



დამოუკიდებელი შეფასებლის დასკვნა
უძრავი ქონების შეფასების შესახებ.

თბილისი
2015 წელი

დასკვნის შინაარსი

დამოუკიდებელი შეფასებლის დასკვნა	Ошибка! Закладка не определена.
1.0. შეფასების ობიექტის აღწერა	Ошибка! Закладка не определена.
1.1. იურიდიული მახასიათებლების აღწერა	Ошибка! Закладка не определена.
1.2. ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა	Ошибка! Закладка не определена.
1.2.1. მიწის ნაკვეთის აღწერა	Ошибка! Закладка не определена.
1.2.2. გაუმჯობესებების აღწერა	Ошибка! Закладка не определена.
1.2.3. ვიზუალიზაცია	Ошибка! Закладка не определена.
1.2.4. უშუალო გარემოცვის და მდებარეობის აღწერა	Ошибка! Закладка не определена.
2.0. შეფასების მეთოდოლოგია	Ошибка! Закладка не определена.
2.1. საბაზრო ღირებულების შეფასება	Ошибка! Закладка не определена.
2.2. გამოყენებული შეფასების მიდგომები	Ошибка! Закладка не определена.
2.3. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა	Ошибка! Закладка не определена.
2.4. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომა	Ошибка! Закладка не определена.
2.5. დანახარჯების მიხედვით მიდგომა	Ошибка! Закладка не определена.
3.0. ბაზრის ანალიზი	Ошибка! Закладка не определена.
4.0. უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენება	Ошибка! Закладка не определена.
5.0. შეზღუდვები და დაშვებები	Ошибка! Закладка не определена.
6.0. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ნატანები	
7.0. ღირებულების შეფასება	Ошибка! Закладка не определена.
8.0. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა (მეთოდი)	Ошибка! Закладка не определена.
9.0. დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი (მეთოდი)	Ошибка! Закладка не определена.
10.0. დანახარჯების მიხედვით მიდგომა	
11.0. საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება	Ошибка! Закладка не определена.

შ.პ.ს „ამბაზი-3“-შეფასება

35000 ქ. ოზურგეთი გოგებაშვილის ქ №2

მიმღები ბანკი: სააქციო საზოგადოება „საქართველოს ბანკი“, ბანკის კოდი 22

მიმღების ანგარიშის ნომერი: 0000000152552500

ტელ: (+995599351792); (0496273570)

ელფოსტა: GG Ambazi3@yahoo.com

ჩვენს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად შემფასებელმა მოახდინა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელ ნატანებში, მდებარე უძრავი ქონების (შემდგომში შეფასების ობიექტი) ღირებულების შეფასება.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში და დანართებში.

ამ დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით შემფასებლის მიერ შესაფასებელი ქონებისათვის 2015 წლის 3 ნოემბერი მდგომარეობით შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულებად შეფასებული იქნა:

ძალაში

შეფასება ჩატარებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (შსსს) 2011 წლის გამოქვეყნებული IX გამოცემის შესაბამისად.

შემფასებელი ადასტურებს შემდეგს:

- დასკვნაში გადმოცემული შედეგები ეფუძნება შემფასებლის ცოდნას;
- ჩატარებული ანალიზი და დასკვნები შეზღუდულია მხოლოდ მასში აღნიშნული შემზღუდავი პირობებით და დაშვებებით;
- შემფასებელს არ გააჩნდა შესაფასებელი ქონების მიმართ ინტერესი;
- შემფასებლის ანაზღაურება არ არის დამოკიდებული დასკვნის არცერთ ასპექტზე;
- შეფასება ჩატარებულია ეთიკის კოდექსის და მოქცევის (ქცევის) სტანდარტებთან შესაბამისობაში;
- შემფასებლის განათლება შეესაბამება აუცილებელ მოთხოვნებს;
- შემფასებელს გააჩნია შესაბამისი გამოცდილება და კარგად იცნობს შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობას;
- შემფასებელმა პირადად მოახდინა შესაფასებელი ქონების ინსპექტირება.

მოცემული დასკვნა მომზადებულია მხოლოდ შესაფასებელი ქონების ღირებულების შესახებ თქვენი ინფორმირებისათვის. იგი კონფიდენციალურია და ამრიგად, დაუშვებელია მისი მთლიანად ან ნაწილობრივ პუბლიკაცია, ან მასზე მინიშნებებისა და მასში აღნიშნული მონაცემების, შემფასებლის სახელისა და პროფესიული კუთვნილობის პუბლიკაცია, შემფასებელთან წერილობითი თანხმობის გარეშე. ხელშეკრულებაში ან შეფასების დასკვნაში აღნიშნული შემთხვევის გარდა.

დამოუკიდებელი შემფასებელი:

სახელი გვარი:  /თინა თენიეშვილი/



სერტიფიკატის ნომერი A-0040

ტელ : 599 351792

დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნა

დასკვნის №1

**შეფასების
საფუძველი:**

დამკვეთსა და შემფასებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება №
საშემფასებლო მომსახურების შესახებ.

დამკვეთი:

სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნატანების საჯარო სკოლა

**შესაფასებელი
ქონება
(შეფასების
ობიექტი):**

უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი
1571.0კვ.მ.) შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 განაშენიანების ფართი
314.0კვმ. საერთო ფართობია: 253.0კვმ. I სართული. №2 სან. კვანძი 5კვმ.

ტიპი:

შემფასებლის აზრით: შეფასების ობიექტი მიწის ნაკვეთზე განთავსებული
ნაგებობა წარმოადგენს არასპეციალიზირებულ ქონების ტიპს.

მისამართი:

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ნატანები

მესაკუთრე:

სახელმწიფო (იხილეთ შეფასების ობიექტის იურიდიული მახასიათებლების
აღწერა).

**შეფასების
მიზანი:**

შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შეფასება;

**სავარაუდო
გამოყენება:**

დამკვეთის კონსულტაციის შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების
ოღენობის შესახებ.

**შეფასებული
უფლება:**

საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.

თარიღები:

ქონების ღირებულების შეფასების 03-11-2015 თარიღია, ინსპექტირების
თარიღი 26-10-15 წელი, დასკვნის მომზადების თარიღი 26-10-15-დან 03-11-
2015

**შეფასებული
ღირებულება:**

შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო
ღირებულება.

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო
სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011წელს გამოცემულ მე-9 გამოცემის
სტანდარტის სახით:

საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს,
რომელითაც, გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ
მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის “გაშლილი მკლავის”
პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ,
როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად,
წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე”.

დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის
ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება
იდენტური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები
და სამეწარმეო (დეველოპერის) მოგება და აკლდება ყველა სახეობების
ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).

შემოსავლების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი
ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას
პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების
გამოყენებით.

გამოყენებული შეფასების ბაზები:

გამოყენებულია საერთაშორისო სტანდარტები	შსს 101,103- საბაზრო ღირებულება, როგორც შეფასების ბაზა. შეფასების ანგარიში.
გამოყენების საერთაშორისო სტანდარტები:	შსს 230- უძრავი ქონების შეფასება.

