელს უზრუნველყოფს სამშენებლო კომპანია. მიწის ნაკვეთებთან წვდომის დროებითი დაკარგვისას, რაც იწვევს მოსავლის დაკარგვას, სამშენებლო კომპანია განახორციელებს დაზარალებული პირების კომპენსაციას. ყველა სახის ზარალი და ასანაზღაურებელი თანხა განისაზღვრება მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩოში და მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის შესაბამის გეგმაში მითითებული საკომპენსაციო უფლებების პრინციპების მიხედვით.
	კომერციულ საქმიანობამდე დროებითი მისასვლელის შეზღუდვის თავიდან აცილება	ბიზნეს-სუბიექტები	დროებით მისასვლელს უზრუნველყოფს სამშენებლო კომპანია
	ბანაკებისა და კარიერებისათვის მიწის ნაკვეთების დაკავებით გამოწვეული შემოსავლის დროებითი დაკარგვა	მესაკუთრეები / მოსარგებლები	ბანაკებისთვის ადგილის შერჩევის პროცესში სამშენებლო კომპანია ვალდებულია საქმიანობა შეუთანხმოს შესაბამის სახელმწიფო უწყებებს და პრიორიტეტი მიანიჭოს არასასოფლო-სამეურნეო / არასამოსახლო დანიშნულების თავისუფალ მიწებს. იმ შემთხვევაში, თუ ბანაკებსა და კარიერებისთვის შერჩეულ მიწის ნაკვეთებს ეყოლება კერძო მიწათმოსარგებლები, ყველა დანაკარგისა და კომპენსაციის თანხის ოდენობა განისაზღვრება განსახლების პოლიტიკის მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩოსა და მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის შესაბამისი გეგმით გათვალისწინებული კომპენსაციის მინიჭების პრინციპების შესაბამისად.

ზემოქმედების ტიპი	გამოყენება	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირის განმარტება	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
ნებისმიერი სხვა სახის გაუთვალისწინებელი ზემოქმედება	საჭიროებისამებრ	ნებისმიერი	პროექტის ინიციატორი და მშენებლობის კონტრაქტორი გადაჭრის და შეარბილებენ პროექტით გამოწვეულ გაუთვალისწინებელ განსახლებას / გადაიხდიან კომპენსაციას.

5. შეფასების მეთოდოლოგია

5.1. შეფასების პრინციპები

კიდევ ერთხელ გვინდა აღვნიშნოთ, რომ რუისის ქარის ელექტროსადგურის პროექტისთვის მიწის შესყიდვა ნებაყოფლობითი მოლაპარაკებების საფუძველზე ხორციელდება. თუმცა მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო იძლევა რეკომენდაციებს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული აქტივების შეფასების შესახებ და მეთოდებს მინიმალური კომპენსაციის დანახარჯების გამოსათვლელად, რაც შეიძლება სამართლიან ფასად ჩაითვალოს. დამოუკიდებელი, სერტიფიცირებული შემფასებლის მიერ მომზადებული ფაქტობრივი შეფასების ანგარიში თან ერთვის მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩოს.

პუქმ მიწისა და აქტივების შეფასებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს შემდეგი:

- ამჟამად მოქმედი შესაბამისი რეგიონის ცხრილი, რომლის მეშვეობითაც ხდება მიწის ღირებულების შეფასება და რომლის მოპოვება უნდა მოხდეს მუნიციპალიტეტში არსებული მიწის კომისიისგან;
- ამჟამად არსებული, ადგილობრივ მუნიციპალიტეტებში გამოყენებული შესაბამისი ცხრილი, რომლის მეშვეობითაც ხდება ნაგებობების, მოსავლის და ხეების შეფასება, ასეთის ხელმისაწვდომობის შემთხვევაში;
- ამჟამად არსებული შესაბამისი საბაზრო ფასები;
- სამომავლო შემოსავლის ან ღირებულების დანაკარგი.

საცალო ღირებულების გამოთვლა ხდება არსებული საბაზრო ტარიფის გათვალისწინებით ისე, რომ გამოთვლილი ფასი შეესაბამებოდეს მიწის, დაკარგული ქონების და ა.შ. ჩანაცვლებით ღირებულებას. მიწის, ნაგებობების, შენობების, ხეების, მოსავლის და ა.შ. შესაფასებლად დაქირავებული იქნება გამოცდილი და რეგისტრირებული დამოუკიდებელი ადგილობრივი აუდიტორული კომპანია. შემფასებლის მიზანი იქნება ადგილმდებარეობის მიხედვით მიწის და აქტივების თითოეული ტიპის შეფასების მომზადება. შეფასება უნდა გაკეთდეს კვლევითი კომპანიის მიერ განხორციელებული აღწერის და დეტალური აზომვითი სამუშაოების პარალელურად. ეს კომპანია შეადგენს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთების დემარკაციის რუკას. შემფასებელი კომპანია შესაბამის ტერიტორიებზე გააგზავნის ექსპერტებს, რომლებიც განხორციელებენ ვიზიტებს ადგილზე, რათა ფიზიკურად დაადგინონ დანაკარგის თითოეული კატეგორია. ექსპერტთა ჯგუფი ასევე განიხილავს მანამდე განხორციელებულ შეფასებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში და გამოიყენებს უახლეს საბაზრო კვლევას.

საცალო ფასი გამოთვლილია ამ მეთოდოლოგიაზე დაყრდნობით. ის შესაძლოა დაეფუძნოს აუდიტორული კომპანიის შეფასებას აქტივების გამოთვლის სტანდარტული მეთოდის გამოყენებით.

5.2. ზოგადი მიმოხილვა

მიწის ათვისებით და სერვიტუტის უფლებით გამოწვეული დაკარგული აქტივებისა და შემოსავლის კომპენსაციის შეფასების მეთოდოლოგია და საცალო ფასის განსაზღვრა გამოითვლება დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ, რომელიც უნდა დაიქირაოს კონსულტანტმა 2019 წლის გარემოსდაცვითი და სოციალური პოლიტიკის მოთხოვნების და ქვემოთ აღწერილი მეთოდოლოგიის შესაბამისად.

5.3. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწა

ამჟამად ბაზარზე არსებული მიწის ჩანაცვლების ფასი განისაზღვრება ლიცენზირებულ შემფასებლის მიერ, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების გამოყენებით. აღნიშნული სტანდარტების ფარგლებში გამოიყენება შეფასების სამი მეთოდი:

1. გაყიდვების შედარების მეთოდი¹²
2. შემოსავლის კაპიტალიზაციის მეთოდი¹³
3. ღირებულებაზე დაფუძნებული მეთოდი¹⁴

5.3.1. გაყიდვების შედარების მეთოდი

აღნიშნული მეთოდი ფართოდ გამოიყენება საერთაშორისო პრაქტიკაში. გაყიდვების შედარების მეთოდი ხშირად გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ქონების ბაზრის ქვე-სეგმენტი აქტიურია და ინფორმაცია გაყიდვების ტრანზაქციის შესახებ ხელმისაწვდომია იმისათვის, რომ განისაზღვროს შესაძარბელი ქონება და მოხდეს შეფასების მომენტისთვის გაყიდული (და/ან გასაყიდად გამოტანილი) მიწის ნაკვეთების ფასების შედარებითი ანალიზი. გაყიდვების შედარების მიდგომის

¹² ეფუძნება მოთხოვნისა და მიწოდების თეორიას, ბალანსს და ჩანაცვლებას. ჩანაცვლების თეორიის მიხედვით, ჩანაცვლებად ქონებას ახასიათებს ტენდენცია, რომ მისი ღირებულება განისაზღვროს თანაბრად სასურველი „სანაცვლო“ ქონების შეძენით. მოთხოვნის, მიწოდებისა და ბალანსის თეორიები ურთიერთდაკავშირებულია. მოთხოვნა და მიწოდება ახდენენ გათანაბრებას ბაზარზე.

¹³ შემოსავლის კაპიტალიზაცია არის შეფასების მეთოდი, რომელსაც იყენებენ შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იმ შემოსავლის ღირებულების განსაზღვრისთვის, რომელიც უძრავ ქონებას მოაქვს. იგი ეფუძნება პროგნოზირებას, ანუ, მოსალოდნელ სარგებელს მომავალში. ინვესტორისთვის მომავალში თანხის შემოდინება წარმოადგენს იმის განსაზღვრის საშუალებას, თუ რა უნდა იყოს ამჟამინდელი ღირებულება და რისი გადახდა სურს ქონებაში. შემოსავლის კაპიტალიზაციის მიხედვით ხდება მოსალოდნელი თანხის გარდაქმნა ამჟამინდელ ღირებულებად, სუფთა შემოსავლის „კაპიტალიზაციად“ ბაზარზე წარმოქმნილი „კაპიტალიზაციის ტარიფის“ მეშვეობით.

¹⁴ ღირებულებაზე დაფუძნებული მიდგომა ეფუძნება ჩანაცვლების პრინციპს, რომლის მიხედვითაც, არცერთი წინდახედული მყიდველი ან ინვესტორი არ გადაიხდის იმაზე მეტს ქონებაში, რის ფასადაც შესაძლებელია აღნიშნული ქონების შეძენა და რომლის კეთილმოწყობა და მშენებლობა ზედმეტი დაყოვნების გარეშე უნდა განხორციელდეს. აღნიშნული მეთოდის მიხედვით, ქონების შეფასება ხდება კეთილმოწყობის ამორტიზებული წარმოების ნარჩენი ღირებულების ან ჩანაცვლების ღირებულების მიხედვით, რასაც ემატება ადგილის (ქონების) საბაზრო ღირებულება. აღნიშნული მიდგომა ყველაზე უფრო სანდოა, როდესაც კეთილმოწყობა არის ახალი ან თითქმის ახალი. უფრო ძველი ნაგებობებისთვის ღირებულებაზე დაფუძნებული მიდგომა შესაძლოა არ იყოს სასურველი ამორტიზაციის შეფასებისას არსებული სუბიექტურობის მაღალი დონის გამო.

ფარგლებში წარმოიშობა ღირებულების ინდიკატორი შესაფასებელი საგნის შედარებით მისივე მსგავს ქონებასთან, რომელიც ახლო წარსულში გაიყიდა. აღნიშნული მიდგომა წარმოადგენს ღირებულების შეფასების ერთ-ერთ საუკეთესო მეთოდს, როდესაც ხელმისაწვდომია მსგავსი მახასიათებლების მქონე საკუთრების გაყიდვები, რომლებიც ბოლო დროს განხორციელდა. გაყიდვების შედარების მეთოდი ეყრდნობა ღირებულების შეფასების შემუშავებას იმ ფასებიდან გამომდინარე, რომელთა გადახდაც ხდება ღია ბაზარზე გამოტანილი ქონებისთვის, იმის საგარანტიოდ, რომ ფასები წარმოადგენს სამართლიან საბაზრო ღირებულებას. ღირებულების ინდიკატორის წარმოქმნისას შემფასებელი ახდენს ბაზარზე არსებული გაყიდვების ანალიზს ხარისხობრივად, რაოდენობრივად ან ორივე მიმართულებით. **გაყიდვების შედარების მეთოდი მიღებულია მიწის შეფასების პრიორიტეტულ მეთოდად მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოს მიხედვით.**

5.3.2. შემოსავლის კაპიტალიზაციის მეთოდი

შემოსავლის კაპიტალიზაციის მიდგომა წარმოადგენს შეფასების მეთოდს, რომელსაც იყენებენ შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები, რომ შეაფასონ უძრავი ქონების მიღებული შემოსავლის ღირებულება. იგი ეფუძნება **პროგნოზირების** პირობას, ანუ მოსალოდნელ სარგებელს მომავალში. შეფასების ამ მეთოდის მიხედვით ღირებულება უკავშირდება ორ გარემოებას:

1. „საბაზრო ქირა“, რომელსაც სავარაუდოდ მოიტანს ქონება;
2. „რევერსია“ (ხელახლა გაყიდვა), როდესაც მოხდება ქონების გაყიდვა.

ამჟამინდელი ღირებულების განმსაზღვრელი არის სამომავლოდ ფულადი სახსრების დინება და ის ფაქტორი, თუ რას გადაიხდიან მოცემულ ქონებაში. შემოსავალზე კაპიტალიზაციის მიხედვით ხდება პროგნოზირებული ფულადი სახსრების დინების გარდაქმნა ამჟამინდელ ღირებულებად, სუფთა შემოსავლის „კაპიტალიზაციად“ ბაზარზე წარმოქმნილი „კაპიტალიზაციის ტარიფის მეშვეობით“. **შემოსავლის კაპიტალიზაციის მიდგომა შემოთავაზებულია, როგორც მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოს შეფასების ალტერნატიული მეთოდი იმ შემთხვევებისთვის, როდესაც გაყიდვების შედარების მეთოდის გამოყენება შეუძლებელია ბაზრის მონაცემების არარსებობის გამო.**

5.3.3. ღირებულებაზე დაფუძნებული მეთოდი

ღირებულებაზე დაფუძნებული მეთოდი ემყარება ჩანაცვლების პრინციპს, რომელიც ამტკიცებს, რომ არცერთი წინდახედული მყიდველი ან ინვესტორი არ გადაიხდის ქონებაში იმაზე მეტს, ვიდრე მისი ღირებულებაა, რომლის ფასადაც შესაძლებელია ტერიტორიის (ქონების) შეძენა და რომლის კეთილმოწყობა და კომუნალური მოწყობა შესაძლებელია ზედმეტი დაყოვნების გარეშე. აღნიშნული მეთოდის მიხედვით, ქონების შეფასება ხდება კეთილმოწყობის ამორტიზებული წარმოების ნარჩენი ღირებულების ან გაუმჯობესების (ახალი) ჩანაცვლების ღირებულების მიხედვით, რასაც ემატება ობიექტის (ქონების) საბაზრო ღირებულება.

5.4. ჰუქმ ნაგებობები

ჰუქმ ნაგებობების მშენებლობის ღირებულება საუკეთესო შემთხვევაში უნდა განისაზღვროს აქტივების პროფესიონალი შემფასებლის მიერ (ლიცენზირებული შემფასებელი) ნაგებობების ღირებულების შეფასებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს მათი ზომა (ფართობი) და გამოყენებული სამშენებლო მასალა. ჩანაცვლებითი ღირებულების ან სანაცვლო ნაგებობის

პროექტის განსაზღვრისას, გათვალისწინებული არ უნდა იყოს აქტივის ამორტიზება და აღდგენადი მასალის ღირებულება.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოცემული პროექტის ფარგლებში უნდა განხორციელდეს მისასვლელი გზის მშენებლობა, დიდი ალბათობით ზემოქმედების ქვეშ მოხვდება საცხოვრებელი სახლები, დამხმარე ნაგებობები, მესერები, ქვის კედლები კომერციული ობიექტები (როგორცაა მაგალითად მაღაზიები, ე.წ. ჯიხურები, მინიმარკეტები, სილამაზის სალონები, მანქანის შესაკეთებელი ადგილები, ავტოსამრეცხაოები და ა.შ.); ხშირ შემთხვევაში შესაძლოა მოხდეს ისეთ დამხმარე ნაგებობებზე ზემოქმედება, როგორცაა საქონლის ან ფრინველის სადგომი; იშვიათ შემთხვევებში, მაგრამ ზოგჯერ შესაძლებელია საცხოვრებელი შენობის გარეთ მდებარე ტუალეტები და საპირფარეშოები გზაზე გამავალ ქვის კედელზე იყოს მოშენებული.

ადგილზე ვიზიტი განხორციელდება ზემოქმედების შედეგად დაზარალებულ ყველა ობიექტზე (საცხოვრებელი სახლები, დამხმარე ნაგებობები, კომერციული ობიექტები და ა.შ.). ქონების მომხმარებლის/მესაკუთრის თანდასწრებით მოხდება დეტალური ინსპექტირება და მომზადდება ანგარიში მშენებლობის ღირებულების¹⁵ შესახებ. მოხდება ჩანაცვლების ღირებულების დადგენა საბაზრო კვლევისა და სამშენებლო მასალების საბაზრო ფასების, მუშახელის, ტრანსპორტირების, ნებართვების და მშენებლობასთან დაკავშირებული სხვა ხარჯების შესახებ მონაცემების შეგროვების გათვალისწინებით. არ მოხდება ამორტიზაციის, აღდგენადი მასალისა და ტრანზაქციის ღირებულების დაქვითვა.

პუქმ იმ საცხოვრებელი სახლის ან დამხმარე ნაგებობის საკომპენსაციო თანხის განსაზღვრისას, რომელიც ინდივიდუალური შინამეურნეობის საკუთრებაში/მფლობელობაშია, დაანგარიშებულ სამშენებლო ხარჯს უნდა დაემატოს დამატებითი თანხა, რათა პუქმ პირებს საშუალება ჰქონდეთ, დაიქირაონ ადგილობრივი სამშენებლო ჯგუფი და დააჩქარონ ახალი ნაგებობების დასრულება.

ნაწილობრივი ზემოქმედების შემთხვევაში (იმ შემთხვევაში, თუ დანაკარგი არის 15%, მაშინ კომპენსაციის გადახდა ხდება დაზიანებული ნაგებობის შესაკეთებლად), თუ ასეთი დაზიანება ნაგებობას გამოუსადეგარს ხდის და აკარგვინებს მას ფუნქციას, იგი სრულად ანაზღაურდება. სანაცვლო საცხოვრებლის შეფასება უნდა მოიცავდეს სველი (სანიტარული) წერტილების ღირებულებასაც. შეფასება ასევე უნდა მოიცავდეს წყალმომარაგების ხარჯსაც, იმ შემთხვევაში, თუ ნაგებობასთან იყო წყალმომარაგება ან, თუ ახალ ტერიტორიას, სადაც მოხდა ნაგებობის გადატანა, არ აქვს წყალმომარაგება. თვითღირებულების შესახებ ინფორმაცია უნდა მიიღონ პუქმ პირისგან და სხვა ადგილობრივი მოსახლეებისგან და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ადგილზე მოქმედი კონტრაქტორებისა და მიმწოდებლებისგან. აღნიშნული ღირებულება არ მოიცავს მიწის ღირებულებას. დაუსრულებელი საცხოვრებელი ობიექტები (რომლებიც არ გამოიყენება საცხოვრებლად კვლევის წარმოების მომენტში) ან ნაგებობები, რომლებიც ჩამოინგრა პროექტის

¹⁵ თუ პუქმ ნაგებობების რაოდენობა არ არის დიდი და ისინი არაა მსგავსი, მაშინ თითოეული მათგანი შეიძლება შეფასდეს ცალკე. ამისათვის ჯერ მომზადდება არსებული ნაგებობების არქიტექტურული ნახაზი; შემდეგ ნახაზის საფუძველზე მომზადდება მშენებლობის ღირებულების ანგარიში. ანგარიში ძირითადად წარმოადგენს ცხრილს შემდეგი სვეტებით: ობიექტის აღწერა, ობიექტების რაოდენობა, ობიექტის ფასი, ობიექტის ჯამური ფასი. მშენებლობის გარდა, გათვალისწინებული უნდა იყოს სამუშაო ძალა (მუშა/დღე), სოციალური გადასახადი, საშემოსავლო გადასახადი, სამშენებლო კომპანიის მოგება და დღგ; ამასთან ერთად ტრანსპორტირების, უტილიზაციის და სამშენებლო მასალების ღირებულება, არქიტექტურული ნახაზების მომსახურების საფასური, სამშენებლო ნებართვების მოპოვების საფასური. ESP2019-ის PR5-ის შესაბამისად, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობების ჩანაცვლების (მშენებლობის ღირებულების) სახით განსაზღვრული ფულადი კომპენსაციის ოდენობიდან არ უნდა მოხდეს ამორტიზაციის ან გადარჩენილი მასალების ღირებულების დაქვითვა.

