



შპს თბილისის აუდიტი
მის: ქ. თბილისი კანდელაკის №3,ბ.24
ს.კ: 404853191
ელ.ფ: tiflisaudit@gmail.com
ტელ: (+99597) 700 199

დასკვნა

შპს „რიონის“ მიერ, სსიპ თბილისის 61-ე საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების პროცესში დასაწყობებული მეორადი სამშენებლო მასალების სავარაუდო რაოდენობების და საბაზრო ღირებულების (განთავსებული თბილისი, დოლიძის ქუჩა №3 და თბილისი, ნიკიფორე ირბახის ქუჩა №18-ში), ასევე გასატანი საამშენებლო ნარჩენების სავარაუდო მოცულობის, დარჩენილი სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

ქონების მესაკუთრე: სახელმწიფო;

დამკვეთი: სსიპ „თბილისის 61-ე საჯარო სკოლა“ ს/ნ: 211351936

უზუფრუქტარი: სსიპ „თბილისის 61-ე საჯარო სკოლა“ ს/ნ: 211351936

შეფასების თარიღი: 2015 წლის 28 აპრილი

თბილისი

2015

სსიპ „თბილისის 61-ე საჯარო სკოლის“ დირექტორს
ქალბატონ შორენა ლუღუშაურს

ქალბატონო შორენა

თქვენსა და შპს „თბილისის აუდიტს“ შორის 2015 წლის 27 აპრილს გაფორმებული №16/15 ხელშეკრულების თანახმად უძრავი ქონების შემფასებელმა შინდია ტაბალუამ და მშენებელ-ექსპერტმა ტარიელ ძაგნიძემ განახორციელეს შპს „რიონის“ მიერ, სსიპ თბილისის 61-ე საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების პროცესში დასაწყობებული მეორადი საამშენებლო მასალების სავარაუდო რაოდენობების, მათი საბაზრო ღირებულების (განთავსებული თბილისი, დოლიძის ქუჩა №3 და თბილისი, ნიკიფორე ირბახის ქუჩა №18-ში), ასევე გასატანი საამშენებლო ნარჩენების სავარაუდო მოცულობის, დარჩენილი სადემონტაჟო სამუშაოების სავარაუდო ღირებულების განსაზღვრის ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

შეფასების ობიექტის ფიზიკური და სამართლებრივი მონაცემები მოყვანილია ამ დასკვნის შესაბამის ნაწილებში და დანართებში. შეფასება განხორციელებულია 2015 წლის 28 აპრილის მდგომარეობით.

დასკვნაში მოყვანილი ფაქტების და გარემოებების გათვალისწინებით, სკოლის დემონტაჟის შედეგად, 2015 წლის 28 აპრილის მდგომარეობით ფაქტობრივად დარჩენილი მეორადი საამშენებლო მასალების საერთო სავარაუდო ღირებულება შეადგენს:

8 232.00 (რვა ათას ორასოცდათორმეტი) ლარს

დარჩენილი სადემონტაჟო სამუშაოების ღირებულება, საამშენებლო ნარჩენების გატანის სავარაუდო ღირებულების ჩათვლით შეადგენს:

10 000.0 (ათი ათასი) ლარს

ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკითხების დადგენისათვის განხორციელებული ანალიზი მოცემულია ანგარიშის შესაბამის ნაწილებში. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება შემფასებლების პროფესიულ ცოდნასა და გამოცდილებას.

წარმოდგენილი შეფასება შესრულებულია საქმის ცოდნითა და უდიდესი პასუხისმგებლობით, ქონების შეფასების საერთაშორისო კომიტეტის „შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად საქართველოში მოქმედი შესაბამისი ნორმატიული აქტების სრული დაცვით.

პატივისცემით

საზოგადოების დირექტორი:



ზუბიკო შავდათუაშვილი

შეფასების სერთიფიკატები

შეფასება შესრულებულია აუდიტორის მინდია ტაბაღუას მიერ, რომელიც ფლობს საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის უძრავი ქონების შემფასებლის სერთიფიკატს (№16) და საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საბჭოს მიერ გაცემული საკვალიფიკაციო სერთიფიკატებს №5/413, 1 ნოემბერი 2010წ, №5/365, 14 ივნისი 2010წ, ზოგად აუდიტში და არის საქართველოს ქონების შემფასებელ ექსპერტთა ინსტიტუტის წევრი. დასკვნის შედგენაში მონაწილეობდა მშენებელ-ექსპერტი ტარიელ ძაგნიძე.