1.1. შეფასების ობიექტის აღწერა

1.2. იურიდიული მახასიათებლების აღწერა

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელმა მოიპოვა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა. ქვემოთ მოყვანილია ამ დოკუმენტებში არსებული ძირითადი მონაცემები.

საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებული ძირითადი მონაცემები.

განაცხადის რეგისტრაციის №882015564030

განაცხადის მომზადების თარიღი: 05/10/2015წელი

საკუთრების განყოფილება

ზონა: ოზურგეთი 26, სექტორი, ნატანები 01, კვარტალი: 76; ნაკვეთი: 001;

მისამართი: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ნატანები

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: სახელმწიფო

ნაკვეთის ფუძნია: არასასოფლო სამეურნეო

ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 1571.0კვ.მ.

შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართობი: *შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 განაშენიანების ფართი 314.0კვ.მ. საერთო ფართობია: 253.0კვ.მ. I სართული. №2 სან. კვანძი 5კვ.მ.*

მესაკუთრე:

სახელმწიფო

იპოთეკა: რეგისტრირებული არის.

საგადასახადო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის.

ყდაგა/აკრძალვა: რეგისტრირებული არ არის.

სარგებლობა: რეგისტრირებული არ არის.

1.3 ფიზიკური მახასიათებლების აღწერა

ზოგადი:

მისმართი:	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ნატანები
საკადასტრო კოდი:	26. 01. 76. 001
ქონების შემაღგენლობა:	<i>უძრავი ქონება, რომელიც შედგება მიწის ნაკვეთისა (საერთო ფართობი 1571.0კვ.მ.) და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1 განაშენიანების ფართი 314.0კვ.მ. საერთო ფართობია: 253.0კვ.მ. I სართული. №2 სან. კვანძი 5კვ.მ.</i>
არსებული გამოყენება:	<i>ინსპექტირების თარიღისათვის შეფასების ობიექტი ამჟამად თავისუფალია, ხოლო „ლიტ 2“ ნაგებობა არ არსებობს.</i>

12.1. მიწის ნაკვეთის აღწერა

საკადასტრო რუკა (საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ელექტრონული ვერსია რეგისტრირებული არის)	წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. (www.napr.gov.ge) ნახაზი 1 საკადასტრო კოდით: 26. 01. 76. 001 
გაუშენებელი (თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი	1257კმ
ზედაპირი:	რელიეფი ციცაბო.
ეროზიული და დატბორილი მონაკვეთები:	არ შეიმჩნევა
პარკინგი:	არის.
ღობეები და სხვა სახის გაუმჯობესებებ ი:	აქვს.
სასარგებლო წიაღისეული:	არ ჩატარებულა შესაბამისი კვლევა, ითვლება, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ქვეშ არ არსებობს სასარგებლო არანაირი წიაღისეულის მარაგი.

1.2.2 გაუმჯობესებების აღწერა

რაოდენობა	1 ერთეული.
შენობის ტიპი	საჯარო სკოლა(იხილე ვიზუალიზაცია).
აღწერა	მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ-აღმოსავლეთით განთავსებულია ნაგებობა №1, რომელიც აშენებულია 1970-80წლებში. ნაგებობა გეგმა მოცემულია დანართი №1 სახით. №2 ნაგებობა ამჟამად არ არსებობს. ნაგებობა წარმოადგენს ერთ სართულიანი წვრილბლოკოვან კომპლექსური ტიპის ნაგებობას. რომლის ზომებია: 25X12.7(მ). 1. საძირკველი ბუტობეტონისაა, ხოლო ზეპირკველი ბეტონის. ნაკვეთის სამხრეთით ციცაბოა, რამაც გამოიწვია საძირკველის დაზიანება. 2. ნაგებობის მზიდ კონსტრუქცია, რომელიც მცირე ბეტონის ბლოკითა ნაშენი 40სმ-იან კედლებს წარმოადგენს, ნაწილობრივ უნარი არ აქვს შეინარჩუნოს სიმტკიცე და მდგრადობა იმის მიუხედავადაც რომ, დუღაბი რომელიც კირცემენტის ნარევი წარმოადგენილი ალაგ-ალაგ გადამწვარია. შენობის მზიდმა ჩარჩოებმა ჩვენს შემთხვევაში 40სმ-იანი კედლებმა არ შეუძლია მიიღოს როგორც ჰორიზონტალური ისე ვერტიკალური დატვირთვა. შიგა კედლებს აქვს ვერტიკალური და ჰორიზონტალური ბზარები. 3. სეისმიური რკ. ბეტონის სარტყელი დაზიანებულია 4. სახურავი მოწყობილია ხის კონსტრუქციებით, და გადახურულია აზბესტოცემენტის ტალღოვანი ფენილით. ყოველი ამიდან გამომდინარედ შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა: ნაგებობა კონსტრუქციულად გამოუსადეგარია მისი აღდგენა შეუძლებელია. მას ექსპლოატაციის ვადა გასული აქვს, რადგან მისი სიცოცხლის ხანგრძლიობა დაახლოებით 50-60წლები. მშენებლობის ნორმების და წესების მიხედვით ის გათვლილი იყო 7 ბალიან სეისმიურ ზემოქმედებაზე. საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284 2009წლის 7 ოქტომბრის სამშენებლო ნორმების და წესების-„სეისმედები მშენებლობა“(პნ 01.01-09)- დამტკიცების შესახებ ნათქვამია რომ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი ექვემდებარება 8 ბალიან სისტემას. თანახმად ამ ბრძანებისა ნაგებობა საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოებას. დასკვნა: ნაგებობა ექვემდებარება დაშლას.

ვიზუალიზაცია.