დაწყებამდე, უნდა შეფასდეს მასალის ჩანაცვლების ღირებულების მიხედვით. ასეთი ერთეულებისთვის უნდა მოხდეს მხოლოდ ფულადი კომპენსაციის და არა ნატურით ანაზღაურების შეთავაზება.

გამოსადეგი იქნება ამჟამად ბაზარზე არსებული ფასების შესწავლა პროექტის განხორციელების რეგიონში ადგილობრივი სამშენებლო ბაზრის წინასწარ კვლევის მეშვეობით; გასაყიდად გამოტანილი ახალი მშენებლობების ან სახლების, კომერციული ობიექტების ფასების შესახებ ინფორმაციის მოძიება მათი რეკლამირების შემთხვევაში. ადგილობრივი მაღაზიები, სადაც სხვადასხვა სახის სამშენებლო მასალა იყიდება, გაადვილებს 1 კვ/მ-ზე რაციონალური სამშენებლო ფასის განსაზღვრას იმისათვის, რომ დადგინდეს ამჟამად ბაზარზე არსებული სამშენებლო ფასის ჩანაცვლებითი ღირებულება, ხოლო პუქმ პირებმა პროექტის შედეგად დაზიანებული ნაგებობებისთვის სათანადო კომპენსაცია მიიღონ.

5.5. პუქმ ერთწლიანი კულტურები

ერთწლიანი კულტურების შეფასება მოხდება მოსავლის კომპენსირებით, ნადი ანგარიშსწორებით, ბაზარზე არსებული ფასის მიხედვით, სამ წელიწადში მოსალოდნელი მოსავლის მთლიანი ღირებულების მიხედვით.

5.6. პუქმ მრავალწლოვანი ნარგავები

5.6.1. არამსხმოიარე, დეკორატიული მრავალწლოვანი ნარგავები

ფულადი კომპენსაცია არ გაიცემა იმ მრავალწლოვანი ნარგავებისათვის, რომლებიც არ ისხამს ნაყოფს. მიუხედავად ამისა, თანხა გამოიყოფა თითოეული ხისთვის, რომელიც არ ისხამს ნაყოფს, მაგრამ მოჰყვამ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ, რათა პუქმ პირმა შეიძინოს ნერგები და დარგოს ისინი დარჩენილ (ზემოქმედების ქვეშ არ მოყოლილ) ტერიტორიაზე ან ახლად გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე. სამშენებლო კომპანიამ უნდა უზრუნველყოს ხეების უფასოდ მოჭრა და პუქმ პირების საცხოვრებელ ადგილზე მიტანა.

5.6.2. მსხმოიარე მრავალწლოვანი ნარგავები

უნდა მოხდეს ფულადი კომპენსაციის გაცემა საბაზრო ღირებულების მიხედვით, რომელიც უნდა ეფუძნებოდეს ხეხილის ტიპს, ასაკს და ნარგავის პროდუქტიულ ღირებულებას. ამასთან ერთად, გაიცემა კომპენსაცია თითოეული ხეხილის ნერგის შესაძენად და მათ დასარგავად დარჩენილ ან ახლად გამოყოფილ სანაცვლო მიწის ნაკვეთზე.

დამატებით, სამშენებლო კომპანიამ უნდა უზრუნველყოს ხეების უფასოდ მოჭრა და პუქმ პირების საცხოვრებელ ადგილზე მიტანა.

პუქმ ხილის მსხმოიარე ხეების ჩანაცვლებითი ღირებულება გამოითვლება განსახლების პოლიტიკის დოკუმენტში აღწერილი მეთოდოლოგიის მიხედვით. თითოეული ზრდასრული ხეხილის საშუალო პროდუქტიულობა (კვ/წელიწადი/ხე) განისაზღვრება პუქმ ხეების ინვენტარიზაციისას, პუქმ პირებთან და ადგილობრივი თვითმმართველობების წარმომადგენლებთან გამართული მსჯელობის მეშვეობით.

ზემოქმედების ქვეშ მოყოლილი ხეების პროდუქტიულობის დონე, რომელსაც მიაღწევენ 2–3 წლის ნერგები, განისაზღვრება ხელმისაწვდომი სამეცნიერო კვლევითი მასალების საფუძველზე. იხ. დანართი 2.

თითოეული ტიპის ხილის საბაზრო ფასის (ლარი/კგ) დადგენა მოხდება აღწერის, სოციალურ-ეკონომიური კვლევის და ადგილობრივ სასოფლო-სამეურნეო ბაზარზე შეგროვებული მონაცემების დროს.

შემოთავაზებული პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოყოლილი თითოეული ხეხილის ხის საცალო ფასი გამოითვლება ქვემოთ მოცემული ფორმულის / სქემის მიხედვით:

ფასი = საშუალო მოსავალი ერთ ზრდასრულ ხეზე (კგ/წელიწადი/ხე) X (გამრავლებული) იმ წლების რაოდენობაზე, რაც დასჭირდება 2–3 წლის ნერგს, რომ მიაღწიოს პროდუქტიულობის იგივე დონეს (წლების რაოდენობა) X (გამრავლებული) ხილის საბაზრო ფასზე (ლარი/კგ).

აქტუალური განაკვეთები მოცემულია მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოს დანართში (შეფასების ანგარიში).

5.7. მიწის სარგებლობის/საკუთრების შეზღუდვა, სერვიტუტის უფლება

მიწის მფლობელებს უნდა მიეცეთ ანაზღაურება შეფერხებით განხორციელებული სასოფლო-სამეურნეო აქტივობებისთვის ან მათი მიწების დაბრკოლებით გამოყენებისთვის, ისევე, როგორც ნარგავების, სასოფლო-სამეურნეო მოსავლის და/ან უძრავი ქონებისთვის სერვიტუტის (საკუთრების უფლების შეზღუდვის) ქვეშ მყოფ მიწაზე, მშენებლობისა და ექსპლუატაციის დროს.

თანდართული შეფასების ანგარიში (დანართი 2), რომელიც მომზადებულია სერტიფიცირებული შემფასებლის მიერ, ასახავს კომპენსაციის საბაზო ღირებულებას, რომელიც გამოყენებული იქნება მოლაპარაკებებში მინიმალური ფასის სახით. ეს მაჩვენებლები მიღებულია, როგორც ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული აქტივებისა და სხვა დანაკარგების ჩანაცვლების ხარჯები.

6. განხორციელების დანერგვა და მართვა

6.1. ფუნქციები და პასუხისმგებლობა

პროექტს ინიციატორია სს „ვინდ ფაუერ“. სს „ვინდ ფაუერ“ პასუხისმგებელია მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-ხელშეკრულების განხორციელებაზე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებთან, კერძოდ ქარელისა და გორის მუნიციპალიტეტებთან მჭიდრო პარტნიორობით. სს „ვინდ ფაუერ“ დაეხმარება პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებს მათი უფლებების დაცვაში და შესასყიდი მიწის რეგისტრაციისთვის, მიწათსარგებლობის შესახებ ხელშეკრულებისა და სერვიტუტის შესახებ შეთანხმებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის მომზადებაში. საკომპენსაციო/სარეაბილიტაციო სამუშაოები უნდა განხორციელდეს მშენებლობის დაწყებამდე.

მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-ხელშეკრულების მიღების შემდეგ პროექტში ჩართული ყველა მხარე, მათ შორის სს „ვინდ ფაუერ“ და სამშენებლო სამუშაოების კონტრაქტორი, ვალდებული არიან განახორციელონ ამ დოკუმენტის მოთხოვნები. პასუხისმგებლობა განაწილდება სს „ვინდ ფაუერს“, კონტრაქტორსა და სხვა ჩართულ უწყებებს შორის, ქვემოთ წარმოდგენილი ცხრილის მიხედვით:

ცხრილი 6-1 საარსებო წყაროს აღდგენისა და განსახლების ჩარჩო-ხელშეკრულების განხორციელებაზე პასუხისმგებელი პირები

დავალება	პასუხისმგებელი სუბიექტი
პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ყველა პირისთვის ინფორმაციის გასაჯაროება	სს „ვინდ ფაუერ“
„მიწის შესყიდვისა და განსახლების აღსრულების ანგარიშის“ შემუშავება	გარე კონსულტანტები სს „ვინდ ფაუერთან“ ერთად
პუბლ მოსახლეობისთვის დახმარების აღმოჩენა ქონების დაკანონების პროცესში	სს „ვინდ ფაუერ“
მშენებლობის დაწყებამდე მოლაპარაკებები და მიწის შესყიდვა	სს „ვინდ ფაუერ“
საკომპენსაციო პაკეტების გადახდა/გაცემა	სს „ვინდ ფაუერ“
დახმარების გაწევა განსახლების პროცესში	სს „ვინდ ფაუერ“
საჩივრების მართვა	სს „ვინდ ფაუერის“ მიერ დაარსებული საჩივრების განხილვის კომიტეტი, მუნიციპალური ხელისუფლების ჩათვლით
მშენებლობის დაწყების შემდეგ განხორციელებული მიწის შესყიდვის ან/და მიწის დროებითი დაკავების მონიტორინგი და ანგარიშგება	სს „ვინდ ფაუერ“ და სამშენებლო სამუშაოების კონტრაქტორი

6.2. სს „ვინდ ფაუერის“ გუნდი სოციალურ და განსახლების საკითხებში

განსახლების გუნდი შედგება მენეჯერისა და 4 სპეციალისტისგან, რომლებიც ეხმარებიან მენეჯერს მიწის შესყიდვის და განსახლების პროცესის მართვაში. საჭიროების შემთხვევაში, სს „ვინდ ფაუერ“ ჩართავს დამოუკიდებელ კონსულტანტებს მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის გეგმის შემუშავებაში ან მიწის შესყიდვის და განსახლების ამოცანების განსახორციელებლად, როგორცაა აღწერა, დეტალური აზომვითი კვლევა, დანაკარგების ინვენტარიზაცია და ა.შ. დაკარგული აქტივების შეფასებისთვის ჩართული იყო დამოუკიდებელი კონსულტანტი (შპს აუდიტ-ესკორტი).

განსახლების გუნდის გარდა, სს „ვინდ ფაუერს“ ჰყავს სოციალურ საკითხებზე მომუშავე გუნდი, რომელსაც მართავს კვალიფიციური სოციალური მენეჯერი. დაგეგმილია საზოგადოებასთან ურთიერთობის ორი თანამშრომლის დაქირავება სოციალურ საკითხებზე მომუშავე მენეჯერის დასახმარებლად. სოციალური გუნდი ჩართული იქნება საჯარო კონსულტაციების პროცესში და საჩივრების მართვაში.

6.2.1. მიწის შესყიდვის პროცესი

მიწის საკითხებში გუნდის წევრები ჩაატარებენ შეხვედრებს მიწის მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა მცირე ჯგუფებთან ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ თითოეულ სოფელში, ასევე ინდივიდუალურ პირისპირ შეხვედრებს, რათა გააცნონ პროექტის დეტალები: საკომპენსაციო პაკეტი, აგრეთვე მიწის, მოსავლის და სხვა დანაკარგების ფასები. პირველადი კომუნიკაციის შემდეგ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების დეტალური ინვენტარიზაცია განხორციელდება მხოლოდ მიწის მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა თანხმობით. მიწის ინვენტარიზაციას ჩაატარებენ მიწის საკითხებში საპროექტო ჯგუფის წევრები და მას დაესწრებიან ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები/მოსარგებლეები. ინვენტარიზაციის დასრულების შემდეგ თითოეული მხარე (პროექტის წარმომადგენელი და მიწის მესაკუთრე/მოსარგებლე ან მათი ოჯახის წევრი) ხელს მოაწერს ფორმებს, რომელშიც ჩაწერილია ინვენტარიზაციის დეტალები. ვინაიდან პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების უმეტესობა მარცვლეულისა და ქერის მინდვრებია (სხვა ერთწლოვანი კულტურების შემთხვევაშიც კი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთებზე ძირითადად მხოლოდ ერთი ტიპის ერთწლიანი კულტურა მოჰყავთ: სიმინდი, კომბოსტო, ხახვი და ა.შ.), ინვენტარიზაციის პროცესი სწრაფად ჩაივლის.

ინვენტარიზაციის ყველა დეტალი ინდივიდუალურად განიხილება მიწის მოსარგებლებთან/მფლობელებთან. მათ გადაეცემათ ხელშეკრულებები მიწის თაობაზე და გარკვევით განუმარტავენ ხელშეკრულების დეტალებს. მხოლოდ წარმატებული მოლაპარაკების შემდეგ ხდება ხელშეკრულებების გაფორმება. შეთანხმებების და დანართების მონახაზები გადაეცემა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ყველა ოჯახს მოლაპარაკების პროცესის შემდეგ.

თუ ზემოქმედების ქვეშ მყოფი შინამეურნეობისთვის დოკუმენტების მოსამზადებლად საჭირო გახდება რაიმე სახის იურიდიული მხარდაჭერა, პროექტის მიწის საკითხებზე მომუშავე ჯგუფის წევრები უზრუნველყოფენ ამ დახმარებას ყველა ფინანსური ხარჯის ჩათვლით (სანოტარო, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და ა.შ.). მიწის მესაკუთრეებს/მოსარგებლებს დახმარება გაეწევთ ყველა იურიდიულ საკითხთან დაკავშირებით: მემკვიდრეობა, რეგისტრაცია, სასამართლო და ბანკი, თუ ისინი დახმარებას მოითხოვენ და ენდომებათ მისი გამოყენება.

ყველა ხელშეკრულებას ხელს მოაწერენ თავად მოსარგებლები/მფლობელები ან მათი კანონიერი მინდობილი პირები, ასევე კომპანიის კანონიერი წარმომადგენელი.

6.2.2. ხელშეკრულებები მიწის თაობაზე

მიწის შესყიდვისთვის გამოყენებული იქნება ორი სახის ხელშეკრულება:

- მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულებები – მიწის მესაკუთრეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები;
- საკომპენსაციო ხელშეკრულებები – მიწის მოსარგებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები.

სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდეგ მიწის ყოფილ მესაკუთრეებთან/მოსარგებლებთან გაფორმდება ხელშეკრულებები მიწის შეზღუდული სარგებლობის შესახებ, რათა გააგრძელონ დროებითი ზემოქმედების მქონე მიწის ნაკვეთების გამოყენება. ყოველი შეთანხმება შეიცავს იმ ტერიტორიების დეტალურ რუკებს, რომლებიც შეიძლება გამოიყენოს ყოფილმა

მფლობელებმა/მოსარგებლებმა, აგრეთვე მასზე კულტივირებისთვის დასაშვები სახეობების ჩამონათვალს.

პუქმ პირების და შინამეურნეობების უფლებამოსილება განისაზღვრება უფლებამოსილებათა ტაბულასა და უფლებამოსილებათა კრიტერიუმებში მოცემული პრინციპების შესაბამისად.

6.3. მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-სახელმძღვანელო და მიწის შესყიდვისა და განსახლების განხორციელების ანგარიში

მოლაპარაკებების საფუძველზე მიწის ნებაცოფლობითი შესყიდვის შემთხვევაში არ არის აუცილებელი მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის გეგმის მომზადება. შესაბამისად, პროექტის შემუშავების ამ ეტაპზე არ იგეგმება პროექტის განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადება. პროექტის განვითარების პარალელურად რეკომენდებულია, სს „ვინდ ფაუერ“ მოლაპარაკებები აწარმოოს პუქმ პირებთან და განახორციელოს მიწის შესყიდვა ურთიერთშეთანხმებების საფუძველზე, მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-ხელშეკრულებაში გადმოცემული პრინციპების დაცვით. მთავარი მოთხოვნაა შიდა მონიტორინგის ჩატარება და მიწის შესყიდვის პროცესის სათანადოდ დოკუმენტირება.

თუმცა, გარკვეულ მომენტში, როდესაც სს „ვინდ ფაუერ“ დაასრულებს რუისის ქვის დეტალურ პროექტირებას, ბანკს შეუძლია მოითხოვოს განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადება დარჩენილი კერძო მიწის ნაკვეთებისთვის, რომლებიც ჯერ კიდევ არ შეუსყიდათ პროექტის ფარგლებში. ამ შემთხვევაში გსგ დეტალურად აღწერს კომპანიის მიერ გსგ-ს შემუშავებამდე ჩატარებულ მიწის შესყიდვის წინა პროცესს.

სს „ვინდ ფაუერ“ უნდა ადგენდეს პროცედურებს განსახლების გეგმის შესრულების მონიტორინგისა და შეფასებისთვის, ასევე საჭიროების შემთხვევაში იღებდეს მაკორექტირებელ ზომებს მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელოში ჩამოყალიბებული პრინციპების შესასრულებლად. სს „ვინდ ფაუერ“ ვალდებულია უზრუნველყოს მიწის შესყიდვის პროცესის შემოწმება, ბანკის წინაშე „მიწის შესყიდვისა და განსახლების შესრულების ანგარიშის“ წარდგენისა და დამტკიცების გზით ყველა საქმიანობის დასრულების შემდეგ.

„მიწის შესყიდვისა და განსახლების განხორციელების ანგარიში“ გულისხმობს მიწის შესყიდვის, განსახლებისა და საარსებო წყაროს აღდგენის სამუშაოების დასრულების შემდეგ შესრულებულ ანგარიშს, რომელიც მოიცავს: პროექტის ზემოქმედების შეჯამებას (როგორც ფიზიკურ, ასევე ეკონომიკურ ადგილმონაცვლობას) და პრინციპებს, რომლებიც წარმართავს განსახლების საქმიანობას; ძალისხმევის აღწერას ადგილმონაცვლობის თავიდან აცილებისა და მინიმუმის მიზნით; საკონსულტაციო ზომებისა და შედეგების შეჯამებას, მათ შორის, თუ როგორ იმოქმედეს მათ უფლებამოსილებებზე და მიწის შესყიდვის, განსახლებისა და საარსებო წყაროს აღდგენის საქმიანობის სხვა მახასიათებლებზე; კომპენსაციის გადახდის პროცესის აღწერას; ნებისმიერი პრობლემის და მისი მოგვარების აღწერას; მიღებული საჩივრების შეჯამებას და მათი გადაწყვეტის გზებს, მათ შორის საჩივრებისა და სასამართლო საქმეების ჩამონათვალს, რომლებიც განხილულია ანგარიშის წარდგენის თარიღისთვის; მიწის შესყიდვის, განსახლებისა და საარსებო წყაროს აღდგენის მიზნით მობილიზებული რესურსების აღწერას.

