წერილის ნომერი: **30-302631352**
თარიღი: **09/11/2026**

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 ეკონომიკის, ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოხსენებითი ბარათის საფუძველზე, სადაც მიზანშეწონილად არის მიჩნეული, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის მოთხოვნით, შეფასებული (სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 21 აგვისტოს N006395326 დასკვნა) მუნიციპალური ქონება, კერძოდ სოფელ შრომისუბანში მდებარე 137 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 39,74 კვ. მ. შენობა ნაგებობა (ს/კ 27.13.45.437) 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 თაობაზე” 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 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:**08-302630948**
თარიღი: **05/11/2026**

ადრესატი:
ალექსანდრე სარიშვილი
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმართველობის კოდექსი“-ს 24-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე.დ“ ქვეპუნქტების თანახმად მუნიციპალიტეტის საკრებულო, მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით ამტკიცებს „მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხას და პრივატიზების გეგმას“.

ლაჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 25 თებერვალს N 6 განკარგულებით დაამტკიცა „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა და პრივატიზების გეგმა“

წარმოგიდგენთ დანართების სახით „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხის და პრივატიზების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 25 სექტემბრის N 59 განკარგულებაში ცვლილებას.

ამჯერად ცვლილება ხდება ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხასა და პრივატიზების გეგმაში კერძოდ ემატება სოფელ შრომისუბანში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 137 კვ.მ. მიწა და მასზედ განთავსებული 39,74 კვ. მ. შენობა ნაგებობა (ს/კ 27.13.45.437) რომლის საწყისი საპრივატიზებო ღირებულებაა 3631 (სამიათასექვსას ოცდათერთმეტი)ლარი.

გთხოვთ დაავალოთ ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს სათანადო პროექტის მომზადება საკრებულოს სხდომაზე გასატანად.

პატივისცემით,

ირაკლი ხუხუნაიშვილი

ეკონომიკის,ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი

2800, ქ.ლანჩხუთი, კოსტავას ქ.37, ელ.ფოსტა: Lanchkhuti@yahoo.com

3006429626

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3006429626

რეგიონი	ბათუმი

დასრულების თარიღი	21/08/2026

დოკუმენტი:

რეგისტრაციის ნომერი:	1005790826	მომსახურების ტიპი:	ჩვეულებრივი
რეგისტრაციის თარიღი:	02/07/2026	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:	006395326		

ექსპერტიზის დამკვეთი :

სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სარიშვილი
პირადი ნომერი:	26001005981
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
141003. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	400	400
221000. - საექსპერტო კვლევითი მიზნებისათვის, მიწის 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):

ლევან აბაშიძე		
საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი		

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

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

№ 5005422426
21/08/2026

5005422426

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

(ლანჩხუთი,კოსტავას ქუჩა N37)

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302618180 მომართვის (ბიუროს 2026 წლის 2 იულისის რეგისტრაციის N1005790826) საფუძველზე, გიგზავნით N006395326 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 11 ფურცლად;

პატივისცემით,

ძალიან ბიტაია
ბიუროს უფროსის მოადგილე

006395326

ექსპერტის დასკვნა № 006395326

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორებით 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: ლანჩხუთი,კოსტავას ქუჩა N37

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მოძართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

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; შეფასებულთა 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 სერთიფიკატი „ძირფასი ლითონებისა და ქვები"-ს სპეციალობაში; საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის გამოყენებითი გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ გაცემული №PMG-1648 სერთიფიკატი „ძირფასქვიანი საიუველირო ნაკეთობები"-ს სპეციალობაში.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ შეგვიფასოთ სოფელ ჩოჩხათში ძდებარე №27.13.45.437 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკრივატიზებო ღირებულება".