მთავარი ფასალი



გვარდითი ფასადი



გვარდითი საგზაოთი ფასადი საღვ ნათლად ჩანს ღუზიანებული ბატონის ბლოკები



სურათიდან ნათლად ჩანს ვერტიკალური და ჰორიზონტალური ბზარები



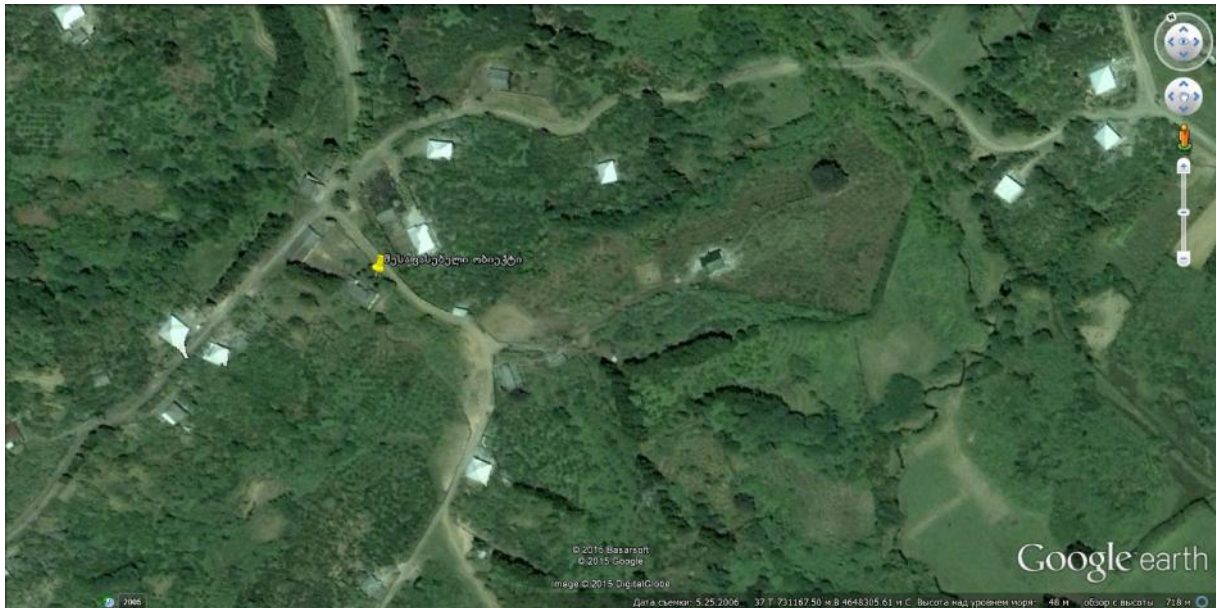




1.2.2. უშუალო საცხოვრებელი სახლის გარემოცვის და მდებარეობის აღწერა

ნატანები - თემი [ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში](#), მოიცავს სოფლებს: [ზემო ნატანები](#), [ქვემო ნატანები](#) (თემის ცენტრი) და [შეკვეთილი](#). ნატანები [სოფლების ზემო ნატანებისა](#) და [ქვემო ნატანების](#) ძველი სახელწოდებაა. ამ ტერიტორიას ისტორიულად [ქარცივაძეები](#) და [ნაკაშიძეები](#) ფლობდნენ. თბილისი-ბათუმის რკინიგზის გაყვანის შემდეგ ნატანები მნიშვნელოვანი საგზაო კვანძი გახდა [ოზურგეთის](#) რკინიგზასთან დასაკავშირებლად, რადგან ნატანებში რკინიგზის სადგური გაიხსნა. 2010 წლის მონაცემებით მოსახლეობის რაოდენობა არის 6118 კაცი. ქვემოთ სურათზე მოცემულია მიწის ნაკვეთის განთავსების ამსახველი რუკა.

სურათი 1.



უშუალო გარემოცვა	შესაფასებელ ქონებას (მიწის ნაკვეთს) უშუალოდ ესაზღვრება: დასავლეთით (მხარე) – მიწის ნაკვეთი, ჩრდილოეთით – სოფლის გზა სამხრეთით- მიწის ნაკვეთი, დმოსავლეთით: სოფლის გზა
ადმინისტრაციული რაიონი	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ნატანები
ისტორიული უბანი	არ არის
მიღწევადობა ტრასპორტით	ტრანსპორტით მისადგომლობა შეუზღუდავია.
ადგილის დანიშნულება	სკოლის ეზოს ტერიტორია
ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსივობა	არის
ფეხით მოსიარულეების რაოდენობა	საშუალო
განაშენების ტიპი	1-2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლები
უძრავი ქონების გამოყენების ტენდენციები	სკოლის ნაგებობა

შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელმა შეარჩია ბაზრის სეგმენტი (ადგილმდებარეობის მიხედვით), რომლის ფარგლებშიც მოახდინა შესაღარიის ანალოგების ფასებზე ინფორმაციის მოპოვება, შეფასების პროცესში მათი შემდგომი გამოყენების მიზნებისათვის.

ბაზრის სეგმენტის, მიწის ნაკვეთის შედარება

მახასიათებელი	ბაზრის სეგმენტი	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი
კომერციული ცენტრების არსებობა	არის	არის
საოფისე ცენტრების არსებობა	არის	არ არა
კულტურული და საგანმანათლებლო დანიშნულების დაწესებულებების არსებობა	არის	არის
ჯანდაცვის და სხვა სახის ცენტრების არსებობა	არის	არის
საცხოვრებელი მასივების არსებობა	არის	არის
სარეკრიაციო ზონების არსებობა	არ არის	არ არის
თავისუფალი მიწის ნაკვეთების არსებობა	არის	არის
მიმზიდველობა საცხოვრებელი განეშთანების კუთხით	საშუალო	საშუალო
მიმზიდველობა არასაცხოვრებელი განეშთანების კუთხით	არის	არის
მოსახლეობის სიმჭიდროვე	საშუალო	საშუალო
საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსივობა	არის	არის

შეფასების მეთოდოლოგია

1.3. გამოყენებული შეფასების მიდგომები

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების მიმართ შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- დანახარჯების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: დგინდება მიწის ნაკვეთის (როგორც ვაკანტურის) საბაზრო ღირებულება, რომელსაც ემატება იდენტიური (ანალოგიური) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობის ხარჯები და აკლდება ყველა სახეობების ცვეთა (ფიზიკური, ფუნქციონალური და ეკონომიკური).
- გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.
- შემოსავლების მიხედვით მიდგომა - გულისხმობს შემდეგს: უძრავი ქონებიდან მომავალი შემოსავლების მიმდინარე ღირებულების დადგენას პირდაპირი კაპიტალიზაციით ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების გამოყენებით.

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა დანახარჯების მეთოდით მიდგომა.

1.4. გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა

საბაზრო ღირებულება – შეფასებითი თანხა, რომელითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს შეფასების თარიღითვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ, "გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით" დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.

მიდგომა გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელი აყალიბებს მოსაზრებას ღირებულების შესახებ შესადარებელი ქონების ობიექტების შეფასების ქონების ობიექტთან შედარების გზით.

პროცედურა "გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელი უნდა ახორციელებდეს სისტემატიურ პროცედურას. შემფასებელმა უნდა:

- გამოიკვლიოს ბაზარი ...
- დაადგინოს ინფორმაციის სისწორე ...
- შეარჩიოს შედარების ადეკვატური ერთეულები...
- შეადაროს, გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით ...
- მოახდინოს რეზულტატების შეთანხმება, ღირებულების მაჩვენებელთან მათი დაყვანის მიზნით. ... “

/შეფასების საერთაშორისო სახელმძღვანელო 1. უძრავი ქონების შეფასება.
GN 1. Real Property Valuation/

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

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები
- გაყიდვის პირობები
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
- ბაზრის პირობები ...
- ადგილმდებარეობა
- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- ეკონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...”

1.5. შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომა

<u>მეთოდები</u>	შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიხედვით მიდგომის რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ორი მეთოდის საშუალებით, კერძოდ: - პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი /Direct Capitalisation/; და - ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდი /Discounted cash flow analysis/.
-----------------	--

პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი

<u>მეთოდი</u>	მეთოდის გამოყენებით შესაძლებელია შფასდეს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მომავალი შემოსავლების მეშვეობით.
<u>გამოთვლის ფორმულა</u>	$MV = NOI / Ro$ სადაც MV – უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, NOI - სუფთა საოპერაციო შემოსავალი, Ro - კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი
<u>პროცედურა</u>	მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას: - ნაბიჯი 1. აფასებს ერთი წლის განმავლობაში პოტენციური მთლიანი შემოსავალს (პმშ) (პმშ = მთლიანი შემოსავალი /ვართობი X საბაზრო ქირა/ + სხვა შემოსავალი); - ნაბიჯი 2. აფასებს ეფექტურ მთლიან შემოსავალს (ემშ=პმშ-ვაკანსიები და დანაკარგები ქირის ამოუღებლობიდან); - ნაბიჯი 3. ადგენს მოსალოდნელ ხარჯებს და რეზერვებს; - ნაბიჯი 4. ანგარიშობს სუფთა საოპერაციო შემოსავალს ($NOI=ემშ-ხარჯები$); - ნაბიჯი 5. ადგენს კაპიტალიზაციის კოეფიციენტს (Ro); - ნაბიჯი 6. ადგენს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას, სუფთა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე გაყოფის გზით (NOI/Ro).

დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ანალიზი (მეთოდი)

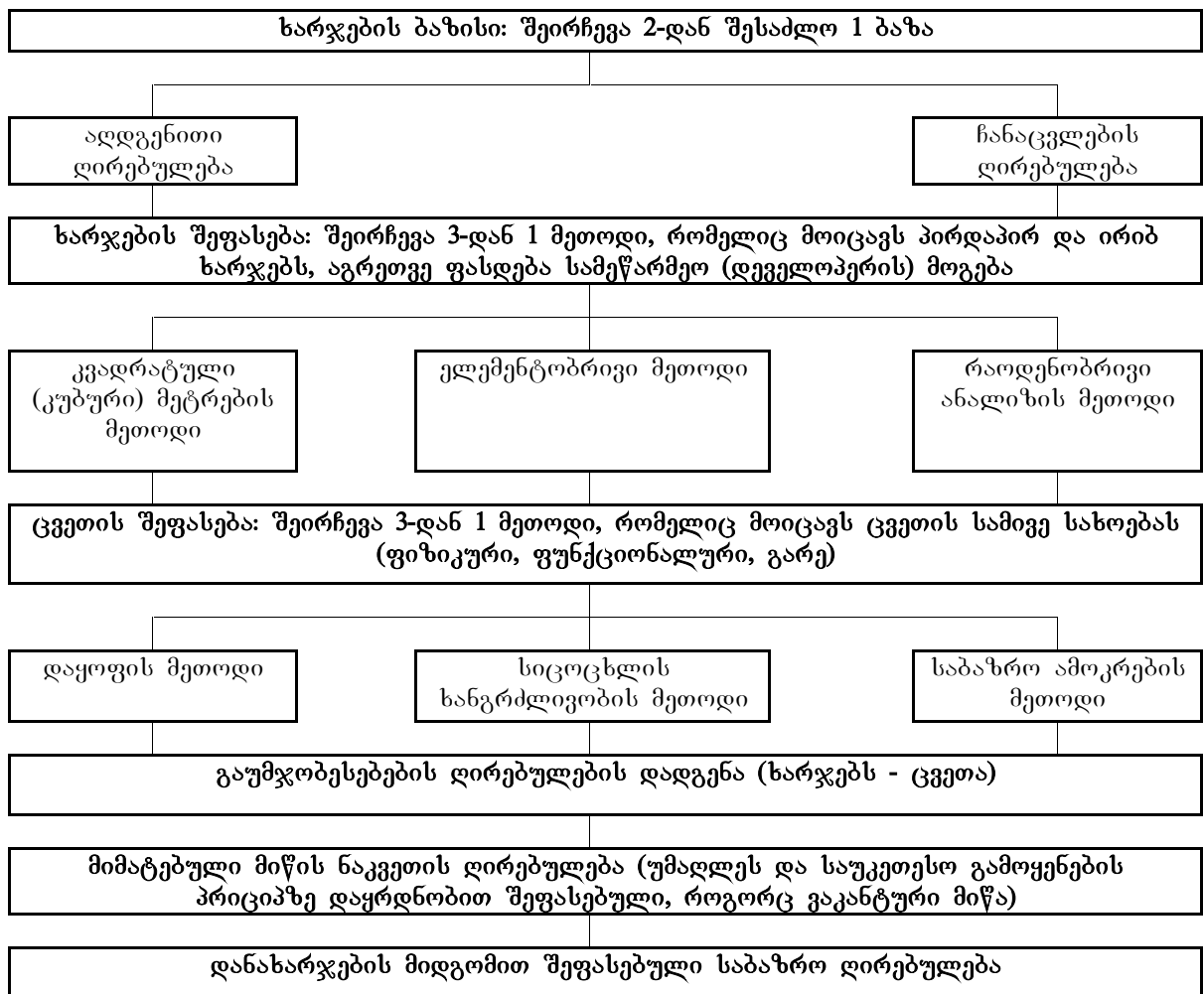
<u>მეთოდი</u>	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (დფნ) ანალიზი, წარმოადგენს მკაფიო დაშვებებზე დაფუძნებულ ფინანსური მოდელირების ტექნიკას, რომელიც ეფუძნება ქონების ან ბიზნესის პერსპექტივაში განსახილველ შემოსავლებს და ხარჯებს და გამოიყენება, როგორც მისაღები ინსტრუმენტი შემოსავლების მიხედვით მიდგომის ჩარჩოებში.
<u>გამოთვლის ფორმულა</u>	$V = \sum I_1 / (1+i)^1 + V / (1+i)^n$ სადაც: V – საბაზრო ღირებულება; I_1 – არის სუფთა საოპერაციო შემოსავალი თითოეული ⁽¹⁾ პერიოდისათვის; V – პერიოდის ბოლოს ობიექტის გაყიდვის (რევერსიის) ღირებულება; i – დისკონტირების განაკვეთი; n – ფლობის პერიოდი; ¹ – თითოეული პერიოდის აღნიშვნა (ნომერი).

1.6. დანახარჯების მიხედვით მიდგომა

მიდგომა დანახარჯების მიხედვით მიდგომით ღირებულების დადგენისას დაფუძნებულია იმ ვარაუდზე, რომ ხარჯები მშენებლობაზე, მიწის ნაკვეთის შეძენაზე და მის მომზადებაზე წარმოადგენენ საფუძველს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის.

პროცედურა	მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანამიმდევრობას:
ნაბიჯი 1.	შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის /როგორც ვაკანტურის/ შეძენის ღირებულების შეფასება;
ნაბიჯი 2.	გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი დანახარჯების /ხარჯების/ ღირებულების გაანგარიშება;
ნაბიჯი 3.	გაუმჯობესებების ამორტიზაციის /ფიზიკური, ფუნქციონალური, გარე (ეკონომიკური)/ გაანგარიშება;
ნაბიჯი 4.	გაუმჯობესებების ჩანაცვლების ან აღდგენითი ნარჩენი ღირებულების გაანგარიშება /ნაბიჯი 2 – ნაბიჯი 3/;
ნაბიჯი 5.	უძრავი ქონების ღირებულების გაანგარიშება /ნაბიჯი 1 + ნაბიჯი 4/.

გრაფიკულად დანახარჯების მიმდინარეობის კლასიკური სქემა გამოიყურება შემდეგი სახით:

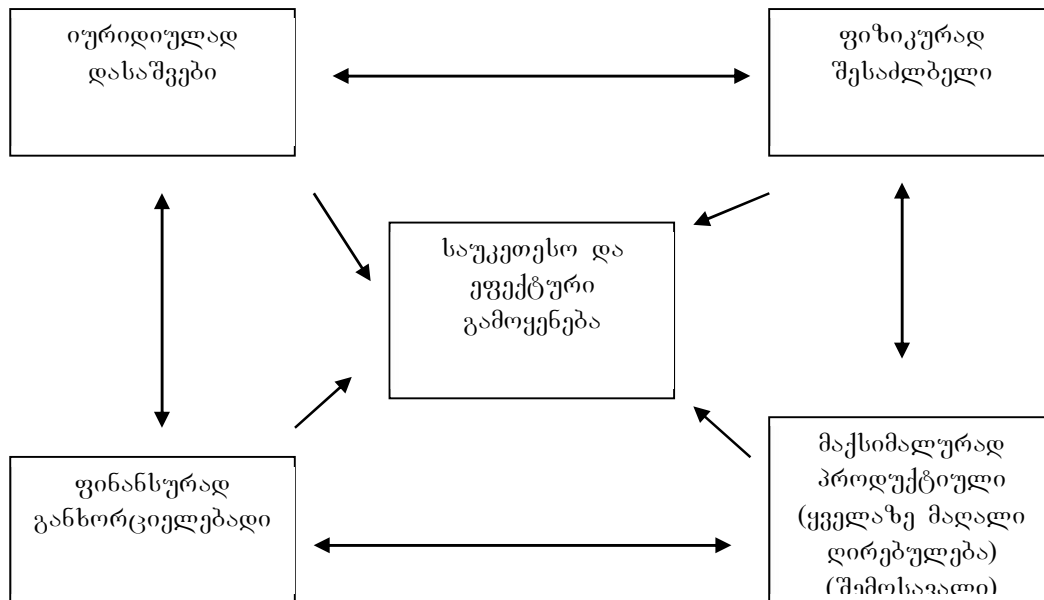


სოფელ ნატანებში არასპეციალიზირებული ნაგებობების გაყიდვების ბაზარი არ არის. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არასპეციალიზირებული ნაგებობები კერძოდ საჯარო სკოლის შენობა-ნაგებობება განაშენიანების ფართით 314.0კვმ-ზე. შემფასებელმა დანახარჯების მიხედვით მიდგომით დადგინა ღირებულება.

მაღლესი და საუკეთესო გამოყენება

დეფინიცია

ქონების ყველაზე სავარაუდო გამოყენება, რომელიც ფიზიკურად შესაძლებელია, იურიდიულად დაშვებულია და ფინანსურად შესაძლებელია, და ამასთან ერთად ქონების შეფასება იძლევა ღირებულების მაქსიმალურ ოდენობას.



ანალიზის სახეები

შეფასების პრაქტიკაში მიღებულია უმაღლესი და საუკეთესო გამოყენების ანალიზის ორი სახე:

1. ვაკანტური მიწის ნაკვეთისათვის;
2. გაუმჯობესებების (გაუმჯობესებელი) მქონე ნაგებობა.

ნაგებობიდან განაშენიანებიდან გამომდინარე ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებელს მიაჩნია, რომ შესაფასებელი ქონების უმაღლესს და საუკეთესო გამოყენებას წარმოადგენს არსებული ნაგებობის დემონტაჟს და მიწის ნაკვეთზე მრავალწლიანი მცენარეების გაშენებას.

2.0. შეზღუდვები და დაშვებები

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

1. შემფასებელმა მოიძია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია.

შეფასების მსვლელობისას შემფასებელმა ჩაატარა აზომვითი სამუშაოები, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ფართი საკადასტრო კოდით: 26. 01. 76. 001. ნაკვეთის ფართით 1571.0კვმ, მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები: №1 განაშენიანების ფართი 314.0კვმ. საერთო ფართობია: 253.0კვმ. I სართული. №2 სან. კვანძი 5კვმ.

2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით შეფასების ობიექტი დატვირთულია არ არის იპოთეკით, ხოლო სარგებლობა: მოსარგებლე „სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ნატანების საჯარო სკოლა”

3. შემფასებელი გულისხმობს რაიმე სახის ფარული ფაქტორების არ არსებობას (დასკვნაში აღნიშნულის გარდა), რომელთაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე და არ იღებს პასუხისმგებლობას ასეთი ფაქტების არსებობაზე.

4. შემფასებელს არ ევალებდა და მას არ მოუხდენია შესაფასებელი ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური კვლევა, რის გამოც ამ შეფასების მიზნებისათვის იგულისხმება, რომ მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური მდგომარეობა აკმაყოფილებს სეისმურ და სხვა მოთხოვნებს.

5. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით.

6. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით.

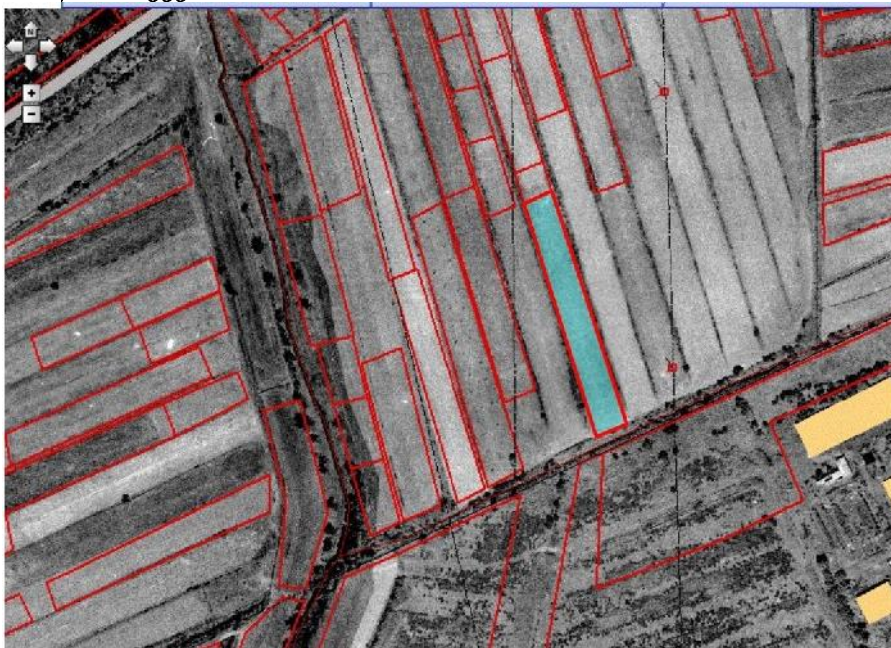
7. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და “რიელტური” ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

ნაკვეთის გაუმჯობესებების აღწერა

რაოდენობა	1 ერთეული.
მიწის ნაკვეთის დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო ფართით: 1571.0კვმ
აღწერა	მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ციცაბო რელიეფზე. ნაკვეთი არის ნაწილობრივ შემოღობილია.