ქვემოთ მოყვანილია „მიწის შესყიდვისა და განსახლების განხორციელების ანგარიშის“ ძირითადი შინაარსის მონახაზი:

1. პროექტის აღწერა

- ზოგადი მიმოხილვა და კონტექსტი
- პროექტის განთავსების გეგმა და ღონისძიებების აღწერა

2. აღწერის მონაცემები და დანაკარგების ინვენტარიზაცია

- პროექტის ზემოქმედების ფარგლები
- ზემოქმედება მიწაზე
- ზემოქმედება შენობებსა და ნაგებობებზე
- გავლენა ერთწლიანი კულტურების მოსავალზე
- ზემოქმედება მრავალწლოვან მცენარეებზე
- გავლენა ბიზნესზე და დასაქმებაზე
- ძლიერი ზემოქმედების ინვენტარიზაცია
- მოწყვლადი ჯგუფები პოქმ შინამეურნეობებს შორის
- ინდივიდუალური კომპენსაციების ცხრილი, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა შინამეურნეობის ჩათვლით, შესაბამისი ზემოქმედებით და შესაფერისი კომპენსაციებით

2. საკომპენსაციო პროცესის შესაბამისობა

- კომპენსაციებისა და შემწეობების ცხრილი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული თითოეული შინამეურნეობისთვის (ინდივიდუალური ხელშეკრულებების შესაბამისად)
- საკომპენსაციო ცხრილის შედარება რეალურად შესრულებულ გადახდებთან (ხელშეკრულების მოთხოვნებთან შესაბამისობა)
- კომპენსაციების შედარება სხვადასხვა მაჩვენებლის მიხედვით (მიწა; ერთწლიანი კულტურები; ხეები; ნაგებობები; კომერციული ზარალი; შემწეობები ძლიერი ზემოქმედებისთვის და მოწყვლადი ოჯახებისთვის და ა.შ.). ინტეგრირებული ცხრილები, რომლებიც ასახავს განკუთვნილი კომპენსაციის ოდენობას და რეალურ გადახდებს;

3. პროცესების შესაბამისობა

- კომუნიკაციისა და საჯარო კონსულტაციის პროცესის შესრულება
- საჩივრების განხილვის პროცესის შესრულება

4. კმაყოფილების დონის დადგენა

- კომპენსაცია და საარსებო წყაროს აღდგენა
- საჯარო კონსულტაციები და ინფორმირების ეფექტურობა
- საჩივრების გადაწყვეტა

6.3.1. ანგარიშგება

სს „ვინდ ფაურმა“ უნდა შეიმუშაოს და შეინახოს მიწის შესყიდვის პროცესთან დაკავშირებული საბუთების ნაკრები:

- შევსებული საკონტროლო სიები დეტალური აზომვების შედეგებით და დანაკარგების ინვენტარიზაცია ზემოქმედების ქვეშ მყოფი თითოეული ოჯახისთვის. დანაკარგების ინვენტარიზაციას ხელს აწერს ოჯახის უფროსის უფლებამოსილი წარმომადგენელი. საკონტროლო სია ასევე უნდა შეიცავდეს მოკლე ინფორმაციას შინამეურნეობის

სოციალურ სტატუსზე და შემწობის მიღებაზე უფლებამოსილებას მოწყვლადი ან ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ოჯახებზე;

- თითოეული მიწის ნაკვეთის შეფასების ანგარიშები;
- ხელშეკრულებები თითოეულ მიწის ნაკვეთზე/ოჯახზე;
- საკომპენსაციო გადახდების შესრულების დამადასტურებელი საგადახდო დავალება;
- საჯარო საკონსულტაციო შეხვედრების ოქმები;
- საჩივრების ჟურნალი;
- საინფორმაციო ბუკლეტები და სიები ხელმოწერებით, რომლებიც ადასტურებს, რომ ოჯახებმა მიიღეს საინფორმაციო ბუკლეტები და/ან დაესწრნენ საკონსულტაციო შეხვედრებს.

7. საჯარო კონსულტაცია და გასაჯაროება

7.1. ზოგადი მიმოხილვა

2019 წლის გარემოსდაცვითი და სოციალური პოლიტიკის პროცედურების, აგრეთვე PR5 და PR10 მოთხოვნების მიხედვით, სს „ვინდ ფაურმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-სახელმძღვანელო და ყველა შემდგომ მომზადებული განსახლების სამოქმედო გეგმა, ითარგმნოს ქართულ ენაზე და გავრცელდეს ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოებში. ამასთან ერთად, დეპარტამენტი მოამზადებს საჯარო ინფორმაციის ბუკლეტს, ანუ, განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო-ხელშეკრულების საბოლოო შემცირებულ ვერსიას, რომელიც პუბლიკისთვის გასაგებ ენასა და ფორმატში იქნება დაბეჭდილი. საჯარო ინფორმაციის ბუკლეტი მომზადდება ქართულ და ინგლისურ ენებზე და მიეწოდება ყველა პუბლიკის და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოებს, რათა მისი გასაჯაროება მოხდეს პროექტის განხორციელების ტერიტორიაზე. ადგილობრივი თვითმმართველობების წარმომადგენლებმა პასუხისმგებლობა უნდა აიღონ, რომ საჯარო ინფორმაციის ბუკლეტი ხელმისაწვდომი იქნება ადგილობრივი მოსახლეობისთვის, მათ შორის პუბლიკის პოტენციური თემების მიერ განსახილველად, კომენტარების გამოსატქმელად და მათგან დამატებითი ინფორმაციის მისაღებად გასაჯაროების პერიოდში. ყველა კომენტარისა და წინადადების შეგროვება და მათი მიწოდება კონსულტანტის, პროექტის ინიციატორისა და ერგ ბანკისთვის მოხდება მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჯგუფის მიერ და თუ რელევანტურია, აისახება დოკუმენტის საბოლოო ვარიანტში (მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-სახელმძღვანელო).

მუნიციპალური ხელისუფლება ინფორმირებული იქნება პროექტის შესახებ და მათი დახმარება დასჭირდებათ დაზიანებული აქტივების ინვენტარიზაციის და პუბლიკისთვის აღწერის დროს.

7.2. საჯარო ინფორმირებისა და კონსულტაციის მიზნები

ინფორმაციის მიწოდება პუბლიკისთვის და პროექტში ჩართული სააგენტოსთვის, განსახლების სამოქმედო გეგმის მომზადებისა და განხორციელების მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს. პუბლიკისთვის კონსულტაციები და მათი აქტიური მონაწილეობის უზრუნველყოფა შეამცირებს პოტენციურ კონფლიქტებს და მინიმუმამდე დაიყვანს პროექტის შეფერხების რისკებს. საჯარო კონსულტაციების მთავარი მიზანია:

- შემოთავაზებული ქვეპროექტების კომპონენტებისა და განსახლების სამოქმედო გეგმის აქტივობების შესახებ ინფორმაციის სრულად გაზიარება პუბლიკისთვის;
- ინფორმაციის მოპოვება პუბლიკისთვის საჭიროებებისა და პრიორიტეტების შესახებ, ასევე ინფორმაციის მიღება შემოთავაზებულ პოლიტიკასა და ქმედებებთან მიმართებაში მათი დამოკიდებულების შესახებ;
- პუბლიკის სრული ინფორმირებულობა იმ გადაწყვეტილებების შესახებ, რომლებიც პირდაპირ იმოქმედებს მათ შემოსავალზე და ცხოვრების სტანდარტებზე და რომ მათ ექნებათ საშუალება, მონაწილეობა მიიღონ იმ საკითხების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებაში, რომლებსაც უშუალოდ ექნება მათზე გავლენა;
- პუბლიკისთვის ჰქონდეთ პროექტზე პასუხისმგებელი პირების საკონტაქტო ინფორმაცია სს „ვინდ ფაუნდ“-ისა და ადგილობრივი თვითმმართველობებიდან, რისი მეშვეობითაც შესაძლებელი გახდება მათ კითხვებზე დროული და დამაკმაყოფილებელი პასუხის გაცემა;
- პუბლიკისა და თემების მხრიდან თანამშრომლობისა და მონაწილეობის განწყობის მოპოვება ისეთი აქტივობების მიმართ, რომლებიც საჭიროა განსახლების დაგეგმვისა და განხორციელებისთვის;
- გამჭვირვალობა მიწის ათვისებასა და განსახლებასთან დაკავშირებულ ყველა აქტივობაში.

7.3. კონსულტაციები მიწის შესყიდვის პროცესში

პროექტში გათვალისწინებული იქნება საჯარო კონსულტაციებისა და განხილვების გეგმა, რათა მოხდეს ჩართვა დაინტერესებული მხარეებისა, განსაკუთრებით კი იმ ადამიანების, რომლებსაც ან აქვთ უშუალო სარგებელი პროექტიდან ან ქვეპროექტის გავლენის ქვეშ ექცევიან, ქვეპროექტის დიზაინში, განხორციელებასა და მონიტორინგში მონაწილეობის მიღების გზით. ყველა სახის კომუნიკაცია შედგება საპროექტო ზონაში მონაწილე ან ჩართული მხარეებისთვის მისაღებ ენაზე. მიწის შესყიდვის მთელი პროცესის მანძილზე სს „ვინდ ფაუნდ“-ის სოციალური გუნდი განახორციელებს შემდეგს:

- გაავრცელებს ინფორმაციას და გამართავს კონსულტაციებს ყველა პუბლიკისთვის, არასამთავრობო ორგანიზაციისა და სხვა დაინტერესებული მხარისთვის;
- დაადგენს ტარიფებს/საცალო ფასებს, რომლებიც გამოყენებული იქნება კომპენსაციისთვის და დაადასტურებს მიწის ათვისებას და ზემოქმედებას დეტალური კვლევის/აღწერის, დემარკაციისა და ინვენტარიზაციის მეშვეობით გამოვლენილ ქონებაზე, პუბლიკისთვის კონსულტაციის მეშვეობით;
- ჩაატარებს კვლევას (როგორც დანაკარგების ინვენტარიზაციის/დეტალური აზომვითი კვლევის ნაწილი), რათა:
 - აცნობოს მათ განსახლების შესაძლო ვარიანტების შესახებ;
 - მოითხოვოს ინფორმაცია პუბლიკისგან განსახლებასთან დაკავშირებით მათთვის სასურველი ვარიანტებისა და არჩევანის შესახებ; და
 - მოითხოვოს, რომ პუბლიკისთვის მიანიშნონ იმ მომსახურებებზე (როგორცაა განათლება/ჯანდაცვა/ზაზრები), რომლებსაც ისინი ამჟამად იყენებენ და იმაზე თუ რამდენად მოშორებულია ასეთი მომსახურება;

- კონსულტაციები გაიმართება პუქმ პირებისთვის სასურველი საარსებო სახსრების და/ან სარეაბილიტაციო დახმარების ვარიანტების თემაზე (საჭიროებისამებრ). აღნიშნული ეხება იმ პუქმ პირებს, რომლებიც ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მოექცნენ და ასევე, მოწყვლად პუქმ პირებს.

7.4. საჯარო ინფორმაციის ბუკლეტი

იმის უზრუნველსაყოფად, რომ პროექტის განხორციელების არეალში მყოფი პუქმ პირები, მათი წარმომადგენლები და ადგილობრივი თვითმმართველობები სრულად ერკვეოდნენ გსგ პროცესში და ასევე ინფორმირებულნი იყვნენ პროექტის ფარგლებში არსებული საკომპენსაციო და სარეაბილიტაციო პაკეტების შესახებ, კონსულტანტმა უნდა მოამზადოს საჯარო ინფორმაციის ბუკლეტი. აღნიშნული ბუკლეტი დაურიგდება ქვეპროექტის არეალში მოხვედრილ ყველა პუქმ პირსა და თემს. ბუკლეტის თარგმნა მოხდება ქართულ ენაზე და მისი ზოგადი შინაარსი იქნება შემდეგნაირი:

- პროექტის მოკლე აღწერა, განხორციელების გრაფიკი;
- პროექტის განხორციელებით გამოწვეული ზემოქმედება, პუქმ პირების უფლებები;
- განსახლებისა და რეაბილიტაციის პოლიტიკა ყველა სახის ზემოქმედებისთვის;
- განსახლებასა და ვადებზე (გრაფიკზე) პასუხისმგებელი ინსტიტუტები;
- ინფორმაციის გავრცელება და კონსულტაციები პუქმ პირებთან და დაინტერესებულ მხარეებთან;
- რა უნდა გაკეთდეს იმ შემთხვევაში, თუ პუქმ პირებს აქვთ შეკითხვები ან რაიმე სახის პრობლემა;
- საჩივრების განხილვის პროცედურის დასახვა; და
- მოთხოვნები მონიტორინგისა და შეფასების საწარმოებლად, მათ შორის, დამოუკიდებელი მონიტორინგის საწარმოებლად.

7.5. მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-ხელშეკრულების გასაჯაროება

მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის წინამდებარე ჩარჩო-სახელმძღვანელო, რომელიც ქართულ ენაზეა შედგენილი, გასაჯაროვდა სს „ვინდ ფაუერ“-ის ვებ-გვერდზე. მიწის შესყიდვისა და საარსებო წყაროს აღდგენის ჩარჩო-ხელშეკრულების ქართული ვერსია პუქმ პირებისთვის გასაჯაროვდება შესაბამის მუნიციპალიტეტებში. აღნიშნული დოკუმენტის ინგლისური ვერსია გასაჯაროვდება ერგბ-ის საიტზე ბსგზმ-ს კომპლექტთან ერთად.

8. გასაჩივრების მექანიზმი

იმ მიზნით, რომ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებს საშუალება მიეცეთ გასაჩივრონ პროექტთან დაკავშირებული ისეთი გადაწყვეტილებები და ქმედებები, რომლებიც შეეხება მათ მიერ მიწის, უძრავი ქონების ან შემოსავლის წყაროს დროებით ან მუდმივად დაკარგვას და ამ ზარალის კომპენსირების საკითხებს, შეიქმნება საჩივრების განხილვისა და დაკმაყოფილების

მექანიზმი. პუქმ პირი სრულად იქნება ინფორმირებული საჩივრების განხილვისას თავისი უფლებების და პროცედურების შესახებ, ზეპირი თუ წერილობითი ფორმით, კონსულტაციების, კვლევის და კომპენსაციის მსვლელობისას. ზომები იქნება მიღებული, რათა მოხდეს უკმაყოფილების თავიდან აცილება და არ აღძრას გასაჩივრების პროცესი. ამის მიღწევა შეიძლება მიწის შესყიდვისა და განსახლების პროექტის გულდასმით შედგენისა და განხორციელების მეშვეობით, ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების ჩართულობის და მათთან კონსულტაციების უზრუნველყოფით, აგრეთვე მჭიდრო კომუნიკაციის და კოორდინირების დადგენით ზემოქმედების ქვეშ მყოფ საზოგადოებას, სს „ვინდ ფაუერსა“ და ადგილობრივ მთავრობას შორის. საჩივრები და პრეტენზიები განიხილება ბსგ ზშ-ის დანართში 11 დეტალურად აღწერილი პროცესის მეშვეობით (ბსგ ზშ ტომი II; დანართი 11: საჩივრების განხილვის მექანიზმი).

9. მონიტორინგი და შესაძლებლობების ზრდა

პროექტის ფარგლებში მიწის შესყიდვისა და განსახლების ამოცანები დაექვემდებარება შიდა მონიტორინგს. პროექტები არ მოითხოვს გარე მონიტორინგს.

9.1. შიდა მონიტორინგი

შიდა მონიტორინგი რეგულარულად ჩატარდება უშუალოდ სს „ვინდ ფაუერ“-ის მიერ ან კონსულტანტის დახმარებით. პროექტის განხორციელების შედეგები კვარტალში ერთხელ ეცნობება ერგბ-ს. შიდა მონიტორინგის მაჩვენებლები დაკავშირებული იქნება პროცესთან, მყისიერ შედეგებთან და ზემოქმედებასთან. ხსენებული ინფორმაცია მოპოვებული იქნება უშუალოდ პროექტის გუნდის მიერ და ყოველთვიურად მიეწოდება კომპანიის მენეჯმენტს გსგ-ის განხორციელების პროგრესის და შედეგების შესაფასებლად, აგრეთვე საჭიროების შემთხვევაში სამუშაო პროგრამის დასარეგულირებლად. მოხდება ყოველთვიური ანგარიშების კვარტალურად შეჯამება ზედამხედველობის სტანდარტული ანგარიშების სახით. შიდა მონიტორინგის დამახასიათებელი ნიშნებია:

- (i) დროული საინფორმაციო კამპანია, ხარისხიანი ინფორმაცია და კონსულტაციები პუქმ პირებთან;
- (ii) მიწის შესყიდვის სტატუსი და მიწის საკომპენსაციო გადახდები;
- (iii) ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული შენობების და სხვა აქტივების კომპენსაცია;
- (iv) პუქმ პირების ადგილმონაცვლეობა;
- (v) შემოსავლების დანაკარგის ანაზღაურება;
- (vi) განსახლებისთვის განკუთვნილი მიწის არჩევა და გადანაწილება;
- (vii) შემოსავლის აღდგენის ღონისძიებები, ნარჩენების შემგროვებელთა ჩათვლით;
- (viii) შემოსავლების აღდგენის სამუშაოები და კომპენსაციის შედეგები, რომელიც გათვალისწინებულია დაზარალებულთათვის საარსებო წყაროს აღდგენის კუთხით, აღრიცხვა ხარვეზებისა, რომლებმაც გამოიწვიეს ის, რომ საარსებო წყაროების აღდგენა არ იყო დამაკმაყოფილებელი.

ზემოხსენებულ ინფორმაციას შეაგროვებს სს „ვინდ ფაუერ“, რომელიც პასუხისმგებელია ჩაატაროს პროექტის ყოველდღიური განსახლების მონიტორინგი შემდეგი ინსტრუმენტების დახმარებით:

- a) ყველა პუბლიკაციის ადგილის მონაცემების განხილვა;
- b) საკონსულტაციო და საინფორმაციო ინტერვიუები პუბლიკაციის მიხედვით;
- c) სიღრმისეული კვლევების ჩატარება;
- d) პუბლიკაციის კვლევის ნიმუში;
- e) ინტერვიუები მთავარ ინფორმატორებთან; და
- f) საზოგადოებასთან საჯარო შეხვედრები.

9.2. შესაძლებლობების ზრდა და ტრენინგები გსგ-ს განხორციელების პროცესში

მიწის შესყიდვისა და განსახლებასთან დაკავშირებული ყველა ამოცანის ეფექტური განხორციელებისთვის შესაძლებელია საჭირო გახდეს სააქციო საზოგადოებაში „ვინდ ფაუნდ“ ამჟამად არსებული მიწის შესყიდვისა და განსახლების შესაძლებლობების გარკვეული გაფართოება. ამ ინიციატივების დაფინანსება შევა პროექტის შესაძლებლობების განვითარების კომპონენტში.

კვალიფიკაციის ზრდის ღონისძიებების ჩატარება საჭირო გახდება კომპანიის მმართველობის დონეზე. სს „ვინდ ფაუნდ“-ის მიწის შესყიდვისა და განსახლების ღონისძიებებზე პასუხისმგებელმა გუნდმა უნდა უზრუნველყოს პოტენციალის ზრდა, დაკავშირებული მიწის შესყიდვისა და განსახლების და არანებამართო განსახლების შესახებ ერგბ-ის პოლიტიკის დაგეგმვასა და განხორციელებასთან. მიწის შესყიდვისა და განსახლების ღონისძიებებში ჩართული დაინტერესებული პერსონალი, დაეწერება ერთკვირიან საორიენტაციო შეხვედრას და ტრენინგს ერგბ-ის განსახლების პოლიტიკასა და მენეჯმენტში. პროექტის განხორციელების საწყის ეტაპზე ტრენინგს ჩაატარებს სს „ვინდ ფაუნდ“-ის მიერ დაქირავებული კონსულტანტი. ტრენინგი მოიცავს შემდეგ საკითხებს:

- (i) მიწის შესყიდვის პრინციპები და პროცედურები;
- (ii) საჯარო კონსულტაციები და ჩართულობა;
- (iii) უფლებამოსილება და კომპენსაციისა და დახმარების გაცემის მექანიზმი;
- (iv) საჩივრების დაკმაყოფილება;
- (v) განსახლების პროცესის მონიტორინგი.

