



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



წერილის ნომერი: 30-302630150
თარიღი: 28/10/2026

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძეს

ბატონო ბესიკ,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 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 მეორე პუნქტისა და 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, წარმოგიდგენთ „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 2025 წლის 24 დეკემბერს, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას განცხადებით მომართა მოქალაქე კობა ჯალაღონიამ, (კანცელარიის N19/302535845-30) რომელმაც ითხოვა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ, სოფელ მალთაყვაში მდებარე 159 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 27.15.55.834) სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემა აუქციონის ფორმით.

„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 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკრებულო, მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით, განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით, სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობას.

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკის, ქონების მართვისა და

სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, კერძოდ სოფელ მალთაყვაში მდებარე 159 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 27.15.55.834) გამოცხადდეს ელექტრონული აუქციონი და მოხდეს მისი გაცემა სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით. ასევე, უძრავი ქონებისათვის სარგებლობით გაცემის წლიურ ქირის ოდენობად განისაზღვროს მთლიანი საბაზრო ღირებულების 24 496 (ოცდაოთხი ათას ოთხას ოთხმოცდათექვსმეტი) ლარის (სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 16 ივნისის დასკვნა N 004374126) 20 %, რაც შეადგენს 4 899,2 (ოთხი ათას ოცდაოთხმოცდაცხრამეტი ლარი და ოცი თეთრი) 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, სამართლებრივი უზრუნველყოფის განყოფილების 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





ეკონომიკის, ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური



წერილის ნომერი: 08-302629679
თარიღი: 23/10/2026

ადრესატი:

ალექსანდრე სარიშვილი
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

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, გარდა 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 24 დეკემბრის განცხადებით მომართა მოქალაქე კობა ჯალაღონია (კანცელარიის N 19/302535845-30) რომლითაც ითხოვს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სოფელ მალთაყვაში მდებარე 159 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 27.15.55.834) სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემას აუქციონის ფორმით.

ყოველივე ზემოთთქმულიდან გამომდინარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკის, ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სოფელ მალთაყვაში მდებარე 159 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 27.15.55.834) გამოცხადდეს ელექტრონული აუქციონი და მონდეს მისი გაცემა სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით, ამასთანავე მოგახსენებთ რომ ზემოთ ნახსენები უძრავი ქონებისათვის სარგებლობით გაცემის წლიურ ქირის ოდენობად განისაზღვროს მთლიანი საბაზრო ღირებულების 24 496 (ოცდაოთხიათას ოთხასოთხმოცდათექვსმეტი) ლარის (სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 16 ივნისის დასკვნა N 004374126) 20 % -ის

ოდენობით რაც შეადგენს 4 899,2 (ოთხიათას რვაასოთხმოცდაცხრამეტი ლარი და ოცი თეთრი) ლარს, ხოლო ბიჯის სიდიდედ საჩყისი საიჯარო ფასის 1 %-ით რაც შეადგენს 2 44,96 (ორასორმოცდაოთხი ლარი და ოთხმოცდათექვსმეტი თეთრი) 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.

პატივისცემთ,

ირაკლი ხუხუნაიშვილი

ეკონომიკის, ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

2026 წლის ნოემბერი

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“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 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 მეორე პუნქტისა და 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად,

მუხლი 1. ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, კერძოდ, სოფელ მალთაყვაში მდებარე 159 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 27.15.55.834) ელექტრონული აუქციონის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემისას, ქონების ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობა განისაზღვროს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით - მთლიანი საბაზრო ღირებულების 24 496 (ოცდაოთხია თას ოთხას ოთხმოცდათექვსმეტი) ლარის (სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 16 ივნისის დასკვნა N 004374126) 20 % -ის ოდენობით, რაც შეადგენს 4 899,2 (ოთხიათას რვაასოთხმოცდაცხრამეტი ლარი და ოცი თეთრი) ლარს.