შემოსვლის თარიღი: 02.07.2026 წ

გაცემის თარიღი: 21.08.2026 წ

დასკვნა

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჩოჩხათში, მე-3 ქუჩა, №10-ში მდებარე, №27.13.45.437 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძად **137.00 კვ.მეტრი** არასაფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული **39.74 კვ.მეტრი** შენობა-ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **3631.00 (სამიათასექვსასოცდათერთმეტი) ლარს**. შესაფასებელი უძრავი ქონების იძულებით ჩაშინაურებული და მაღალ ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულების შესახებ მითითებები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

ლევან აბაშიძე

5005422426

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

თარიღი 24.08.2026

ხელმოწერა | ბ.ა

006395326

ექსპერტის დასკვნა № 006395326

გამოკვლევა

შესაფასებელი უძრავი ქონების აღწერა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2026 წლის 21 აგვისტოს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა ძოძართვაში მიმართებული, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონება, მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შრომისუბანში, მე-3 ქუჩა, №10-ში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.13.45.437 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენს 137.00 კვ.მ. ფართობის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული 39.74 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობა. ნაკვეთის რელიეფი ვაკეა. ნაკვეთს არ გააჩნია შემოღობვა. ფართს ერთი მხრიდან ესახღვრება სამანქანო გზა. ხოლო დანარჩენი მხრიდან ესახღვრება მეზობელი მიწის ნაკვეთები.

საკადასტრო გეგმაზე დატანილი შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს ბეტონის ბლოკისგან ნაგებ ერთსართულიან შენობას. დიობებში ჩასმულია რკინის კარ-ფანჯრები. შენობის ინტერიერი სარემონტოა. შენობა გადახურულია ხის ფიცრულზე მოწყობილი თუნუქის ტალღოვანი ფურცლებით.

იხ. ფოტოილუსტრაცია

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია **№882026642119 – 21/07/2026წ**.) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - **27**, სექტორი - **13**, კვარტალი - **45**, ნაკვეთი - **437**. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **საკუთრება;** ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო -სამეურნეო;** დაზუსტებული ფართობი: **137.00 კვ.მეტრი. ნაკვეთის წინა ნომერი: 27.13.45.269;** შენობა-ნაგებობა(ებ)ის საერთო ფართი: **39.74 კვ.მეტრი.** მისამართი: **ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი შრომისუბანი, მე-3 ქუჩა, N10**. მესაკუთრე: **სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ს/ნ 233730139).**

შეზღუდვები და დაშვებები:

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შეზღუდვები და 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 საფარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იყო ლიხ ებულია, 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 შესაბამება რეალობას;
4. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოცემულობის ინფორმაციების ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ გაზარდე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა ძალაზებები ან გარეგანი ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან ობიექტური 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 ძირითადი ობიექტებზე მონაცემები ძირითადად საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგადასახადო გაძოცემების, ინტერნეტის და „რიელტერის" ფირმების ძებნით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე ახალი 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 აქტიურობით.

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 სამაზრო 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, ბაბამარო, გუდაური, რაჭა-ლეჩხუმის, გურიის, სამეგრელოს, აჭარის საკურორტო ზონები იზიდავენ როგორც მიდა. 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 ძეთხუ კვარტალში წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის (RPPI) ნელიურმა ზრდამ 3.3 პროცენტი შეადგინა, რაც საგრძნობლად დაბალია 2024 წლის 10.4 პროცენტიან მაჩვენებელზე.
- 2020 წლის საშუალოსთან შედარებით ინდექსი 59.4 პროცენტით არის გაზრდილი. RPPI-ის დაფარვა შემოიფარგლება ქ. თბილისით და მოიცავს მხოლოდ ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების, გაზაბს. რაც გარკვეულწილად ართულებს 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 შენელდა.

სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ოფიციალური დეკლარირებული მონაცემებით, საქართველოში 2025 წელს გაცემულია 11 578 საშენებლო 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 სამუშაოების 16.2 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.

