



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
ლ ა ნ ჩ ხ უ თ ი ს მ უ ნ ი ც ი პ ა ლ ი ტ ე ტ ი ს მ ე რ ი ა



წერილის ნომერი: 30-302617418
თარიღი: 23/06/2026

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძეს**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე.დ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის შესაბამისად, წარმოგიდგენთ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 25 თებერვლის N6 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი

მოგახსენებთ რომ საკრებულოს განკარგულების ცვლილების პროექტი, მომზადდა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოხსენებითი ბარათის საფუძველზე, სადაც მიზანშეწონილად არის მიჩნეული, რომ საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხიდან და გეგმიდან ამოღებულ იქნას, მერიის აუქციონატორის მიერ, პრივატიზირებული უძრავი ქონება კერძოდ, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის, ჩოჩხათის ადმინისტრაციულ ერთეულის სოფელ შრომისუბანში მდებარე 228 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული 202,07 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა (ს/კ 27.13.45.271)

ასევე მიზანშეწონილია, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის მოთხოვნის საფუძველზე, სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 18 მარტის N5001633126 წერილის თანახმად, დასკვნით შეფასებული - ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული სოფელ აცანაში მდებარე 27.02.41.163 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული 1240 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 802,60 კვ.მ. მხოლოდ შენობა-ნაგებობა (საწყის საპრივატიზებო საფასური - 108351 ლარი.) შემგომში განკარგვის მიზნით, აისახოს მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხასა და გეგმაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე წარმოგიდგენთ, „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 25 თებერვლის N6 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ პროექტს განსახილველად და დასამტკიცებლად.

2. პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ა) პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯების ზრდას.

ბ) პროექტის მიღება გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის შემოსავლების ზრდას.

3. პროექტის ავტორი და საკრებულოს სხდომაზე დანიშნული მომხსენებელი

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

4. პროექტის წარმდგენი

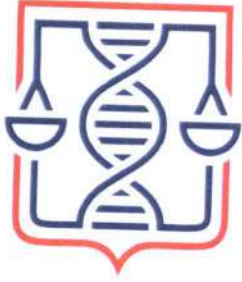
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი.

ალექსანდრე სარიშვილი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიცირი ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი





სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

N^o 5001633126

18/03/2026



5001633126

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302605583 მომართვის (ბიუროს 2026 წლის 26 თებერვლის რეგისტრაციის N1001648926) საფუძველზე, გიგზავნით N001917426 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 12 ფურცლად;

პატივისცემით,

გიორგი მურვანიძე
ბიუროს უფროსი



001917426

ექსპერტის დასკვნა № 001917426

გაფრთხილება

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

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

თანამდებობა: მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნიკა ქობულაძე / 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 P-1123 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებაში: №P-0885. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი უძრავი ქონების შეფასებაში: №A-1341

ლევან აბაშიძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 4 წლამდე სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი უძრავი ქონების შეფასებაში: №A-1578 ; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებაში: №P-1205; 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 სოფელ აცანაში მდებარე 1240 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მსაზღვრე განთავსებული 802,60 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის (ს/კ 27.02.41.163) საპრივატიზებო ღირებულება “.

შემოსვლის თარიღი: 26/02/2026 წ

გასვლის თარიღი: 18/03/2026 წ

დასკვნა

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი აცანა, მე-3 ქუჩის N8-ში მდებარე, №27.02.41.163 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, 1240.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული 802.60 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 118,073.00 (ასთვრამეტიათასსამოცდაცამეტი) ლარს. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №2-ში.



001917426

ექსპერტის დასკვნა № 001917426

ნიკა ქობულაძე

ლევან აბაშიძე

გამოკვლევა

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით სასაქონლო ექსპერტების მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონება, მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი აცანა, მე-3 ქუჩის N8-ში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.02.41.163 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 1240.00 კვ.მ. ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული 802.60 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობა. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ნაკვეთს არ გააჩნია შემოღობვა. ფართის ესაზღვრება სამანქანო გზა და მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი №01/1 შენობა წარმოადგენს რკინის მასალებისგან ნაგებ შენობას. კედლების და ჭერის ზონები წარმოდგენილია თუნუქის ფურცლების სახით, რომელთა ნაწილი შეუვსებელია. იატაკი წარმოდგენილია ბეტონის მჭიმის სახით. შენობას ღიობები არ გააჩნია.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882020004392 - 06/01/2020წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 27, სექტორი - 02, კვარტალი - 41, ნაკვეთი - 163; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **1240.00 კვ.მეტრი**. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: **N1**; შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: **802.60 კვ.მეტრი**. მისამართი: **მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, სოფელი აცანა**. მესაკუთრე: **სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ID ნომერი: 233730139)**.