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 კოდექსი“ მე-8 თავის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

ბესიკ ტაბიძე

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924



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 5003687226
16/06/2026



5003687226

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ზერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302611418 მომართვის
(ბიუროს 2026 წლის 27 აპრილის რეგისტრაციის N1003479126) საფუძველზე, გიგზავნით N004374126 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 10 ფურცლად;

პატივისცემით,

გიორგი მურვანიძე
ბიუროს უფროსი



5003687226

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან (თანაბარ) ზურდიულ ძალას ვადასტურებ.
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი 17.06.26

(ხელმოწერა)





004374126

ექსპერტის დასკვნა № 004374126

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:

სტრუქტურა: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა:

დასახელება:

თანამდებობა: მერი

მისამართი: საქართველო, ლანჩხუთი ს. ჩოჩხათი

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 განვითარებას ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატები: №A-1661 და №P-1147

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ, შეგვიფასოთ სოფელ მალთაყვაში მდებარე 159 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 27.15.55.834) საპრივატიზებო ღირებულება.“

შემოსვლის თარიღი: 27/04/2026 წ

გასვლის თარიღი: 16/06/2026 წ

დასკვნა

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მალთაყვაში მდებარე, №27.15.55.834 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **159,00 კვ.მ.** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **24496.00 (ოცდაოთხი ათას ოთხას ოთხმოცდათექვსმეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესაძარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

ნინო მჭავანაძე

გამოკვლევა



004374126

ექსპერტის დასკვნა № 004374126

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2026 წლის 29 მაისს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონება, მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მალთაყვამი.

დამკვეთის მოთხოვნით, ექსპერტიზის ჩატარების მიზანს წარმოადგენს №27.15.55.834 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ქონების საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრა. შეფასების მიზნებისათვის, ექსპერტის მიერ განსაზღვრული იქნა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 159.00 კვ.მ. ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ცენტრალური საავტომობილო გზის მიმდებარედ.

(იხ. ფოტილუსტრაცია)

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №892025376030 - 21/11/2025 წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - ლანჩხუთი - 27, სექტორი - სუფსა - 15, კვარტალი - 55, ნაკვეთი - 834; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 159.00 კვ.მ.; მისამართი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი მალთაყვა; მესაკუთრე: სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ს/ნ 233730139).

შეზღუდვები და დაშვებები:

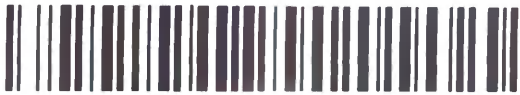
შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებული/მიღებული იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

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. 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. შესადარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და „რიელტორი“ 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 მეტად კონცენტრირებულია. კონცენტრირებული მდგომარეობის გამო საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის ფასების ინდექსი, ძირითადად თბილისის სტატისტიკა განსაზღვრავს.



004374126

ექსპერტის დასკვნა № 004374126

ბაზრის ძირითადი სეგმენტები

1. საცხოვრებელი უძრავი ქონება
 - თბილისი: დედაქალაქი კვლავაც რჩება უძრავი ქონების ყველაზე მოთხოვნად ზონად. ზრდას განიცდის როგორც ახალშენებული 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 ზონებში 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 მოთხოვნილია 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.

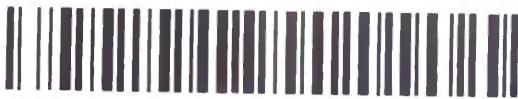
საუბარია 12 040.4 ათასი კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე. საქსტატის ცნობით, ნებართვების 73.5 პროცენტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების 46.8 პროცენტი მოდის თბილისზე, 10.5 პროცენტი – ქვემო ქართლის რეგიონზე, 8.2 პროცენტი – მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე და 8.0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

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).



004374126

ექსპერტის დასკვნა № 004374126

- 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 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 მიაი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთბემოქმედების 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 აღგენს (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.



004374126

ექსპერტის დასკვნა № 004374126

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 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 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.

შესადარის 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 მალთაყვაში მდებარე, №27.15.55.834 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **159.00 კვ.მ.** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **24496.00 (ოცდაოთხი ათას ოთხას ოთხმოცდათექვსმეტი) ლარს**. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №1-ში**.

