



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



წერილის ნომერი: 30-302618015  
 თარიღი: 29/06/2026

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს  
 თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძეს**

**ბატონო ბესიკ,**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 115-ე მუხლის, 122-ე მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების, „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 და მე-4 პუნქტის შესაბამისად, წარმოვიდგინებ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, შპს „ჯი ენ ელი“-სთვის (ს/კ 404507173), პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისთვის თანხმობის მიცემის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

**1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი**

მიმდინარე წლის 25 მარტს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას წერილით მომართა შპს „ჯი ენ ელი“-ს ( ს/კ 404507173) დირექტორმა გიორგი გედევანიშვილმა ( კანცელარიის ნომერი 10/302608450- 30 - 25.03.2026 წელი) რომლითაც მოთხოვნილი იყო ქ. ლანჩხუთში ჟორდანიას ქუჩის მიმდებარედ არსებული 463 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან ( ს/კ 27.06.51.394) 6 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით გადაცემა. შპს „ჯი ენ ელი“ არის საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიერ ჩატარებულ ტენდერში გამარჯვებული და საქართველოში ახორციელებს ლატარიის ორგანიზებასა და ჩატარებას.

ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსახრებაა შპს „ჯი ენ ელი“-ს გადაეცეს სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით, პირდაპირი განკარგვის წესით ქ. ლანჩხუთში ჟორდანიას ქუჩის მიმდებარედ არსებული 463 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან ( ს/კ 27.06.51.394 ) 6 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და წლიურ საიჯარო ფასის ოდენობად განისაზღვროს 4200 (ოთხიათას ორასი) ლარი,

ხოლო ხელშეკრულების ვადად ერთი წელი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უძრავი ქონების სარგებლობის უფლების გადაცემასთან დაკავშირებით, გთხოვთ თქვენს თანხმობას.

## 2. პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ა) პროექტის მიღება არ 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 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 კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: **08-302617743**  
თარიღი: **26/06/2026**

**ადრესატი:**

ალექსანდრე სარიშვილი  
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერო

**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს**

**ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს**

**მ ო ხ ს ე ნ ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი**

**ბატონო ალექსანდრე,**

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N 669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტების თანახმად 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. პირდაპირი განკარგვის წესით მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შეიძლება სასყიდლით ან უსასყიდლოდ.

მიმდინარე წლის 25 მარტს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას წერილით მომართა შპს „ჯი ენ ელი“-ს ( ს/კ 404507173) დირექტორმა გიორგი გედევანიშვილმა ( კანცელარიის ნომერი 10/302608450- 30 - 25.03.2026 წელი) რომლითაც მოთხოვნილი იყო ქ. ლანჩხუთში ჟორდანია ქუჩის მიმდებარედ არსებული 463 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან ( ს/კ 27.06.51.394) 6 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით გადაცემა.

შპს „ჯი ენ ელი“ არის საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიერ ჩატარებულ ტენდერში გამარჯვებული და საქართველოში ახორციელებს ლატარიის ორგანიზებასა და ჩატარებას.

ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა შპს „ჯი ენ ელი“-ს გადაეცეს სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით, პირდაპირი განკარგვის წესით ქ. ლანჩხუთში ჟორდანია ქუჩის მიმდებარედ არსებული 463 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან ( ს/კ 27.06.51.394 ) 6 კვ.მ. -ი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და წლიურ საიჯარო ფასის ოდენობად განისაზღვროს 4200 (ოთხიათას ორასი) ლარი, ხოლო ხელშეკრულების ვადად ერთი წელი.

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

**პატივისცემით,**

ირაკლი ხუხუნაიშვილი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2026 წლის ივლისი

ქ. ლანჩხუთი

**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, შპს „ჯი ენ ელი“-სთვის ( ს/კ 404507173), პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისთვის თანხმობის მიცემის შესახებ**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 115-ე მუხლის, 122-ე მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების, „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 და მე-4 პუნქტის შესაბამისად,

**მუხლი 1.** მიეცეს თანხმობა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს, გადასცეს შპს „ჯი ენ ელი“-ს ( ს/კ 404507173) სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით, პირდაპირი განკარგვის წესით, ქ. ლანჩხუთში ჟორდანიას ქუჩის მიმდებარედ არსებული 463 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ 27.06.51.394) 6 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და წლიურ საიჯარო ქირის ოდენობად განისაზღვროს 4200 (ოთხი ათას ორასი) ლარი, ხოლო ხელშეკრულების ვადად ერთი წელი.