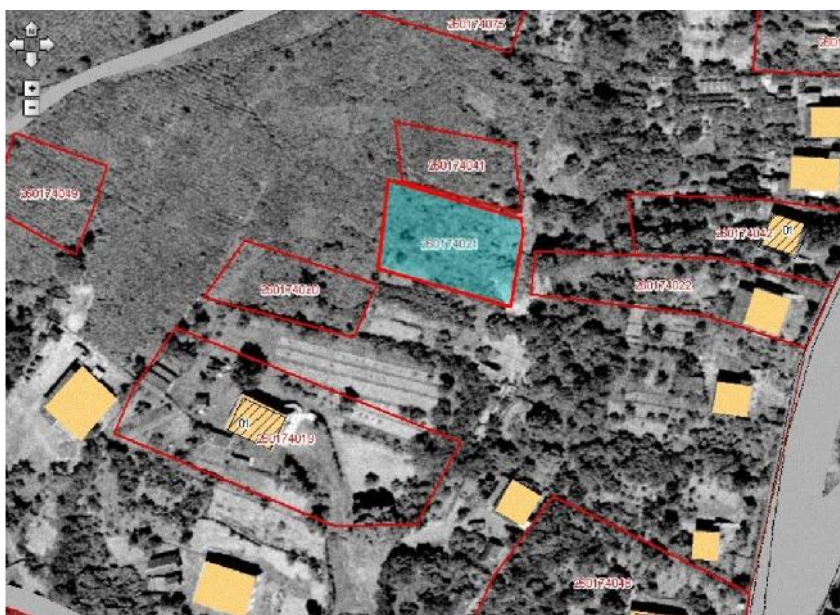
მიწის ნაკვეთის შეფასება.

შესადარისი მიწის ნაკვეთი №1.



გაიყიდა 3432კვმ მიწის ნაკვეთი, რომლის ფასი შეადგენს 1ლარს 1 კვ. მეტრზე. ნაკვეთი მდებარეობს სოფელ ნატანებში. (საჯარო რეგისტრის. თარიღი: 02.12.13. ნაკვეთი სასოფლო სამეურნეო დანიშნულებისა

შესადარისი მიწის ნაკვეთი №2.



გაიყიდა 2501კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომლის ფასი შეადგენს 1.2ლარს 1კვ. მეტრზე. ნაკვეთი მდებარეობს სოფელ ნატანებში. (საჯარო რესტრის. თარიღი: 14.06.13. ნაკვეთი სასოფლო სამეურნეო დანიშნულებისა

შესადარისი მიწის ნაკვეთი №3



გაიყიდა 100კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომლის ფასი შეადგენს 1ლარს 1 კვ. მეტრზე. ნაკვეთი მდებარეობს სოფელ ნატანებში. (საჯარო რესტრის. თარიღი: 19.06..13. ნაკვეთი სასოფლო სამეურნეო დანიშნულებისა.

შეფასების ობიექტი და ანალოგები

მახასიათებლები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი №1	ანალოგი №2	ანალოგი №3
მისამართი	სოფელი ნატანები	სოფელი ნატანები	სოფელი ნატანები	სოფელი ნატანები
საკადასტრო კოდი	26.01.76.001	26.01.69.064	26.01.74.026	26.01.62.080
ქონების ტიპი	ვაკანტური მიწის ნაკვეთი	გაიყიდა	გაიყიდა	გაიყიდა
მთლიანი ფასი	?	3400	3000	1000
ფართობი	1571.0	3432	2501	1000
1 კვ.მ-ის ფასი	?	1	1.2	1
თარიღი	03.11.15	02.12.13წ	14.06.13წ	19.06.13
კომუნიკაციები:				
წყალსადენი:	არა	არა	არა	არა
ელექტროენერგია	კი	კი	კი	არა
ბუნებრივი აირი	არა	არა	არა	არა
კანალიზაცია	არა	არა	არა	არა
მყიდველი	?	გაიყიდა	გაიყიდა	გაიყიდა
წყარო	-	www.reestri.gov.ge	www.reestri.gov.ge	www.reestri.gov.ge

შედარების პროცესი

შედარების ელემენტები	შეფასების ობიექტი	ანალოგი №1	ანალოგი №2	ანალოგი №3
მისამართი	სოფელი ნატანები	სოფელი ნატანები	სოფელი ნატანები	სოფელი ნატანები
ფასი §	?	3400	3000	1000
ფართობი კვ.მ.	1571.0	3432	2501	1000
1 კვ.მ-ის ფასი	?	1	1.2	1
საკუთრებაზე უფლებების გადაცემა	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი	მთლიანი
შესწორება		0%	0%	0%
<i>შესწორებული ფასი</i>		1	1.2	1
ფინანსირების პირობები	სკოლის ეზო	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
შესწორება		%	%	%
<i>შესწორებული ფასი</i>		1	1.2	1
გაყიდვის პირობები	საბაზრო	გაიყიდა	გაიყიდა	გაიყიდა
შესწორება		%	%	%
<i>შესწორებული ფასი</i>		1	1.2	1
დანახარჯები /ხარჯები/, რომლებიც გაიწევა უშუალოდ გაყიდვის შემდეგ	შემოღობილია	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
შესწორება		%	%	%
<i>შესწორებული ფასი</i>		1	1.2	1
აზრის პირობები (დრო)	03.11.15	02.12.13წ	14.06.13წ	19.06.13
შესწორება		+30%	+30%	+30%
<i>შესწორებული ფასი</i>		1.3	1.56	1.3
ადგილმდებარეობა	სოფელი ნატანები	სოფელი ნატანები	სოფელი ნატანები	სოფელი ნატანები
კომერციული მიმზიდველობა	საშუალო	უკეთესი	უკეთესი	უკეთესი
შესწორება		-5%	-5%	-5%
<i>შესწორებული ფასი</i>		1.24	1.48	1.24
ქუჩა და მისადგომლობა	აქვს	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
შესწორება		%	%	%
შესწორებული ფასი		1.24	1.48	1.24
ხედი		მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
შესწორება		%	%	%
<i>შესწორებული ფასი</i>		1.24	1.48	1.24
ფიზიკური მახასიათებლები	1571.0	3432	2501	1000
ფართობი კვ.მ.		+15%	+5%	%
შესწორება		1.43	1.55	1.24
<i>შესწორებული ფასი</i>				
ფორმა	საშუალო	მსგავსი	მსგავსი	მსგავსი
შესწორება		%	%	%
<i>შესწორებული ფასი</i>		1.43	1.55	1.24
დამატებითი კომუნიკაციები	ცენტრალიზირებული არ აქვს	მსგავსი.	მსგავსი.	მსგავსი.
შესწორება		%	%	%
<i>შესწორებული ფასი</i>		1.43	1.55	1.24
ეკონომიკური მახასიათებლები		მსგავსი.	მსგავსი.	მსგავსი.
შესწორება		%	%	%
<i>შესწორებული ფასი</i>		1.43	1.55	1.24
ნაკვეთის დანიშნულება	არასასოფლო სამეურნეო	სასოფლო სამეურნეო	სასოფლო სამეურნეო	სასოფლო სამეურნეო
შესწორება		%	%	%
<i>შესწორებული ფასი</i>		1.43	1.55	1.24