დანართები

დანართი 1 ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების ცხრილი

№	ტურბინის ნომერი ან გზა ტურბინებს შორის	მთლიანი ფართობი (მ ²)	დანიშნულება	ნაკვეთის მფლობელი	ნაკვეთზე დგას შენობა?	მიწის მოხმარების ფორმა
1	1	2300	სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	სახნავი მიწა, სახელმწიფო
2	2	278534	სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	სახელმწიფო მიწა
3	3	100000	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო/რეგისტრირების ეტაპზე	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
4	4	505874	სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	სახნავი მიწა, სახელმწიფო
5	5	5549	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	არაა დაკონკრეტებული
6		6454	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
7		8921	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
8		6000	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
9		3000	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
10		6000	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
11	6	232194	სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	სახნავი მიწა, სახელმწიფო
12	7	119000	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო შპს "აგრო - 1959", ID:240895242 (თამაზ კუთხაშვილი)	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
13		31000	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო შპს "აგრო - 1959", ID:240895242 (თამაზ კუთხაშვილი)	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
14		2768	არასასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	არასასოფლო-სამეურნეო
15		4837	არასასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	არასასოფლო-სამეურნეო
16	8					არაა დაკონკრეტებული
17	9	1522536	სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	სახნავი მიწა, სახელმწიფო
18	10	16358	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 5 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები

№	ტურბინის ნომერი ან გზა ტურბინებს შორის	მთლიანი ფართობი (მ ²)	დანიშნულება	ნაკვეთის მფლობელი	ნაკვეთზე დგას შენობა?	მიწის მოხმარების ფორმა
19	11	6000	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
20		9852	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	სამოსახლო მიწა, ერთწლიანი კულტურები
21		15391	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 8 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
22		5309	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
23		5835	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 2 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
24		11825	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
25		6004	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
26		5351	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
27		2422	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 5 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
28		4789	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 5 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
29		5948	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 5 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
30	2304	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები	
31	12	9870	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა; ნაწილობრივ ერთწლიანი კულტურები, მრავალწლოვანი ნარგავები
32		6592	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა; ნაწილობრივ ერთწლიანი კულტურები, ნაწილობრივ მრავალწლოვანი ნარგავები;
33			სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	არაა დაკონკრეტებული
34		6000	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები

№	ტურბინის ნომერი ან გზა ტურბინებს შორის	მთლიანი ფართობი (მ ²)	დანიშნულება	ნაკვეთის მფლობელი	ნაკვეთზე დგას შენობა?	მიწის მოხმარების ფორმა
35	13	288500	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო შპს "აგრო - 1959" , ID:240895242 (თამაზ კუთხაშვილი)	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
36		31500	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო შპს "აგრო - 1959" , ID:240895242 (თამაზ კუთხაშვილი)	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
37	14	9100	სასოფლო-სამეურნეო	სს „ვინდ ფაუერ“/ კერძო ნორა ჩხიკვაძე	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
38	15	242061	სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	სახნავი მიწა, სახელმწიფო
39	16	127452	სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	სახნავი მიწა, სახელმწიფო
40	17	505874	სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	სახნავი მიწა, სახელმწიფო
41	18	45000	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
42	19	4278	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
43		12493	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
44						
45		6000	სასოფლო-სამეურნეო		არა	
46	20	3501	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
47		7913	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
48		3507	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
49		2528	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
50		2995	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
51		4033	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
52		2857	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები

№	ტურბინის ნომერი ან გზა ტურბინებს შორის	მთლიანი ფართობი (მ ²)	დანიშნულება	ნაკვეთის მფლობელი	ნაკვეთზე დგას შენობა?	მიწის მოხმარების ფორმა
53	21	71201	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არასაცხ ოვრებელი 267მ ² ჭა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
54		4117	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
55		7559	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 5 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
56	22	2500	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
57		9400	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო შპს "ბებნისი აგრო" 405320040 100% წილი: ელისო კატიცესკაია	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
58		5415	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
59	23	1715	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, მრავალწლოვანი ნარგავები
60		2490	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, მრავალწლოვანი ნარგავები
61		3219	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, მრავალწლოვანი ნარგავები
62		6122	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 3 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
63		1715	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 5 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
64	24	5181	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
65		6062	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
66		2535	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
67		3893	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
68		4645	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
69		1788	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, მრავალწლოვანი ნარგავები

№	ტურბინის ნომერი ან გზა ტურბინებს შორის	მთლიანი ფართობი (მ ²)	დანიშნულება	ნაკვეთის მფლობელი	ნაკვეთზე დგას შენობა?	მიწის მოხმარების ფორმა
70		1401	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, მრავალწლოვანი ნარგავები
71	25	146321	სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	სახელმწიფო
72	26	4450	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
73		2889	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 3 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
74		11945	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
75		4000	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 2 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
76	27	247706	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
77		257029	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
78	28	11341	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
79		17049	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
80		7740	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	
81		7863	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
82		4851	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
83	29	4405	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 3 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
84		6279	სასოფლო-სამეურნეო	სს „ვინდ ფაუერ“	არა	
85		3871	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
86		5478	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	
87		6200	სასოფლო-სამეურნეო	სს „ვინდ ფაუერ“	არა	
88	30	117107	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
89		114745	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები

№	ტურბინის ნომერი ან გზა ტურბინებს შორის	მთლიანი ფართობი (მ ²)	დანიშნულება	ნაკვეთის მფლობელი	ნაკვეთზე დგას შენობა?	მიწის მოხმარების ფორმა
90	31	180009	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო შპს "აგროინვესტი" 406152826 დირექტორი შოთა ბერიძე, 01011070564	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
91	32	7800	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა; ნაწილობრივ ერთწლიანი კულტურები, ნაწილობრივ მრავალწლოვანი ნარგავები;
92		11299	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
93		3884	სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	
94		1987	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, მრავალწლოვანი ნარგავები
95		4559	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
96		8087	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	
97	33	22117	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	
98		4575	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 5 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
99			სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	
100		4427	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, მრავალწლოვანი ნარგავები
101	34	9056	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 5 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა; ნაწილობრივ ერთწლიანი კულტურები, ნაწილობრივ მრავალწლოვანი ნარგავები;
102		6208	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სამოსახლო მიწა; მრავალწლოვანი ნარგავები;
103		3373	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 3 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
104		6354	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები

№	ტურბინის ნომერი ან გზა ტურბინებს შორის	მთლიანი ფართობი (მ ²)	დანიშნულება	ნაკვეთის მფლობელი	ნაკვეთზე დგას შენობა?	მიწის მოხმარების ფორმა
105	35	4549	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 2 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
106		8432	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 2 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა, ერთწლიანი კულტურები
107			სასოფლო-სამეურნეო		არა	
108	36	11254	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები 2012 წლის პროექტი
109		4421	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
110		7300	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
111		13074	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
112		3095	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
113		1806	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
114		1949	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
115		37	1509	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა
116	3095		სასოფლო-სამეურნეო	რეგისტრირების ეტაპზე	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები
117	10012		სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები
118	23854		სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	
119	3631		სასოფლო-სამეურნეო	რეგისტრირების ეტაპზე	არა	ერთწლიანი კულტურები
120	4490		სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 5 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
121	3727		სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 2 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
122	38	11741	სასოფლო-სამეურნეო	რეგისტრირების ეტაპზე	არა	ერთწლიანი კულტურები
123		7111	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
124		7547	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები

№	ტურბინის ნომერი ან გზა ტურბინებს შორის	მთლიანი ფართობი (მ ²)	დანიშნულება	ნაკვეთის მფლობელი	ნაკვეთზე დგას შენობა?	მიწის მოხმარების ფორმა
125		10466	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 3 პიროვნება	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები
126	39	1914	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
127		985	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
128		3025	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
129		1771	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
130			სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
131		3358	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
132		9422	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
133		2025	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
134		40	248835	სასოფლო-სამეურნეო	სახელმწიფო	არა
135	41	8300	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 3 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
136		6805	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
137		10028	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
138		13497	სასოფლო-სამეურნეო	რეგისტრირების ეტაპზე	არა	ერთწლიანი კულტურები
139		5012	სასოფლო-სამეურნეო	რეგისტრირების ეტაპზე	არა	ერთწლიანი კულტურები
140		5833	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 2 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
141		7723	სასოფლო-სამეურნეო	რეგისტრირების ეტაპზე	არა	ერთწლიანი კულტურები
142	42	5423	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები
143		8881	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები

№	ტურბინის ნომერი ან გზა ტურბინებს შორის	მთლიანი ფართობი (მ ²)	დანიშნულება	ნაკვეთის მფლობელი	ნაკვეთზე დგას შენობა?	მიწის მოხმარების ფორმა
144		9000	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 3 პიროვნება	არა	სახნავი მიწა; ნაწილობრივ ერთწლიანი კულტურები, ნაწილობრივ მრავალწლოვანი ნარგავები;
145		8901	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები
146		7769	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 2 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
147		6160	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 3 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
148		6354	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 3 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
149		12485	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
150		43	5678	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 5 პიროვნება	არა
151	5537		სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 2 პიროვნება	არა	ერთწლიანი კულტურები
152	44	9023	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 2 პიროვნება	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები
153		4319	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	ერთწლიანი კულტურები
154		2594	სასოფლო-სამეურნეო	რეგისტრირების ეტაპზე	არა	ერთწლიანი კულტურები
155	45	4282	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	სახნავი მიწა; ნაწილობრივ ერთწლიანი კულტურები, ნაწილობრივ მრავალწლოვანი ნარგავები
156		1080	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო თანამფლობელობა 4 პიროვნება	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები
157		1139	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები
158		1270	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები
159		2932	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები
160		2777	სასოფლო-სამეურნეო	კერძო	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები

№	ტურბინის ნომერი ან გზა ტურბინებს შორის	მთლიანი ფართობი (მ ²)	დანიშნულება	ნაკვეთის მფლობელი	ნაკვეთზე დგას შენობა?	მიწის მოხმარების ფორმა
161		3717	სასოფლო- სამეურნეო	კერძო	არა	მრავალწლოვანი ნარგავები
162	46	248835	სასოფლო- სამეურნეო	სახელმწიფო	არა	ერთწლიანი კულტურები

დანართი 2 შეფასების ანგარიში

შეფასების ანგარიში

ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფლებში (რუისი, ურბნისი, სასირეთი, არაშენდა, ახალდაბა და სხვა) პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მიწაზე განთავსებული ნაკვეთების, ერთწლიანი და მრავალწლიანი ნარგავების და სხვა აქტივების საბაზრო (ჩანაცვლებითი) ღირებულების დადგენის შესახებ

კლიენტი დამკვეთი: შპს „ვინდ ფაუერი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 402013904);

შეფასების თარიღი: სექტემბერი 16, 2022;

თბილისი

2022 წელი

შპს „ვინდ ფაუნდის“ დირექტორს

ლაშა იორდანიშვილს

ბატონო ლაშა, უძრავი/მოძრავი ქონების შემფასებელმა მინდია ტაბალუამ ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფლებში (რუისი, ურბნისი, სასირეთი, არაშენდა, ახალდაბა და სხვა) პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მიწის ნაკვეთებზე მოცემული ნაკვეთების, ერთწლიანი კულტურების, მრავალწლიანი ნარგავების და სხვა აქტივების საბაზრო (ჩანაცვლებითი) ღირებულების დადგენის სამუშაოები ჩაატარა. შესაფასებელი ობიექტის ფიზიკური და იურიდიული მონაცემები მოცემულია ამ ანგარიშის შესაბამის თავებში და დანართებში. ჩატარებული აუდიტის პროცედურების შედეგად, შეფასებული აქტივების ღირებულება განისაზღვრა შემდეგნაირად:

- 1კვ.მ მიწის ნაკვეთების შეფასებული ღირებულება:

2,0 (ორი) ლარი;

- ერთწლიანი კულტურების საკომპენსაციო ღირებულება:

სასოფლო-სამეურნეო კულტურა	ერთეული	მოსავალი 1 ჰა მიწის ფართობზე	ერთეული კულტურის საბაზრო ფასი, ლარი	სასოფლო-სამეურნეო კულტურის საკომპენსაციო ფასი (ლარი) 1 ჰა-ზე	სასოფლო-სამეურნეო კულტურის საკომპენსაციო ფასი (ლარი) კვ.მ-ზე
კარტოფილი	ტონა	25	600	15000	1,50
კომბოსტო	ტონა	40	400	16000	1,60
სტაფილო	ტონა	30	50	15000	1,50
წიორი	ტონა	10	2	20000	2,0
ლობიო	კვ	1000	5	5000	0,50
სიმინდი	კვ	6000	1	6000	0,60
ჭარხალი	ტონა	20	550	11000	1,10
ბადრიჯანი	ტონა	40	350	14000	1,40
ნიახური	ტონა	30	400	12000	1,20
ობრახუში	ტონა	20	600	12000	1,20
ქინძი	ტონა	10	1300	13000	1,30

სასოფლო-სამეურნეო კულტურა	ერთეული	მოსავალი 1 ჰა მიწის ფართობზე	ერთეული კულტურის საბაზრო ფასი, ლარი	სასოფლო-სამეურნეო კულტურის საკომპენსაციო ფასი (ლარი) 1 ჰა-ზე	სასოფლო-სამეურნეო კულტურის საკომპენსაციო ფასი (ლარი) კვ.მ-ზე
ხახვი	ტონა	30	600	18000	1,80
წიწაკა	ტონა	25	1200	30000	3,0
ხორბალი	კვ	4000	1,0	4000	0,40
შვრია	კვ	2500	1,40	3500	0,35
იონჯა	პრესი	350	12,0	4200	0,42
ქერი	კვ	3000	1,20	3600	0,36
თივა	პრესი	300	10,0	3000	0,30
სხვა ბოსტნეული / შერეული	-	-	-	7000	0,70

➤ მრავალწლიანი კულტურების საკომპენსაციო ღირებულება:

მცენარის სახეობა	ასაკობრივი ჯგუფი	წერგის ღირებულება, ლარი	მოსავლის ერთეულის ღირებულება, ლარი	საკომპენსაციო წლების რ-ბა	სრული მოსავლიანობა წელიწადში, კვ	ერთი წლის მოსავლის კომპენსაცია (ლარი)	სრული ღირებულება ხარჯების გათვალისწინებით გარეშე, თითო წერგზე	კომპენსაციის ოდენობა გასაწევი ხარჯების გათვალისწინებით, თითო წერგზე
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ალუბალი (ბალი)	წერგი (<5)	5	2	5	4	8,0	45	35
	5-10	5	2	5	10	20,0	105	75
	10-20	5	2	5	20	40,0	205	150
	20+	5	2	5	15	30,0	155	115
ატამი / ვამლატამა	წერგი (<5)	6	1,5	5	4	6,0	36	25
	5-10	6	1,5	5	15	22,5	118,5	85
	10-20	6	1,5	5	40	60,0	306	215
	20+	6	1,5	5	25	37,5	193,5	135
კაკალი	წერგი (<5)	10	5	5	4	20,0	110	80

მცენარის სახეობა	ასაკობრივი ჯგუფი	ნერგის ღირებულება, ლარი	მოსავლის ერთეულის ღირებულება, ლარი	საკომპენსაციო წლების რ-ბა	სრული მოსავლიანობა წელიწადში, კგ	ერთი წლის მოსავლის კომპენსაცია (ლარი)	სრული ღირებულება ხარჯების გათვალისწინების გარეშე, თითო ნერგზე	კომპენსაციის ოდენობა გასაწევი ხარჯების გათვალისწინებით, თითო ნერგზე
	5-10	10	5	10	15	75,0	760	535
	10-20	10	5	10	30	150	1560	1235
	20+	10	5	10	40	200	2010	1510
კომში	ნერგი (<5)	4	1,5	5	3	4,5	26,5	20
	5-10	4	1,5	5	15	22,5	116,5	80
	10-20	4	1,5	5	30	45	229	160
	20+	4	1,5	5	20	30	154	110
მსხალი	ნერგი (<5)	4	1,2	5	7	8,4	46	25
	5-10	4	1,2	7	20	24,0	172	120
	10-20	4	1,2	7	70	84,0	592	415
	20+	4	1,2	7	45	54,0	382	270
ქლიავი / ლოდნოშო	ნერგი (<5)	4	0,8	5	8	6,4	36	25
	5-10	4	0,8	5	15	12,0	64	45
	10-20	4	0,8	5	30	24,0	124	90
	20+	4	0,8	5	20	16,0	84	60
თუთა	ნერგი (<5)	5	1,5	5	4	6,0	35	25
	5-10	5	1,5	5	8	12,0	65	50
	10-20	5	1,5	5	16	24,0	125	90
	20+	5	1,5	5	12	18,0	95	70
თხილი	ნერგი (<5)	2	4	5	2	8,0	44	30
	5-10	2	4	5	4	16,0	82	55
	10-20	2	4	5	6	24,0	122	90
	20+	2	4	5	5	20,0	102	75
ტყემალი (ალუჩა)	ნერგი (<5)	5	2	5	5	10	55	40
	5-10	5	2	6	15	30	185	130
	10-20	5	2	6	30	60	365	255
	20+	5	2	6	25	50	305	200

მცენარის სახეობა	ასაკობრივი ჯგუფი	ნერვის ღირებულება, ლარი	მოსავლის ერთეულის ღირებულება, ლარი	საკომპენსაციო წლების რ-ბა	სრული მოსავლიანობა წელიწადში, კგ	ერთი წლის მოსავლის კომპენსაცია (ლარი)	სრული ღირებულება ხარჯების გათვალისწინების გარეშე, თითო ნერგზე	კომპენსაციის ოდენობა გასაწევი ხარჯების გათვალისწინებით, თითო ნერგზე
ხურმა / კარალიოკი	ნერგი (<5)	2	1	5	5	5,0	27	20
	5-10	2	1	6	10	10,0	62	44
	10-20	2	1	6	30	30,0	182	128
	20+	2	1	6	20	20,0	122	86
ვაშლი	ნერგი (<5)	4	1	5	5	5,0	29	20
	5-10	4	1	6	25	25,0	154	110
	10-20	4	1	6	70	70,0	424	295
	20+	4	1	6	40	40,0	244	170
უნაბი	ნერგი (<5)	5	2,5	5	3	7,50	37,50	30
	5-10	5	2,5	7	10	25,0	175,0	140
	10-20	5	2,5	7	35	92,50	647,50	550
	20+	5	2,5	7	30	75,0	525,0	445
ლელვი	ნერგი (<5)	3	1,5	5	5	7,5	40,5	25
	5-10	3	1,5	6	10	15,0	93	65
	10-20	3	1,5	6	30	45,0	273	190
	20+	3	1,5	6	20	30,0	183	130
გარგარი	ნერგი (<5)	4		4	4	8	36	25
	5-10	4	2	5	15	30	154	105
	10-20	4	2	5	25	50	254	180
	20+	4	2	5	20	40	204	140
ზღმარტლი	ნერგი (<5)	4	1,5	5	3	4,5	26,5	20
	5-10	4	1,5	6	10	15,0	94	70
	10-20	4	1,5	6	20	30,0	184	130
	20+	4	1,5	6	15	22,5	135	100
მუშმულა	ნერგი (<5)	5	2	6	3	6,0	40	30
	5-10	5	2	6	10	20,0	125	90
	10-20	5	2	6	20	40,0	245	170
	20+	5	2	6	15	30,0	185	140

მცენარის სახეობა	ასაკობრივი ჯგუფი	ნერვის ღირებულება, ლარი	მოსავლის ერთეულის ღირებულება, ლარი	საკომპენსაციო წლების რ-ბა	სრული მოსავლიანობა წელიწადში, კგ	ერთი წლის მოსავლის კომპენსაცია (ლარი)	სრული ღირებულება ხარჯების გათვალისწინების გარეშე, თითო ნერვზე	კომპენსაციის ოდენობა გასაწევი ხარჯების გათვალისწინებით, თითო ნერვზე
წაბლი	ნერგი (<5)	7	2,5	5	10	25	132	110
	5-10	7	2,5	10	20	50	507	350
	10-20	7	2,5	10	50	125	1257	1050
	20+	7	2,5	10	55	137,5	1382	1150
ბროწეული	ნერგი (<5)	4	2	5	5	10,0	54	35
	5-10	4	2	6	10	20,0	124	85
	10-20	4	2	6	30	60,0	364	250
	20+	4	2	6	20	40,0	244	170
შინდი	ნერგი (<5)	3	2	5	2	4,0	23	17
	5-10	3	2	5	4	8,0	43	30
	10-20	3	2	5	6	12,0	63	45
	20+	3	2	5	5	10,0	53	40

➤ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული სხვა აქტივების საკომპენსაციო ღირებულება

წვეთოვანი სარწყავი სისტემა (ტუმბო, მარტივი ფილტრაციის სისტემა, მაგისტრალური მილი, დამხმარე შემაერთებელი მასალები, წვეთოვანი მილი, მონტაჟი) - 0,25 (0 და 25/100) ლარი კვ.მ-ზე.

შეფასება ჩატარდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (IVSC 2022).

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- ამ ანგარიშში წარმოდგენილი შედეგები ეფუძნება შემფასებლის მიერ საკითხის მაღალ დონეზე ცოდნას;
- შემფასებლის ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული დასკვნის არცერთ ასპექტზე;
- შემფასებლის განათლება შეესაბამება აუცილებელ მოთხოვნებს;
- შემფასებელს აქვს შესაბამისი გამოცდილება და კარგად იცის შეფასებული ქონების ადგილმდებარეობა;
- შემფასებელმა პირადად დაათვალიერა შეფასებული ქონება.

ქონების შემფასებელი მინდია ტაბაღუა

შეფასების სერტიფიკატები

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მიხედვით ტაბალუას მიერ რომელიც ფლობს:

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ “აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის (აკრედიტაციის ნომერი: GAC-PC-0010) ISO/IEC 17024:2012/2014 შესაბამისობის სერტიფიკატს – უძრავი ქონების შემფასებელი, რომელიც გაცემულია საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის მიერ (სერტიფიკატის №A-0454), საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ “აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის (აკრედიტაციის ნომერი: GAC-PC-0010) ISO/IEC 17024:2012/2014 შესაბამისობის სერტიფიკატს – მატერიალური ქონების შემფასებელი, რომელიც გაცემულია შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ (სერტიფიკატის №A-0908),
- არის ბუღალტრული აღრიცხვა, ანგარიშგების და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ რეგისტრირებული აუდიტორი (სარეგისტრაციო №SARAS-A -631520); არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი; არის საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა ასოციაციის წევრი.

მე ქვემოთ ხელისმომწერი ვადასტურებ, რომ:

- ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ჩემი, შემფასებლის პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრება და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;
- შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- შემფასებელს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გააჩნია არანაირი ინტერესი იმ უძრავი ქონების მიმართ, რომლის საბაზრო ღირებულება წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში;
- შემფასებელს გააჩნია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების სწორად განსაზღვრისთვის;
- შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და საბაზრო ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (IVS-2022).

შემფასებელი: მინდია ტაბალუა

შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან გამომდინარე შემფასებლის მიერ გაკეთებულია/მიღებულია შემდეგი სახის დაშვებები. ქვემოთ აღნიშნული დაშვებები და შეზღუდვები წარმოადგენს დასკვნის განუყოფელ/მნიშვნელოვან ნაწილს და განიხილება ერთობლივად:

1. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე. შეფასების მეთოდები განსაზღვრულია ხელშეკრულებით და ღირებულების გამოთვლა ხორციელდება შეფასების საერთაშორისო სტანდარტით დადგენილი შესაბამისი თანმიმდევრობით.
2. შემფასებელს არ ევალება და მას არ მოუხდენია შესაფასებელი ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური კვლევა, რის გამოც ამ შეფასების მიზნებისათვის იგულისხმება, რომ მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური მდგომარეობა აკმაყოფილებს სეისმურ და სხვა მოთხოვნებს.
3. შეფასებითი საქმიანობა არ შეიძლება ჩაითვალოს ზუსტ მეცნიერებად, ყველა დასკვნა არის სუბიექტური და დამოკიდებულია ინდივიდუალურ მიდგომაზე. ერთი და იგივე მონაცემთა ბაზის ქონის პირობებშიც, ერთნაირი ვარაუდების გამოყენებით, ექსპერტების მოსაზრებები შესაძლებელია განსხვავდებოდეს ერთმანეთისგან ცალკეული გადაწყვეტილებების მიღების შედეგად. შესაბამისად, შეუძლებელია არსებობდეს სტანდარტული ფორმულა შეუდავებელი შეფასებისა. შესაბამისად, მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.
4. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის საფუძველზე მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდება თანხობრივი მაჩვენებლებით.
5. შესაბამისი კვლევა არ ჩატარებულა და ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს სასარგებლო წიაღისეულის არანაირი მარაგი.

1. შეფასების მეთოდოლოგია

მიწის მესაკუთრეების მიმართ მიყენებული ზიანის კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრისათვის გამოყენებულ იქნა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტით განსაზღვრული (IVS-2022) ერთ-ერთი საბაზრო მიდგომა - **საბაზრო მეთოდი**:

მიდგომა **საბაზრო მეთოდის** გამოყენებისას, შემფასებელი აყალიბებს მოსაზრებას ღირებულების შესახებ შესაფასებელი ქონების ობიექტის ანალოგიურ შესადარებელ ობიექტთან შედარების გზით.

პროცე- დურა

- "საბაზრო მეთოდზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელი ახორციელებს სისტემატურ პროცედურას. შემფასებელი:
- იკვლევს ბაზარს ...
- ადგენს ინფორმაციის სისწორეს ...
- არჩევს შედარების ადეკვატურ ობიექტებს ...
- ადარებს, განსახილველ ქონებას მსგავსი გასაყიდი ქონების ობიექტებს, შედარების ელემენტების გამოყენებით...
- ახდენს შედეგების შეთანხმებას, ღირებულების მაჩვენებელთან მათი დაყვანის მიზნით“

/ შეფასების საერთაშორისო სახელმძღვანელო 1. უძრავი ქონების შეფასება/

შედა-რების ელემენტ- ტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავს ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიკურ მახასიათებლებს და ტრანზაქციებს, რომლებიც ხსნის ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, თუ რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძობიარე. *გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზი გულისხმობს შემდეგი ელემენტების შედარებას:*

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა ...
- ფინანსირების პირობები
- გაყიდვის პირობები
- დანახარჯები, რომლებიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
- ბაზრის პირობები ...
- ადგილმდებარეობა
- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- ეკონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის მოძრავი ქონების კომპონენტები ...”

საბაზრო ანუ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდი შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრისას ეფუძნება მის პირდაპირ შედარებას ახლო წარსულში გაყიდული ან გასაყიდად გამოცხადებული ანალოგიური ობიექტების ფასებთან.

ზემოაღნიშნული სტანდარტის შესაბამისად საბაზრო მეთოდის გამოყენებით, შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების დასადგენად განხორციელდა შემდეგი თანმიმდევრული ქმედებები: შეგროვდა და გაანალიზდა ბაზრის მონაცემები შესაფასებელი უძრავი ქონების ანალოგიური ობიექტების შესახებ. განხორციელდა ბაზრის დეტალური გამოკვლევა, საიმედო

ინფორმაციის მოპოვება იმ ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენს შესაფასებელი ობიექტის ფასზე. გადამოწმდა მოპოვებული ინფორმაცია, მის სიზუსტესა და ყოველი გარიგების მიღმა მდგომი მოტივაციის არსში დარწმუნების მიზნით; განისაზღვრა შედარების შესაფერისი ერთეული და გაკეთდა შედარებითი ანალიზი; განხორციელდა შესაფასებელი ობიექტების შეპირისპირება შედარების შერჩეულ ობიექტთან მათი გასაყიდი ფასის კორექტირების ან შესადარებელ ობიექტთა სიიდან ამოღების მიზნით და შედარების ობიექტის ღირებულების კორექტირებული მაჩვენებლების დაყვანა ერთ ღირებულებაზე, ან საბაზრო ღირებულების დიაპაზონზე. დადგინდა შესაფასებელი ობიექტების საბაზრო ღირებულება.

2. მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშება გაყიდვების შედარების მეთოდით

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ზეგავლენის ქვეშ მოყოლილი მიწის ნაკვეთების ღირებულების დასადგენად გამოყენებულია – საბაზრო ანუ გაყიდვების შედარების მეთოდი, რაც მოიცავს შესაფასებელი ობიექტის შედარებას სხვა მსგავს ობიექტებთან, რომელთა საბაზრო ღირებულება ცნობილია (განხორციელებულია მიწის ყიდვა-გაყიდვა ახლო წარსულში ან გამოცხადებულია გასაყიდად).

შესაფასებელი მიწის ნაკვეთები მდებარეობს შიდა ქართლში, ქარელის მუნიციპალიტეტების სოფლების რუისის, ბრეთის, ბებნისის, სასირეთის, არაშენდას, ახალდაბის და სხვა მიმდებარე სოფლების ადმინისტრაციულ საზღვრებში. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ასევე, ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ ზემოხსენებული ნაკვეთები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა და დასახლებული პუნქტებიდან მოშორებით მდებარეობს. მიწის ნაკვეთები გამოიყენება ერთწლიანი და მრავალწლიანი ნარგავების მოსაყვანად. ნაკვეთებთან ახლოს გაყვანილია სარწყავი არხები. ნაკვეთები ირწყვება შესაბამისი სისტემებით, რაც უზრუნველყოფს მათ მაღალ მოსავლიანობას.

ჩატარებული შემოწმებით დადგინდა, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთები არსებითად მსგავსია. მიუხედავად იმისა, რომ ისინი დიდ ტერიტორიას ფარავს, ისინი განლაგებულია ერთგვაროვან ლანდშაფტზე და არ განსხვავდება კლიმატის, რელიეფის, სტრუქტურის, ნაყოფიერების, სამომავლო პერსპექტივების და სხვა მნიშვნელოვანი მახასიათებლების მიხედვით. შესაბამისად, საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების სარგებლიანობისა და მოლოდინის პრინციპებიდან გამომდინარე, მათ აქვთ მსგავსი ღირებულება.





მიწის ნაკვეთების შეფასებისთვის აუცილებელია გაანალიზდეს ბაზრის სეგმენტი, ანალოგიურ უძრავ ქონებაზე გაფორმებული ხელშეკრულებებისა და გასაყიდად წარმოდგენილი განცხადებების შესაბამისად დაფიქსირებული ღირებულებები, რაც განხორციელდა ზემოაღნიშნული ტერიტორიის და ახლომდებარე სოფლების საზღვრებში.

შეფასების პროცესში, მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით, ჩვენ მოვიპოვეთ რამდენიმე მონაცემი, რომელიც ეყრდნობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოწოდებულ გარიგებებს (ინფორმაციის წყარო მითითებულია ცხრილში), რაც მოყვანილია ცხრილში №1.

ცხრილი №1

ფართობი (მ ²)	მიწის ნაკვეთის დანიშნულება	მისამართი, ადგილმდებარეობა	ერთეულის ფასი, მ ² /ლარი	ინფორმაციის წყარო
2374,0	სასოფლო-სამეურნეო	ქარელი, სოფელი ბრეთი საკადასტრო კოდი: 68.11.44.000.099/ 68.11.44.000.100	₾2,4	www.myhome.ge ID: 8273597 07.09.2022
12500	სასოფლო-სამეურნეო	ქარელი, სოფელი ბებნისი საკადასტრო კოდი: 68.11.53.097	₾1,60	www.myhome.ge ID: 13396837 04.09.2022
8,0 ჰა	სასოფლო-სამეურნეო	ქარელი, სოფელი ფცა	₾1,50	www.myhome.ge ID: 13197124 29.08.2022
38400	სასოფლო-სამეურნეო	ქარელი, სოფელი ფცა საკადასტრო კოდი: 68.04.45.029	₾2,80	www.myhome.ge ID: 13108691 16.09.2022

შესაფასებელი მიწის ნაკვეთების განლაგება და შედარების ანალოგები



ცხრილი №2 კორექტირების შეტანა ზემოქმედების ზონაში მოქცეული მიწის ნაკვეთებისთვის (ლარში, ერთეული 1,00 კვ.მ.)

N	შედარების ელემენტები	ანალოგი №1	ანალოგი №2	ანალოგი №3	ანალოგი №4
	ფართობი, მ ²	2374	12500	80000	38400
	1 კვ.მ-ის ფასი, ლარი	2,40	1,50	1,5	2,8
1	უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი
	კორექტირება	0%	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი	2,4	1,6	1,5	2,8
2	ფინანსირების პირობები	ტიპური	ტიპური	ტიპური	ტიპური
	კორექტირება	0%	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი	2,4	1,6	1,5	2,8
3	გაციდვის პირობები	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
	კორექტირება	-5%	-5%	-5%	-5%
	კორექტირებული ფასი	2,28	1,52	1,43	2,66
4	დანახარჯები, რომლებიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდგომ	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	0%	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი	2,28	1,52	1,43	2,66
5	საბაზრო პირობები (დრო)	სექტემბერი, 2022	სექტემბერი, 2022	აგვისტო, 2022	სექტემბერი, 2022
	კორექტირება	0%	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი	2,28	1,52	1,43	2,66
6.1	ადგილმდებარეობა	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური
	კორექტირება	0%	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი	2,28	1,52	1,43	2,66
6.2	მისასვლელი გზა	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური
	კორექტირება	0%	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი	2,28	1,52	1,43	2,66
7	ფიზიკური მახასიათებლები				
7.1	ნაკვეთის ფართობი	საშუალო	საშუალო	დიდი	დიდი
	კორექტირება	0%	0%	10%	10%
	კორექტირებული ფასი	2,28	1,52	1,57	2,93

N	შედარების ელემენტები	ანალოგი №1	ანალოგი №2	ანალოგი №3	ანალოგი №4
7.3	კომუნიკაციები	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური
	კორექტირება	0%	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი	2,28	1,52	1,57	2,93
7.4	შეზღუდვები (სერვიტუტი და ა.შ.)	არ გააჩნია	არ გააჩნია	არ გააჩნია	არ გააჩნია
	კორექტირება	0%	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი	2,28	1,52	1,57	2,93
8	ეკონომიკური მახასიათებლები	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური	ანალოგიური
	კორექტირება	0%	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი	2,28	1,52	1,57	2,93
10	გაყიდვის არაუძრავი კომპონენტები	არ გააჩნია	არ გააჩნია	არ გააჩნია	არ გააჩნია
	კორექტირება	0%	0%	0%	0%
	კორექტირებული ფასი	2,28	1,52	1,57	2,93

3. მიწის ნაკვეთის საკომპენსაციო ღირებულების გაანგარიშება

ანალოგების განხილვის და მონაცემების დაკორექტირებული ფასების შესწავლის შედეგად განისაზღვრა შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ერთეულის ღირებულება საშუალო შეწონილი სიდიდის საფუძველზე. კორექტირებული ფასების შედეგების შეთანხმებისას უფრო მეტი ხვედრით წილი მიენიჭება იმ ანალოგებს, რომლებიც ყველაზე მეტადაა შესადარისი შესაფასებელ ობიექტებთან და რომელშიც შეტანილი იყო ყველაზე ნაკლები შესწორება.

შესაფასებელი მიწის ნაკვეთების ერთეულის საბაზრო ღირებულება (საშუალო შეწონილი სიდიდის გამოყენებით) გამოვითვალეთ შემდეგი ფორმულით:

$$Vwa = \sum_{i=1}^n Pi * \left\{ Ri / \sum_{i=1}^n R \right\}$$

Vwa – საშუალო შეწონილი სიდიდე

Pi – თითოეული ანალოგის კორექტირებული ფასი

Σ R – შესადარებელი ანალოგების დაკორექტირებული ფასის რეიტინგული წონების ჯამი

Ri – თითოეული შესადარებელი ობიექტის დაკორექტირებული ფასის რეიტინგული წონა

შედეგად, მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების გაანგარიშება საშუალო შეწონილი სიდიდის გამოყენებით მოცემულია ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში №3.

სახელი	Pi	Ri	Vi
--------	----	----	----

შესწორებული ანალოგის ფასი №1	2,28	1,5	0,68
შესწორებული ანალოგის ფასი №2	1,52	1,5	0,46
შესწორებული ანალოგის ფასი №4	1,57	1	0,31
შესწორებული ანალოგის ფასი №5	2,93	1	0,59
Σ R		5,0	
Vwa			2,04
1 კვ.მ. მიწის კორექტირებული საბაზრო ღირებულება, ლარში (დამრგვალებული)			2,0

ამრიგად, ქარელის მუნიციპალიტეტში (რუისი, ურბნისი, სასირეთი, არაშენდა, ახალდაბა და სხვ.) პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 1 კვ.მ მიწის საბაზრო ღირებულება შეადგენს **2,0 (ორ) ლარს**.

4. ერთწლიანი კულტურების საკომპენსაციო თანხის გაანგარიშება

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მიწის ფართობებზე არსებული სასოფლო-სამეურნეო ერთწლიანი კულტურების კომპენსაციის განსაზღვრისთვის გამოყენებული იყო დაკარგული შემოსავლის განსაზღვრის მეთოდი, რაც გამოითვლება კონკრეტული სასოფლო-სამეურნეო კულტურის მოსავლიანობის მონაცემებისა და მისი საბაზრო ღირებულების გამოყენებით, ერთი წლის მოსავალთა მიმართებაში, ზეგავლენის ქვეშ მოყოლილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობისთვის.

სპეციალისტების, მფლობელების გამოკითხვის და ინსპექტირების შედეგების მონაცემების შეჯერების საფუძველზე დადგინდა საკომპენსაციო ღირებულებები ერთწლიან სასოფლო-სამეურნეო კულტურებზე, რაც ეფუძნება კულტურის მოსავლიანობისა და საბაზრო ღირებულების შესახებ მონაცემებს.

მოსავლიანობის შეფასება დადგინდა სტატისტიკის დეპარტამენტის და სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა დოქტორის, საქართველოსა და რუსეთის ფედერაციის სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის ნამდვილი წევრის, საქართველოს სახელმწიფო პრემიის ლაურეატის, ბატონ გოგოთურ აგლაძის მონოგრაფიის “საქართველოს მეხილეობა” III (1973 წ.) და IV (1978 წ.) ტომების, ასევე ინტერნეტ საიტებზე (www.gra.org.ge www.agrokavkaz.ge და სხვა) წარმოდგენილი კვლევების მონაცემების შეჯერების გზით და მოცემულია ცხრილში №4.

ერთწლიანი კულტურების წლიური მოსავლიანობა, საბაზრო ღირებულებები და საკომპენსაციო თანხები მოცემულია ცხრილში №4.

ცხრილი №4

სასოფლო-სამეურნეო კულტურა	ერთეული	პროდუქტიულობა 1 ჰა-ზე	კულტურის ერთეულის საბაზრო ფასი, ლარი	სასოფლო-სამეურნეო კულტურის საკომპენსაციო ფასი (ლარი) 1 ჰა-ზე	სასოფლო-სამეურნეო კულტურის საკომპენსაციო ფასი (ლარი) კვ.მ-ზე
კარტოფილი	ტონა	25	600	15000	1,50
კომბოსტო	ტონა	40	400	16000	1,60
სტაფილო	ტონა	30	50	15000	1,50
ნიორი	ტონა	10	2	20000	2,0
ლობიო	კვ	1000	5	5000	0,50
სიმინდი	კვ	6000	1	6000	0,60
ჭარხალი	ტონა	20	550	11000	1,10
ბადრიჯანი	ტონა	40	350	14000	1,40
ნიახური	ტონა	30	400	12000	1,20
ობრახუმი	ტონა	20	600	12000	1,20
ქინძი	ტონა	10	1300	13000	1,30
ხახვი	ტონა	30	600	18000	1,80
წიწაკა	ტონა	25	1200	30000	3,0
ხორბალი	კვ	4000	1,0	4000	0,40
შვრია	კვ	2500	1,40	3500	0,35
იონჯა	პრესი	350	12,0	4200	0,42
ქერი	კვ	3000	1,20	3600	0,36
თივა	პრესი	300	10,0	3000	0,30
სხვა ბოსტნეული / შერეული	-	-	-	7000	0,70

5. მრავალწლიანი ნარგავების საკომპენსაციო თანხების გაანგარიშების მეთოდოლოგია

მრავალწლიანი ნარგავების (ხეხილის) საკომპენსაციო ღირებულებების დადგენის მიზნით გამოყენებული იყო დაკარგული შემოსავლის განსაზღვრის მეთოდი, ანალოგიური ნარგავის არსებულის შესაბამის წლოვანებამდე გაზრდისათვის საჭირო დროის პერიოდში. მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულება განისაზღვრება მათი წლოვანების მიხედვით. ხეხილის ხეების ფასი დაანგარიშდება წლიური მოსავლის საბაზრო ფასის გამრავლებით წლების იმ რაოდენობაზე, რამდენიც საჭირო იქნება ახალი მრავალწლიანი ნარგავების გასაზრდელად არსებული ხეების წლოვანებამდე.

ხეხილის შეფასება ხორციელდებოდა შემდეგი ფორმულით:

$$\{ (B \times D) \times C \} + A - F$$

სადაც:

- A - ნერგის ღირებულება
- B - ერთეული მოსავლის ღირებულება
- C - ასანაზღაურებელი წლების რაოდენობა
- D - სრული მოსავლიანობა წელიწადში
- F - მოსავლის წლიური ღირებულება

ზემოაღნიშნულ ფორმულაზე დაყრდნობით, დაანგარიშდა საკომპენსაციო თანხა მრავალწლიანი ნარგავებისათვის, დაკარგული შემოსავლის პრინციპის გათვალისწინებით (არსებული ხის ასაკამდე ახალი ხის გახარების პერიოდში, აღნიშნული ხის ჯამური მოსავლის ღირებულებების ჯამი). რაც შეეხება სამერქნე ხეების საკომპენსაციო ღირებულების განსაზღვრას, აღნიშნული დაანგარიშდა ხის წლოვანების, განვითარებული ღეროსა და ვარჯის მიხედვით, მისგან მისაღები სამერქნე მასალის მოცულობის, მისი სახეობის მიხედვით, როგორც მოთხოვნადი პროდუქტი სამშენებლო თუ სხვა დანიშნულებით.

მრავალწლიანი ნარგავების საბოლოო საკომპენსაციო ღირებულებები სახეობების მიხედვით მოცემულია ცხრილში №5.

ცხრილი №5 - მრავალწლიანი ნარგავების საკომპენსაციო ღირებულებები

მცენარის სახეობა	ასაკობრივი ჯგუფი	ნერგის ღირებულება, ლარი	მოსავლის ერთეულის ღირებულება, ლარი	საკომპენსაციო წლების რაოდენობა	სრული მოსავლიანობა წელიწადში, კგ	ერთი წლის მოსავლის კომპენსაცია (ლარი)	სრული ღირებულება ხარჯების გათვალისწინების გარეშე	კომპენსაციის ოდენობა გასაწევი ხარჯების გათვალისწინებით,
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ალუბალი (ბალი)	ნერგი (<5)	5	2	5	4	8,0	45	35
	5-10	5	2	5	10	20,0	105	75
	10-20	5	2	5	20	40,0	205	150
	20+	5	2	5	15	30,0	155	115

მცენარის სახეობა	ასაკობრივი ჯგუფი	ნერგის ღირებულება, ლარი	მოსავლის ერთეულის ღირებულება, ლარი	საკომპენსაციო წლების რ-ბა	სრული მოსავლიანობა წელიწადში, კგ	ერთი წლის მოსავლის კომპენსაცია (ლარი)	სრული ღირებულება ხარჯების გათვალისწინების გარეშე	კომპენსაციის ოდენობა გასაწვეი ხარჯების გათვალისწინებით,
ატამი / ვაშლატამა	ნერგი (<5)	6	1,5	5	4	6,0	36	25
	5-10	6	1,5	5	15	22,5	118,5	85
	10-20	6	1,5	5	40	60,0	306	215
	20+	6	1,5	5	25	37,5	193,5	135
კაკალი	ნერგი (<5)	10	5	5	4	20,0	110	80
	5-10	10	5	10	15	75,0	760	535
	10-20	10	5	10	30	150	1560	1235
	20+	10	5	10	40	200	2010	1510
კომში	ნერგი (<5)	4	1,5	5	3	4,5	26,5	20
	5-10	4	1,5	5	15	22,5	116,5	80
	10-20	4	1,5	5	30	45	229	160
	20+	4	1,5	5	20	30	154	110
მსხალი	ნერგი (<5)	4	1,2	5	7	8,4	46	25
	5-10	4	1,2	7	20	24,0	172	120
	10-20	4	1,2	7	70	84,0	592	415
	20+	4	1,2	7	45	54,0	382	270
ქლიავი / ლოდნოშო	ნერგი (<5)	4	0,8	5	8	6,4	36	25
	5-10	4	0,8	5	15	12,0	64	45
	10-20	4	0,8	5	30	24,0	124	90
	20+	4	0,8	5	20	16,0	84	60
თუთა	ნერგი (<5)	5	1,5	5	4	6,0	35	25
	5-10	5	1,5	5	8	12,0	65	50
	10-20	5	1,5	5	16	24,0	125	90
	20+	5	1,5	5	12	18,0	95	70
თხილი	ნერგი (<5)	2	4	5	2	8,0	44	30
	5-10	2	4	5	4	16,0	82	55
	10-20	2	4	5	6	24,0	122	90
	20+	2	4	5	5	20,0	102	75
ტყემალი	ნერგი (<5)	5	2	5	5	10	55	40
	5-10	5	2	6	15	30	185	130
	10-20	5	2	6	30	60	365	255

მცენარის სახეობა	ასაკობრივი ჯგუფი	ნერგის ღირებულება, ლარი	მოსავლის ერთეულის ღირებულება, ლარი	საკომპენსაციო წლების რ-ბა	სრული მოსავლიანობა წელიწადში, კგ	ერთი წლის მოსავლის კომპენსაცია (ლარი)	სრული ღირებულება ხარჯების გათვალისწინების გარეშე	კომპენსაციის ოდენობა გასაწევი ხარჯების გათვალისწინებით,
	20+	5	2	6	25	50	305	200
ხურმა / კარალიოკი	ნერგი (<5)	2	1	5	5	5,0	27	20
	5-10	2	1	6	10	10,0	62	44
	10-20	2	1	6	30	30,0	182	128
	20+	2	1	6	20	20,0	122	86
ვაშლი	ნერგი (<5)	4	1	5	5	5,0	29	20
	5-10	4	1	6	25	25,0	154	110
	10-20	4	1	6	70	70,0	424	295
	20+	4	1	6	40	40,0	244	170
უნაბი	ნერგი (<5)	5	2,5	5	3	7,50	37,50	30
	5-10	5	2,5	7	10	25,0	175,0	140
	10-20	5	2,5	7	35	92,50	647,50	550
	20+	5	2,5	7	30	75,0	525,0	445
ლელვი	ნერგი (<5)	3	1,5	5	5	7,5	40,5	25
	5-10	3	1,5	6	10	15,0	93	65
	10-20	3	1,5	6	30	45,0	273	190
	20+	3	1,5	6	20	30,0	183	130
გარგარი	ნერგი (<5)	4		4	4	8	36	25
	5-10	4	2	5	15	30	154	105
	10-20	4	2	5	25	50	254	180
	20+	4	2	5	20	40	204	140
ზღმარტლი	ნერგი (<5)	4	1,5	5	3	4,5	26,5	20
	5-10	4	1,5	6	10	15,0	94	70
	10-20	4	1,5	6	20	30,0	184	130
	20+	4	1,5	6	15	22,5	135	100
მუშმულა	ნერგი (<5)	5	2	6	3	6,0	40	30
	5-10	5	2	6	10	20,0	125	90
	10-20	5	2	6	20	40,0	245	170
	20+	5	2	6	15	30,0	185	140

მცენარის სახეობა	ასაკობრივი ჯგუფი	ნერგის ღირებულება, ლარი	მოსავლის ერთეულის ღირებულება, ლარი	საკომპენსაციო წლების რ-ბა	სრული მოსავლიანობა წელიწადში, კგ	ერთი წლის მოსავლის კომპენსაცია (ლარი)	სრული ღირებულება ხარჯების გათვალისწინების გარეშე	კომპენსაციის ოდენობა გასაწვეი ხარჯების გათვალისწინებით,
წაბლი	ნერგი (<5)	7	2,5	5	10	25	132	110
	5-10	7	2,5	10	20	50	507	350
	10-20	7	2,5	10	50	125	1257	1050
	20+	7	2,5	10	55	137,5	1382	1150
ბროწეული	ნერგი (<5)	4	2	5	5	10,0	54	35
	5-10	4	2	6	10	20,0	124	85
	10-20	4	2	6	30	60,0	364	250
	20+	4	2	6	20	40,0	244	170
შინდი	ნერგი (<5)	3	2	5	2	4,0	23	17
	5-10	3	2	5	4	8,0	43	30
	10-20	3	2	5	6	12,0	63	45
	20+	3	2	5	5	10,0	53	40

6. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული სხვა აქტივების შეფასება

იმ მიწის ნაკვეთებზე, სადაც სასოფლო-სამეურნეო კულტურები სისტემატურ მორწყვას საჭიროებს, დამონტაჟებულია წვეთოვანი სარწყავი სისტემა. წყლის ნაკადი მოემართება სარწყავი არხიდან, სადაც დამონტაჟებულია ფილტრები და ტუმბო, გაყვანილია წვეთოვანი მილები.

ჩვენ გამოვთვალეთ ზემოაღნიშნული სარწყავი სისტემის მოწყობის ხარჯები 1 ჰა მიწაზე, რომელიც მოიცავს ტუმბოს, ფილტრაციის მარტივ სისტემას, მაგისტრალურ მილს, დამხმარე შესაერთებელ მასალებს, წვეთოვან მილს და მათ სამონტაჟო სამუშაოებს. შედეგად მივიღეთ მსგავსი სისტემის საშუალო ღირებულება კვ.მ-ზე, რომელმაც შეადგინა 0,25 (0 და 25/100) ლარი. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის ფართობის 0,25 ლარზე გამრავლებით მივიღებთ სარწყავი სისტემის მოწყობის ხარჯის ოდენობას.

წვეთოვანი სარწყავი სისტემა - 0.25 (0 და 25/100) ლარი/მ².

შემფასებელი/აუდიტორი:

მინდია ტაბაღა

დანართი 3 მიწის შესყიდვის მიმდინარე პროცესის მიმოხილვა

1. მიწის შესყიდვის პროცესი – კერძო მიწის ნაკვეთები

1.1 ზოგადი მიდგომა

მიწის შესყიდვის საკითხებზე მომუშავე ჯგუფი მჭიდროდ თანამშრომლობს ადგილობრივ ხელისუფლებასთან და მოსახლეობასთან პროცესისთვის საჭირო თითოეული მიწის ნაკვეთის ყველა პოტენციური მფლობელის/მოსარგებლის იდენტიფიცირებაში. საჭირო მიწის ნაკვეთების ინვენტარიზაცია ხდება მხოლოდ კერძო მიწების მფლობელებთან/მოსარგებლებთან მეგობრული შეთანხმების საფუძველზე. მიწის მესაკუთრეები/მოსარგებლები ან მათი წარმომადგენლები და მიწის შესყიდვის ჯგუფის წევრები ყოველთვის ესწრებიან ინვენტარიზაციის პროცესს. მიწის ყველა შესაძლო მესაკუთრეს/მოსარგებლეს განსახილველად წარედგინება მიწის ინვენტარიზაციის შედეგები, პროექტისთვის საჭირო მათი ქონების მთლიანი ფასი და მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულების მონახაზი.

პროექტისთვის საჭირო კერძო საკუთრების ჯამური ფასი მოიცავს ქონების საბაზრო ფასს დამატებული მთლიანი ფასის 5%-10 გარკვეული სახის მოწყვლადობის შემთხვევაში. მოწყვლადად შეიძლება ჩაითვალოს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ან მძიმე ქრონიკული დაავადებების მქონე შინამეურნეობის წევრები, მარტოხელა პენსიონერები, ქალის მიერ მართვადი ოჯახები არასრულწლოვანი ბავშვებით, ან სიღარიბის ოფიციალურ ზღვარს ქვემოთ მყოფი ოჯახები. მას აგრეთვე მიეკუთვნება ძლიერი ზემოქმედება, როგორცაა მიწის 50% ან მეტის დაკარგვა. მხოლოდ თითოეულ მიწის მესაკუთრესთან/მომხმარებელთან მეგობრული შეთანხმების მიღწევის შემდეგ გრძელდება მიწის შესყიდვის პროცესის შემდგომი პროცედურები. მიწის შესყიდვის ან რეგისტრაციის ყველა ადმინისტრაციულ ხარჯს ფარავს პროექტი.

ჩვეულებრივ შესყიდული კერძო მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ნაწილი განიცდის საპროექტო ობიექტების დამონტაჟებით გამოწვეულ მუდმივ ზემოქმედებას. დარჩენილი ნაწილი შეიძლება სასოფლო-სამეურნეო საჭიროებისთვის გამოიყენებოდეს, ხოლო დაზარალებულ ოჯახებს შესთავაზონ მიწით უფასოდ სარგებლობა (მხოლოდ სიმბოლურ ფასად). შესაბამისად, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის მესაკუთრეებისთვის/მოსარგებლებებისთვის წარედგინილი მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულებები მოიცავს პუნქტს, რომელიც სთავაზობს წვდომას მათი მიწის ნაკვეთების იმ უბნებზე, რომლებზეც პროექტი მხოლოდ დროებით გავლენას მოახდენს მშენებლობის ფაზაზე. მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულებით დასაშვებია, რომ პროექტის მიერ გამოუყენებელი მიწის სეგმენტები ყოფილ მესაკუთრეს გადაეცეს ფასიან სარგებლობაში 99 წლის ვადით. გამოუყენებელი ნაწილის ერთი კვადრატული მეტრის იჯარის საფასური თვეში 0,05 თეთრს შეადგენს. ხელშეკრულებაში შემოთავაზებული იჯარის საფასური არის სიმბოლური ფასი და შედის სოციალურად დაუცველი ან ძლიერი ზემოქმედების მქონე შინამეურნეობებისათვის განკუთვნილ დამატებით კომპენსაციაში (მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულების პუნქტი 3.1: „მას შემდეგ, რაც მყიდველი გადაწყვეტს, უძრავი ქონების რომელი ნაწილი სჭირდება თავისი მიზნებისთვის – ქარის ტურბინების განსათავსებლად, იმ ნაწილის თაობაზე, რომელსაც მყიდველი არ გამოიყენებს თავისი მიზნებისთვის (შემდგომში „გამოუყენებელი ნაწილი“), მხარეები ხელს მოაწერენ იჯარის ხელშეკრულებას და მყიდველი გადასცემს გამყიდველს გამოუყენებელ ნაწილს ფასიანი სარგებლობისთვის 99 წლის ვადით. გამოუყენებელი ნაწილის ერთი კვადრატული მეტრის იჯარის საფასური თვეში 0,05 თეთრს შეადგენს, გადაცემის სავარაუდო თარიღია 2023 წლის 31 დეკემბერი. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ გამყიდველს აქვს უფლება სასოფლო-სამეურნეო მიზნებისთვის გამოიყენოს მხოლოდ გამოუყენებელი ნაწილები, აგრეთვე გამყიდველს არ აქვს უფლება განათავსოს რაიმე შენობა/ნაგებობა (თუნდაც დროებითი)“).

სოციალურ-ეკონომიკურ კითხვარებს ავსებს ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ყველა ოჯახი მიწის შესყიდვამდე, რათა დადგინდეს მოწყვლადობა და ზემოქმედების არეალი. ზემოქმედების ქვეშ მყოფი თითოეული შინამეურნეობისთვის ზემოქმედების ხარისხი გამოვლენილი იქნება მხოლოდ კერძო მესაკუთრეებისგან შეძენილ მიწის ნაკვეთებზე პროექტის მუდმივი გავლენის დადგენის შემდეგ.

1.2 მიწის შესყიდვის პროცესის შედეგები

მიწის შესყიდვის პროცესი დაიწყო 2022 წლის ოქტომბერში. მიწასთან დაკავშირებულ საკითხებში მომუშავე გუნდმა დაიწყო მიწის ინვენტარიზაცია და მოლაპარაკებების პროცესი პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ მიწის მესაკუთრეებთან და მოსარგებლებთან. წინასწარი მიზანი იყო 38 ტურბინისა¹⁶ და ქვესადგურისთვის კერძო მესაკუთრეებისგან/მოსარგებლებებისგან ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების შეძენა. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ტერიტორიის საერთო ფართი შეადგენს 1 638 014 კვადრატულ მეტრს (163,80 ჰა). წინასწარი შეფასებით მიწის მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა უმრავლესობა ამუშავებს ერთწლიან კულტურებს ზემოქმედების ზონაში განლაგებულ მიწის ნაკვეთებზე და ამ მიწების მხოლოდ ექვს პროცენტს ფარავს მრავალწლიანი კულტურებისგან შემდგარი ბაღები. კანონიერი მესაკუთრეების გარდა შეძენილი მიწის ნაკვეთებით დამატებითი სარგებლობა ჯერჯერობით არ გამოვლენილა. შესყიდული მიწის ნაკვეთები სასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოიყენებოდა ან იყო მიტოვებული. ზოგიერთ მოქმედ ფერმერს ნება მიეცა, სასოფლო-სამეურნეო კულტივაციისა და მოსავლის აღების მიზნით, გამოეყენებინა შეძენილი მიწის ნაკვეთები 2023 წლის აგვისტომდე (მიუხედავად იმისა, რომ მიწის მთლიანი ფასი უკვე გადახდილია).

ბოლო ექვსი თვის განმავლობაში კერძო მესაკუთრეებისგან/მომხმარებლებისგან შესყიდულია საჭირო მიწის ფართობის 47,44%¹⁷. ამ დროისთვის 224 მიწის მესაკუთრისგან (მიწის ნაკვეთი) შესყიდულია 695 528 კვადრატული მეტრი (69,55 ჰა). ქვესადგურისთვის და 17 ტურბინისთვის საჭირო მიწის ნაკვეთები (ტურბინები: 4, 5, 7, 10, 13, 14, 16, 19, 25, 29, 34, 35, 36, 42, 44, 46) სრულად არის შესყიდული, ასევე მიწის ნაკვეთების ფრაგმენტები კიდევ ათი ტურბინისთვის (ტურბინები: 11, 18, 23, 28, 30, 31, 33, 38, 41, 45). მიწის შესყიდვის პროცესი გრძელდება. დარჩენილია 183 მფლობელი (111 მიწის ნაკვეთი), ხოლო წინასწარი შეთანხმება მიღწეულია 85%-თან (156 მიწის მესაკუთრე). ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია დეტალები კერძო მესაკუთრეებისგან/მოსარგებლებებისგან მიწის შესყიდვის შესახებ.

¹⁶ დანარჩენი 8 ტურბინა განთავსებულია სახელმწიფო მიწებზე, სადაც არ არის კერძო მოსარგებლე და მფლობელი.

¹⁷ ტურბინებზე მომსახურების მიმწოდებლების ტენდერი გრძელდება და წინასწარი გათვლებით საჭიროა დაახლოებით 29-35 ტურბინა, რაც შეცვლის წილებს. პროექტმა შეიძლება არ მოითხოვოს ტერიტორიები 46-ვე ტურბინისთვის; თუმცა, საარსებო წყაროს აღდგენის მიზნით, შესაძლებელია საჭირო გახდეს დამატებით ზოგიერთი მიწის ნაკვეთის შეძენა.

ცხრილი №1 პროექტისათვის საჭირო კერძო მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა მიწის ნაკვეთები

პროექტის მოთხოვნები	უკვე შესყიდული		ჯერ არ არის შესყიდული		საერთო ფართობი კვ.მ
	მიწის მესაკუთრეთა რაოდენობა	ფართობი კვ.მ	მიწის მესაკუთრეთა რ-ბა	ფართობი კვ.მ	
ტურბინა 4 ¹⁸	10	16211			16211
ტურბინა 5	28	41252			41252
ტურბინა 7	1	39177			39177
ტურბინა 10	15	31930			31930
ტურბინა 11	31	57712	2	6267	63979
ტურბინა 12			16	101816	101816
ტურბინა 13	1	43508			43508
ტურბინა 14	4	19752			19752
ტურბინა 16	10	35841			35841
ტურბინა 18	2	12648	15	41777	54425
ტურბინა 19	10	27895			27895
ტურბინა 20			2	35405	35405
ტურბინა 21			16	85066	85066
ტურბინა 22			8	30166	30166
ტურბინა 23	1	10148	11	48791	58939
ტურბინა 24			9	53788	53788
ტურბინა 25	1	31065			31065
ტურბინა 26			10	15023	15023
ტურბინა 27			11	41561	41561
ტურბინა 28	16	32670	4	8974	41644
ტურბინა 29	21	29969			29969
ტურბინა 30	9	22824	8	32668	55492
ტურბინა 31	1	5207	9	53899	59106
ტურბინა 32			3	37283	37283
ტურბინა 33	5	20216	2	16278	36494
ტურბინა 34	4	40878			40878
ტურბინა 35	10	23856			23856
ტურბინა 36	8	42135			42135
ტურბინა 37			4	44875	44875
ტურბინა 38	5	14464	20	13417	27881
ტურბინა 39			7	90430	90430
ტურბინა 40			6	33327	33327

¹⁸ ზოგიერთი ტურბინისთვის საჭიროა დამატებითი ფართობი, კერძოდ, №4, 16, 26, 33, 34, 42 და 45 სახელმწიფო მიწები.

პროექტის მოთხოვნები	უკვე შესყიდული		ჯერ არ არის შესყიდული		საერთო ფართობი კვ.მ
	მიწის მესაკუთრეთა რაოდენობა	ფართობი კვ.მ	მიწის მესაკუთრეთა რ-ბა	ფართობი კვ.მ	
ტურბინა 41	16	37470	6	33744	33744
ტურბინა 42	1	24127			24127
ტურბინა 43			5	29702	29702
ტურბინა 44	1	28850			28850
ტურბინა 45	8	12967	9	6656	11658
ტურბინა 46	3	45001			45001
Substation	2	29328			29328
სულ	224	777101	183	860913	1638014

მიწის მესაკუთრეებთან/მოსარგებლებთან მოლაპარაკების საფუძველზე შეიცვალა შემდეგი 12 ტურბინის მდებარეობა: 12, 18, 20, 21, 23, 27, 31, 32, 37, 39, 40 და 41. საწყისი და საბოლოო მდებარეობის კოორდინატები მოყვანილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

ცხრილი №2 _ მოლაპარაკების პროცესში შეიცვალა 12 ტურბინის მდებარეობა

ტურბინის ნომერი	დასახლების დასახელება	საწყისი კოორდინატები	საბოლოო კოორდინატები
12	რუისი	<u>T12 OLD.kmz</u>	<u>T12 NEW.kmz</u>
18	საქაშეთი	<u>T18 OLD.kmz</u>	<u>T18 NEW.kmz</u>
20	შინდისი	<u>T20 OLD.kmz</u>	<u>T20 NEW.kmz</u>
21	რუისი	<u>T21 OLD.kmz</u>	<u>T21 NEW.kmz</u>
23	ბრეთი	<u>T23 OLD.kmz</u>	<u>T23 NEW.kmz</u>
27	რუისი	<u>T27 OLD.kmz</u>	<u>T27 OLD.kmz</u>
31	რუისი	<u>T31 OLD.kmz</u>	<u>T31 NEW.kmz</u>
32	შინდისი	<u>T32 OLD.kmz</u>	<u>T32 NEW.kmz</u>
37	საქაშეთი	<u>T37 OLD.kmz</u>	<u>T37 NEW.kmz</u>
39	ძღვევიჯვარი	<u>T39 OLD.kmz</u>	<u>T39 OLD.kmz</u>
40	შინდისი	<u>T40 OLD.kmz</u>	<u>T40 NEW.kmz</u>
41	რუისი	<u>T41 OLD.kmz</u>	<u>T41 NEW.kmz</u>

მიწის შესყიდვის პროცესში მიწასთან დაკავშირებულ საკითხებზე მომუშავე გუნდის წევრები დაეხმარნენ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 102 მიწის ნაკვეთის მოსარგებლებს ოფიციალურად დარეგისტრირებულიყვნენ მესაკუთრეებად მოცემული მიწის ნაკვეთების შექმნამდე. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 68 მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია ამ დრომდე გრძელდება.

2. მიწის შესყიდვის პროცესი – სახელმწიფო მიწის ნაკვეთები

46 ტურბინიდან 15 განთავსებულია 20 სახელმწიფო მიწის ნაკვეთზე, საერთო ფართობით 6 546 638 კვადრატული მეტრი (654,66 ჰა). ტურბინებისთვის საჭიროა მხოლოდ 260 913 კვადრატული მეტრი (რეგისტრირებული ფართობის დაახლოებით 4%), ხოლო არსებული სახელმწიფო ნაკვეთის ტერიტორიები შესყიდვამდე შესაბამისად გაიყოფა. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია დეტალები საჭირო სახელმწიფო ნაკვეთებზე:

ცხრილი №3 _ პროექტისათვის საჭირო სახელმწიფო მიწის ნაკვეთები

ტურბინის ნომერი	სახელმწიფო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნომერი	სახელმწიფო მიწის ნაკვეთების ფართობი კვადრატულ მეტრებში	პროექტისთვის საჭირო მიწის სავარაუდო ფართობი კვადრატულ მეტრებში
1	68.15.45.000.137	2300	2300
1	68.15.45.000.132	1716	1716
1	68.15.45.010.636	422570	10698
1	68.15.45.000.134	21888	24
2	68.15.45.000.127	278534	19070
3	68.16.45.000.090	100000	16939
3	68.15.45.000.131	13008	7113
4	68.15.45.010.636	422570	19141
6	66.43.18.000.005	232194	15170
6	66.43.18.000.491	640604	5478
8	68.15.47.022.001	375058	24053
9	68.16.45.000.131	1519984	24053
15	66.43.18.000.490	242061	40000
16	68.15.46.000.152	90961	410
17	68.15.45.010.635	54420	42144
26	68.16.45.000.097	55707	3846
33	68.15.46.004.628	307837	7298
34	66.43.01.047.001	13048	612
42	66.43.18.000.005	232194	13101
45	68.16.45.000.131	1519984	7747
სულ		6546638	260913

დანართი 4 ზემოქმედება საერთო სარგებლობის საძოვრებზე

საპროექტო ტერიტორიაზე სამოვრების შესწავლა

1. კვლევის მეთოდოლოგია

პროექტის ზემოქმედების ზონაში სამოვრების საბაზისო კვლევის მთავარი მიზანი იყო პროექტის ზემოქმედების მასშტაბის დადგენა არსებული სამოვრების ტერიტორიებზე და ამ სამოვრების მოსარგებლე ადგილობრივ მოსახლეობაზე. ზემოქმედების მასშტაბი უპირველეს ყოვლისა დამოკიდებულია მიწის საჭიროების სქემაზე: გამოყენებული სამოვრების რა ნაწილი იკარგება მოსარგებლებისთვის მიწის პირდაპირი შესყიდვის ან მისასვლელის შეზღუდვის გამო. ეკონომიკური ადგილმონაცვლეობის ხარისხი დამოკიდებულია დაკარგული სამოვრების წილზე პირუტყვის საკვებით უზრუნველყოფაში და მის ეკონომიკურ წილზე შინამეურნეობების შემოსავლის მთლიან სტრუქტურაში. ამრიგად, ზემოქმედების შეფასების პირველი ეტაპი ითვალისწინებს მოსახლეობის მიერ ოფიციალურად ან არაფორმალურად გამოყენებული სამოვრების იდენტიფიკაციას და სამოვრების დანაკარგების შეფასებას: გამოყენებული სამოვრების რა ნაწილი იკარგება ან პროექტის გამო იზღუდება თუ არა მისასვლელი. იმ შემთხვევაში, თუ პირველი ეტაპის კვლევა აჩვენებს, რომ გამოყენებული სამოვრების გარკვეული ნაწილი იკარგება, საჭიროა შეფასების მეორე ეტაპი დანაკარგების შემდგომი რაოდენობრივი შეფასების დასადგენად და ადეკვატური კომპენსაციის დასაგეგმად.

კვლევის მიზნის მისაღწევად გამოიყენეს შემდეგი მეთოდოლოგია:

- საკაბინეტო კვლევა ხელმისაწვდომი საკადასტრო მონაცემებისა და ადგილობრივი ხელისუფლების ინფორმაციის საფუძველზე;
- თვისებრივი კვლევა;
- რაოდენობრივი კვლევა.

2. სამოვრებზე ზემოქმედების შეფასება

2.1 საკაბინეტო კვლევა

კერძო მიწის ნაკვეთები არ გამოიყენება სამოვრებად. პროექტის ტერიტორიაზე არსებული სამოვრების დადგენის მიზნით, წერილობითი მოთხოვნები გაეგზავნა ადგილობრივ ხელისუფლებას (ქარელისა და გორის მუნიციპალიტეტებს), რათა განსაზღვრულიყო, არის თუ არა პროექტისთვის საჭირო სახელმწიფო მიწებზე სამოვრები. კერძოდ, მათ გაუზიარეს შემდეგი ცხრილი პუქმ სახელმწიფო მიწების შესახებ:

ცხრილი №1 – პროექტისათვის საჭირო სახელმწიფო მიწის ნაკვეთები

ტურბინის ნომერი	სახელმწიფო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნომერი	სახელმწიფო მიწის ნაკვეთების ფართობი კვადრატულ მეტრებში	პროექტისთვის საჭირო მიწის სავარაუდო ფართობი კვადრატულ მეტრებში
1	68.15.45.000.137	2300	2300
1	68.15.45.000.132	1716	1716
1	68.15.45.010.636	422570	10698
1	68.15.45.000.134	21888	24

ტურბინის ნომერი	სახელმწიფო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნომერი	სახელმწიფო მიწის ნაკვეთების ფართობი კვადრატულ მეტრებში	პროექტისთვის საჭირო მიწის სავარაუდო ფართობი კვადრატულ მეტრებში
2	68.15.45.000.127	278534	19070
3	68.16.45.000.090	100000	16939
3	68.15.45.000.131	13008	7113
4	68.15.45.010.636	422570	19141
6	66.43.18.000.005	232194	15170
6	66.43.18.000.491	640604	5478
8	68.15.47.022.001	375058	24058
9	68.16.45.000.131	1519984	24058
15	66.43.18.000.490	242061	40000
16	68.15.46.000.152	90961	410
17	68.15.45.010.635	54420	42144
26	68.16.45.000.097	55707	3846
33	68.15.46.004.628	307837	7298
34	66.43.01.047.001	13048	612
42	66.43.18.000.005	232194	13101
45	68.16.45.000.131	1519984	7747
სულ		6546638	260923

ადგილობრივი ხელისუფლებისგან მიღებული პასუხის მიხედვით, პროექტის ტერიტორიაზე ოფიციალური სამოვრები არ მოიპოვება

2.2 სამოვრების სავლე კვლევა

თუმცა ადგილობრივი ხელისუფლების წარმომადგენლებთან ერთად პროექტის სოციალურმა მენეჯერმა და მიწის შესყიდვის ჯგუფმა ჩაატარეს დამატებითი სავლე ვიზიტები და გამოავლინეს სახელმწიფო მიწის ნაკვეთების რამდენიმე მცირე მონაკვეთი, რომელსაც ადგილობრივი მოსახლეობა არაფორმალურად იყენებს საქონლის/ცხვრის სამოვრად.

მთლიანობაში პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ტერიტორიაზე გამოვლინდა სამი ადგილობრივი უბანი, რომელიც ამჟამად გამოიყენება ადგილობრივი მოსახლეობის მიერ, როგორც არაფორმალური სამოვრები და ისინი განლაგებულია სოფლებში რუისსა და ურბნისში (ქარელის მუნიციპალიტეტში) ან მათ მახლობლად. გამოვლენილი სამი არაფორმალური სამოვარი განლაგებულია სახელმწიფო მიწის ნაკვეთებზე შემდეგი საკადასტრო ნომრებით:

სამოვარი №1: საკადასტრო ნომერი: 68.15.45.000.130, **სამოვარი №2:** საკადასტრო ნომერი: 68.15.47.022.001 და **სამოვარი №3:** საკადასტრო ნომერი: 68.16.45.000.131, რაც ნაჩვენებია ქვემოთ რუკაზე. აღნიშნული სახელმწიფო მიწის ნაკვეთები მნიშვნელოვან ფართობს მოიცავს: ნაკვეთი №

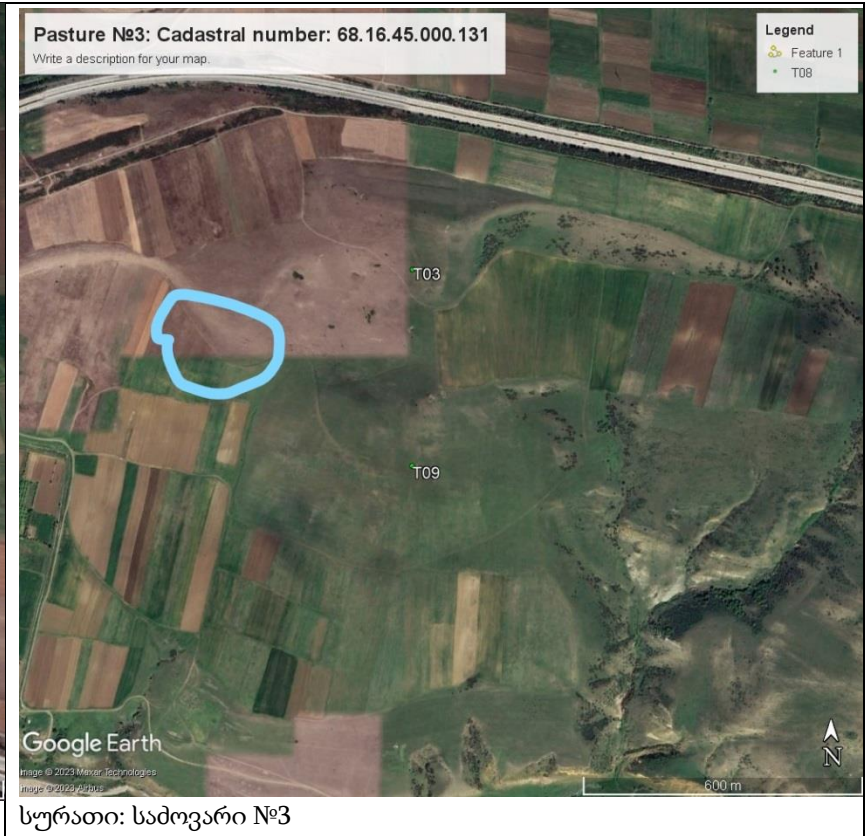
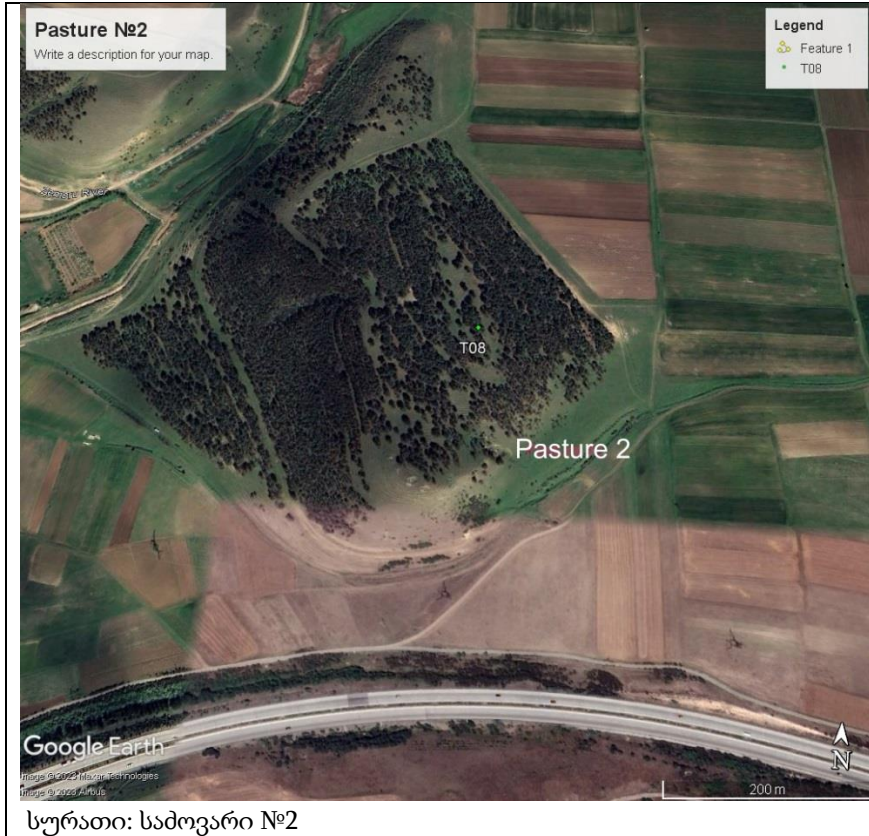
68.15.47.022.001 არის 37,5 ჰა და № 68.16.45.000.131 ნაკვეთი 152 ჰა. თუმცა, საძოვრები განლაგებულია ამ მოზრდილი მიწის ნაკვეთების მცირე უბნებზე. ეს ორი სახელმწიფო მიწის (68.15.47.022.001 და 68.16.45.000.131) ნაწილი სჭირდება პროექტს და იქნება შეძენილი. თუმცა ის წარმოადგენს მთლიანი მიწის ნაკვეთების მხოლოდ მცირე ნაწილს. ტურბინებისთვის საჭირო და მიწის შესყიდვას დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთები განლაგებულია არაფორმალურ საძოვრად გამოყენებული ტერიტორიის გარეთ.

რაც შეეხება მესამე სახელმწიფო მიწას, ის საერთოდ არ სჭირდება პროექტს, თუმცა ამ მიწაზე მდებარე მცირე საძოვარი ახლოსაა განლაგებული 68.15.45.000.137 მიწის ნაკვეთთან, რომელიც გამოყენებული იქნება პროექტისთვის.



სურათი: საძოვარი №1.

რუკა _ სამი არაფორმალური საძოვარი



იდენტიფიცირებული სამი არაფორმალური სამოვრებიდან არცერთი არ შედის პროექტის მუდმივი ზემოქმედების ზონაში. თითოეული არაფორმალური სამოვარი მდებარეობს უახლოესი ტურბინებიდან 140-150 მ მანძილზე. მისასვლელი გზები და დამაკავშირებელი კაბელები არ კვეთს სამოვრებს.

ზემოქმედების შეფასების ძირითადი დასკვნები:

- პროექტი არ ახდენს ზემოქმედებას სამოვრებზე
- სამოვრად გამოყენებული ტერიტორიების შესყიდვა არ არის გათვალისწინებული
- პროექტით სამოვრებზე წვდომის შეზღუდვა არ არის გათვალისწინებული

3. ადგილობრივი მაცხოვრებლების მიერ სამოვრებით სარგებლობის სოციალური შეფასება

3.1 თვისებრივი შესწავლა

გადაწყდა, ჩატარდეს სიღრმისეული ინტერვიუები ადგილობრივი ხელისუფლების წარმომადგენლებთან და მწყემსებთან პროექტის ზემოქმედების ზონის მიმდებარე არაფორმალურ სამოვრებზე. თვისებრივი კვლევისთვის შეირჩა სოფლების რუისისა და ურბნისის არაფორმალური სამოვრები. პროექტის სოციალურმა მენეჯერმა ჩატარა სიღრმისეული ინტერვიუები ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული სახელმწიფო მიწების მახლობლად სამ შერჩეულ ველზე. სულ ჩატარდა ცხრა სიღრმისეული ინტერვიუ (7 მწყემსთან და 2 ადგილობრივი ხელისუფლების წარმომადგენელთან). კვლევის ძირითადი საგანი იყო შემდეგი საკითხები:

- გამოყენების სიხშირე: კერძოდ, თვეები, როცა სარგებლობენ სამოვრებით;
- სარგებლობის არეალი;
- პირუტყვის და ცხვრების რაოდენობა არაფორმალურ სამოვრებზე;
- ხარჯები პირუტყვზე/ცხვარზე;
- ალტერნატიული სამოვრები;
- არაფორმალური სამოვრების მნიშვნელობა;
- ფართების გადანაწილება პირუტყვის/ცხვრის მფლობელებს შორის;
- არსებული დაბრკოლებები;
- და ა.შ.

ფოტოები საველე ვიზიტებიდან



3.2 რაოდენობრივი კვლევა

პირისპირ ინტერვიუები ჩატარდა რუისისა და ურბნისის მცხოვრებლებთან ცალკეულ რაიონში. რაიონები შეირჩა თვისებრივი კვლევის შედეგად, რამაც პროექტის ზონაში სახელმწიფო მიწების მიმდებარედ სოფლების კონკრეტული რაიონები გამოავლინა სამი არაფორმალური საძოვრის მომხმარებლებად. ინტერვიუები ჩატარა პროფესიონალმა დამოუკიდებელმა ინტერვიუერებმა, რომლებსაც აქვთ სოციალურ კვლევებში 10-წლიანი გამოცდილება. ინტერვიუების ხარისხის შემოწმება ჩატარა პროექტის სოციალურმა მენეჯერმა. რესპონდენტთა უმეტესობა იყო პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის მესაკუთრე/მოსარგებლე. ინტერვიუერებს ეხმარებოდნენ პროექტის მიწის შესყიდვის ჯგუფის წევრები. 2023 წლის მაის-ივნისში სულ ჩატარდა 102 პირისპირ ინტერვიუ. ინფორმაცია შეგროვდა შინამეურნეობების დონეზე. კვლევის ძირითადი საგანი იყო შემდეგი საკითხები:

- პირუტყვის/ცხვრის/ცხენების რაოდენობა;
- საძოვრების გამოყენება და სარგებლობის სიხშირე (სულ დღეები წელიწადში);
- გამოყენებული საძოვრების ადგილმდებარეობა და მათი სიახლოვე პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ტერიტორიასთან;
- ხარჯები პირუტყვზე/ცხვარზე;
- ალტერნატიულ საძოვრებზე წვდომა;
- არაფორმალური საძოვრების მნიშვნელობა;
- შინამეურნეობის მთლიანი შემოსავალი და მასში სასოფლო-სამეურნეო წარმოების წილი;
- შინამეურნეობაში გამოყენებული პირუტყვის/ცხვრის მოშენების ღირებულება;
- და ა.შ.

3.3 კვლევის ძირითადი დასკვნები

არაფორმალური საძოვრებიდან გასვლის ზემოქმედების მასშტაბი

კვლევის შედეგების მიხედვით (საკაბინეტო/ხარისხობრივი/რაოდენობრივი კვლევა), მხოლოდ სამი არაფორმალური საძოვარი შეიძლება დაზარალებს პროექტის შედეგად, თუმცა ზემოქმედება შეიძლება შეფასდეს, როგორც უმნიშვნელო. შემდეგი შეფასება ეფუძნება არაფორმალურ საძოვრებად გამოყენებული ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული სახელმწიფო მიწის ფაქტობრივ ფართობს და ამ ნაკვეთებზე ტურბინების განლაგებას. სამივე შემთხვევაში მანძილი პროექტის რეალური მუდმივი ზემოქმედების ზონასა და არაფორმალურ საძოვრებს შორის არის 150 მ. წინასწარი კვლევის შედეგებმა აჩვენა, რომ არაფორმალურ საძოვრებზე პირდაპირი ზემოქმედება არ ისახება და მათი ტერიტორიები არ შემცირდება, თუმცა, მწყემსები და ადგილობრივი მოსახლეობა კარგად უნდა იყვნენ ინფორმირებულები დაგეგმილი სამშენებლო აქტივობებისა და გრაფიკის შესახებ, რათა თავიდან აიცილონ დროებითი ზემოქმედება.

არსებულ არაფორმალურ საძოვრებზე გამოვლენილი პროექტის დაბალი ზემოქმედების მიუხედავად, საკითხის სენსიტიურობა მხედველობაში მიიღება პროექტის წარმომადგენლების მიერ სწორი კომუნიკაციის მეთოდების გამოყენებით (გამოკითხული პირუტყვის/ცხვრის მფლობელების 76% მიიჩნევს, რომ არსებულ საძოვრებზე ხელმისაწვდომობის დაკარგვა დიდ გავლენას მოახდენს მათ ოჯახებზე).

არაფორმალური სამოვრების გამოყენება

არაფორმალური სამოვრების ტერიტორიები მკაცრად არის განსაზღვრული და თითოეულ სამოვარს იყენებს მხოლოდ ორი სოფლის გარკვეული უბნების ადგილობრივი მოსახლეობა. სამივე შესწავლილი არაფორმალური სამოვრის უბნებში უცხოები ან პირები სხვა სოფლებიდან თითქმის არ შედიან.

სამიზნე სოფლებში პირუტყვის/ცხვრის რაოდენობა მცირდება. მწყემსების თქმით, ბოლო ათწლეულში მთლიანი რაოდენობა ოთხჯერაა შემცირებული. ვარდნის მთავარი მიზეზი მესაქონლეობის ხარჯების ზრდაა. დღეისათვის თითოეულ შესწავლილ სამოვარზე 100-150-მდე მსხვილფეხა რქოსანი პირუტყვი და უფრო ნაკლები ცხვარია. ყველა მათგანი სამოვრებზე გაჰყავს თავად მეპატრონეებს. პირუტყვის თითოეულმა მეპატრონემ თვეში ერთხელ მაინც უნდა იმუშაოს მწყემსად (თვეში ერთხელ თითო ძროხაზე) ან დაიქირაოს მწყემსი, რომელიც დღეში 40 ლარი ღირს, ამას ემატება დღიური კვების ხარჯები.

წლიური ხარჯები თითო სულ მსხვილფეხა რქოსან საქონელზე/ცხვარზე

ყველა ხარჯის გათვალისწინებით, თითო სულ მსხვილფეხა რქოსან პირუტყვზე/ცხვარზე **ჯამური წლიური ხარჯი საშუალოდ შეადგენს 1423 ლარს** (დამატებითი 330 ლარის ჩათვლით, თუ ოჯახმა უნდა დაიქირაოს მწყემსი) კომლზე, ხოლო პირუტყვის/ცხვრის წარმოების საშუალო წლიური ღირებულება **7691 ლარია**. კვლევის შედეგების მიხედვით, მესაქონლეობა/ცხვრის მოშენება შეიძლება ჩაითვალოს მომგებიანად, თუმცა ზოგიერთი მესაკუთრისთვის მაინც არ მოაქვს სარგებელი.

გამოვლენილი პრობლემები

არაფორმალური სამოვრების უმეტესობას არ გააჩნია წყლის წყარო, ამიტომაც პირუტყვს/ცხვარს მთელი დღის განმავლობაში აწუხებს წყურვილი, სადამოს სახლში დაბრუნებამდე ბალახობის სეზონზე. გარდა ამისა, ძროხების რამდენიმე მფლობელს აქვს იმაზე მეტი ხარჯი, ვიდრე ამონაგები მესაქონლეობის შედეგად მიღებული პროდუქციის ღირებულებიდან, რასაც შეიძლება მოჰყვეს ცხოველების გაყიდვა (მსხვილფეხა პირუტყვის/ცხვრის მფლობელების 11%).

3.4 რეკომენდაციები

როგორც თვისებრივი, ასევე რაოდენობრივი კვლევების ძირითადი მიგნებების გათვალისწინებით, შემუშავდა შემდეგი რეკომენდაციები:

- სამივე არაფორმალური სამოვრის მონიტორინგი უნდა განხორციელდეს მშენებლობისა და ექსპლუატაციის პერიოდში, რათა დადგინდეს ნებისმიერი ზემოქმედება, რომელიც შეიძლება მოხდეს ადგილობრივი პირუტყვის/ცხვრის მფლობელებზე.
- არაფორმალური სამოვრების მოსარგებლეებისთვის უნდა მოეწყოს თემის ცალკე შეხვედრები, რათა განიხილონ პროექტის ფარგლებში დაგეგმილი ყველა აქტივობა და მათი გავლენა სამოვრების კუთხით ჩამოყალიბებულ ჩვევებზე.
- იდენტიფიცირებული არაფორმალური სამოვრების მახლობლად მშენებლობის პერიოდი უმჯობესია დაიგეგმოს მწყემსებთან მჭიდრო თანამშრომლობით, რათა შეთანხმდნენ გრაფიკზე ზემოქმედების მინიმუმამდე შესამცირებლად.
- თუ მშენებლობის პერიოდში სამიზნე არაფორმალური სამოვრების რომელიმე აქტიურ ტერიტორიას დროებით შეეხება პროექტი, პროექტის გუნდში უნდა შევიდნენ მსხვილფეხა

პირუტყვის/ცხვრის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მფლობელები, რითაც უზრუნველყოფილი იქნება მინიმუმ ექვსთვიანი საკვები პაკეტი შინაური ცხოველებისთვის.

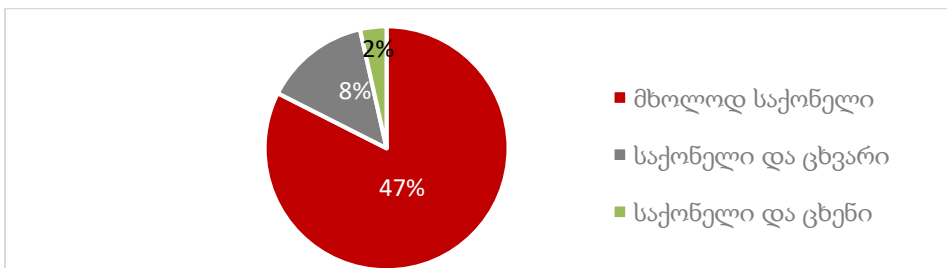
- თუ ექსპლუატაციის ფაზაში გამოვლინდა რაიმე დამატებითი ზემოქმედება სამიზნე არაფორმალური სამოვრების მონიტორინგის პროცესში, საარსებო წყაროს აღდგენის პროგრამის ფარგლებში უნდა გამოიყენონ შესაბამისი ზომები.

3.5 კვლევის დეტალური შედეგები

როგორც რაოდენობრივი, ასევე ხარისხობრივი კვლევებისას რესპონდენტთა უმეტესობა მამაკაცი იყო, რადგან ისინი სამოვრების საკითხებში უფრო ინფორმირებულები არიან. გამოკითხულთა მხოლოდ 12% იყო ქალი და თითქმის ყველა ოჯახის უფროსს წარმოადგენდა.

რაოდენობრივი კვლევის ფარგლებში გამოკითხული ადგილობრივების ნახევარზე მეტი ამბობს, რომ ჰყავს ძროხა (57%), ხოლო მათგან მხოლოდ რამდენიმეს – ცხვარი (8%). ცხვრის ყველა მფლობელი მესაქონლეობის სხვა სახითაც არის დაკავებული. რაოდენობრივი კვლევის შედეგები აჩვენებს, რომ მსხვილფეხა რქოსანი პირუტყვის მეპატრონეებს საშუალოდ 3 ძროხა ჰყავთ, ხოლო ცხვრის მეპატრონეებს საშუალოდ – ექვსი ცხვარი. თუმცა, ორი ძროხის ყოლა უფრო ხშირია, რადგან მეპატრონეების ნახევარს ჰყავს პირუტყვი (52%) ამ რაოდენობით. თვისებრივი კვლევის შედეგების მიხედვით, სოფელში უფრო ხშირია 1-2 ძროხის ფლობა. კვლევის ფარგლებში გამოვლენილი პირუტყვის ფლობის მაქსიმალური რაოდენობაა 17 ძროხა (ის მხოლოდ ერთმა რესპონდენტმა დაასახელა).

გრაფიკი №1 – მსხვილფეხა რქოსანი პირუტყვის/ცხვრის/ცხენის მფლობელობა



N=58

რესპონდენტთა შერჩევის კრიტერიუმების გათვალისწინებით, პირუტყვის/ცხვრის ყველა მფლობელმა დაასახელა სამი მიზნობრივი არაფორმალური სამოვრებიდან მინიმუმ ერთი, როგორც ძირითადი ან ალტერნატიული სამოვარი, რომელსაც მათი შინამეურნეობები იყენებენ. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ პროექტისთვის საჭირო არც ერთი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ტერიტორია არ არის განლაგებული ზუსტად გამოყენებულ არაფორმალურ სამოვრებზე, არამედ მხოლოდ მათ სიახლოვესაა. მანძილი სამოვრებიდან ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ რაიონებამდე დაახლოებით 3-4 კილომეტრია. ერთ შემთხვევაში ტერიტორია ზოგჯერ გამოიყენება სამოვრებისკენ მიმავალ გზად. თუმცა, მწყემსები ძირითადად სამოვრებისკენ მისასვლელად გრუნტიან გზებს იყენებენ. აღსანიშნავია ისიც, რომ არაფორმალური სამოვრები უმეტესწილად გამოიყენება მასიდან.

კვლევის შედეგების მიხედვით, სამიზნე პოპულაციაში სამოვრების მნიშვნელობა საკმაოდ მაღალია. გამოკითხულთა 76% მიიჩნევს, რომ არსებულ სამოვრებზე წვდომის დაკარგვა დიდ გავლენას მოახდენს მათ ოჯახებზე. თუმცა რესპონდენტთა უმრავლესობას არ ესმის, ვის შეიძლება დასჭირდეს არაფორმალურ სამოვრად გამოყენებული ტერიტორიები, რადგან ისინი

მოუწესრიგებელია და ქვებითაა სავსე. მათ იგულისხმებს, რომ ეს ტერიტორიები სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისთვის არ გამოდგებოდა.

რაოდენობრივი კვლევის შედეგები აჩვენებს, რომ ადგილობრივები არაფორმალურ სამოვრებს წელიწადში საშუალოდ 199 დღის განმავლობაში იყენებენ. ყველა სხვა პერიოდში მათ უწევთ საქონლის/ცხვრის გამოკვება თივით, ქერით ან სხვა საკვებით. მსხვილფეხა რქოსანი პირუტყვის/ცხვრის საკვები იწარმოება გამოკითხული ოჯახების მიწის ნაკვეთებზე, თუმცა უმეტეს ნაწილს იძენენ ბაზრებზე ან მეზობლებთან. იონჯა, ქათო ან ბზე ნაკლებად გამოიყენება (25%-ზე ნაკლები) მათი ფასის გამო.

რაოდენობრივი კვლევის შედეგების მიხედვით, ძოვების სეზონზე (მაისი-ოქტომბერი) მსხვილფეხა რქოსანი პირუტყვის /ცხვრის საკვებზე საშუალო ხარჯი შეადგენს დაახლოებით 293 ლარს თითო შინაურ ცხოველზე. ზამთრის სეზონზე (ნოემბერი-აპრილი) საშუალო ხარჯები იზრდება და ცხოველზე დაახლოებით 800 ლარამდე აღწევს. სამოვრებზე წვდომის დაკარგვის შემთხვევაში თითოეული გამოკითხული რესპონდენტი ამტკიცებდა, რომ მათ ექნებოდათ საშუალოდ 4504 ლარი დამატებითი ხარჯები პირუტყვზე/ცხვარზე. დასახელებული თანხა სამჯერ აღემატება სამიზნე სოფლებში მესაქონლეობის/ცხვრის მოშენების მიმდინარე წლიურ ხარჯებს.

ცხრილი №2 _ საშუალო წლიური ხარჯი მსხვილფეხა რქოსან პირუტყვზე/ცხვარზე

	ლარი
საშუალო დანახარჯები ერთი სული მსხვილფეხა რქოსანი პირუტყვის /ცხვრის საკვებზე მაისი-ოქტომბერი	293
საშუალო დანახარჯი ერთი სული მსხვილფეხა რქოსანი პირუტყვისთვის /ცხვრისთვის აყვანილ მწყემსზე მაისი-ოქტომბერი	330
საშუალო დანახარჯები ერთი სული მსხვილფეხა რქოსანი პირუტყვის /ცხვრის საკვებზე ნოემბერი-აპრილი	800
მთლიანი წლიური ხარჯი ერთ სულ მსხვილფეხა რქოსან პირუტყვზე /ცხვარზე	1423

რაოდენობრივი კვლევის შედეგებმა ასევე აჩვენა, რომ გამოკითხული მოსახლეობის **საშუალო წლიური შემოსავალი**, ოჯახის მიერ წარმოებული სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის ღირებულების ჩათვლით, შეადგენს დაახლოებით **24 842 ლარს (საშუალოდ 2070 ლარი თვეში)**. დასახელებული შემოსავლების მიხედვით, არც ერთი გამოკითხული ოჯახი არ იმყოფება სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ და თითქმის ნახევარს აქვს საქართველოში დადგენილ ოჯახის საშუალო შემოსავალზე უფრო მაღალი (<https://www.geostat.ge/en/modules/categories/50/households-income>). აღსანიშნავია, რომ გამოკითხული მოსახლეობის 10% სრულად არის დამოკიდებული საკუთარ სასოფლო-სამეურნეო წარმოებაზე და ეს არის მათი შემოსავლის ერთადერთი წყარო. გამოკითხულთა კიდევ 22% ასევე ასახელებს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის გაყიდვას წლიური შემოსავლის ნაწილად.

მსხვილფეხა რქოსანი პირუტყვის და ცხვრის მეპატრონეები ამბობენ, რომ მათი წლიური პროდუქციის საშუალო ღირებულება **7 691 ლარია**, რაც 89%-ში მომგებიანია, ხოლო მსხვილფეხა რქოსანი პირუტყვის/ცხვრის მეპატრონეების 11%-ს მოგებაზე მაღალი ხარჯი აქვთ.