**მუხლი 2.** განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისამართზე ქ. ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქ. N26 მისი ამოქმედებიდან ერთი თვის ვადაში საქართველოს კანონის „საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის“ მე-8 თავის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად.

**მუხლი 3.** განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

25.03.2026

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას

მოგახსენებთ, რომ საქართველოში ლატარიის ორგანიზებასა და ჩატარებას ახორციელებს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიერ ჩატარებულ ტენდერში გამარჯვებულ პირი - შპს „ჯი ენ ელ“ (ს/ნ 404507173).

გაცნობებთ, რომ შპს „ჯი ენ ელი“ დაინტერესებულია ქ. ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქუჩის მიმდებარედ მდებარე ს/კ 27.06.51.394-ზე, სავაჭრო ჯიხურის განთავსების მიზნით 6 კვ.მ ფართის იჯარით აღებით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გთხოვთ განიხილოთ ჩვენი განაცხადი და მოგვცეთ შესაძლებლობა აღნიშნულ მისამართზე გავაფორმოთ იჯარის ხელშეკრულება სავაჭრო ჯიხურის განსათავსებლად 1 (ერთი) წლისა და 6 (ექვსი) თვის ვადით.

დამატებითი ინფორმაციის ან დოკუმენტაციის წარმოდგენის საჭიროების შემთხვევაში, მზად ვართ მოგაწოდოთ შესაბამისი მასალები.

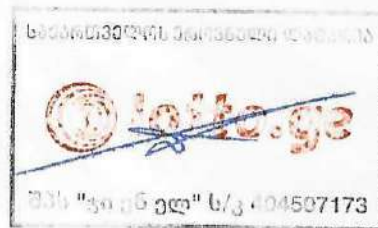
გთხოვთ, გადაწყვეტილების შესახებ გვაცნობოთ წერილობით ან ქვემოთ მითითებულ საკონტაქტო მონაცემებზე.

პატივისცემით,

შპს ჯი ენ ელის

დირექტორი

გიორგი გედევანიშვილი



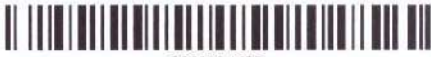
საკონტაქტო ინფორმაცია:

მისამართი: თბილისი, ნინო რამიშვილის 20 სართული 3

ელექტრონული ფოსტის მისამართი: [ekhutsishvili@lotto.ge](mailto:ekhutsishvili@lotto.ge)

საკონტაქტო ნომერი: 579 97 00 00

**საქართველოს ეროვნული ლატარია**



3008034625

სსიპ

რეგიონი	ზათუმი	დასრულების თარიღი	02/12/2025
<b>დოკუმენტი:</b>			
რეგისტრაციის ნომერი:	1008145925	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	23/10/2025	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000046725	ხელშეკრულების თარიღი:	15/01/2025 - 31/12/2026
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	008045925		
<b>ექსპერტიზის დამკვეთი :</b>			
სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი		
პირადი ნომერი:			
ორგანიზაცია:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია		
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139		
თანამდებობა:	მუნიციპალიტეტის მერი		
დოკუმენტის შემომტანი:	რევაზ ცხადაძე		

შესრულებული კვლევის კოდი (საქმთავრობის 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
			საბილო ფასი: 600.00

<b>შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):</b>			
ლევან აბაშიძე	ნიკა ქობულაძე		
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი	საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი		
სტრუქტურული-გეგმანაყოფის უფროსი კასუსისმგებელი პირი		მიმღები პირი	
 (ხელმოწერა)		(ხელმოწერა)	
		გაცემის თარიღი	



სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო  
NATIONAL FORENSICS BUREAU

N: 5007350625  
02/12/2025



5007350625

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს  
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, ოქვენი N30-302529414 მომართვის (ბიუროს 2025 წლის 23 ოქტომბრის რეგისტრაციის N1008145925) საფუძველზე, გიგზავნით N008045925 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 09 ფურცლად;

პატივისცემით,

პავლე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5007350625

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალად დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,  
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი 03/12-25





008045925

**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, ერთ 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: მუნიციპალიტეტის 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 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 „მკვრივასილითონებისა და ქვების“-ს სპეციალობაში; საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1648 სერტიფიკატი „მკვრივასილიანი საილექტრონო ნაკეთობები“-ს სპეციალობაში.

**ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები**

„ ვთხოვთ, შეაფასოთ ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქუჩაზე (ს/კ 27.06.51.394) მდებარე ქონებიდან I კვადრატური მეტრის საპრივატიზებო საფასური.“

შემოსვლის თარიღი: 23/10/2025 წ.

გასვლის თარიღი: 02/12/2025 წ.

**დასკვნა**

ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქუჩაზე მდებარე, №27.06.51.394 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 463.00 კვ.მეტრის არასახიფეთქო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან 1.00 კვ.მეტრის საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 98.00 (ოთხმოცდათვრამეტი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.



008045925

ნიკა ქობულაძე

ლევან აბაშიძე

### გამოკვლევა

#### შესავსებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული, უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანაის ქუჩაზე.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.06.51.394 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესავსებელ ობიექტს წარმოადგენს 463.00 კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან I კვ.მეტრი, ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ტერიტორიას არ გააჩნია შემოღობვა. ფართს ერთი მხრიდან ესაზღვრება სამანქანო გზა, ხოლო დანარჩენი მხრიდან ესაზღვრება მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №892023149419 - 19/10/2023წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 27, სექტორი - 06, კვარტალი - 51, ნაკვეთი - 394; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **463.00 კვ.მეტრი**. ნაკვეთის წინა ნომერი: **27.06.51.006**; მისამართი: **ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ჟორდანია**. მესაკუთრე: **სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი**.

#### შეზღუდვები და დაშვებები:

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

1. მოცემული დასკვნა მთიაცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასვლის შემთხვევაში იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესავსებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ევისება 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 შესავსებელი ობიექტის ღირებულებაზე;
6. შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საჯარო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტორი“ ფორუმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.



008045925

### საქართველოს უძრავი ქონების ზოგადი მიმოხილვა

საქართველო, როგორც რეგიონალური სატრანზიტო მნიშვნელობის, განვითარებადი ტურისტული დანიშნულების და ხელსაყრელი სანვესტიციო 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 ინდექსს, ძირითადად თბილისის სტატისტიკა განსაზღვრავს.

### ბაზრის ძირითადი სეგმენტები

1. საცხოვრებელი უძრავი ქონება
  - თბილისი: დედაქალაქი კვლავაც 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, ჰოსტელის და საოჯახო ტიპის სასტუმროების მშენებლობა, ასევე იზრდება მოთხოვნა სავაჭრო ცენტრებსა და სხვადასხვა ფუნქციონალის მქონე კომერციული დანიშნულების ობიექტებზე.
3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები
  - საქართველოს კანონმდებლობით უცხოელ პირებს არ შეუძლიათ პირდაპირ იყიდონ სასოფლო-სამეურნეო მიწა (დაშვებულია მხოლოდ იურიდიული პირის მეშვეობით).
  - საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მოთხოვნადია მიწის ნაკვეთები კურორტებთან ახლოს.

### ფასები და ტენდენციები

საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებით, 2024 წელს წინა წელთან შედარებით საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის (RPPI) წლიურმა ზრდამ 10.4 პროცენტი შეადგინა. 2020 წლის საშუალოსთან შედარებით ინდექსი 54.3 პროცენტით არის გაზრდილი. RPPI-ის დაფარვა 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 საშენებლო 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.

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



008045925

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 სასიფლო საშუალო 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.

**დაბეგრა**

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 ხიდიდეს, რომლითაც გაიცემა აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გამლილი 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 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 განაგარიშებისას 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**.
- **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.



008045925

**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 განხორციელა 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 მრავლობითაც 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 ფასების შეჯერების გზით.