მთავარი გამოწვევები

- ინფრასტრუქტურული განვითარება ზოგიერთ რეგიონში ჯერ კიდევ სუსტია.
- გასათვალისწინებელია საშენებლო 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 საოჯახო 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 გამოთვლილად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გამლილი მკლავის" პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გაცნობიერებულად, ჩინდახედულად 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 ურთიერთქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველისა/მყიდველის შესაძლებლობებით. მწიფვნელობანი დანახარჯის გარეშე გაყიდვის შეძენის ქონება.

შეფასების მიდგომები

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლებისას 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 **საუკეთესო და საუკეთესო 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, ცვეთების გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისთვის (შექმნისთვის). მიდგომა გვაძლევს საშუალებას გამოვთვალოთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვაკლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამომდინარე იქიდან, 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;
- საშეწარმეო (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 თანახმადაც რაციონალური ინვესტორი ქონების შეძენაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლიანობის ანალოგიური ობიექტი.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების გამოყენებისას, შესრულდა შემდეგი ძირითადი სამუშაოების თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო იდენტური/მსგავსი უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის საკმარისი;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომლებთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტების შედარება შესადარის ობიექტებთან;
- მოახდინა გაყიდული ქონების ობიექტების განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დაკორექტირა ყველა ანალოგიური დადებითი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შესადარის ობიექტებთან დაკოორდინირებული 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 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 ღანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შრომისუბანში, მე-3 ქუჩა N10-ში მდებარე, №27.13.45.437 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში არსებული **137.00 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 ეძყარება იმ ეკონომიკური პრინციპის გამოყენებას, რომ მყიდველი ობიექტისთვის არ გადაიხდის იმაზე მეტს, რამდენიც არის მისი ექვივალენტური სარგებლიანობის მქონე ობიექტის შეძენის (შესყიდვის ან მშენებლობის გზით) დანახარჯი, თუ დროში მიზანშეუწონლად არ არის შეხლებული და არ განიცდის მასთან დაკავშირებული შეფერხებების, რისკისა და სხვა ფაქტორების ზემოქმედებას. აღნიშნული მიდგომით ღირებულების მაჩვენებელი განისაზღვრება მოცემული ობიექტის ჩანაცვლების მიმდინარე დანახარჯების, ან მისი ზუსტი ანალოგის ხელახლა შექმნის დანახარჯების (ღირებულების) გამოთვლით და მიღებული შედეგიდან ობიექტის ფიზიკური დაზიანებისა და წებისმიერი ფორმის მოძველების (მორალური ცვეთის) გამორიცხვით.

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებით გათვალისწინებულია დანახარჯების მიდგომის შემდეგი ძირითადი მეთოდები:

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

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

დაჯამების მეთოდი - მეთოდი, რომლის შემჯერებით ობიექტის ღირებულება გამოითვლება, თითოეული მისი შესადგენი ნაწილის ღირებულებების შეკრებით.

დანახარჯების მეთოდის მსვლელობისას შემფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლების ღირებულება **ჩანაცვლების ღირებულება** გამოხატავს მსგავსი ფუნქციური გამოყენების გაუარესებების მქონე ობიექტის ხარჯების ღირებულებას შეფასების თარიღისათვის, თანამედროვე სტანდარტებისა და მასალების გამოყენებით.

ჩანაცვლების ღირებულება შეფასებულია კვადრატული მეტრების შედარების მეთოდის გამოყენებით. მეთოდი დაფუძნებულია შედარებაზე შემდეგი დაშვების გათვალისწინებით, რომ ახლო წარსულში აშენებული შესადარისი შენობის 1 კვ.მ-ის ამენების 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 შენაშენის კომერციულ დაინტერესებას კონკრეტულ მშენებლობაში. იმის გამო, რომ ყველა მენაშენე არ იღებს ერთნაირ მოგებას, ამიტომ ეს მაჩვენებელი (სამეწარმეო მოგება) აღებულია ტიპიური ბაზრისთვის დამახასიათებელი მაჩვენებლებიდან.