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ვადასტურებთ, რომ:

- ❖ ანგარიშში ასახული ანალიზი ემყარება გარკვეულ დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებს და არის ჩვენი, შემფასებლების პირადი, მიუკერძოებელი პროფესიონალური მოსაზრებები და მის საფუძველზე გაკეთებული დასკვნები;
- ❖ უძრავი ქონების შეფასების ანგარიშში ასახული ყველა მონაცემი წარმოდგენილია სწორად და შეესაბამება რეალობას;
- ❖ შემფასებლებს არც ამჟამად და არც მომავალში არ გაგვანია არანაირი ინტერესი იმ უძრავი ქონების მიმართ, რომლის საბაზრო ღირებულება წარმოდგენილია შეფასების ანგარიშში.
- ❖ შემფასებლებს გაგვანია საკმარისი ცოდნა, კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ღირებულების სწორად განსაზღვრისათვის;
- ❖ შეფასების პროცესი - ინფორმაციის მოპოვება, ანალიზი და ღირებულების დადგენა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

შემფასებლები:

მინდია ტაბაღუა

ტარიელ ძაგნიძე



29 აპრილი 2015 წელი

მნიშვნელოვანი ფაქტების მოკლე მიმოხილვა

დასკვნის №:	1504/29-01
შეფასების საფუძველი:	კლიენტსა და შემფასებელს შორის 2015 წლის 27 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულება №16/15 საშემფასებლო მომსახურების შესახებ;
დამკვეთი:	სსიპ „თბილისის 61-ე საჯარო სკოლა“ ს/ნ: 211351936;
შესაფასებელი ქონება (შეფასების ობიექტი):	ქ. თბილისი, დოლიძის ქუჩა №3-ში მდებარე სსიპ „თბილისის 61-ე საჯარო სკოლის“ შენობის დემონტაჟის შედეგად მისაღები მეორადი სამშენებლო მასალებისა და რიგი ძირითადი საშუალებების (ტრენაჟორები და საქვების შენობაში განთავსებული გათბობის სისტემის დანადგარები)
ტიპი:	შემფასებლის აზრით შეფასების ობიექტი წარმოადგენს არასპეციალიზირებული ქონების ტიპს.
მისამართი:	ქ. თბილისი, ვიქტორ დოლიძის №03,
მესაკუთრე:	სახელმწიფო;
შეფასების სავარაუდო გამოყენება:	კლიენტის კონსულტაცია შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების ოდენობის შესახებ, რაციონალური მმართველობით გადაწყვეტილების მიღების მიზნით;
შეფასებული უფლება:	საკუთრებაზე მთლიანი უფლება.
თარიღები:	ქონების ღირებულების შეფასების თარიღია 27.04.2015წ., ინსპექტირების თარიღი – 27-28 აპრილი 2015 წელი, დასკვნის მომზადების თარიღი 28-29 აპრილი 2015 წელი.
შეფასებული ღირებულება:	შემფასებლის მიერ შეფასების ობიექტისათვის შეფასებულ იქნა საბაზრო ღირებულება. საბაზრო ღირებულების იდეფინიცია მოცემულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011 წელს გამოცემულ მე-9 გამოცემის სტანდარტებში შემდეგი სახით: საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც, გაიცელება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გაყიდველს შორის “გაშლილი მკლავის” პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის სატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე”.

შემზლუდავი პირობები და დაშვებები

შეფასების განხორციელების პროცესში გათვალისწინებულია გარკვეული შემზლუდავი პირობები და შემფასებლის მიერ გაკეთებული აუცილებელი დაშვებები.