ნინო მჟავანაძე

გამოყენებული მასალები



004374126

ექსპერტის დასკვნა № 004374126

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №892025376030 – 21/11/2025 წ.);
- საკადასტრო გეგმა.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: სიმონ გოგილაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ლევან ლეჟავა



004374126

ექსპერტის დასკვნა № 004374126

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6

დანართი N1

შუფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შუფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი N1	შესადარისი ობიექტი N2	შესადარისი ობიექტი N3
მისამართი	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ძალიაყვა	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ძალიაყვა, 1-ლი ქუჩა, N132	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი გრიგოლეთი	რაიონი ლანჩხუთი, სოფელი გრიგოლეთი
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	27.15.55.834	27.15.42.174	27.15.55.817	27.15.41.186; 27.15.41.187; 27.15.41.188
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
თარიღი	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე	მიმდინარე
ბილიანი ფასი (\$)	-	24000.00	38500.00	115050.00
ფართობი (კვ.მ.)	159.00	300.00	700.00	2301.00
1 კვ. მეტრის ფასი (\$)	-	80	55	50
ინფორმაციის წყარო	-	www.myhome.ge	www.myhome.ge	www.myhome.ge
Id ან კონტაქტი	-	24479911	25065461	9477684

შედარების პროცესი

შედარების ელემენტები	შესადარისი ობიექტი N1	შესადარისი ობიექტი N2	შესადარისი ობიექტი N3
მისამართი	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ძალიაყვა, 1-ლი ქუჩა, N132	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი გრიგოლეთი	რაიონი ლანჩხუთი, სოფელი გრიგოლეთი
ბილიანი ფასი (\$)	24000.00	38500.00	115050.00
ფართობი (კვ.მ.)	300.00	700.00	2301.00
1 კვ. მეტრის ფასი (\$)	80.00	55.00	50.00
1 ფინანსირების პირობები	ტაპირი	ტაპირი	ტაპირი
კორექტირება	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი	80.00	55.00	50.00

2	გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
	კორექტირება	-	-10%	-10%	-10%
	დაკორექტირებული ფასი	-	72.00	50.00	45.00
3	შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები	არაა	არაა	არაა	არაა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	72.00	50.00	45.00
4	სამაზრო პირობები	მომდინარე	მომდინარე	მომდინარე	მომდინარე
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	72.00	50.00	45.00
5	ადგილმდებარეობა	ლაჩხულის ტენიციპალიტეტი, სოფელი მალთაყვა	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	72.00	50.00	45.00
6	ფიზიკური მასსიათებლები (ფართობი)	159.00	300.00	700.00	2301.00
	კორექტირება	-	-	+5%	+10%
	დაკორექტირებული ფასი	-	72.00	53.00	50.00
7	გამოყენება/შეზღუდვები	არაა	არაა	არაა	არაა
	კორექტირება	-	-	-	-
	დაკორექტირებული ფასი	-	72.00	53.00	50.00
	შეწონვის კოეფიციენტი	-	0.30	0.40	0.30
	შეწონილი ფასები	-	21.60	21.20	15.00
1 კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო სამაზრო ღირებულება (\$)			58.00		
შესასყიდველი ობიექტის ფართობი (კვ.მ.)			159.00		
უძრავი ქონების მთლიანი საორიენტაციო სამაზრო ღირებულება (\$)			9 222.00		

<p>გაიშვებული ბანკის ვალუტის კავალაიი კურსი www.nbg.gov.ge</p>	<p>(16/06/2026 წ.) 1 აშშ დოლარი 2.6563</p>
<p>იბიქტის ბოლიანი კარიერიტაციო სამაწრო იბიქტულა (ლარი)</p>	<p>24496.00</p>



3004382726

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3004382726

სსს

რეგიონი ბათუმი

დასრულების თარიღი 16/06/2026

დოკუმენტი:

რეგისტრაციის ნომერი:	1003479126	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	27/04/2026	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:	004374126		

ექსპერტიზის დამკვეთი :

სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	26001005981
სტრუქტურა:	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია
ქვესტრუქტურა:	
დასახელება:	
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
141003. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	400	400
221000. - საექსპერტო კვლევითი მიზნებისათვის, ბიუროს შესაბამისი სტრუქტურული დანაყოფების და ტერ. ორგან. განთავსების მუნიციპ. საზღვრებიდან გასვლა	1	200	200
			ჯამი: 600.00
			საბოლოო ფასი: 600.00

შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):

ნინო მჟავანაძე

საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი



სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი

(ხელმოწერა)

მიმღები პირი

(ხელმოწერა)

გაცემის თარიღი