**შედარების ელემენტები**

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

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავი 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 ქალაქ ლანჩხუთში, ეორდანის ქუჩაზე მდებარე, №27.06.51.394 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **463.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან **1.00 კვ.მეტრის** საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **98.00 (ოთხმოცდაათრამეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.



008045925

ექსპერტის დასკვნა № 008045925

ნიკა ქობულაძე

ლევან აბაშიძე

**გამოყენებული მასალები**

- ექსპერტის დანიშვნის ნომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №892023149419 – 19/10/2023წ);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ლევან ლევავა



008045925

ექსპერტის დასკვნა № 008045925

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ღანჩხუთი, ქუჩა კორდიათა	ქალაქი ღანჩხუთი, ჩინოშვილის ქუჩა	ქალაქი ღანჩხუთი, ქუჩა თავისუფლების №4-ბ	ქალაქი ღანჩხუთი, ობიექტის ქუჩა
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	27.06.51.394	27.06.52.065	27.06.56.071	27.06.56.720
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შუამავლობა	გაყიდვა	გაყიდვა
თარიღი	მიმდინარე	მიმდინარე	02/09/2024	11/03/2024
მოღვაწე ფასი (ლარი)	-	127000.00	10000.00	2063.00
ფართობი (კვმ)	463-დან 1 კვმ.	2870.00	90.00	28.00
1 კვმეტრის ფასი (ლარი)	-	44.25	111.11	73.68
ინფორმაციის წყარო	-	ss.ge	-	-
ID ან კონტაქტი	-	33682723	-	-
		საჯარი რეესტრის მონაცემთა ერთიანი ელექტრონული ბაზა		

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესადარისი ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ქალაქი ღანჩხუთი, ქუჩა კორდიათა	ქალაქი ღანჩხუთი, ჩინოშვილის ქუჩა	ქალაქი ღანჩხუთი, ქუჩა თავისუფლების №4-ბ	ქალაქი ღანჩხუთი, ობიექტის ქუჩა
მოღვაწე ფასი (ლარი)	-	127000.00	10000.00	2063.00
ფართობი (კვმ)	463-დან 1 კვმ.	2870.00	90.00	28.00
1 კვმეტრის ფასი (ლარი)	-	44.25	111.11	73.68
1. <b>ფინანსირების პირობები</b>	საბაზო	ტვირთი	ტვირთი	ტვირთი
<b>კონსტრუქცია</b>	-	-	-	-
<b>დაკარგული/ინტეგრალი ფასი</b>	-	44.25	111.11	73.68

2	ბავშვების პირობები	ბავშვები	შეცვლა სიქს	ბავშვები	ბავშვები
	კონსტრუქციის	-	-10%	-	-
	დაკონსტრუქციის ეტაჟი	-	39.83	111.11	73.68
3	შესვლის შემდგომ განაწილება	აღს	აღს	აღს	აღს
	კონსტრუქციის	-	-	-	-
	დაკონსტრუქციის ეტაჟი	-	39.83	111.11	73.68
4	საბაზის პირობები	მიდგინაბი	მიდგინაბი	02/09/2024	11/03/2024
	კონსტრუქციის	-	-	+5%	+5%
	დაკონსტრუქციის ეტაჟი	-	39.83	116.67	77.36
5	ადგილმდებარეობა	ქალაქი დანსუი, ქს	უბი	უბი	უბი
	კონსტრუქციის	-	+20%	+20%	+20%
	დაკონსტრუქციის ეტაჟი	-	47.79	140.00	92.84
6	ფინანსური მახასიათებლები (ფორმა)	463-ჯან 1 კმ	2870.00	90.00	28.00
	კონსტრუქციის	-	-	-	-
	დაკონსტრუქციის ეტაჟი	-	47.79	140.00	92.84
7	გაბიძგის მდებარეობა	აღს	აღს	აღს	აღს
	კონსტრუქციის	-	-	-	-
	დაკონსტრუქციის ეტაჟი	-	47.79	140.00	92.84
	შეწინააღმდეგება	-	0.30	0.40	0.30
	შეწინააღმდეგება	-	14.34	56.00	27.85
	1 კმ-ის შემოსაზღვრის საზღვარში (ჯამი)		98.00		