

ინდ. ბენარმა დამოუკიდებელი ექსპერტი, აუდიტორი

„დავით რობაქიძე“

სერტიფიკატი №CE-012-11, 11-02-2011 წ.; №64, 08.08.2016 წ.;
ლიცენზია ზ. №159 (30.06.2000 წ.); სერტიფიკატი ზ №6/114, 06.02.2012 წ.

მის.: თბილისი, ვარკეთილი-3, II მკ/რ-ნი, 15-87

E-mail: davidrobakidze1956@gmail.com ტელ.: 599 30 15 84

ექსპერტიზის დასკვნა №005/0-2 დ.რ.

1. შედგენის თარიღი: 04 მაისი 2018 წელი;
2. შედგენის ადგილი: ქ. თბილისი;
3. დასკვნა შეადგინა: ექსპერტ-აუდიტორმა დავით რობაქიძემ (პ/ნ 01013024727) ექსპერტ-აუდიტორად მუშაობის 18 წლიანი სტაჟით;
4. დამკვეთი: სსიპ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტი (ს/ნ 203860642);
ხელშეკრულება №140, 26.04.2018 წ.;
5. ექსპერტიზის ამოცანა: შემოწმებული იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების (საკ. კოდი: 01.72.14.065.022), კერძოდ კი 15254.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია 3 (სამი) ერთეული შენობის ამჟამინდელი მდგომარეობა, განისაზღვროს მათი დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა და უარყოფითი პასუხის შემთხვევაში განისაზღვროს მათი საწყისი სარეალიზაციო ღირებულება.

შე მო წ მ ე ბ ი ს შე დ ე გ ე ბ ი :

ექსპერტიზის წინაშე დასმული ამოცანის შესრულების მიზნით, მოვახდინე ზემოაღნიშნული ქონების (საკ. კოდი: 01.72.14.065.022), კერძოდ კი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დათვალიერება-შემოწმება, გავეცანი მათ შესახებ არსებულ ინფორმაციას და გავითვალისწინე დამკვეთის ახსნა-განმარტებები. შენობა-ნაგებობების ვიზუალური დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ აღნიშნული საკადასტრო მონაცემებით არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს ქალაქი თბილისი, სოფელი დილომი, როსტევეანის ქ. №61/ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №6, დღეისათვის განთავსებულია 4 (ოთხი) ერთეული შენობა-ნაგებობა (წარმოდგენილი საკადასტრო გეგმით). დადგინდა ისიც, რომ №3 შენობა წარმოადგენს ტრანსფორმატორის შენობას, რომელიც ფუნქციონირებადია და ამ შენობის მდგომარეობის შესწავლა და ღირებულების განსაზღვრა არ წარმოადგენს ჩემს ამოცანას. ე.ი. ჩემს ამოცანას

წარმოადგენს №1, №2 და №4 შენობების მდგომარეობის შესწავლა და შესაბამისად მათი სარეალიზაციო ღირებულებების განსაზღვრა. შევნიშნავ იმასაც, რომ ხსენებული შენობები (№1, №2 და №4) დღეისათვის დაფიქსირებული არიან შენობებად, თუმცა ფაქტობრივად მათ დაკარგული აქვთ შენობის სახე და რომელიმე მათგანის ფართის გამოყენება რაიმე დანიშნულებით შეუძლებელია.

ვიდრე უშუალოდ თითოეული შენობის ღირებულების განსაზღვრაზე გადავიდოდე, მიზანშეწონილად მიმაჩნია შევჩერდე თითოეული შენობის მოკლე დახასიათებაზე, კერძოდ:

- შენობა-ნაგებობა №1, როგორც ჩანს, წარმოადგენდა ლითონის ელემენტებისაგან მოწყობილ ე.წ. ანგარის ტიპის შენობას, რომლის ფართი დაუზუსტებლად შეადგენდა (30x12) 360.0 კვ.მ. დღეისათვის ფაქტობრივად დარჩენილია თაღოვანი ლითონის ელემენტები 12 ერთეული ერთმანეთისაგან დაშორებით 2.5 მ, თაღის სიმაღლე შეადგენს 6.0 მ-ს და დიამეტრი (შესაბამისად დაშორება თაღის ჩამაგრებულ ბოლოებს შორის) შეადგენს 12.0 მ-ს. თითოეული ლითონის კონსტრუქცია კი წარმოადგენს ორ-ორ 100 მმ-იანი ლითონის ძელს, რომლებიც ერთმანეთთან (სიმტკიცისათვის) დაკავშირებულია ლითონის ფირფიტებით. შევნიშნავ იმასაც, რომ თითოეული ლითონის თაღი თავის თავში მოიცავს 5 (ხუთი) ერთეულ სეგმენტს და ერთმანეთთანაა გადაბმული. აღნიშნულ ლითონკონსტრუქციის თაღებს არანაირი განივი კავშირი ერთმანეთთან არ აქვთ და დარჩენილნი არიან ცალკეულ კონსტრუქციებად, რომელთა ბოლოები ჩაბეტონებულია. ამ ყოფილი ნაგებობის მიმდებარე ადგილი ეკალ-ბარდებიტაა დაფარული და გამომდინარე იქიდან, რომ ამ ნაგებობიდან გარდა ლითონის ელემენტებისა, არაფერია დარჩენილი, უნდა ჩაითვალოს, რომ მისი აღდგენა-შეკეთება ფაქტობრივად არამიზანშეწონილია, თანაც ის კონსტრუქციულად შეუსაბამოა თანამედროვე პირობებში მოწყობილი ლითონკონსტრუქციის შენობებთან და ვინაიდან არ მოხდება მისი აღდგენა, უნდა მოხდეს მისი დემონტაჟი და რეალიზაცია როგორც არსებული შენობა-ნაგებობის.

- შენობა-ნაგებობა №2 წარმოადგენს ყოფილი მცირე ზომის შენობას (კაპიტალურს), რომელიც, როგორც ჩანს, მოწყობილი იყო რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის ნარჩენებით და სილიკატური აგურის ერთობლიობით. შენობის ფართი 7.0 კვ.მ.-მდეა (დაუზუსტებლად) და მას აღარ აქვს შენობის სახე, ვინაიდან მისი ორი კედლის ნაწილია დარჩენილი სახურავის ყოფილი ხის კონსტრუქცია მთლიანად ჩავარდნილია, მის საფარად ყოფილი აზბესტოცემენტის შიფერი ჩამტვრეულია და ერთი შეხედვით ნარჩენების ერთობლიობას წარმოადგენს. შენობა საწყის ეტაპზეც უსახური იყო, გამოყენებული იყო, როგორც ჩანს, დამხმარე ნაგებობად და მას არანაირი გამაგრებები არ აქვს, რის გამოც არც მისი აღდგენაა შესაძლებელი და ვერც მისი ფართის (ერთი განაყოფია) გამოყენება მოხდება რაიმე დანიშნულებით. აღნიშნული გარემოება

კი განაპირობებს იმას, რომ უნდა მოხდეს ამ შენობის მთლიანი დემონტაჟი და ტერიტორიის გასუფთავება ნარჩენებისაგან ან მოსწორება ადგილზე (ნარჩენების სიმცირის გამო).