დანახარჯების მიდგომის კონტექსტში „ცვლა" ნიშნავს კორექტირებებს, რომლებიც შეძფასებელს შეაქვს იდენტური სარგებლიანობის მქონე აქტივის შექმნისთვის საჭირო დანახარჯების შეფასებაში, რათა ასახოს განსახილველ აქტივზე ზემოქმედი დაძველების ფაქტორების გავლენა მის ღირებულებაზე. ცვლა განისაზღვრება, როგორც სხვაობა შეფასების თარიღისათვის ახალი გაუმჯობესებების ამენების ხარჯებსა და გაუმჯობესებების მიმდინარე ღირებულებას შორის.

ცვლის კორექტირებები გათვალისწინება აქტივის ძოძველების ასახვის მიზნით. აქტივის მოძველება სხვადასხვა ქვეკატეგორიებისაა. შენობა-ნაგებობებისათვის განიხილება ცვლის სამი ტიპი: ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური.

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

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

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

შესაფასებელი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ჩამონათვალი და დანახარჯების შეთოდის 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 მუნიციპალიტეტის სოფელ შრომისუბანში, მე-3 ქუჩა. №10-ში მდებარე, №27.13.45.437 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კერძოდ, **137.00 კვ.მეტრი** არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული **39.74 კვ.მეტრი** შენობა-ნაგებობის ძირითადი საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **3631.00 (სამიათასექვსასოცდათერთმეტი) ლარს**. შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების ჩამონათვალი და მათი ცალკეული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებების შესახებ მონაცემები იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ **დანართ №2-ში**.

ლევან აბაშიძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშნის მოძართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №88202664211 9 - 21.07.2026წ)

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზურაბ ქარჩავა

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: სიმონ ყოგილაშვილი

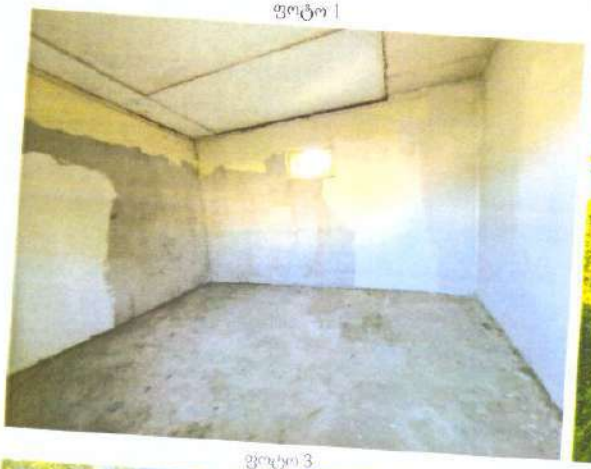
ფოტოილუსტრაცია



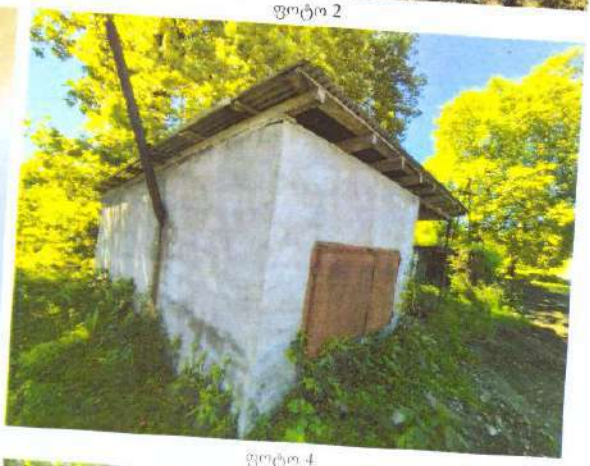
ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6

დანართი №1

შეფასების ობიექტის და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი	ლისსუბნის მუნიციპალიტეტის სოფელი შიომღვიმის მე-3 ქუჩა N10	მუნიციპალიტეტი ლისსუბნის, სოფელი ღრმაღელე	მუნიციპალიტეტი ლისსუბნის, სოფელი ხიხანაო	მუნიციპალიტეტი ლისსუბნის, სოფელი ღრმაღელე, ორმეთი
ქონების ტიპი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
საკადასტრო კოდი	27.13.43.437	27.16.46.342	27.13.43.465	27.16.47.568
ტრანზაქციის ტიპი	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
თარიღი	მიმდინარე	11/04/2025	მიმდინარე	მიმდინარე
მთლიანი ფასი (ლარი)	-	15200.00	14372.00	47034.00
ფართობი (კვ.მ.)	137.00	990.00	1800.00	7190.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)	-	15.35	7.98	6.54
ინფორმაციის წყარო	-	www.home.ss.ge	www.myhome.ge	www.myhome.ge
ID ან კონტაქტი	-	30304536	22075363	16136346

შედარების პროცესი

№	შედარების ელემენტები	შესაფასებელი ქონება	შესადარისი ობიექტი №1	შესადარისი ობიექტი №2	შესადარისი ობიექტი №3
მისამართი		ლისსუბნის მუნიციპალიტეტის სოფელი შიომღვიმის მე-3 ქუჩა N10	მუნიციპალიტეტი ლისსუბნის, სოფელი ღრმაღელე	მუნიციპალიტეტი ლისსუბნის, სოფელი ხიხანაო	მუნიციპალიტეტი ლისსუბნის, სოფელი ღრმაღელე, ორმეთი
მთლიანი ფასი (ლარი)		-	15200.00	14372.00	47034.00
ფართობი (კვ.მ.)		137.00	990.00	1800.00	7190.00
1 კვ.მეტრის ფასი (ლარი)		-	15.35	7.98	6.54
1	ფინანსირების პირობები	ნაღდი	ტიპური	ტიპური	ტიპური
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	15.35	7.98	6.54
2	გაყიდვის პირობები	გაყიდვა	შეთავაზება	შეთავაზება	შეთავაზება
კორექტირება		-	-10%	-10%	-10%

დაკორექტირებული ფასი		-	13.82	7.19	5.89
3	**შესყიდვის შემდგომ გასაწევი ხარჯები**	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	13.82	7.19	5.89
4	**საბაზრო პირობები**	მიმდინარე	11/04/2025	მიმდინარე	მიმდინარე
კორექტირება		-	+5%	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	14.51	7.19	5.89
5	**ადგილმდებარეობა**	ლესელიძის ქუჩა(ავლაბრის ხიდიდან მარჯანიშვილამდე), №3 ქონ. N40	უარესი	უარესი	უარესი
კორექტირება		-	+10%	+10%	+15%
დაკორექტირებული ფასი		-	15.96	7.90	6.77
6	**ფიზიკური მახასიათებლები (ფართობი)**	137.00	990.00	1800.00	7190.00
კორექტირება		-	+5%	+10%	+20%
დაკორექტირებული ფასი		-	16.76	8.70	8.12
7	**გამოყენება/შეზღუდვები**	არა	არა	არა	არა
კორექტირება		-	-	-	-
დაკორექტირებული ფასი		-	16.76	8.70	8.12
შეწონვის კოეფიციენტი		-	0.40	0.30	0.30
შეწონილი ფასები		-	6.70	2.61	2.44
1 კვ.მ-ის შეფასებული საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დამრგვალებით (ლარი)		**12.00**			

დანართი №2

№	ქონების დასახელება	საკადასტრო კოდი	ზომის ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება (ლარი)	შესაფასებელი ობიექტის მთლიანი საბაზრო ღირებულება
1	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	27.13.45.437	კვ.მეტრი	137.00	12.00	1644
2	შენობა-ნაგებობა №01.1		კვ.მეტრი	39.74	50.00	1987
ჯამი						**3631**

პროექტი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

2026 წლის ნოემბერი

ქ. ლანჩხუთი

„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

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,

მუხლი 1. „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხისა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზაციის გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 25 თებერვლის N6 განკარგულებაში შევიდეს ცვლილება:

ა) განკარგულების პირველი მუხლის ,,ა“ პუნქტით დამტკიცებული ,,ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების ნუსხა“ დანართი N1-ი ჩამოყალიბდეს დანართი N1-ის შესაბამისად.

ბ) განკარგულების პირველი მუხლის ,,ბ“ პუნქტით დამტკიცებული ,,ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზაციო ობიექტების გეგმა“ დანართი N2-ი ჩამოყალიბდეს დანართი N2-ის შესაბამისად.

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

მუხლი 3. განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე ბესიკ ტაბიძე

დანართი 1

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხა

N	მისამართი	დანიშნულება	საკადასტრო კოდი	მიწის ფართობი (კვ.მ)	შენობის ფართი (კვ.მ)	შენიშვნა
1	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ჩიბათი	27.09.46.282 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.09.46.282	7 889	N1 და N 2 შენობები დანგრეული	
2	ქ. ლანჩხუთი	27.06.52.670 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.06.52.670	300		
3	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ლესა	27.10.46.434 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.10.46.434	1034	407,794	
4	ქ. ლანჩხუთი	27.06.48.890 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.06.48.890	41 236		
5	ქ.ლანჩხუთი	27.06.48.893 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.06.48.893	42 649		
6	ქ. ლანჩხუთი	27.06.48.895 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.06.48.895	282 489		
7	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭანჭათში	27.03.42.004 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.03.42.004	225		

8	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი სუფსა	27.15.50.018 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.15.50.018		207.92	
9	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ეწერი	27.11.47.238 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეტზე არსებული N 2 შენობა-ნაგებობა	27.11.47.238		61,66	
10	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელი გვიმბალაური	27.08.46.290 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.08.46.290	194		
11	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი აცანა	27.02.41.163 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ 1240 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე არსებული 802,60 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა	27.02.41.163		802,60	
12	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ხიდმაღალა 1-ლი ქუჩა მე-5 ჩიხი N 4	27.15.52.011 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.15.52.011	3201	173,79	
13	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის შრომისუბანი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობით	27.13.45.437	137	39,74	

დანართი 2

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების საპრივატიზებო ობიექტების გეგმა

N	მისამართი	ობიექტის დასახელება	საკადასტრო კოდი	საწყისი ღირებულება (ლარებში)	შენიშვნა
1	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ჩიბათი	27.09.46.282 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.09.46.282	154 703	
2	ქ. ლანჩხუთი	27.06.52.670 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.06.52.670	7500	
3	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ლესა	27.10.46.434 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.10.46.434	71 799,4	
4	ქ. ლანჩხუთი	27.06.48.890 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.06.48.890	403 700.44	
5	ქ. ლანჩხუთი	27.06.48.893 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.06.48.893	417 533,71	
6	ქ.ლანჩხუთი	27.06.48.895 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.06.48.895	2 593 249,02	
7	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭანჭათი	27.03.42.004 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.03.42.004	2 520	
8	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი სუფსა	27.15.50.018 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.15.50.018	4158	

9	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ეწერი	27.11.47.238 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეტზე არსებული N 2 შენობა-ნაგებობა	27.11.47.238	11 098.80	
10	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი გვიმბალაური	27.08.46.290 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.08.46.290	7 759	
11	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი აცანა	27.02.41.163 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ 1240 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე არსებული 802,60 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა	27.02.41.163	108 351	
12	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ხიდმაღალა 1-ლი ქუჩა მე-5 ჩიხი N 4	27.15.52.011 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება	27.15.52.011	141 312	
13	ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი სოფელი შრომისუბანი	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ არსებული შენობა-ნაგებობა	27.13.45.437	3631	