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 შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე;
6. მიწის ნაკვეთის შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტური“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე



001917426

მაღალი ნდობის ფაქტორი.

საქართველოს უძრავი ქონების ზოგადი მიმოხილვა

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

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

ბაზრის ძირითადი სეგმენტები

1. საცხოვრებელი უძრავი ქონება

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

2. კომერციული უძრავი ქონება

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

3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები

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

ფასები და ტენდენციები

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

2024 წელს წინა წელთან შედარებით, ფასების ზრდა დაფიქსირდა, როგორც საცხოვრებელი ბინების სეგმენტში, ისე კერძო სახლების სეგმენტში.

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

საუბარია 12 040.4 ათასი კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე. საქსტატის ცნობით, ნებართვების 73.5 პროცენტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების 46.8 პროცენტი მოდის თბილისზე, 10.5 პროცენტი – ქვემო ქართლის რეგიონზე, 8.2 პროცენტი – მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე და 8.0 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე. ამავე სტატისტიკის მიხედვით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში ჩასატარებელ სამუშაოებზე საერთო რაოდენობიდან 6.8 პროცენტი მოდის.



001917426

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

უწყების ანგარიშით, 2024 წელს ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა 3 245.6 ათასი კვ.მ ფართობის 3 604 ობიექტი, რაც წინა წელთან შედარებით 1.4 პროცენტით ნაკლებია. ექსპლუატაციაში მიღებული ობიექტების ნახევარზე მეტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, 36.2 პროცენტი მოდის თბილისზე, 13.2 პროცენტი – მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე, 12.7 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე და 7.7 პროცენტი – იმერეთის რეგიონზე. ამავე სტატისტიკის მიხედვით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში ექსპლუატაციაში მიღებულ ობიექტებზე საერთო რაოდენობის 2.6 პროცენტი მოდის.

საინვესტიციო გარემო

- უცხოელ ინვესტორებისთვის საქართველოში უძრავი ქონების ყიდვა საკმაოდ მარტივი პროცედურაა (გარდა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისა).
- საგადასახადო გარემო და გამარტივებული რეგისტრაციის პროცედურები ხელს უწყობს ბაზრის განვითარებას.

მთავარი გამოწვევები

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

ქირა

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

დაბეგვრა

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

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება - წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, 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 ურთიერთხემოქმედების 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: შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდით ან/და საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდით.



001917426

- **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 ადდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე, ცვეთების გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისთვის (შექმისთვის). მიდგომა გვადლევს საშუალებას გამოვთვალოთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვაკლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა მოძველების ხარჯი.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი უძრავი ქონების იდენტური და მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები ვერ იქნა მოპოვებული გამოსაკვლევ უბანში, ამიტომ ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა **დანახარჯების მიდგომა**. დანახარჯების მიხედვით ღირებულების შეფასება დაფუძნებულია იმ ვარაუდზე, რომ ხარჯები მიწის ნაკვეთის შეძენაზე, მის მომზადებაზე და მშენებლობაზე, წარმოადგენენ საფუძველს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასებისათვის.

შეფასებისას განხორციელებული პროცედურა

- შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის /როგორც ვაკანტურის/ შეძენის ღირებულების შეფასება;
- გაუმჯობესებების ადდგენითი/ჩანაცვლების ღირებულების გაანგარიშება;
- სამეწარმეო (დეველოპერის) მოგების შეფასება;
- ახალი მშენებლობის ღირებულების შეფასება;
- გაუმჯობესებების ცვეთის გაანგარიშება;
- ახალი მშენებლობის ნარჩენი ღირებულების შეფასება;

⊗ უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება.

დანახარჯების მიდგომის შესაბამისად უძრავი ქონების შეფასება განხორციელდა ორ ეტაპად. **I ეტაპზე** მოხდა მიწის ნაკვეთის, როგორც ვაკანტურის საბაზრო ღირებულების დადგენა **საბაზრო მიდგომით**, **II ეტაპზე** დადგინდა შესაფასებელი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საბაზრო ღირებულება **დანახარჯების მეთოდით**.

მიწის ნაკვეთის შეფასება (I ეტაპი)

მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) შეფასებისას გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა (შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდი) ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად (საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდი).