- შენობა-ნაგებობა №4 არის ყოფილი ერთსართულიანი კაპიტალური შენობა, რომლის განაშენიანების ფართი დაუზუსტებლად შეადგენს (6x14) 84.0 კვ.მ.-ს. შენობა ნაშენებია რკინა-ბეტონის კედლებით და სილიკატური აგურის ერთობლიობით, რომლის ზემოდანაც მოწყობილია რკინა-ბეტონის სარტყელი და სარტყელზე დადებული იყო ღრუტანიანი ბეტონის ფილები (შენობას ქონდა ბრტყელი გადახურვა). დღეისათვის შენობის სახურავი ჩავარდნილია ღრუტანიანი ფილების დასუსტების თუ ჩატეხვის გამო და სახურავზე დარჩენილია მხოლოდ 3 (სამი) ფილა, რომელთაც დაკარგული აქვთ მთლიანობა. შენობა მიწის პირზეა, არ აქვს კარ-ფანჯრები, ფანჯრისა და კარების ღიობები გადიდებულია და გამონგრეულია ცალკეულ ნაწილებში აგურიც. სახურავის ჩანგრევისა და კედლების ნაწილის ჩამოშლის გამო ამ შენობასაც დაკარგული აქვს შენობის სახე, მისი აღდგენა-შეკეთების აუცილებლობის არ არსებობის გამო უნდა მოხდეს ამ შენობის დემონტაჟი და გასუფთავდეს ტერიტორია.

გამომდინარე იქიდან, რომ ჩემს ამოცანას შეადგენს განისაზღვროს თითოეული ზემოთხსენებული შენობის ღირებულებები და ეს შენობები სადემონტაჟოა, როგორც წესი სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობის ღირებულება უნდა განისაზღვროს მათი დემონტაჟის შედეგად მათგან ამოღებული შესაძლო სარეალიზაციო მასალების საერთო ღირებულებისა და მათი დემონტაჟისთვის გასაწევი ხარჯის სხვაობით, რაც ასევე მინიშნებულია საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 13 აგვისტოს №239 დადგენილებაში (მუხლი 5, პუნქტი 5).

ვინაიდან განსასაზღვრავია თითოეული შენობის დემონტაჟის შედეგად ამოღებული მნასალების ღირებულებები, შევჩერდები თითოეულ მათგანზე და აღვწერ, თუ რისი რეალიზაცია იქნება შესაძლებელი მათი დემონტაჟის შედეგად და იმავდროულად განვსაზღვრავ თითოეული სახის მასალაზე არსებულ და საერთოდ (თითოეული შენობის მიხედვით) მასალების რეალიზაციით მისაღებ საორიენტაციო შემოსავალს.

№1 შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად შესაძლებელი იქნება ამოღებული იქნეს მხოლოდ თაღოვანი ლითონ-კონსტრუქციები, რომლებიც მიღებიან მათი მიწასთან კავშირის მოშლის შედეგად. ვინაიდან ასეთი კონსტრუქციების მომხმარებელთა წრე გარკვეულწილად შეზღუდულია (მასალის სიმცირის, სპეციფიკურობის და სხვათა გამო), მიზანშეწონილად მიმაჩნია, რომ ლითონკონსტრუქციის ფასი უკიდურეს შემთხვევაში უნდა განისაზღვროს გარკვეულწილად მისი წონისაგან დამოკიდებულებითაც, კერძოდ კი ჯარტის მიმღებ პუნქტებში ლითონნაკეთობის ფასთან მიახლოებაში (რაც 0.8-1.0 ლარს შეადგენს). ვინაიდან აღნიშნული ერთეული ლითონის თაღოვანი კონსტრუქციის წონა 1.5 ტონამდე იქნება (საორიენტაციოდ), უნდა ჩაითვალოს, რომ მისი ერთეულის ღირებულება სავარაუდოდ იქნება

(1200x0x8) 960.00 ლარი. ე.ი. 12-ივე ლითონკონსტრუქციის საერთო ღირებულება განისაზღვრება (12x960) 11520.00 (თერთმეტიათას ხუთასოცი) ლარით. სხვა რაიმე ღირებული იქ არ არის და მხოლოდ ეს იქნება ამოსაღები მასალების ღირებულება.