ქონების არა უძრავი კომპონენტები შესწორება	არა	არა 0%	არა 0%	არა 0%
ფასი ყველა შესწორების შემდეგ		1.43	1.55	1.24

შეწონვის კოეფიციენტი	1.000	0.35	0.35	0.3
შეწონილი ფასები		0.50	0.54	0.37

1 კვ.მ-ის შეფასებული ღირებულება	1.41
1 კვ.მ-ის შეფასებული ღირებულება (დამრგვალებით)	1.4
ფართობი	1570.0
შეფასებული ღირებულება	2199.4
შეფასებული ღირებულება დამრგვალებული	<u>2200</u>

კორექტირებების გაშიფვრა:

- პირველი შესწორება შეტანილია „დანახარჯები“, ანალოგების მიწის ნაკვეთი შემოსაღობია და გასაწევია „ხარჯები“.
- მეორე შესწორება შეტანილია „აზრთა პირობა“, ანალოგების მიწის ნაკვეთი და შესაფასებე მიწის ნაკვეთ შორის ფასთა სხვაობა(დოლარის კურსთან მიმართებაში)
- მესამე შესწორება შეტანილია მიწის ნაკვეთის ფორმის.
- მეოთხე კორექტირება შეტანილია „ნაკვეთის დანიშნულება“

შენობის ღირებულების (დანახარჯების) შეფასება

შენობის შეფასება

აღდგენითი ღირებულების შეფასება

შემფასებელმა მოახდინა შეფასების ობიექტის შემადგენელი შენობის აღდგენითი ღირებულების შეფასება

აღდგენითი ღირებულება არის იმ ხარჯების ფულადი გამოხატულება, რომელიც საჭირო იქნებოდა შეფასების თარიღისათვის ბაზარზე არსებული ფასებით შესაფასებელი ქონების ზუსტი დუბლიკატის ან ასლის ახალი ანალოგის აშენებისათვის (შექმნისათვის), შეძლებისდაგვარად იმავე მასალის, სამშენებლო სტანდარტების, დიზაინის და სამუშაო ძალის ხარისხის გამოყენებით და შესაფასებელი გაუმჯობესებების ყველანაირი ნაკლოვანებების, სიჭარბის და მოძველების გათვალისწინებით.

აღდგენითი ღირებულების გაანგარიშება მოცემულია ამ დასკვნაში დანართი №1-ის სახით.

ამ მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელმა გადადგა შემდეგი ნაბიჯები:

ნაბიჯი 1. ადგენს შესაფასებელი ობიექტის მოცულობას ან ფართს, მუშა ნახაზების, პროექტების ან აზომვითი სამუშაოების საფუძველზე;

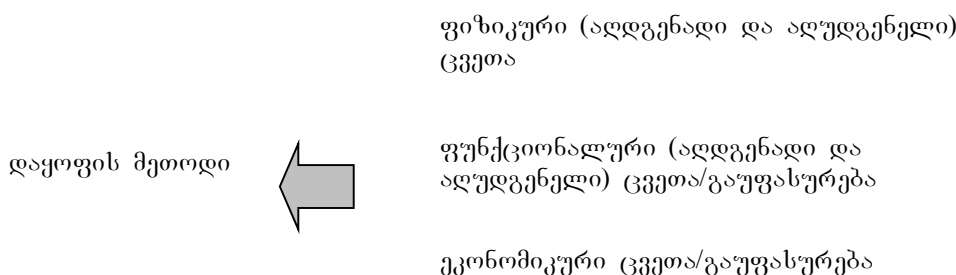
ნაბიჯი 2. ადგენს შესაფასებელი ობიექტის მსგავს (ფიზიკური მახასიათებლებით, ფუნქციონალური დანიშნულებით და სხვა მახასიათებლებით), ახლო წარსულში აშენებულ შესადარის ობიექტებს და იღებს მათ მშენებლობაზე გაწეულ პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) მაჩვენებლებს;

ნაბიჯი 3. ახდენს პირდაპირი და ირიბი ხარჯების (დანახარჯების) ჯამური მაჩვენებლების დაყვანას $1m^2$ (m^3)-ზე;

ნაბიჯი 4. ადგენს შესაფასებელი ობიექტის ახალი მშენებლობის ღირებულებას, 1კვ.მ. (კუბ.მ.)-ზე დაყვანილი ხარჯების მაჩვენებლის შესაფასებელი ობიექტის ფართზე ან მოცულობაზე გამრავლების გზით.

ცვეთის ღირებულების შეფასება

შემფასებელმა ცვეთის ღირებულების შეფასება მოახდინა დაყოფის მეთოდის გამოყენებით, რომლის შინაარსი შეიძლება გრაფიკულად გამოიხატოს შემდეგი სახით:



შემფასებელს მიაჩნია, რომ შენობას არ გააჩნია ფუნქციონალური და ეკონომიკური ცვეთა, ამიტომ მის მიერ შეფასებულ იქნა მხოლოდ აღდგენადი და აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთის ღირებულება.

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასება

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთა შეადგენს უძრავი ქონების ღირებულების დანაკარგს, რომელიც განისაზღვრება შენობის (ნაგებობის) დაზიანებული და დეფექტური ძირითადი ელემენტების რემონტის ხარჯების ოდენობით, მისი სიდიდე (ოდენობა/ხარისხი) განისაზღვრება შენობის (ნაგებობის) ტექნიკური შეფასების საფუძველზე უშუალო ვიზუალური და საჭიროების შემთხვევაში საინჟინრო მოწოდებლობების გამოყენებით ინსპექტირებისას.

აღდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასებისას შემფასებელმა იხელმძღვანელა ქვემოთ მოყვანილი ცხრილით და ამ ტიპის ცვეთის მაჩვენებელ განაკვეთად დაადგინა 20%.

ფიზიკური ცვეთა %	ტექნიკური მდგომარეობის შეფასება	ტექნიკური მდგომარეობის საერთო მახასიათებელი
0-20	კარგი	დეფორმაციები და დაზიანებები არ გააჩნია. არსებობს ცალკეული დაზიანებები, რომლებიც არ ახდენენ ზეგავლენას ელემენტის ექსპლუატაციაზე და აღმოიფხვრებიან მიმდინარე რემონტის პერიოდში.
21-40	დამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტები მთლიანობაში ვარგისიანია მისი ექსპლუატაციისათვის, მაგრამ ესაჭიროება რემონტი ექსპლუატაციის არსებულ სტადიაში.
41-60	არადამაკმაყოფილებელი	შენობის ელემენტების ექსპლუატაცია შესაძლებელია მხოლოდ რემონტის ჩატარების შემთხვევაში.
61-80	ცუდი	მზიდი კონსტრუქციები ავარიულ მდგომარეობაშია, ხოლო არამზიდი ცუდში. ელემენტები თავის ფუნქციას შეასრულებს მხოლოდ სპეციალური კაპიტალური გამაგრების ან მათი მთლიანად შეცვლის შემთხვევაში.
81-100	გამოუსადეგარი	შენობის აღდგენა შეუძლებელია

აღუდგენადი ფიზიკური ცვეთის შეფასება

შენობის (ნაგებობის) აღუდგენელი ფიზიკური ცვეთა გამოწვეულია სამშენებლო მასალების, კონსტრუქციების და საინჟინრო მოწყობილობების ბუნებრივი დაძველების პროცესით.

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული შეფასების ობიექტი გამოუსადეგარია, მისი აღდგენა შეუძლებელია.

საბაზრო ღირებულების საბოლოო სიდიდის შეფასება

შენიშვნა: „ლიტ I“ ნაგებობაში დაშლის ხარჯთაღრიცხვა წარმოადგინა დანართი 1 სახით. შეფასებელმა ღირებულების საბოლოო მაჩვენებლის შეფასება მოახდინა დანახარჯების მიდგომით გაანგარიშებული შედეგების შეწონვის გზით, შემდეგი სახით:

შეფასების მიმართ მიდგომა	ნაგებობის დაშლის ღირებულება	მეორადი მასალის ღირებულება(მას ალის უკუ ბრუნვა)	ზარალი ნაგებობის დაშლის შემდეგ	მიწა	სულ ჯამი
ნაგებობა „ლიტ I“	-7141	+1540	-5601	+2200	-3401
ღირებულების საბოლოო სიდიდე:					-3401
ღირებულების საბოლოო სიდიდე (დამრგვალებული):					0

რადგან საბოლოო ღირებულება -3401ლარია და ის საერთაშორის სტანდარტების მიხედვით არ შეიძლება იყოს უარყოფითი, ამიტომ შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეფასებულია ნულის ტოლად.

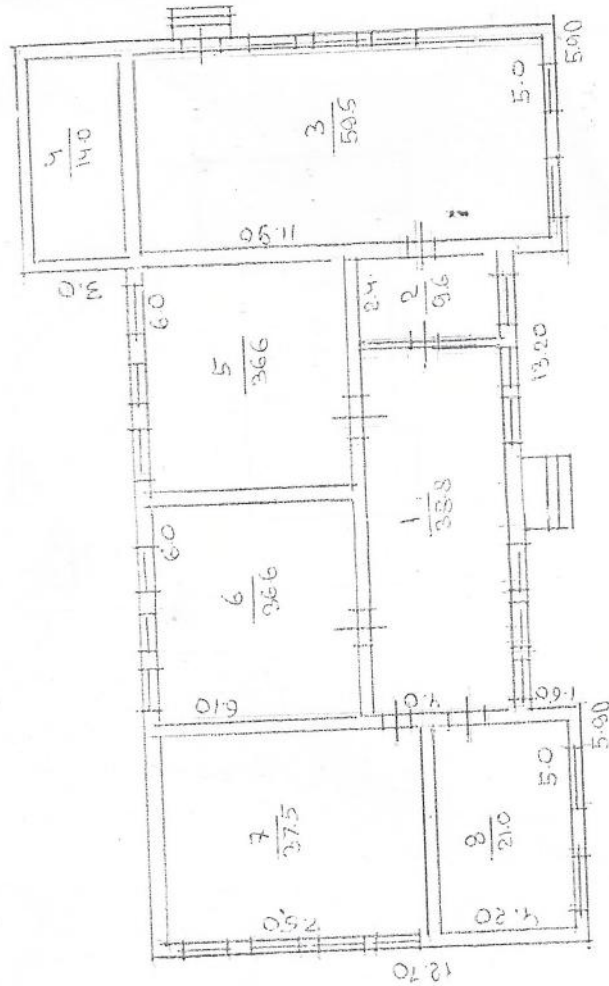
ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა №2

ნაგებობა 1-ის დემონტაჟი(შენობის აღდგენა შეუძლებელია) ღირებულება თანხით: 7140.76ლარი

№	საფუძველი	სამუშაოს დასახელება	განზომილება	რაოდენობა	ერთეული	ჯამი
1	2	3	4	5	6	7
		თავი I				
		ნაგებობა ზომით: 25X12,7(მ)-ის დაშლა				
1	46-32-1	ფანჯრის ბლოკის დემონტაჟი	კვმ	25	7,96	199
2	46-32-3	კარის ბლოკის დემონტაჟი	კვმ	12	4,31	51,72
3	46-28-3	დაზიანებული სახურავის ფენილის დემონტაჟი	კვმ	374	1,01	377,74
4	46-27-4	არსებულ სახურავზე ხის კონსტრუქციები მოხსნა	კვმ	95	3,4	323
5	46-23-5	არსებული კედელის დემონტაჟი	კვმ	128	24,28	3107,84
6	46-29-1	ბეტონის ზემირკველის დემონტაჟი	კვმ	22	42,86	942,92
7	46-24	მონოლითური რ. ბეტონის სარტყელის, კოჭების და ფილის დემონტაჟი	კვმ	11	55,84	614,24
8	რ1-2	ნაგვის დატვირთვა ავტოთვითმ. ხელით	კვმ	175	2,94	514,5
9	სრფ 2015	სამშენებლო ნაგვის ტრანსპორტირება 5კმ	ტ	330	3,06	1009,8
		ჯამი				7140,76

		თავი II				
		მეორადი მასალის ღირებულება(მასალის უკუ ბრუნვა)				
10		ბლოკი	ც	1600	0,25	400
11		არმატურა ა-III	გრძ.მ	570	2	1140
		ჯამი				1540
		თავი I - თავი II				5600,76

საპროექტო მუშაობა 2021.200



დ. გ. გიგინეიძე
პ. გ. გიგინეიძე

საპროექტო მუშაობა
საპროექტო მუშაობა



მისის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 26.01.76.001**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015564030 - 02/10/2015 16:07:52

მომზადების თარიღი
05/10/2015 11:09:06

საკუთრების განყოფილება

ზონა ომურგეთი	სექტორი ნატანები	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
26	01	76	001	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 1571.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 26.01.21.008; შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 განაშენიანების ფართი 314 კვ.მ. საერთო ფართი 253 კვ.მ. სართულიანობა 1. N2 სან-კვანძი 5, 1 კვ.მ.

მისამართი: მუნიციპალიტეტი ომურგეთი, სოფელი
ნატანები

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 262007002056 , თარიღი 14/06/2007

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- მომართვა N314 , დამოწმების თარიღი: 12/12/2008 , ეკონომიკის განვითარების სამინისტრო სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს ომურგეთის განყოფილება
- მომართვა N72 , დამოწმების თარიღი: 14/06/2007 , ეკონომიკის განვითარების სამინისტრო სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს ომურგეთის განყოფილება

მესაკუთრეები:
სახელმწიფო

მესაკუთრე:
სახელმწიფო

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

შეზღუდული სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882010442403 თარიღი 13/01/2010 16:39:18	უზუფრუქტუარი: სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნატანების საჯარო სკოლა მესაკუთრე: სახელმწიფო; საგანი: ფართობი 1571 კვ.მ. N1 განაშენიანების ფართი 314 კვ.მ. საერთო ფართი 253 კვ.მ. სართულიანობა 1. N2 სან-კეანძი 5,1 კვ.მ. ; ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრება სსიპ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნატანების საჯარო სკოლის არსებობის ვადით;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/01/2010	უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება N15, დამოწმების თარიღი 13/01/2010, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მაგრიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდის ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მხედვით."

- დოკუმენტის ნაშეილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გეგმიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეაესეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge