

აუდიტორი ილია ბორეგო

59001011678-
599 43 44 01
ელ-ფოსტა: pak065@mail.ru

აუდიტორთა სახელმწიფო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი SARAS-A-225019

საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის მიერ გაცემული უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი # 138 . 14.03.2018 წ.

ქ. გორი

01აგვისტო 2019 წელი

დემონტაჟის შემდეგ მარაგების სახით დარჩენილი ქონების ღირებულების ექსპერტული შეფასების

აქტი

ქონების შეფასების აქტი სსიპ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალდაბის საჯარო სკოლასთან 2019 წლის 23 ივლისის ხელშეკრულება #10 შესაბამისად წარედგინება სსიპ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალდაბის საჯარო სკოლას საკადასტრო კოდი 66,43,13,304. ქონების შეფასების საფუძველი გახდა სსიპ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალდაბის საჯარო სკოლასთან დადებული მომსახურების ხელშეკრულება. აქტი ადასტურებს, რომ მოპოვებული ინფორმაციის, მტკიცებულებების და ფაქტობრივი ვიზუალური დათვალიერების შესაბამისად:

- აქტში მოცემული ფაქტები შეესაბამება რეალობას.
- აქტში მოცემული ანალიზი, შეხედულებები და დასკვნები ეკუთვნის შემფასებელს და მოქმედია მხოლოდ იმ შემზღვდავი პირობებისა და დაშვებების ფარგლებში, რომლებიც წარმოადგენს ქონების შეფასების აქტის შემადგენელ ნაწილს.
- აქტი მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს შესაფასებელ ქონებასთან მიმართებაში კონკრეტული თარიღისათვის და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად, რომ აღიარებული მდგომარეობა შემდგომში არ განიცდის ცვლილებებს.

ქონების შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, მოხდა ქონების ვიზუალური დათვალიერება.ანალოგიური აქტივების ბაზრის მონაცემების შესწავლა, ფიზიკური და მორალური ცვეთის გათვალისწინება.



მირითადი შემზღვდავი პირობები და დაშვებები, შეფასების პროცესის თანმხლები დაშვებები.

ქონების შეფასების აქტის შედგენის დროს შემფასებელი ამოდიოდა შესაფასებელ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებადამდგენი დოკუმენტების სარწმუნოებიდან.

შემფასებელი არ იღებს პასუხისმგებლობას შესაფასებელ ქონებაზე საკუთრების უფლების იურიდიულ აღწერასთან დაკავშირებით, რომლის სარწმუნოებაც რეზიუმირებულია „შემსყიდველის“ წერილში.

შეფასების პროცესში გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები მიღებულია სარწმუნო წყაროებიდან და ითვლება სარწმუნოდ. მიუხედავად ამისა, არსებული რეალობიდან გამომდინარე არ შეიძლება აქტს პრეტენზია ქონდეს აბსოლიტურ უტყუარობაზე.

ქონების აღწერა-შეფასება:

1.2019 წლის 23 ივნისის ხელშეკრულება#10-ს თანახმად 2019 წლის 28 ივნისს ჩემს მიერ განხორციელდა გასვლა გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალდაბაში საჯარო სკოლის (საკადასტრო კოდი 66,43,13,304) სპორტული დარბაზის (გადასასვლელი ნაგებობის ტექნიკური მდგომარეობის)შესწავლის მიზნით. აღნიშნული სპორტული დარბაზი წარმოადგენს მართვულთხა ერთსართულიან ნაგებობას. განლაგებულია სწორ რელიეფზე.გეგმის მიხედვით შენობის სიგრძე შეადგენს 24 მეტრს სიგანე 9 მეტრს,სიმაღლე 5,4 მეტრს.აღნიშნულ სპორტულ დარბაზე ჩატარებულია სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს გამოკვლევა 2013 წლის 19 მარტის მდგომარეობით. აღნიშნული დასკვნა ადასტურებს,რომ აღნიშნული პერიოდისათვის შენობა იმყოფება ავარიულ მდგომარეობაში კერძოდ შეინიშნებოდა შენობის ბზრების სახით კედლების დეფორმაცია.2013 წლის დასკვნაში ასახულია ,რომ საფელ ახალდაბის საჯარო სკოლის სპორტული დარბაზი იმყოფება ავარიულ მდგომარეობაში და მისი ექსპლუატაცია დაუშვებელია აუცილებელი დროულად ჩატარების მზიდი კონსტრუქციული დეტალური გამოკვლევის გამაგრება-გამოკვლევის პროექტის მიხედვით.დასკვნაში ასახული რეკომენდაციები არ გათვალისწინებულა და შემდგომში არანაირი მოქმედებები არ ჩატარებულა.ექვსი წლის შემდგომ შენობის მდგომარეობა იმყოფება გაუარესებულ მდგომარეობაში.ვიზუალურად დათვალიერების დროს დაფიქსირდა,რომ შენობის მდგომარეობა იმყოფება ავარიულ მდგომარეობაში,და მისი მდგომარეობა წარმოადგენს ჩამოშლის საშიშროებას, ვიზუალური დათვალიერების დროს დაფიქსირდა მნიშვნელოვანი დეფორმაცია სხვადასხვა მიმაღლულებით ბზრების სახით. ბზრები შეინიშვნება არა მხოლოდ კედლებზე არამედ რკინაბეტონის კონსტრუქციებზე. შენობას სარდაფი გააჩნია.შენობა ტექნიკური დოკუმენტაციიდან გამომდინარე აშენებულია 1970- იან წლებში . შენობა აშენებულია წითელი თიხის აგურით.სახურავი გადახურულია შიფრით.საძირკველი რკინაბეტონისაა.შენობას გააჩნია ხის იატაკი და არ გააჩნის კარ-ფანჯარა..სახურავის ფილები იმყოფებიან დაზიანებულ მდგომარეობაში ვინაიდან შიდა პერიმეტრში კედლებზე შეინიშვნება ნალექის დროს წყლის ჩამოდინება.ექსპერტიზის ჩატარების პერიოდისათვის შენობა იმყოფება მთლიანად ამორტიზირებულ მდგომარეობაში,წარმოადგენს ჩამოშლის საშიშროებას და ექვემდებარება დემონტაჟს.ობიექტის დათვალიერების და ტექნიკური დოკუმენტაციის გაცნობის შედეგად ჩემს მიერ შედგენილი იყო დემონტაჟის სავარაუდო ხარჯთაღრიცხვა . ხარჯთაღრიცხვაში გაანგარიშება ეყრდნობა შეფასების პერიოდში გორში და გორის რაიონში არსებული განაკვეთებით. ხარჯთაღრიცხვის შედეგად დადგინდა:



გაანგარიშება

ახალდაბის საჯარო სკოლის სპორტდარბაზის შენობის
დემონტაჟზე სავარაუდო დანახარჯების გაანგარიშება.

№	სამუშაოს დასახელება	თემა. ეფექტი	რაოდენობა	საბაზრო ღირებულება		სულ ჯამი
				ცისაციფრი	სულ	
1	რიგელის სინკარების მოხსნა ამწეკრანით	დღე	2	300	600	
2	მეორადი არმატურების ამოღება 12 მმ	მეტრი	264	0,35	92,4	
3	სვარვის აპარატის გამოყენება	დღე	2	25	50	
4	მეორადი მოხმარების აგურის 20%-ის ამოღება ხელიღ	ცალი	10000	0.05	500	
5	სამშენებლო ნარჩენების გატანა 4-5კმ მანძილზე მანქანით.	კუბ მეტრი	90	8	720	
6	ექსკავატორის ხარჯი	დღე	3	250	750	
7	გაუთვალისწინებელი ხარჯი 3%				81,4	

როგორც ვხედავთ შენობის დემანტაჟზე სავარაუდო დანახარჯების ჯამში შეადგინა 2793,8 ლარი.



ასევე ჩემს მიერ გაანგარიშებული იყო დემონტაჟის შედეგად მისაღები სავარაუდო მეორადი სამშენებლო მასალა შემდგომი რეალიზაციისათვის.

დემონტაჟის შედეგად მარაგების სახით დარჩენილი სამშენებლო მასალებზე მიყენებულია გორსა და გორის რაიონში შეფასების თარიღისათვის მოქმედი მეორადი სამშენებლო მასალების ფასები, რის შედეგადაც :

2. დემონტაჟის შემდეგ მარაგების სახით დარჩენილი ქონების ღირებულება ექსპერტული შეფასებით შეადგენს **6664** (ექვსი ათას ექვსას სამოცდა ოთხ) ლარს.

