



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



წერილის ნომერი: 30-302625871
თარიღი: 15/09/2026

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძეს

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 115-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 122-ე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტისა 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 მე-2 პუნქტის შესაბამისად, წარმოგიდგენთ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, შპს „მედალფას“ პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი

მოგახსენებთ, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას წერილობით მომართა შ.პ.ს. „მედალფას“ (ს/ნ 404908043) გენერალურმა დირექტორმა კახაბერ იშხნელმა, (კანცელარიის ნომერი 10/302617081-30 - 19.06.2026 წელი) რომელმაც ითხოვა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან (ს/კ 27.06.56.803) დაკავშირებით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტსა და შ.პ.ს. „მედალფას“ (ს/ნ 404908043) შორის არსებული სასყიდლიანი სარგებლობის უფლების (2021 წლის 14 ივლისის N1 სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულების) მოქმედების ვადის გაგრძელება.

„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 მე-2 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკრებულო, მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით, განსაზღვრავს სარგებლობის უფლებით გადასაცემი უძრავი ქონების ქირის წლიური საფასურის ოდენობას.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკის, ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა, რომ შ.პ.ს. „მედალფას“ (ს/ნ 404908043) 5 წლის ვადით, გადაეცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი

იჯარის ფორმით ქ. ლანჩხუთში, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე მდებარე 50 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 27.06.56.803). აღნიშნული ქონების წლიური საიჯარო ქირის ოდონობა განისაზღვროს 2500 (ორიათას ხუთასი) ლარით, რაც ყოველთვიურად შეადგენს 208,34 ლარს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, გთხოვთ თქვენს თანხმობას.

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 მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ მერიის ეკონომიკის, 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 საკრებულო

განკარგულება №

2026 წლის სექტემბერი

ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, შპს „მედალფასთვის“ პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ

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

მუხლი 1. მიეცეს თანხმობა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს, შპს „მედალფას“ (ს/ნ - 404908043) ხუთი წლის ვადით, გადასცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, (ქ. ლანჩხუთში, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე მდებარე 50 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 27.06.56.803))

მუხლი 2. სარგებლობის უფლებით გადასაცემი, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს, 2500 (ორიათას ხუთასი) ლარით, რაც ყოველთვიურად შეადგენს 208,34 (ორას რვა ლარი და ოცდაათოთხმეტი თეთრი)

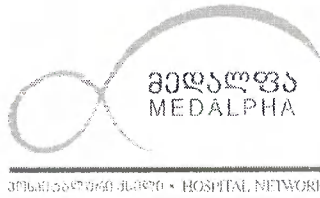
მუხლი 3. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისამართზე ქ. ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქ. N14 მისი ამოქმედებიდან ერთი თვის ვადაში საქართველოს „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის“ მე-8 თავის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 4. განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

ბესიკ ტაბიძე

შ.პ.ს. მედალფა
აღ. ყაზბეგის გამზ. № 16
თბილისი, 0160, საქართველო
ტელ.: 995-32-2640011
ელ-ფოსტა: contact@medalpha.ge



MEDALPHA Ltd.
16 Al. Kazbegi ave.
Tbilisi, 0160, Georgia
Tel.: 995-32-2640011
E-mail: contact@medalpha.ge

N5880/02

19 ივნისი, 2026 წ.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას

მოგესხნებათ, შპს „მედალფასა“ (ს/კ 404908043) და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას შორის 2021 წლის 14 ივლისს გაფორმდა სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ჩვენს სარგებლობაში გადმოვიდა ქ. ლანჩხუთში, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე მდებარე 50 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 27.06.56.803).

ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის მიხედვით, იგი ძალაშია გაფორმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში. აღნიშნული ვადა სრულდება მიმდინარე წლის ივლისის თვეში.

გაცნობებთ, რომ ჩვენ მხარეს აქვს ხელშეკრულების გაგრძელების ინტერესი.