რაც შეეხება ამ ნაგებობის დემონტაჟს, მისთვის საჭირო იქნება მინიმუმ 2 (ორი) მუშა, 2 (ორი) ამწე-კალათა, რათა თითოეულმა მუშამ მოახდინოს ძალების გადაბმის ჩაშლა, ისინი უნდა იყვნენ კალათაში (სიმაღლეზე) და მალი უნდა ჩამოიტანოს ძირს ამწემ. ეს სამუშაო შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 2 (ორი) დღისა. თუ ჩავთვლით, რომ თითოეულ მუშას მიეცემა ხელფასის სახით დღიურად 50.00 (ორმოცდაათი) ლარი, კალათას (დაქირავებისას) დღიურად - 250.00 (ორასორმოცდაათი) ლარი და ამწესაც დღიურად - 250.00 (ორასორმოცდაათი) ლარი, გამოდის, რომ ამ ლითონკონსტრუქციის დემონტაჟისთვის გასაწევი ხარჯი იქნება (4x50+250x6) 1700.00 (ერთიათასშვიდასი) ლარი. ე.ი. ამ შენობა-ნაგებობის ღირებულება (ადგილზე) განისაზღვრება (11520-1700) 9820.00 (ცხრაათასრვაასოცი) ლარით.

№2 შენობის დემონტაჟის შედეგად შესაძლებელია ამოღებული იქნეს მხოლოდ ზედ არსებული რკინის ცალმაგი კარი და მცირე ზომის გისოსი (ფანჯრის), რომელთა სარეალიზაციო ღირებულება არ აღემატება 80.00 (ოთხმოცი) ლარს. მისი დემონტაჟისათვის კი საკმარისია 2 კაცი, 2 დღე, რომელთათვისაც ასანაზღაურებელი თანხა შეადგენს 200.00 (ორასი) ლარს. შევნიშნავ, რომ თუ ამ შენობის დემონტაჟის შედეგად არსებული ნანგრევების გატანაც იქნება აუცილებელი, ის კიდევ თავის მხრივ მოითხოვს ხარჯს და რეალობაში დემონტაჟის ხარჯი აჭარბებს ამოღებული მასალების ღირებულებას. ე.ი. ამ შენობის სარეალიზაციო ღირებულება ცალკე უნდა განისაზღვროს 0 (ნული) ლარით. რადგან მასალის სარეალიზაციო ფასი 80.00 ლარია და სადემონტაჟო ხარჯი ნიმუშ 200.00 ლარი. ანალოგიურად 200.00 ლარი იქნება საჭირო ბუღდოზერ-ექსკავატორისთვის, რომელსაც ძალუძს მოახდინოს ამ შენობის დემონტაჟი და ნარჩენების გასწორება ადგილზე (ადგილის ამჟამინდელი მდგომარეობის გათვალისწინებით ასეთი ქმედებაც შესაძლებელია. ე.ი. სხვაობა საორიენტაციოდ ასაღებ თანხასა და დემონტაჟისათვის გასაწევ ხარჯს შორის შეადგენს (80-200) -120.00 ლარს.

№4 შენობის დემონტაჟის შედეგად კი მისგან ამოღება შესაძლებელია რკინა-ბეტონის კედლის ბლოკების (2.5x0.8) მ, რომელთა რაოდენობა არაუმეტეს 12 ცალია. სილიკატური აგური საერთოდ არ ამოირჩევა სარეალიზაციოდ და არც ღრუტანიანი რკინა-ბეტონის ფილების ნატეხების რეალიზაცია იქნება შესაძლებელი დღევანდელ საბაზრო პირობებში. ამოღებული მასალებიდან ხსენებული თითოეული კედლის ბლოკის (ფილის) საორიენტაციო ფასი შეადგენს 30.00 (ოცდაათი) ლარს და მთლიანი შემოსავალი მათი რეალიზაციის შედეგად განისაზღვრება (30x12) 360.00 (სამასამოცი) ლარით.

რაც შეეხება №4 შენობის დემონტაჟს, მისი განხორციელებისათვის საჭირო იქნება მინიმუმ 2 მუშა 2 დღის განმავლობაში (რკინა-ბეტონის სარტყლის მოშლისა და კედლებში არსებული აგურის მონგრევისათვის) და ასევე ამწე კრანი (დრუტანიანი ფილების ჩამოტანა-გადაადგილებისათვის). თუ ჩავთვლით, რომ მუშახელისთვის დღიური ხელფასი განისაზღვრება 50.00 ლარით და ამწე-კრანის დღიურად დაქირავების ქირა 300.00 (სამასი) ლარით, გამოდის, რომ ამ შენობის დემონტაჟისთვის გასაწევი ხარჯი შეადგენს (50x4+2x300) 800.00 (რვაასი) ლარს. ვინაიდან დემონტაჟის შედეგად ამოღებული მასალის სარეალიზაციო ღირებულება სავარაუდოდ არის 360.00 ლარი და დემონტაჟისათვის გასაწევი ხარჯია 800.00 ლარი, გამოდის, რომ ამ შენობის რეალური ღირებულება უარყოფითია და შეადგენს (360-800) - 440.00 ლარს. თუ ჩავთვლით, რომ უნდა მოხდეს ამ შენობის დემონტაჟის შედეგად ნარჩენების გატანა, გამოდის, რომ კიდევ დამატებით გასაწევი იქნება ხარჯი ბუльдოზერ-ექსკავატორისა და თვითმცლელის მომსახურებისათვის (არაუმეტეს 1 დღით), რაზეც გასაწევი ხარჯი შეადგენს 500.00 (ხუთასი) ლარს. ე.ი. ნარჩენების გატანის შემთხვევაში ამ შენობის რეალური ღირებულებაა (-440-500) -940.00 ლარი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის შედეგად, ვინაიდან ცალ-ცალკე განსაზღვრულია თითოეული სადემონტაჟო შენობის რეალური ღირებულებები, შესაზღვრელია მონაცემები წარმოვადგინოთ ცხრილის სახით (დასკვნის მოსარგებლისთვის მონაცემების უფრო ადვილად აღქმის მიზნით), კერძოდ:

№	შენობა-ნაგებობა	ამოღებული მასალის ღირებულება (ლარი)	დემონტაჟი- სათვის გასაწევი ხარჯი (ლარი)	რეალური ღირებულება	
				ნარჩენების გატანით	ნარჩენების დატოვებით
1	№1	11520.00	1700.00	9820.00	9820.00
2	№2	0.00	200.00	-200.00	-200.00
3	№3	360.00	800.00	-940.00	-440.00
	სულ:	11880.00	2700.00	8690.00	9180.00

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით კი შესაძლებელია გაიცეს შემდეგი სახის

ექსპერტიზის დასკვნა:

ქალაქ თბილისში, სოფელი დილომი, როსტევეანის ქ. №61/ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №6-ში არსებული 15254.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი: 01.72.14.065.022) არსებული №1, №2 და №4 შენობა-ნაგებობები დღეისათვის გამოუსადეგარ

მდგომარეობაშია, შესაბამისად უნდა მოხდეს მათი დემონტაჟი და მათი დემონტაჟის შედეგად ამოღებული სარეალიზაციო მასალების საერთო ღირებულება სავრუდოდ განისაზღვრება 11880.00 ლარით და დემონტაჟისათვის გასაწევი ხარჯი კი 2700.00 ლარით (ამ შენობების რეალური ღირებულებები კი შესაბამისად შეადგენს №1-ის - 9820.00 ლარს, №2-ის - (-200.00) ლარს და №4-ის - (-940.00) ლარს ნარჩენების გატანით და (-440.00) ლარს ნარჩენების დატოვებით) და ამ სამივე შენობა-ნაგებობის საერთო სარეალიზაციო ღირებულება ნარჩენების დატოვების შემთხვევაში შეადგენს 9180.00 ლარს, ხოლო ნარჩენების გატანის შემთხვევაში კი 8690.00 ლარს.

შენიშვნა: დასკვნას თან ერთვის ხსენებული შენობა-ნაგებობების იერსახის ამსახველი ფოტომასალა.

დამოუკიდებელი ექსპერტი,

აუდიტორი, ტექნ. მეცნ. დოქტორი:

  /დ. რობაქიძე/