გ ა ა ნ გ ა რ ი შ ე ბ ა

ახალდაბის საჯარო სკოლის სპორტდარბაზის შენობის
დემონტაჟის შემდეგ სავარაუდო დარჩენილი მასალები

№	სამუშაოს დასახელება	თვე.წელი	რაოდენობა	საბაზრო ღირებულება		სულ ჯამი
				ლარი	ლარი	
1	რიგელი 9 მეტრიანი	ცალი	3	100	300	
2	რკინა-ბეტონის გადახურვის ფილა 6*1.5	ცალი	24	100	2400	
3	მეორადი მოხმარების პეკაჟი (სინკარი)	კუბ.მ	6	150	900	
4	მეორადი მოხმარების აგური	ცალი	10000	0.20	2000	
5	არმატურა 12 მმ	მეტრი	264	1	264	
6	ხის იატაკი ლაგების გათვალისწინებით	კუბ მეტ	4	200	800	
	მასალების ჯამი				6664	



მეორად მასალებში ჩემს მიერ ვერ იქნა გაანგარიშებული სახურავიდან მისაღები მეორადი მასალები როგორც შიფერი ასევე მის ქვეშ არსებული ხის მასალა, ვინაიდან მათი ვიზუალური დათვალიერება ვერ მოხერხდა.

ჩემს მიერ ასევე გაანგარიშებული იყო საჯარო სკოლის ბალანსზე ყოფილი საქვაბის შენობა რომელიც მდებარეობს ზემოთ აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე ვიზუალური დათვალიერების შედეგად დავადგინერომ შენობა ერთსართულიანია აშემებული წითელი აგურით ზომით 6*6მეტრზე სიმაღლე შეადგინს 4 მეტრს. გადახურვა სინკარის. იატაკი მიწის. შენობას არ გააჩნია კარ-ფანჯარა. შენობა იმყოფება ამორტიზირებულ მდგომარეობაში და შემდგომი გამოწენებისთვის მთლიანად გამოუსადეგარია. ჩემს მიერ გაანგარიშებული იყოყოფილი საქვაბე შენობის დემონტაჟის სავარაუდო ხარჯთაღრიცხვა და დემონტაჟის შედეგად მიღებული მეორადი მასალების ღირებულების დადგენა.

გ ა ა ნ გ ა რ ი შ ე ბ ა

**ახალდაბის საჯარო სკოლის საქვაბე შენობის დემონტაჟზე
სავარაუდო დანახარჯების გაანგარიშება.**

№	სამუშაოს დასახელება	განზ. ერთ	რაოდენობა	საბაზრო ღირებულება		სულ ჯამი
				ერთეულზე	სულ	
1	რიგელის სინკარების მოხსნა ამწევრანით	საათი	4	150	150	
2	ტრაქტორით დანგრევა, ნარჩენების დატვირთვა	დღე	1	250	250	
3	მეორადი მოხმარების აგურის 20%-ის ამოღება ხელიღ	ცალი	2800	0,05	140	
4	სამშენებლო ნარჩენების გატანა 1-3კმ მანძილზე მანქანით.	რეისი	4	30	120	
5	გაუთვალისწინებელი ხარჯი 3%				20	



როგორც ვხედავთ შენობის დემანტაჟზე სავარაუდო დანახარჯების ჯამში შეადგინა 680 (ექსას ოთხმოცი)ლარი.

გ ა ა ნ გ ა რ ი შ ე ბ ა

ახალდაბის საჯარო სკოლის საქვაბე შენობის დემონტაჟის
შემდეგ სავარაუდო დარჩენილი მასალები

№	სამუშაოს დასახელება	განზ. ერთ	რაოდენობა	საბაზრო ღირებულება		სულ ჯამი
				ერთეული	ფა	
1	მეორადი მოხმარების პეკაჟი (სინკარი)	ცალი	4	100	400	
2	მეორადი მოხმარების აგური	ცალი	2800	0.20	560	
3	პერემიჩკის ფილები	ცალი	2	30	60	
4	მასალების ჯამი				1020	

აუდიტორი

ილია ბორეცი