პატივისცემით,

შპს „მედალფა“-ს
გენერალური დირექტორი

კახაბერ იმხნელი





სსიპ ლევან სამხარაულის
სახელობის სასამართლო
ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო

ი.ჭავჭავაძის გამზირი 84
0162 თბილისი, საქართველო
+995 32 2 25 84 84
info@expertiza.gov.ge

N 5005612126
02/09/2026



5005612126

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302618867 მომართვის
(ბიუროს 2026 წლის 9 ივლისის რეგისტრაციის N1006010626) საფუძველზე, გიგზავნით N006666726 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 10 ფურცლად;

პატივისცემით,

მალხაზ ჩიტაია

ბიუროს უფროსის მოვალეობის შემსრულებელი



3006693426

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3006693426

L333

რეგიონი	ბათუმი
---------	--------

დასრულების თარიღი	02/09/2026
-------------------	------------

დოკუმენტი:

რეგისტრაციის ნომერი:	1006010626	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	09/07/2026	საქმის ნომერი:	
ხელშეკრულების ნომერი:	2000107526	ხელშეკრულების თარიღი:	26/01/2026 - 31/12/2027
შეთანხმების ნომერი:	9000011226	შეთანხმების თარიღი:	02/03/2026 - 03/06/2026
დასკვნის ნომერი:	006666726		

ექსპერტიზის დამკვეთი :

სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	
ორგანიზაცია:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
საიდენტიფიკაციო კოდი:	233730139
თანამდებობა:	მერი
დოკუმენტის შემომტანი:	ლევან დიასამიძე

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ. მთავრობის 28.01.2026 წ. N36 დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
221000. - საექსპერტო კვლევითი მიზნებისათვის, ბიუროს შესაბამისი სტრუქტურული დანაყოფების და ტერ. ორგან. განთავსების მუნიციპ. საზღვრებიდან გასვლა	1	200	200
141003. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	400	400
			ჯამი: 600.00
			საბოლოო ფასი: 600.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):

ნინო მკავანაძე

საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი

(ხელმოწერა)

მიმღები პირი

(ხელმოწერა)

გაცემის თარიღი



5005612126

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

თარიღი

02.09.26

(ხელმოწერა) მ.ა.





006666726

ექსპერტის დასკვნა № 006666726

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორება 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:

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნინო მჭავანაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 11 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატები: №A 1661 და №P-1147

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტსა და თქვენს შორის გაფორმებული 2026 წლის 26 იანვრის N80 ხელშეკრულების ფარგლებში მოავლინოთ ექსპერტი და შეგვიფასოთ ქ. ლანჩხუთში მდებარე 50 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 27.06.56.803) საპრივატიზებო ღირებულება.“

შემოსვლის თარიღი: 09/07/2026 წ

გასვლის თარიღი: 02.09/2026 წ

დასკვნა

ქალაქ ლანჩხუთში, ნოე ქორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე მდებარე, N-27.06.56.803 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 50.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **8239.00 (რვა ათას ორას ოცდაცხრამეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნინო მჭავანაძე

გამოკვლევა**შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა**



006666726

ექსპერტის დასკვნა № 006666726

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2026 წლის 31 ივლისს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქ ლანჩხუთში, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე.

დამკვეთის მოთხოვნით, ექსპერტიზის ჩატარების მიზანს წარმოადგენს №27.06.56.803 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 50.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრა. შეფასების მიზნებისათვის, ექსპერტის მიერ განსაზღვრული იქნა უძრავი ქონების საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 50.00 კვ.მ. კვ.მეტრი ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ქ. ლანჩხუთის ცენტრალურ ნაწილში ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე. (იხ. ფოტოილუსტრაცია)

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882021583445 - 14/07/2021 წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - **ლანჩხუთი - 27**, სექტორი - **ლანჩხუთი - 06**, კვარტალი - **56**, ნაკვეთი - **803**; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **50.00 კვ.მ.**; ნაკვეთის წინა ნომერი: **27.06.56.802**; **27.06.51.358**; მისამართი: **ქალაქი ლანჩხუთი, ნოე ჟორდანიას ქუჩა; ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა კვირკველია**; მესაკუთრე: **სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ს/ნ 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. წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეფასებულია როგორც ვაკანტური ნაკვეთის და მიღებული ღირებულების მაჩვენებელი არ მოიცავს მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ღირებულებას;
5. 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;
6. 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;
7. შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „როილტური“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე 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 შეტად 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