1. შეფასების პროცესში შემფასებლების მიერ გამოთვლილი მოცულობები და ღირებულებები არის ვიზუალური დათვალიერების შედეგად გამოყვანილი საგარაუდო მოცულობები, გამომდინარე იმ გარემოებიდან, რომ საამშენებლო მასალები დაგროვებულია სხვადასხვა ადგილზე ნაყარის სახით.
2. რაც შეეხება დარჩენილი სამუშაოების მოცულობასა და ღირებულებას, დამკვეთის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი შენობის კონსტრუქციული ნახაზები, რის გამოც მიწისქვეშ არსებული სარდაფებისა და მონოლითური რკინა-ბეტონით ნაშენი ბუნკერის დაშლად/დემონტაჟის სამუშაოების მოცულობა შეადგენს საგარაუდო რაოდენობას, რაც ეყრდნობა ვიზუალური დათვალიერების ანალიზს.
3. შემფასებლები არ არიან ვალდებული რაიმე სახით იყვნენ პასუხისმგებელნი შეფასების შედეგებზე (გამოცხადდნენ სასამართლოში და ა.შ.) გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა;
4. შემფასებლები არ იღებენ ვალდებულებას განახორციელონ დამატებითი სამუშაოები ანგარიშის ცვლილებასთან დაკავშირებით, მისი წარდგენისა და მიღება ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.
5. დასკვნაში ასახულია შემფასებლის პროფესიონალური აზრი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებაში და ბუნებრივია არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ქონების ღირებულებასთან მიმართებაში სხვა მოსაზრება არ შეიძლება არსებობდეს;

1. ზოგადი საშემფასებლო ნაწილი

1.1 შეფასების მიზანი

წინამდებარე ანგარიში მომზადებულია 2015 წლის 27-29 აპრილს და მიზნად ისახავს შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრას. შეფასების დანიშნულებაა დამკვეთისათვის დასაბუთებული, კვალიფიციური დასკვნის მომზადება ქონების ღირებულების შესახებ რაციონალური მმართველობითი გადაწყვეტილების მისაღებად.

შეფასება განხორციელებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ 2011 წელს გამოცემული საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტებისა და IX გამოცემისა და უთიკის კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად.

1.2 შეფასების თარიღი

წინამდებარე ანგარიშით დადასტურებული ღირებულება შეფასებულია 2015 წლის 28 აპრილის მდგომარეობით, რაც წარმოადგენს შეფასების თარიღს.

2. დასკვნის ძირითადი ნაწილი

2.1 ფაქტობრივი მდგომარეობის აღწერა

ჩვენს მიერ იქსპექტირებულ იქნა ქ. თბილისი, დოლიძის ქუჩა №3-ში შპს „რიონის“ მიერ სსიპ თბილისის 61-ე საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების შედეგად, 2015 წლის 28 აპრილის მდგომარეობით დასაწყობებული საამშენებლო მასალები.

შედეგად დადგინდა, რომ შპს „რიონის“ მიერ არაა დასრულებული შენობის დემონტაჟის სამუშაოები. კერძოდ, დარჩენილია კედლის ფრაგმენტები ეკლესიისა და დოლიძის №1-ში მდებარე ხუთსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მხარეს. ასევე არაა დემონტირებული ნულოვანი დონის ქვევით არსებული საძირკველისა და ბუნკერის კონსტრუქციები, ტერიტორიიდან არ არის გატანილი გარკვეული მოცულობის საამშენებლო ნარჩენები.

არსებული მეორადი საამშენებლო მასალები განთავსებულია ორ ადგილზე. კერძოდ, დემონტაჟის ობიექტზე - დოლიძის №3-ში და ნიკიფორე ირბახის ქ. №18-ში. აგურები და ჯართი (კონსტრუქციების დაშლის შედეგად ამოღებული გლინულა) განთავსებულია რამდენიმე ადგილზე ნაყარის სახით, ხოლო რკინა-ბეტონის გადახურვის ფილების ზომით (3,8 x 1,0 x 0,15 მ.) დასაწყობებულია ერთ ადგილზე სულ 60 ცალი. მათ შორის 8 ერთეული არის დაზარალებული და გვერდებში ამოტყვევებული, რომლებიც ღირებულების განსაზღვრაში არ გაგვითვალისწინებია.

ნიკიფორე ირბახის ქუჩა №18-ში, სასაწყობე ფართში განთავსებულია მეტალოპლასმასის ფანჯრები სხვადასხვა ზომის 55 ცალი (ძირითადი ნაწილი ზომით 2,10 x 1,84) - საერთო სავარაუდო ფართით 210,0 კვ.მ. ასევე, ალუმინის კარები 6 ცალი საერთო სავარაუდო ფართით 54,0 კვ.მ. და 11 ერთეული პანელური რადიოტორი (ნაითვაღა ჯართად), 2 ერთეული მდფ-ის ორფრთიანი კარები (2,30 x 1,60) საერთო სავარაუდო ფართით 7 კვ.მ.