საბაზრო მიდგომა

საბაზრო მიდგომა ეფუძნება პრინციპს, რომლის მიხედვითაც ღირებულების განსაზღვრა ხდება ანალოგიური/მსგავსი ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე. ამასთან, ამოსავალი პრინციპი არის **ჩანაცვლების პრინციპი**, რომლის თანახმად რაციონალური ინვესტორი ქონების შეძენაში 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 შესადარისი ობიექტებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შესადარისი ობიექტებთან დაკორექტირებული



001917426

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 მიწის ნაკვეთის 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 **ლანჩუტის მუნიციპალიტეტი, სოფელი აცანა, მე-3 ქუჩის N8-ში** მდებარე, **№27.02.41.163** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული **1240.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების პირობითად ვაკანტური (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ღირებულების შეფასება (II ეტაპი)

დანახარჯების მიდგომით შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ღირებულების მაჩვენებლის განსაზღვრა ემყარება იმ ეკონომიკური პრინციპის გამოყენებას, რომ მყიდველი აქტივისთვის არ გადაიხდის იმაზე მეტს, რამდენიც არის მისი ექვივალენტური სარგებლიანობის მქონე აქტივის შეძენის (შესყიდვის ან მშენებლობის გზით) დანახარჯი, თუ დროში მიზანშეუწონლად არ არის შეზღუდული და არ განიცდის მასთან დაკავშირებული შეფერხებების, რისკისა და სხვა ფაქტორების ზემოქმედებას. აღნიშნული მიდგომით ღირებულების მაჩვენებელი განისაზღვრება მოცემული აქტივის ჩანაცვლების მიმდინარე დანახარჯების, ან მისი ზუსტი ანალოგის ხელახლა შექმნის დანახარჯების (ღირებულების) გამოთვლით და მიღებული შედეგიდან აქტივის ფიზიკური დაზიანებისა და ნებისმიერი ფორმის მოძველების (მორალური ცვეთის) გამორიცხვით.

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებით გათვალისწინებულია დანახარჯების მიდგომის შემდეგი ძირითადი მეთოდები:

ჩანაცვლების დანახარჯების (ღირებულების) მეთოდი - მეთოდი, რომლის მეშვეობით ღირებულების მაჩვენებელი განისაზღვრება ანალოგიური აქტივის დანახარჯების გამოთვლით, რომელსაც განსახილველი აქტივის ექვივალენტური სარგებლიანობა გააჩნია;

აქტივის ხელახლა შექმნის დანახარჯების მეთოდი - დანახარჯების მეთოდი, რომლის დროსაც ღირებულების მაჩვენებელი განისაზღვრება განსახილველი აქტივის ასლის (ზუსტი ანალოგის) ხელახლა შექმნის დანახარჯების (ღირებულების) გამოთვლით;

დაჯამების მეთოდი - მეთოდი, რომლის მეშვეობით აქტივის ღირებულება გამოითვლება თითოეული მისი შემადგენელი ნაწილის ღირებულებების შეკრებით.

დანახარჯების მეთოდის მსვლელობისას შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ჩანაცვლების ღირებულება. **ჩანაცვლების ღირებულება** გამოხატავს მსგავსი ფუნქციური გამოყენების გაუმჯობესების შექმნაზე გასაწევი ხარჯების ღირებულებას შეფასების თარიღისათვის, თანამედროვე სტანდარტებისა და სამშენებლო მასალების გამოყენებით.

ჩანაცვლების ღირებულება შეფასებულია კვადრატული მეტრების შედარების მეთოდის გამოყენებით. მეთოდი დაფუძნებულია



001917426

შედარებაზე შემდეგი დაშვების გათვალისწინებით, რომ ახლო წარსულში აშენებული შესადარისი შენობის 1 კვ.მ-ის აშენების დადგენილი ღირებულება წარმოადგენს საფუძველს შესაფასებელი გაუმჯობესების 1 კვ.მ-ის ჩანაცვლების ღირებულების შეფასებისათვის. ამ მეთოდისთვის შემფასებლის მიერ განხორციელდა შესაბამისი სამშენებლო ბაზრის კვლევა, რომლითაც მოხდა მსგავსი ფუნქციონალური, ფიზიკური და სხვა მახასიათებლების მქონე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის 1 კვ.მეტრის მშენებლობაზე გაწეული პირდაპირი და ირიბი ხარჯების საშუალო მაჩვენებლების დადგენა.

დანახარჯების მიდგომით ობიექტის ღირებულების განსაზღვრისათვის მშენებლობის ღირებულებას ემატება სამეწარმეო (დეველოპერის) მოგება. სამეწარმეო მოგება – წარმოადგენს გარკვეულ თანხას ფულად გამოხატულებაში, რომელიც ასახავს მენაშენის კომერციულ დაინტერესებას კონკრეტულ მშენებლობაში. იმის გამო, რომ ყველა მენაშენე არ იღებს ერთნაირ მოგებას, ამიტომ ეს მაჩვენებელი (სამეწარმეო მოგება) აღებულია ტიპური ბაზრისთვის დამახასიათებელი მაჩვენებლებიდან.

დანახარჯების მიდგომის კონტექსტში „ცვეთა“ ნიშნავს კორექტირებებს, რომლებიც შემფასებელს შეაქვს იდენტური სარგებლიანობის მქონე აქტივის შექმნისთვის საჭირო დანახარჯების შეფასებაში, რათა აისახოს განსახილველ აქტივზე ზემოქმედი დაძველების ფაქტორების გავლენა მის ღირებულებაზე. ცვეთა განისაზღვრება, როგორც სხვაობა შეფასების თარიღისათვის ახალი გაუმჯობესებების აშენების ხარჯებსა და გაუმჯობესებების მიმდინარე ღირებულებას შორის.

ცვეთის კორექტირებები გაითვალისწინება აქტივის მოძველების ასახვის მიზნით. აქტივის მოძველება სხვადასხვა ქვეკატეგორიებისაა. შენობა-ნაგებობებისათვის განიხილება ცვეთის სამი ტიპი: ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური.

ფიზიკური – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია სამშენებლო კონსტრუქციის, მასალების და ელემენტების ბუნებრივი დაზიანებით ბუნებრივი დაბერების ან არასწორი ექსპლუატაციის შედეგად.

ფუნქციონალური – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია შენობის (ნაგებობის) სამომხმარებლო თვისებების თანამედროვე პარამეტრებთან შესაბამელობით.

ეკონომიკური – არის ისეთი ცვეთა, რომელიც გამოწვეულია ბაზარზე სიტუაციის, საკანონმდებლო პირობების და სხვა ფაქტორების ცვლილებით.

შესაფასებელი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ჩამონათვალი და დანახარჯების მეთოდის ფარგლებში დადგენილი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები მოცემულია დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაანგარიშება

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა **ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი აცანა, მე-3 ქუჩის N8-ში** მდებარე, **№27.02.41.163** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, **1240.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული **802.60 კვ.მეტრი** შენობა-ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **118,073.00 (ასთვრამეტიათასსამოცდაცამეტი) ლარს**. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

ნიკა ქობულაძე

ლევან აბაშიძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882020004392 - 06/01/2020წ).



001917426

ექსპერტის დასკვნა № 001917426

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ლევან ლეჟავა

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ლევან ლეჟავა



001917426

ექსპერტის დასკვნა № 001917426

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



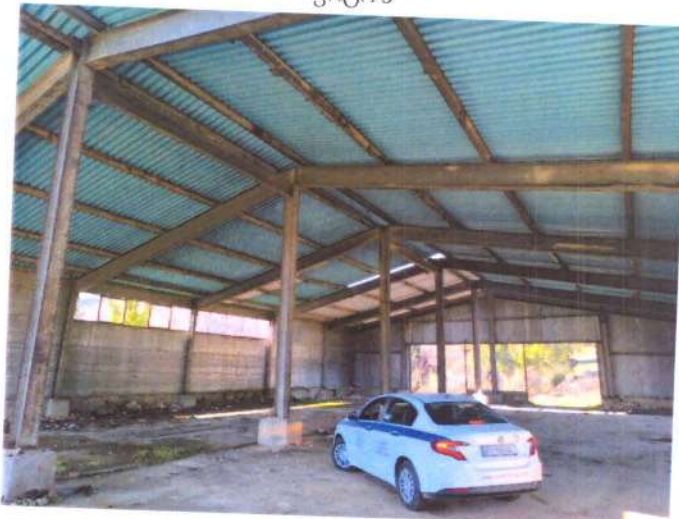
ფოტო 2



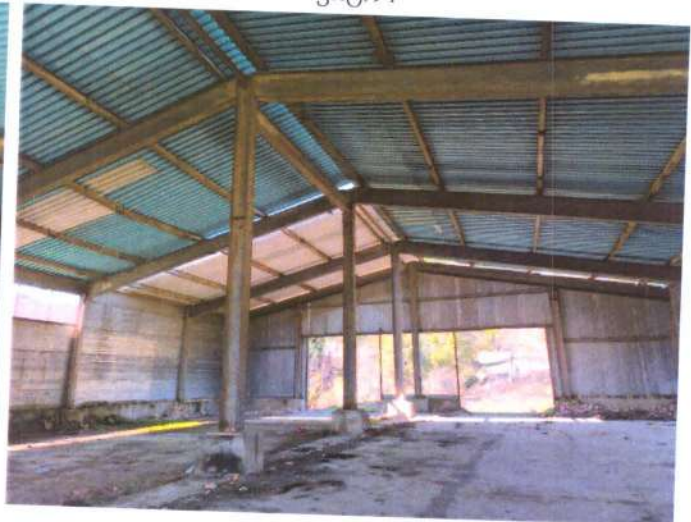
ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6