006666726

ქესპერტის დასკვნა № 006666726

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, 2025 წლის მეოთხე კვარტალში წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის (RPPI) წლიურმა ზრდამ 3.3 პროცენტი შეადგინა, რაც საგრძნობლად დაბალია 2024 წლის 10.4 პროცენტთან მაჩვენებელზე.
- 2020 წლის საშუალოსთან შედარებით ინდექსი 59.4 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.
- 2025 წლის მეოთხე კვარტალში წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით, ფასების ზრდა დაფიქსირდა, როგორც საცხოვრებელი ბინების სეგმენტში, ისე კერძო სახლების სეგმენტში, თუმცა ზრდის ტემპი 2024 წელთან შედარებით საგრძნობლად შენედა.

სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ოფიციალური დეკლარირებული მონაცემებით, საქართველოში 2025 წელს გაცემულია 11 578 სამშენებლო ნებართვა, რაც წინა წელთან შედარებით 4.2 პროცენტით ნაკლებია.

საუბარია 11 397.2 ათასი კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე, საქსტატის ცნობით. ნებართვების 70 პროცენტზე მეტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების 46.2 პროცენტი მოდის თბილისზე, 10.1 პროცენტი – ქვემო ქართლის რეგიონზე, 6.9 პროცენტი – აჭარის რეგიონზე და 9.8 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე.

აღსანიშნავია, რომ 2025 წელს ნებართვები გაიცა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსების, სავაჭრო ობიექტების, სასტუმროების, სამრეწველო საწარმოების, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტებისა და სხვა შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე.

უწყების ანგარიშით, 2025 წელს ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა 3 509.1 ათასი კვ.მ ფართობის 3 393 ობიექტი, რაც წინა წელთან შედარებით 5.9 პროცენტით ნაკლებია. ექსპლუატაციაში მიღებული ობიექტების ორ მესამედზე მეტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, 34.4 პროცენტი მოდის თბილისზე, 13.0 პროცენტი – მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე, 11.5 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე და 7.8 პროცენტი – იმერეთის რეგიონზე.

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.



006666726

ექსპერტის დასკვნა № 006666726

მთავარი გამოწვევები

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

ქირა

2025 წლის განმავლობაში უძრავი ქონების იჯარიდან მოქალაქეთა მიერ მიღებულმა მთლიანმა შემოსავალმა 625 მილიონი ლარი შეადგინა - ამის შესახებ შემოსავლების სამსახურის სტატისტიკიდან ირკვევა. უწყების თანახმად, ეს საიჯარო შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 13%-ით, ანუ 73 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 გაიცვლება 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 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: 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.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი აქტივის იდენტური/მსგავსი აქტივები საჯაროდ ვაჭრობა, 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



006666726

ექსპერტის დასკვნა № 006666726

ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე. ამასთან, ამოსავალი პრინციპი არის **ჩანაცვლების პრინციპი**, რომლის თანახმადაც რაციონალური ინვესტორი ქონების შეძენაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლიანობის ანალოგიური ობიექტი.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების გამოყენებისას, შემფასებელმა განაზოცოვალა 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 განზოცოვალა 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 ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შესადარის ობიექტებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

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

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 კვლევის შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ქალაქ ლანჩხუთში, ნოე ჟორდანიას/კვირკველიას ქუჩაზე მდებარე, №27.06.56.803 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **50.00 კვ.მ.** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **8239.00 (რვა ათას ორას ოცდაცხრამეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნინო შევანაძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882021583445 – 14/07/2021 წ.);
- საკადასტრო გეგმა.

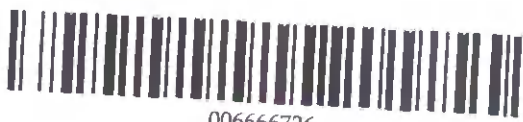


006666726

ექსპერტის დასკვნა № 006666726

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზურაბ ქარჩავა

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი



006666726

ექსპერტის დასკვნა № 006666726

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4

დანართი N1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მაბასათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი N1	შესადარისი ობიექტი N2	შესადარისი ობიექტი N3
მისამართი	ქალაქი ლანჩხუთი, ხოქი ქორდანის ქუჩა, ქუჩა კვარტალი	ქალაქი ლანჩხუთი, თავისუფლების ქუჩა	ქალაქი ლანჩხუთი, თავისუფლების ქუჩა, №7	ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ქორდანია
ქონების ტიპი	ძირის ნაკვეთი	ძირის ნაკვეთი	ძირის ნაკვეთი	ძირის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	27.06.56.803	უცნობია	27.06.56.883	27.06.52.578
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	გაყიდვა	გაყიდვა
თარიღი	მომდინარე	30/01/2026	28/04/2026	23/02/2026
მთლიანი ფასი (\$)	-	19250.00	12000.00	1121.00
ფართობი (კვ.მ.)	50.00	350.00	200.00	20.00
1 კვ. მეტრის ფასი (\$)	-	55	60	56
ინფორმაციის წყარო		www.facebook.com - კომერციული წინადადება		
Id ან კონტაქტი		საჯარი რეგისტრის მონაცემთა კლექტრიფილი ბაზა Tel: 593 43 17 88		

შედარების პროცესი

შედარების ელემენტები	შესაფასებელი კონება	შესადარისი ობიექტი N1	შესადარისი ობიექტი N2	შესადარისი ობიექტი N3
მისამართი	ქალაქი ლანჩხუთი, ხოქი ქორდანის ქუჩა, ქუჩა კვარტალი	ქალაქი ლანჩხუთი, თავისუფლების ქუჩა	ქალაქი ლანჩხუთი, თავისუფლების ქუჩა, №7	ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ქორდანია
მთლიანი ფასი (\$)	-	19250.00	12000.00	1121.00
ფართობი (კვ.მ.)	50.00	350.00	200.00	20.00
1 კვ. მეტრის ფასი (\$)	-	55.00	60.00	56.00
1 ფინანსირების პირობები	საბაზრო	ტიპური	ტიპური	ტიპური
კორექტირება	-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	-	55.00	60.00	56.00

2	გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეიჯავზება	გაყიდვა	გაყიდვა
	კორექტირება		-10%		
	დაკორექტირებული ფასი		50.00	60.00	56.00
3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება				
	დაკორექტირებული ფასი		50.00	60.00	56.00
4	სამაზრო პირობები	ძმ(დინარი)	30/01/2026	28/04/2026	23/02/2026
	კორექტირება				
	დაკორექტირებული ფასი		50.00	60.00	56.00
5	ადგილმდებარეობა	ქალაქი ლაშხვლი, ნოქი ქობდაზის ქუჩა; ქუჩა კერცკელია	უარესი	უარესი	უარესი
	კორექტირება		+10%	+10%	+10%
	დაკორექტირებული ფასი		55.00	66.00	62.00
6	ფიზიკური მასსიათებლები (ფართობი)	50.00	350.00	200.00	20.00
	კორექტირება		+5%	+5%	
	დაკორექტირებული ფასი		58.00	69.00	62.00
7	გამოყენება/შეზღუდვები	არა	არა	არა	არა
	კორექტირება				
	დაკორექტირებული ფასი		58.00	69.00	62.00
	შეწონვის კომფიციენტი		0.30	0.30	0.40
	შეწონილი ფასები		17.40	20.70	24.80
	1 კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო სამაზრო ღირებულება (\$)				
	შესაფასებელი ობიექტის ფართობი (კვ.მ.)				
	უძრავი ქონების მთლიანი საორიენტაციო სამაზრო ღირებულება (\$)				
			63.00		
			50.00		
			3150.00		

ეროვნული ბანკის ვალუტის მაკველითი კურსი www.nbg.gov.ge	(01/09/2026წ.) 1 აშშ დოლარი 2.6156
ობიექტის მფლობელი საორიენტაციო სამაზრო დირექტორა (ლარი)	8239.00