2.1 საამშენებლო მასალებისა და ღირებულების განსაზღვა

დემონტაჟის შედეგად დასაწყობებულია შემდეგი მორადი სამშენებლო მასალები:

ა) თბილისი, დოლიძის №3:

- წითელი აგური, სავარაუდო რაოდენობა 3280 ცალი, რომელთგან უმრავლესობას შეადგენს აგურები ზომით 24x12x6
- სილიკატური აგური, სავარაუდო რაოდენობა 2860 ცალი, რომელთგან უმრავლესობას შეადგენს აგურები ზომით 24x12x10
- გადახურვის ფილები - 52 ცალი, ზომით 3,8 x 1,0 x 0,15 მ.
- ჯართი - სავარაუდო წონა 200 კგ. (წონაში შესულია ირბახის ქუჩაზე არსებული პანელოვანი რადიატორები).

ბ) ნიკიფორე ირბახის ქუჩა №18:

- მეტალოპლასმასის ფანჯარა - 55 ცალი, სავარაუდო ფართი 210,0 კვ.მ.
- ალუმინის კარები - 6 ცალი, სავარაუდო ფართი 54,0 კვ.მ.
- მდფ-ის კარები ორფრთიანი - 2 ცალი, სავარაუდო ფართი 7,0 კვ.მ.
- პანელური რადიატორი - 11 ცალი

შესწავლილ იქნა ბაზარზე არსებული მდგომარეობა - შესაფასებელი ობიექტის იდენტური და ახლო მდგომი ანალოგების შეთავაზების ფასები. თითოეულ ობიექტზე პირდაპირი შედარების ხერხის გამოყენებით დადგინდა შესაფასებელი ობიექტის ჩანაცვლების სრული ღირებულება.

მასალის დასახელება	განზომილება	რაოდენობა	ერთეულის ღირებულება	მთლიანი ღირებულება
1 წითელი აგური	ცალი	3280	0.19 ლარი	623.20
2 სილიკატური აგური	ცალი	2860	0.08 ლარი	228.80
3 გადახურვის ფილები 3,8-იანი	ცალი	52	30 ლარი	1560
4 შავი ლითონის ჯართი	კგ	200	0.30 ლარი	60
5 მეტალოპლასმას ის ფანჯრები	კვ.მ.	210	17 ლარი	3570
6 ალუმინის კარები	კვ.მ.	54	35.0 ლარი	1890
7 მდფ-ის კარები, ორფრთიანი	ცალი	2	150 ლარი	300
სულ ღირებულება				8 232.00 ლარი

ამდენად ჯამში, ქ. თბილისი, დოლიძის ქუჩა №3-ში მდებარე სსიპ „თბილისის 61-ე საჯარო სკოლის“ ტერიტორიაზე და ნიკიფორე ირბახის ქუჩა №18-ში დასაწყობებული მეორადი სამშენებლო მასალების საერთო საგარაუდო საბაზრო ღირებულება შეადგენს 8 232.00 (რვა ათას ორასოცდათორმეტი) ლარს.

ყოფილი სკოლის ტერიტორიაზე არსებული, გასატანი საამშენებლო ნარჩენის საგარაუდო მოცულობა, განსახორციელებელი სადემონტაჟო სამუშაოების ჩათვლით (ნარჩენი კედლები, სარდაფი და ბუნკერი), ვიზუალური დათვალიერებით განისაზღვრა საგარაუდოდ 350.0 კუბ.მ-ის ოდენობით. აღნიშნული დაშვების გათვალისწინებით, მთლიანად, დემონტაჟისა და ნარჩენებისგან ტერიტორიის გასუფთავების სამუშაოების საერთო საგარაუდო ხარჯი შეადგენს 10 000.0 (ათი ათასი) ლარს.

რაც შეეხება დარჩენილი კონსტრუქციების დემონტაჟის შედეგად შესაძლო მისაღებ საამშენებლო მასალების ღირებულებას (ეკლესიისა და საცხოვრებელი სახლის გვერდით არსებული კედლების ნარჩენები, სარდაფი და ბუნკერი), მათი მდებარეობის, მდგომარეობისა და დემონტაჟისთვის საჭირო ტექნიკის გამოყენების პირობებში არაასუბიექტურად მიგვაჩნია და შეფასების მიზნებისათვის არ განხილულა.

აუდიტორი:



მინდია ტაბაღუა

ტარიელ ძაგნიძე

ვიზუალიზაცია:

