



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია



წერილის ნომერი: **30-302605193**
თარიღი: **20/02/2026**

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძე

ბატონო ბესიკ,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 115-ე მუხლის პირველი ნაწილის, „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, წარმოგიდგინებ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი

მოგახსენებთ, რომ მოქალაქე ირაკლი გაბაშვილის (კანცელარიის N19/302501729/30 17.01.2025 წ.) მომართვის საფუძველზე, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას, მიზანშეწონილად მიაჩნია - ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, კერძოდ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჯაპანაში მდებარე 8000.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 27.04.45.232) სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის მიზნით, 5 წლის ვადით, გამოაცხადოს ელექტრონული აუქციონი.

აღნიშნულისთვის საჭიროა, - „ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკრებულომ, მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით, განსაზღვროს სარგებლობის უფლებით გადასაცემი უძრავი ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიამ, ზემოაღნიშნული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის მიზნით, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა 586.40 ლარი გამოთვალა, ქონების ღირებულების საწყისი ფასიდან 58640 ლარიდან, გასაანგარიშებელი კოეფიციენტის (10.0-%) შესაბამისად და განსასაზღვრად გაწერა „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტში, რომელსაც წარმოგიდგენთ განსახილველად და დასამტკიცებლად.

2. პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ა) პროექტის მიღება გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის შემოსავლების ზრდას.

ბ) პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯების ზრდას.

3. პროექტის ავტორი და საკრებულოს სხდომაზე დანიშნული მომხსენებელი

პროექტი მომზადებულია მერიის ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურის, სამართლებრივი უზრუნველყოფის განყოფილების მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის, ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის განყოფილების უფროსის ვარდენ კვაჭაძის კანდიდატურას. პროექტის მიღება მიზანშეწონილად მიგვაჩნია საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე.

4. პროექტის წარმდგენი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი.

ალექსანდრე სარიშვილი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი





**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის
ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური**



წერილის ნომერი: **08-30260518**
თარიღი: **20/02/2026**

ადრესატი:

ალექსანდრე სარიშვილი
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერო

**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს**

ბატონო ალექსანდრე,

„მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N 669 დადგენილების 22-ე მუხლის პირველი, მეორე და მესამე თავების მიხედვით მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შესაძლებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმებით, აღნაგობა, უზუფრუქტი, ქირავნობა, იჯარა, თხოვება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმებით. მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა ხდება აუქციონის ფორმით ან პირდაპირი განკარგვის წესით. მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობით, მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის ვადას განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, ვარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, იგივე დადგენილების 23-ე მუხლის პირველი, მეორე და მესამე თავის მიხედვით მუნიციპალიტეტის ქონების სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, აუქციონში გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმია აუქციონის პირობების სრულად დაკმაყოფილება (პირობებიანი აუქციონის შემთხვევაში) და მუნიციპალიტეტის ქონების ვადიანი სარგებლობისათვის ყველაზე მაღალი ფასის გადახდა, აუქციონში მონაწილეობის მიღება შეუძლია ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, აუქციონის პირობებს (პირობებიანი აუქციონის შემთხვევაში) ადგენს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, მუნიციპალიტეტის გადასაცემი ქონების მდგომარეობისა და მნიშვნელობის გათვალისწინებით, ამავე დადგენილების 36-ე მუხლის პირველი და მეორე პუნქტის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით, სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განისაზღვრება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას 2025 წლის 17 იანვარს განცხადებით მომართა მოქალაქე ირაკლი გაბაშვილმა (კანცელარიის N 19/302501729/30) რომლითაც ითხოვს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სოფელ ჯაპანაში მდებარე 8000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 27.04.45.232) სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემას აუქციონის ფორმით.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სოფელ ნოგოითში მდებარე 8000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 27.04.45.232) გამოცხადდეს ელექტრონული აუქციონი და მოხდეს მისი გაცემა სასყიდლიანი

სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით, ამასთანავე მოგახსენებთ რომ ზემოთ ნახსენები უძრავი ქონებისათვის სარგებლობით გაცემის წლიურ ქირის ოდენობად განისაზღვროს მთლიანი საბაზრო ღირებულების 58 640 ლარის (სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 29 დეკემბრის დასკვნა N 5007227524) 10 % -ის ოდენობით რაც შეადგენს 5 864 ლარს, (ყოველთვიურად 488,67 ლარი) ხოლო ბიჯის სიდიდედ საწყისი საიჯარო ფასის 10 %-ით რაც შეადგენს 586,40 ლარს, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლების ვადად კი განისაზღვროს 5 წელი.

გთხოვთ დაავალოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს შესაბამისი პროექტის მომზადება ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოზე განსახილველად.

პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგინებ მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის, ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის განყოფილების უფროსის ვარდენ კვაჭაძის კანდიდატურას.

პატივისცემთ,

ირაკლი ხუხუნიაშვილი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2026 წლის თებერვალი

ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, ელექტრონული აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 115-ე მუხლის პირველი ნაწილის და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად,

მუხლი 1. ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, კერძოდ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჯაპანაში მდებარე 8000.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 27.04.45.232) ელექტრონული აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განისაზღვროს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით ქონების საბაზრო ღირებულების 58640 ((ორმოცდათვრამეტათას ექვსას ორმოცი) შეფასება განსაზღვრულია 2024 წლის 29 ნოემბრის სსიპ ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N008 223824 დასკვნით) ლარის 10 %-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 586.40 (ხუთას ოთხმოცდაექვსი ლარი და ორმოცი თეთრი) ლარს.

მუხლი 2. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისამართზე ქ. ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქ. N14 მისი ამოქმედებიდან ერთი თვის ვადაში საქართველოს „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის“ მე-8 თავის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 3. განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

ბესიკ ტაბიძე

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

მოქალაქე იხაჯიანი ვაზაშვილი
მცხოვრები ქოვ. რიკითა (ჭანჭანი)
ტელეფონი 558-405-308

განცხადება

ვახიანი სიმეონის უფლები (საქმობი)
ნუსი ვაჟაშვილი სოვ. ჭანჭანი
ვახიანი (27 04 45 232) სავადასკო
ვახიანი ხუკუსი უბანი მიწა
ნაყვანი

იხაჯი ვაზაშვილი 4600 1024071 2003წ.
მე პირადი N დაზადების თარიღი

(სახელი-გვარი)

რიცხვი /თარიღი

თანხმობას ვაცხადებ, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიამ, კანონმდებლობით დადგენილი წესით მოცემული განაცხადის განხილვისა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით და ამ მიზნის განსახორციელებლად საჭირო მოცულობით დაამუშავოს სსიპ „სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს“ მონაცემთა ელექტრონულ ბაზაში დაცული ჩემი პერსონალური მონაცემები

17.01. 2025 წელი
თარიღი

იხაჯი
ხელმოწერა

555-15-13-79



3008299824

სსს

რეგიონი	ბათუმი	დასრულების თარიღი	29/11/2024
---------	--------	-------------------	------------

დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	1008812424	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	04/11/2024	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000160624	ხელშეკრულების თარიღი:	02/02/2024 - 31/12/2025
შეთანხმების ნომერი:	9000014124	შეთანხმების თარიღი:	28/11/2024 - 10/01/2025
დასკვნის ნომერი:	008223824		

ექსპერტიზის დამკვეთი :	
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	26001005981
ორგანიზაცია:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139
თანამდებობა:	მერი
დოკუმენტის შემომტანი:	გელა ბერიძე

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 16.01.2023 N14. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
14014. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	400	400
19004. - საექსპერტო კვლევითი მიზნებისათვის, ბიუროს შესაბამისი სტრუქტურული დანაყოფების და ტერიტორიული ორგანოების განთავსების მუნიციპალური საზღვრებიდან გასვლა	1	200	200
			ჯამი: 600.00
			საბოლოო ფასი: 600.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):			
მარიამ მახარაძე		ლევან აბაშიძე	
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების სპეციალისტი		საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი (ხელმოწერა)	მიმღები პირი (ხელმოწერა) გაცემის თარიღი
--	---



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5007227524
29/11/2024



5007227524

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

(საქართველო, ლანჩხუთი ს. ჩოჩხათი)

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302430566 მომართვის (ბიუროს 2024 წლის 4 ნოემბრის რეგისტრაციის N1008812424) საფუძველზე, გიგზავნით N008223824 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 08 ფურცლად;

პატივისცემით,

პაველე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5007227524

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან შეთანხმებულ მასალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი 09.11.24.

(ხელმოწერა) ბ



ლ. ს. ხელმოწერა



008223824

გაფრთხილება

დეპარტამენტების უფროსების მიერ განგვემარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

თანამდებობა: მერი

მისამართი: საქართველო, ლანჩხუთი ს. ჩოჩხათი

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

მარიამ მახარაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების სპეციალისტი, სპეციალობით მუშაობის 1 წლამდე სტაჟით.

ლევან აბაშიძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 3 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი უძრავი ქონების შეფასებაში: №A-1199 ; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებაში: №P-0957; საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1650 სერტიფიკატი „ძვირფასი ლითონებისა და ქვები“-ს სპეციალობაში; საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1648 სერტიფიკატი „ძვირფასქვიანი საიუველირო ნაკეთობები“-ს სპეციალობაში.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ შეგვიფასოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, სოფელ ჯაპანაში მდებარე 8000.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 27.04.45.232) საპრივატიზებო საფასური“.

შემოსვლის თარიღი: 04/11/2024 წ

გასვლის თარიღი: 29/11/2024 წ

დასკვნა

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჯაპანაში მდებარე, №27.04.45.232 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 8000.00 კვ.მეტრი სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 58640.00 (ორმოცდათორამეტიათასექვსასორმოცი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ლევან აბაშიძე



008223824

გამოკვლევა

შესაფასებელი უძრავი ქონების ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2024 წლის 26 ნოემბერს სასაქონლო ექსპერტიზის სპეციალისტის (ქონების ინსპექტორის) მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული უძრავი ქონება, მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ჯაპანაში.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 8000.00 კვ.მ. ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ტერიტორიას არ გააჩნია შემოღობვა. ინსპექტირების პერიოდში მიწის ნაკვეთი თავისუფალია. ტერიტორიის ნაწილი დაჭაობებულია.

ფართს ესაზღვრება აუთვისებელი მეზობელი მიწის ნაკვეთები, ცენტრალური საავტომობილო გზა და დიდი ტბა.

(იხ. ფოტოილუსტრაცია).

მარიამ მახარაძე 

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.04.45.232 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 8000.00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას შემფასებელი დაეყრდნო ქონების ინსპექტორის მიერ მომზადებულ უძრავი ქონების ფიზიკური მახასიათებლების აღწერას და ფოტოილუსტრაციას (იხ. შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა და ფოტოილუსტრაცია).

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №892024239875 – 20/08/2024წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 27, სექტორი - 04, კვარტალი - 45, ნაკვეთი - 232; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი); დაზუსტებული ფართობი: 8000.00 კვ.მეტრი. მისამართი: მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი ჯაპანა; მესაკუთრე: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი.

შეზღუდვები და დაშვებები:

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებული/მიღებული იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია მნიშვნელოვანი დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას;
4. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციების ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით;
5. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და



008223824

შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე;

- 6. შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტური“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება - წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გამშლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“ (IVS).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიიღება შესაბამისი პერიოდისათვის უძრავი ქონების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება.

შეფასების მიდგომები

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშებისას შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- **საბაზრო მიდგომა** - ღირებულებას გვიჩვენებს განსახილველი აქტივის შედარებით ისეთ იდენტურ ან მსგავს აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია. საბაზრო მიდგომა ითვალისწინებს კორექტირებას: **შესადარის ტრანზაქციის მეთოდით** ან/და **საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდით**.
- **შემოსავლის მიდგომა** - ღირებულებას ადგენს (გვიჩვენებს) მომავალი ფულადი ნაკადების გარდაქმნით მიმდინარე ღირებულებაში, **ფულადი ნაკადების დისკონტირების** ან **კაპიტალიზაციის მეთოდის** გამოყენებით.
- **დანახარჯების მიდგომა** - წარმოადგენს ობიექტის შეფასების მეთოდების ერთობლიობას, რომლებიც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი აქტივის იდენტური/მსგავსი აქტივები საჯაროდ ივაჭრება, ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა (შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდით) ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად (საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდით). როგორც წესი, სწორედ აქტიური ბაზრის მონაცემები ითვლება ღირებულების ყველაზე კარგ მტკიცებულებად და შესაბამისად, საბაზრო მიდგომას გააჩნია უფრო მეტი ნდობის ფაქტორი.

საბაზრო მიდგომა

საბაზრო მიდგომა ეფუძნება პრინციპს, რომლის მიხედვითაც ღირებულების განსაზღვრა ხდება ანალოგიური/მსგავსი ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე. ამასთან, ამოსავალი პრინციპი არის **ჩანაცვლების პრინციპი**, რომლის თანახმადაც რაციონალური ინვესტორი ქონების შექმნაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლიანობის ანალოგიური ობიექტი.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო იდენტური/მსგავსი უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტების შედარება შესადარის ობიექტებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების



008223824

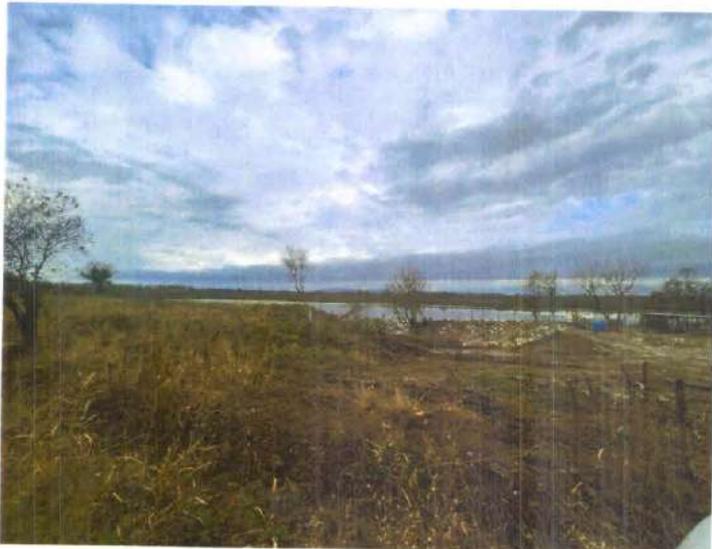
ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



008223824



ფოტო 5



ფოტო 6

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესაღარიის ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესაღარის ობიექტი №1	შესაღარის ობიექტი №2	შესაღარის ობიექტი №3
მისამართი	მუნიციპალიტეტი ლანხსუთი, სოფელი ჯაბანა	მუნიციპალიტეტი ლანხსუთი, სოფელი შუხუთი	მუნიციპალიტეტი ლანხსუთი, სოფელი ხეთითი	მუნიციპალიტეტი ლანხსუთი, სოფელი ზემო შუხუთი
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	27.04.45.232	27.05.48.487	27.04.48.228	27.05.45.130
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეოფაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
თარიღი	მიმდინარე	მიმდინარე	29/12/2023	11/07/2024
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	16453.00	1800.00	13000.00
ფართობი (კვ.მ.)	8000.00	2079.00	550.00	1000.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	7.91	3.27	13.00
ინფორმაციის წყარო	-	www.myhome.ge	საჯარო რეესტრის მონაცემთა ელექტრონული ბაზა	
ID ან კონტაქტი	-	18691017		

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ქონება	შესაღარის ობიექტი №1	შესაღარის ობიექტი №2	შესაღარის ობიექტი №3
მისამართი	მუნიციპალიტეტი ლანხსუთი, სოფელი ჯაბანა	მუნიციპალიტეტი ლანხსუთი, სოფელი შუხუთი	მუნიციპალიტეტი ლანხსუთი, სოფელი შუხუთი	მუნიციპალიტეტი ლანხსუთი, სოფელი ხეთითი	მუნიციპალიტეტი ლანხსუთი, სოფელი ზემო შუხუთი
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	16453.00	1800.00	13000.00	
ფართობი (კვ.მ.)	8000.00	2079.00	550.00	1000.00	
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	7.91	3.27	13.00	
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური	ტიპიური
კონტაქტურება	-	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	7.91	3.27	13.00	
2 გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეოფაზება	გაყიდვა	გაყიდვა	გაყიდვა
კონტაქტურება	-	-10%	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	7.12	3.27	13.00	



008223824

ელემენტებთან მიმართებაში;

- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შესადარის ობიექტებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

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

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

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

ამ კვლევისათვის, ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტის მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები, რომლებიც შემდგომში დაკორექტირებული იქნა სხვადასხვა შედარების ელემენტებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჯაპანაში მდებარე, №27.04.45.232 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **8000.00 კვ.მეტრი** სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **58640.00 (ორმოცდათვრამეტათასექვსასორმოცი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

ლევან აბაშიძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №892024239875 – 20/08/2024წ);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ლევან ლეჟავა

3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები	არა	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	7.12	3.27	13.00	13.00
4	საბაზრო პირობები	მიმდინარე	მიმდინარე	29/12/2023	11/07/2024	
	კორექტირება	-	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	7.12	3.27	13.00	13.00
5	ადგილმდებარეობა	მუნიციპალიტეტი დანისკუთი, სოფელი ჭაბახა	უარესი (ცენტრალური ბზიდან მიმორბეული)			
	კორექტირება	-	+10%	+10%	+10%	+10%
	დაკორექტირებული ფასი	-	7.83	3.60	14.30	14.30
6	ვიზიკური მახასიათებლები (ფართობი)	8000.00	2079.00	550.00	1000.00	1000.00
	კორექტირება	-	-10.00%	-20.00%	-15.00%	-15.00%
	დაკორექტირებული ფასი	-	7.05	2.88	12.16	12.16
7	გამოყენება/შეზღუდვები	არა	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება	-	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	7.05	2.88	12.16	12.16
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0.40	0.30	0.30	0.30
	შეწონილი ფასები	-	2.82	0.86	3.65	3.65
	1 კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		7.33			
	შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)		8000.00			
	უბრალო ქონების მთლიანი საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)		58640.00			