ქ. შარტავას ქ. №75-ში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის პროექტი

შ.პ.ს. „VISUAL STUDIO“

თანამდებობა	გვარი	ფურცელი
დირექტორი.	ი.ანდრონიკაშვილი	ას-ი
არქიტექტორი	გ. ხელაძე	მასშტაბი
დაამუშავა	ი.ანდრონიკაშვილი	

480800 480850 480900 480950 481000 481050

4620450 4620400 4620350 4620300 4620250

ქ. შარტავას ქ. №75-ში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის პროექტი

ფუნქციური ზონები

ექსპლიკაცია

1	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
2	საცხოვრებელი ზონა 6

ობიექტი განთავსებულია საცხოვრებელ ზონა 6-ში

შ.პ.ს. „VISUAL STUDIO“

არქიტექტურულ-სამშენებლო ნაწილი

ფუნქციური ზონები

თანამდებობა	გვარი	ფურცელი
დირექტორი.	ი.ანდრონიკაშვილი	ას-1
არ. მთ. არქ.	გ. ხელაძე	მასშტაბი
დაამუშავა	გ. ხელაძე	

480800 480850 480900 480950 481000 481050

4620450

4620400

4620350

4620300

4620250

480800 480850 480900 480950 481000 481050

ქ. შარტავას ქ. №75-ში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის პროექტი

ნაგებობების სართულიანობა

ექსპლიკაცია

1	1 სართულიანი საცხოვრ. სახლები
2	2 სართულიანი საცხოვრ. სახლები
3	მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი სახლები
4	1 სართულიანი საზოგადოებრივი დანიშნულების ნაგებობები
5	მრავალ სართულიანი საზოგად. დანიშნულების ნაგებობები
6	ავტოსადგომი

შ ე ნ ი შ ვ ნ ა

საპროექტო ობიექტის განთავსების ზონა არის საცხოვრებელი ზონა N6 – „მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები".

(დანართი 1-ის თანახმად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები).

მოცემულ ტერიტორიაზე არსებულ განაშენიანებაში დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, რაც ამცირებს განაშენიანების სიმჭიდროვეს და იძლევა შესაძლებლობას განხილულ ტერიტორიაზე მრავალსართულიანი სახლების განთავსებით გაიზარდოს განაშენიანების სიმჭიდროვე

შ.პ.ს. „VISUAL STUDIO"

არქიტექტურულ-სამშენებლო ნაწილი

განაშენიანების სართულიანობა

თანამდებობა	გვარი	ფურცელი
დირექტორი.	ი.ანდრონიკაშვილი	ას-2
არქიტექტორი	გ. ხელაძე	მასშტაბი
დაამუშავა	ი.ანდრონიკაშვილი	

საქართველოს ბანკის სათაო ოფისი

შეთანხმებული გენგეგმა

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

ტერიტორიის ფართი	2520.0 კვ.მ.
სამშენებლო ფართი	17 939.0 კვ.მ.
გამწვანების ფართი	380.0 კვ.მ.
საერთო ფართი	15 645.7 კვ.მ.
მათ შორის:	
სასხოვრებელი ფართი	8 370.9 კვ.მ.
საზაფხულო ფართი	2 172.9 კვ.მ.
კიბის უჯრედების ფართი	1 048.2 კვ.მ.
ავტოსადგომების ფართი	1 688.8 კვ.მ.
ავტოსავალი ნაწილი	1 330.2 კვ.მ.
რეკრეაცია (ეზო)	1 034.7 კვ.მ.
ავტოსადგომების რაოდენობა	84
კ1-ის საანგარიშო ფართი	1 661.2 კვ.მ.
კ2-ის საანგარიშო ფართი	9 183.9 კვ.მ.
კ3-ის საანგარიშო ფართი	380.0 კვ.მ.

ექსპლიკაცია

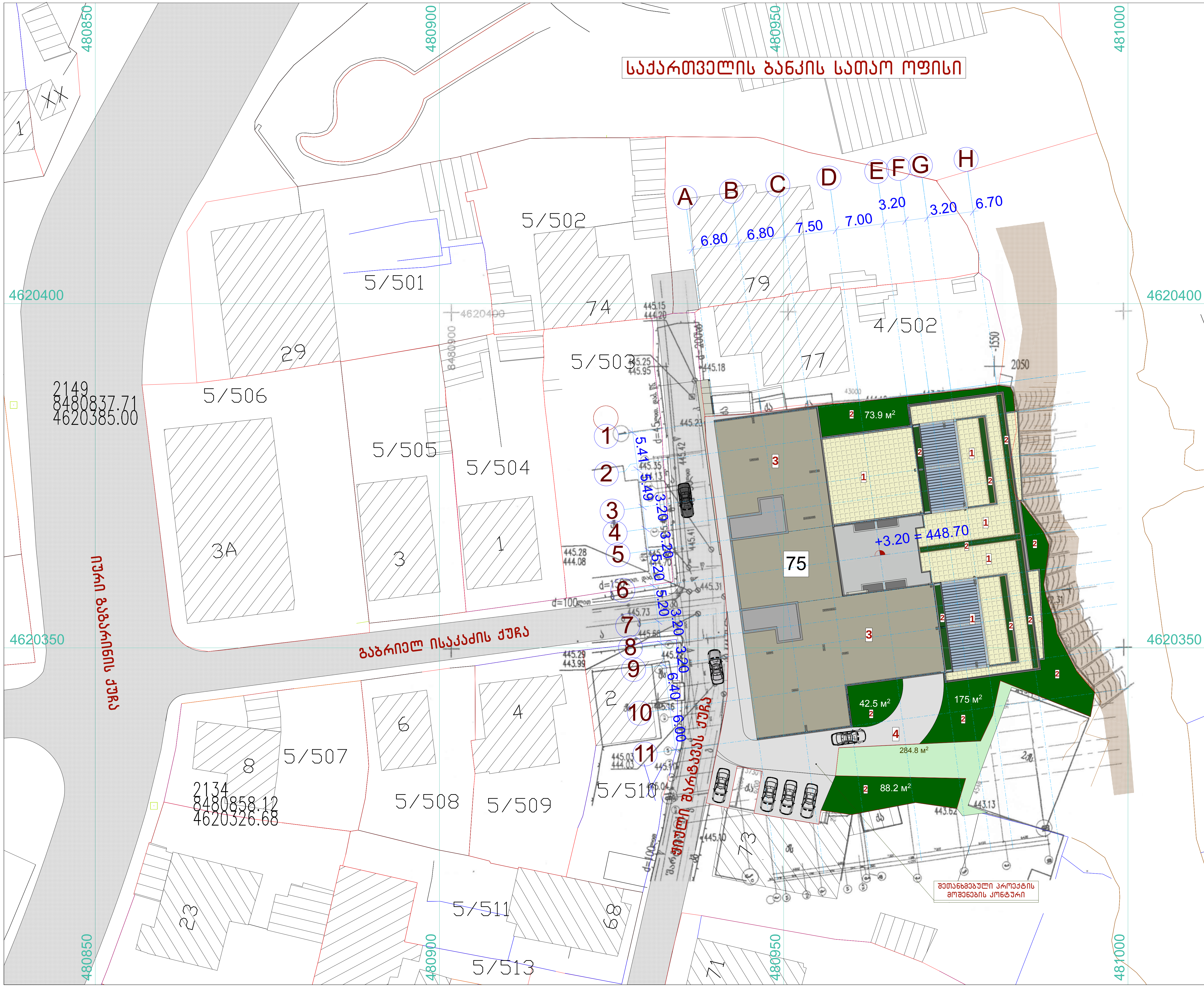
1 ტერასები
2 გამწვანება
3 გადახურვა
4 პანდუსი

შ.პ.ს. „VISUAL STUDIO“
ქ. შარტავას ქ. №75-ში მრავალბინიანი სასხოვრებელი სახლის კორპუსტირების პროექტი

არქიტექტურულ-სამშენებლო ნაწილი

გენგეგმა

თანამდებობა	გვარი	ფორმატი
დირექტორი	ი.ანდრონიკაშვილი	A3-0
პრ. მთ. არქ.	გ. ხელაძე	მასშტაბი
დამუშავა	გ. ხელაძე	1:500



საპროექტო გენგეგმა

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

ტერიტორიის ფართი .... 2520.0 კვ.მ.
სამშენებლო ფართი .... 18 745.5 კვ.მ.
გამწვანების ფართი .... 380.0 კვ.მ.
საერთო ფართი ....15 645.7 კვ.მ.
მათ შორის:
საცხოვრებელი ფართი .... 8 370.9 კვ.მ.
საზაფხულო ფართი .... 2 172.9 კვ.მ.
კიბის უჯრედების ფართი .... 1 048.2 კვ.მ.
ავტოსადგომების ფართი ..... 1 688.8 კვ.მ.
ავტოსავალი ნაწილი .... 1 330.2 კვ.მ.
რეკრეაცია (ეზო) .... 1 034.7 კვ.მ.
ავტოსადგომების რაოდენობა 84

კ1-ის საანგარიშო ფართი .. 1 661.2 კვ.მ.
კ2-ის საანგარიშო ფართი . 10 211.9 კვ.მ.
კ3-ის საანგარიშო ფართი ...... 380.0 კვ.მ.

ექსპლიკაცია

1 ტერასები
2 გამწვანება
3 გადახურვა
4 პანდუსი

შ.პ.ს. „VISUAL STUDIO“

ქ. შარტავას ქ. №75-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირების პროექტი

არქიტექტურულ-სამშენებლო ნაწილი

გენგეგმა

თანამდებობა	გვარი	ფურცელი
დირექტორი.	ი.ანდრონიკაშვილი	ას-0
პრ. მთ. არქ.	გ. ხელაძე	მასშტაბი
დაამუშავა	გ. ხელაძე	1:500



ფოტომონტაჟი

შ.პ.ს. „VISUAL STUDIO“

ქ. შარტავას ქ. №75-ში
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
კორექტირების პროექტი

არქიტექტურულ-სამშენებლო ნაწილი

აქსონომეტრია 1

თანამდებობა	გვარი	ფურცელი
დირექტორი.	ი.ანდრონიკაშვილი	ას-1
პრ. მთ. არქ.	გ. ხელაძე	მასშტაბი
დაამუშავა	გ. ხელაძე	1:200







STUDIO VISUAL

აქსონომეტრია 2

შ.პ.ს. „VISUAL STUDIO"

ქ. შარტავას ქ. №75-ში
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
კორექტირების პროექტი

არქიტექტურულ-სამშენებლო ნაწილი

აქსონომეტრია 2

თანამდებობა	გვარი	ფურცელი
დირექტორი.	ი.ანდრონიკაშვილი	ას-1
პრ. მთ. არქ.	გ. ხელაძე	მასშტაბი
დაამუშავა	გ. ხელაძე	





2008წ. 29 მაისის N472 მიწის ნაკვეთის სმშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილი კოეფიციენტია კ2=2,1

2008 წლის 27 მარტის N171 განკარგულებით დადგენილი კოეფიციენტია კ2=2,8

2014 წლის 15 არპილის N834 განკარგულებით დადგენილი კოეფიციენტია კ2-3,6

გთხოვთ განიხილოთ კ2=3,6 კოეფიციენტის კ2=4,1-მდე გაზრდის შესაძლებლობა.

08/21/2015 წლის ბრძანება N2148671 შეთანხმებული პროექტით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი არის 13 სართულიანი, ავტოსადგომების სართულების ჩათვლით, მოთხოვნილი კოეფიციენტით კი წარმოადგენს 14 სართულიან ნაგებობას ავტოსადგომების სართულების ჩათვლით.

2008 წლის 27 მარტის N171 განკარგულებით დადგენილი კოეფიციენტის მოსაკრებლის, ჩვენამდე არსებული მშენებლის მიერ დროულად გადაუხდელობის გამო სავალდებულო გახდა ჩვენს მიერ 268 800 ლარის ერთდროულად გადახდა.

ამჟამად მოსაკრებელი 268 800 ლარის ოდენობით გადახდილი გვაქვს, მივიღეთ მშენებლობის ნებართვა (ბრძანება №3068842 27/01/2017) და მომდინარეობს მშენებლობის წარმოება. ახალი დავალიანება (მერის განკარგულება №384 15/04/2014) 162 410 ლარის ოდენობით გადახდილი იქნება შეთანხმებული გრაფიკის მიხედვით მშენებლობის დასრულებამდე.

ჩვენამდე არსებული მშენებლის მიერ უსახსრობით გამოწვეული კ2 კოეფიციენტის დროულად გადაუხდელობის მიზეზით მშენებლობის წარმოების შეჩერების გამო მშენებლობა გაგრძელდა დაგეგმილზე მეტი ვადით, ამან გამოიწვია მოსახლეობაში დამატებითი მოთხოვნების (საცხოვრებელი ქირს გაზრდა, დამატებითი ფართის მოთხოვნა და სხვა) წარმოქმნა.

ასევე მოგახსენებთ, რომ სამშენებლო-კონსტრუქციულ ნორმებში 2009 წლიდან პროექტის კონსტრუქციული გადაწყვეტის გამკაცრებულ სისტემაზე გადასვლასთან დაკავშირებით, დამკვეთის მოთხოვნით მოხდა კონსტრუქციული ნაწილის ექსპერტიზა და თავიდან გადაანგარიშება, რამაც გამოიწვია დამატებითი გამაგრებითი სამუშაოების წარმოების აუცილებლობა, შესაბამისად ობიექტის სამშენებლო ღირებულების გაზრდა. განმარტებით ბარათს თან ერთვის შ.პ.ს. „კაპიტელი“-ს კონსტრუქციული ანალიზი და შ.პ.ს. „სამშენებლო ინვესტიციები შაარტავაზე“-ს ანგარიში დამატებითი სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების სასმეტო ღირებულების შესახებ, რამაც შეადგინა 703 346 ლარი.

გაუთვალისწინებელმა ხარჯებმა შეადგინა 703 346 + 268 800 = 972 146 ლარი.

ზემოთ ხსენებული გარემოებებიდან გამომდინარე შეიქმნა ობიექტის ეკონომიურად წამგებიანობის საშიშროება. მოხდა ობიექტის სამშენებლო ღირებულების და რეალიზაციით

მიღებული შემოსავლების შედარება. შედეგად დადგინდა რომ გაჩნდა კ2 კოეფიციენტის 3,6-დან 4,1-მდე გაზრდის აუცილებლობა.

პროექტში გათვალისწინებულია ავტოსადგომების საკმარისი რაოდენობა (84 ავტოსადგომი ნორმით გასათვალისწინებელი 11478,7 : 150 = 77-ს მაგიერ).

პროექტი შეთანხმებულია ინსოლაციის პროექტის მიხედვით, ამავე დროს კორექტირებული პროექტის ვიზუალური მხარე გადამუშავებული და დახვეწილია მიმდებარე გარემოსთან მიმართებაში.

კოეფიციენტის გაზრდის მოთხოვნის ეკონომიკური დასაბუთება

2008წ. 29 მაისის N472 მიწის ნაკვეთის სმშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილი კოეფიციენტია კ2=2,1

2008 წლის 27 მარტის N171 განკარგულებით დადგენილი კოეფიციენტია კ2=2,8

2014 წლის 15 არპილის N834 განკარგულებით დადგენილი კოეფიციენტია კ2-3,6

გთხოვთ განიხილოთ კ2=3,6 კოეფიციენტის კ2=4,6-მდე გაზრდის შესაძლებლობა.

08/21/2015 წლის ბრძანება N2148671 შეთანხმებული პროექტით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი არის 11 საცხოვრებელი სართული და 2 ავტოსადგომების სართული. მოთხოვნილი კოეფიციენტით კი საცხოვრებელი სართულიანობა იზრდება 15 სართულამდე.

2008 წლის 27 მარტის N171 განკარგულებით დადგენილი კოეფიციენტის მოსაკრებლის, ჩვენამდე არსებული მშენებლის მიერ დროულად გადაუხდელობის გამო სავალდებულო გახდა ჩვენს მიერ 268 800 ლარის ერთდროულად გადახდა.

ამჟამად მოსაკრებელი 268 800 ლარის ოდენობით გადახდილი გვაქვს, მივიღეთ მშენებლობის ნებართვა (ბრძანება №3068842 27/01/2017) და მომდინარეობს მშენებლობის წარმოება. ახალი დავალიანება (მერის განკარგულება №384 15/04/2014) 162 410 ლარის ოდენობით გადახდილი იქნება შეთანხმებული გრაფიკის მიხედვით მშენებლობის დასრულებამდე.

ჩვენამდე არსებული მშენებლის მიერ უსახსრობით გამოწვეული კ2 კოეფიციენტის დროულად გადაუხდელობის მიზეზით მშენებლობის წარმოების შეჩერების გამო მშენებლობა გაგრძელდა დაგეგმილზე მეტი ვადით.

ასევე მოგახსენებთ, რომ სამშენებლო-კონსტრუქციულ ნორმებში 2009 წლიდან პროექტის კონსტრუქციული გადაწყვეტის გამკაცრებულ სისტემაზე გადასვლასთან დაკავშირებით, დამკვეთის მოთხოვნით მოხდა კონსტრუქციული ნაწილის ექსპერტიზა და თავიდან გადაანგარიშება, რამაც გამოიწვია დამატებითი გამაგრებითი სამუშაოების წარმოების აუცილებლობა, შესაბამისად ობიექტის სამშენებლო ღირებულების გაზრდა. განმარტებით ბარათს თან ერთვის შ.პ.ს. „კაპიტელი“-ს კონსტრუქციული ანალიზი და შ.პ.ს. „სამშენებლო ინვესტიციები შაარტავაზე“-ს ანგარიში დამატებითი სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების სასმეტო ღირებულების შესახებ, რამაც შეადგინა 703 346 ლარი.

ახალმა ინვესტორმა უარითქვა დამატებითი ხარჯების უსასყიდლოდ გაწევაზე. მიწის მესაკუთრეს (ამხანაგობა „შარტავას ქუჩა 75-2007“) და ყოფილ სამშენებლო კომპანიას არ გააჩნიათ ფინანსური რესურსი დამატებითი ხარჯების დაფინანსებლად. ზემოთ ხსენებული გარემოებებიდან გამომდინარე შეიქმნა ობიექტის გაჩერების საშიშროება. კ2 კოეფიციენტის 3,6-დან 4,6-მდე გაზრდა კი აძლევს სამშენებლო კომპანიას დამატებითი შემოსავლებით დააფინანსოს გაზრდილი ხარჯები და დაამთავროს მშენებლობა.

კ2=4,6 კოეფიციენტის მიხედვით კორექტირებულ პროექტში, საცხოვრებელი სივრცის ხარისხის გასაზრდელად, მე-13-ე სართულზე გათვალისწინებული იქნება საერთო სარგებლობის ფართი მაღლივ სართულებზე განთავსებული ორსართულიანი ეზოს ფუნქციით. ეზო ნახევრად გადახურული იქნება ზემოდან შემინული პერგოლებით, რაც შეასრულებს შენობის კარკასის შემკრავი სარტყლის ფუნქციას და მდგრადობის უსაფრთხოებისათვის წარმოადგენს ანტისეისმურ ღონისძიებას. პროექტში ასევე გათვალისწინებულია ავტოსადგომების საკმარისი რაოდენობა (84 ავტოსადგომი ნორმით გასათვალისწინებელი 11478,7 : 150 = 77-ს მაგიერ). პროექტი შეთანხმებულია ინსოლაციის პროექტის

მიხედვით, ამავე დროს კორექტირებული პროექტის ვიზუალური მხარე გადამუშავებული და დახვეწილია მიმდებარე გარემოსთან მიმართებაში.

მოგების დაანგარიშება გაზრდილი პარამეტრებით 29.08.2017

ბინების რეალიზაციიდან დაგეგმილი შემოსავალი		
ფართი (კორექტირებით გაზრდილი)	ფასი (ლარი)	სულ
2523,5	1 560	**3 936 660**

ხარჯები	კვ.მ	ფასი (ლარი)	ჯამი
გაზრდილი სამშენებლო ფართი	3 170	540	1 712 016
გაზრდილი კოეფიციენტის მოსაკრებელი			146160
გამაგრების სამუშაოები			703346
ს უ ლ			**2 561 522**

მოგების დაანგარიშება	
შემოსავალი	3 936 660
ხარჯები	2 561 522
გადასახდელი დღგ	231 998
მოგება	1 143 140
მოგების გადასახადი 15%	171 471
	971 669
დივიდენდის გადასახადი 5%	48 583
	923 086

მშენებლობის დასამთავრებლად სამშენებლო კომპანიამ დამატებით უნდა აწარმოოს 2 561 522 ლარის სამშენებლო სამუშაოები. ხარჯების მნიშვნელოვანი ნაწილი იქნება საბანკო სესხით დაფინანსებული, რომლის პროცენტის მომსახურება მოხდება დაგეგმილი 923 086 ლარის მოგებიდან.

კოეფიციენტის გახრდით, მოხდება ერთისმხრივ 2007 წელს დაწყებული მშენებლობის დამთავრება, თანამედროვე ნორმების შესაბამისად, ასევე ბიუჯეტი მიიღებს დამატებით შემოსავლებს, კერძოდ:

ქ. თბილისის ბიუჯეტში გადახდილი იქნება კოეფიციენტის
მოსაკრებელი სახით დამატებით 146 160 ლარი
დღგ-ს სახით ბიუჯეტში გადახდილი იქნება დამატებით 231 998 ლარი
საშემოსავლო გადასახადის სახით ბიუჯეტში გადახდილი იქნება დამატებით 192 000 ლარი
მოგების და დივიდენდის სახით ბიუჯეტში გადახდილი იქნება დამატებით 220 054 ლარი
ს უ ლ 790 212 ლარი

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამშენებლო ფაკულტეტის სასწავლო, სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრი
GEORGIAN TECHNICAL UNIVERSITY, FACULTY OF CIVIL ENGINEERING EDUCATIONAL AND RESEARCH CENTRE

პროექტის ექსპერტიზის დასკვნა

დამკვეთი: შპს „სამშენებლო კომპანია ბიჯი“

ს/კ № 405016575

მისამართი: ქ. თბილისი, დ. თავდადებულის ქ. №20, ბ. 16



ტელ: 2 36 54 00; 2 36 39 96;

კოსტავას №68ბ I სართული

tel: 2 36 54 00; 2 36 39 96

I floor 68b Kostava str

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამშენებლო ფაკულტეტის სასწავლო, სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრი
GEORGIAN TECHNICAL UNIVERSITY, FACULTY OF CIVIL ENGINEERING EDUCATIONAL AND RESEARCH CENTRE

27 / 09 / 2017 წელი

ვამტკიცებ საქართველოს
ტექნიკური უნივერსიტეტის
ადმინისტრაციის ხელმძღვანელი
ქ. ქოქრაშვილი

პროექტის საექსპერტო დასკვნა

ქ. თბილისში, შარტავას ქუჩა №75-ში მშენებარე ნაგებობაზე დამატებითი სართულის დაშენების კონსტრუქციული პროექტის ექსპერტიზა

სტუ-ს სამშენებლო ფაკულტეტის სასწავლო,
სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრის
ხელმძღვანელი 3.09.2017 /ვ. დვალიშვილი/

№ 503-2017-2, „25“ სექტემბერი 2017 წ.

№პე 8-2017-7

თბილისი 2017

სარჩევი

1 შესავალი ---------- 3

2 დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ---------- 4

3 საექსპერტო დასკვნა ქ. თბილისში, შარტავას ქუჩა №75-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე დამატებითი სართულის პროექტის კონსტრუქციული ნაწილზე ---------- 5

4 საექსპერტო დასკვნა ---------- 8

საქართველო, თბილისი, კოსტავას №68ბ
ტელ. (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

68ბ Kostava Str. Tbilisi. Georgia
Tel: (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

1. შესავალი

სამუშაო შესრულებულია საქართველოს ტექნიკური უნივერისტეტის სამშენებლო ფაკულტეტის სასწავლო, სამეცნიერო კვლევითი ცენტრის მიერ, შპს „სამშენებლო კომპანია ბიჯის“ დაკვეთით (ხელშეკრულება №503-2017-2, 25.09.2017წ).

ხელშეკრულების თანახმად შესრულებული იქნა ქ. თბილისში, ჟ. შარტავას ქ. №75-ში მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ნაგებობაზე დამატებითი სართულის პროექტის კონსტრუქციული შესწავლა და შესაბამისი საექსპერტო მომზადება.

დამკვეთის მიერ საექსპერტოდ წარმოდგენილია შპს „კაპიტელის“ მიერ შესრულებული შემდეგი საპროექტო დოკუმენტაცია:

- დამატებითი სართულის პროექტის კონსტრუქციული ნაწილი (მუშა ნახაზები);
- შენობის კომპიუტერული მოდელი, დამატებით სართულის გათვალისწინებით და ანგარიშის შედეგები, რომლებიც შესრულებულია საანგარიშო პროგრამული კომპლექსის “LIRA-SAPR 9,6“-ის გამოყენებით.

საქართველო, თბილისი, კოსტავას №68ბ
ტელ. (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

68ბ Kostava Str. Tbilisi. Georgia
Tel: (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

2. საექსპერტო დასკვნა ქ. თბილისში, შარტავას ქუჩა №75-ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე დამატებითი სართულის პროექტის კონსტრუქციული ნაწილზე

პროექტით წარმოდგენილი ასაშენებელი შენობა მდებარეობს ქ. თბილისში, ქ. შარტავას ქუჩა №75-ში. ნაგებობის მაქსიმალური გაბარიტული ზომები გეგმაში 46,5×41,2 (მ)-ა. თავდაპირველად შენობა დაპროექტებულია, როგორც თორმეტსართულიანი შენობა, მიწისქვეშა სართულის შენობის ჰორიზონტალური გეგმარება სიმაღლის მიხედვით ხასიათდება ცვლადი გეომეტრიით.

როგორც მიწისქვეშა, ასევე მიწისზედა სართულების სიმაღლე 3,20 მ-ა. პირობით ნიშნულს ∇±0.00 (I სართულის იატაკის დონე), შეესაბამება აბსოლიტური ნიშნული ∇445.00 მ.

2017 წლის იანვარში, ჩვენს მიერვე განხორციელდა 2013-2015 წლებში რეალიზებული ნაგებობის ნაწილის (სარდაფი და ორი მიწისზედა სართულის) მზიდი კონსტრუქციების გამოკვლევა. ამავე ეტაპზე ჩვენ მიერ შპს „VIZUALSTUDIO"-ს მიერ შესრულებული ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტის ექსპერტიზა. აღნიშნულ პროექტში ჩვენს მიერ გამოვლენილი იქნა მნიშვნელოვანი ხარვეზები, მოცემული იქნა რეკომენდაციები პროექტის გადამუშავების აუცილებლობაზე.

პროექტი ჩვენი შენიშნების გათვალისწინებით გადამუშავებულია შპს „კაპიტელის" მიერ.

ამჟამად, საექპერტოდ წარმოდგენილია ნაგებობაზე კიდევ ერთი სართულის დაშენების პროექტის კონსტრუქციული ნაწილი.

წარმოდგენილ პროექტში გათვალისწინებულია დამატებითი სართულის მზიდი კონსტრუქციების შემსუბუქებული ლითონის ელემენტებით მოწყობა. პროექტში ასევე გათვალისწიენბულია იატაკის კონსტრუქციაში მსუბუქი (XPS) საიზოლაციო მასალის

საქართველო, თბილისი, კოსტავას №68ᵇ
ტელ. (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

68ᵇ Kostava Str. Tbilisi. Georgia
Tel: (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

გამოყენება. სახურავის კონსტრუქციის მოწყობა გათვალისწინებულია პროფილირებულ ფენებზე როგორც მოუხსნად ყალიბზე შესრულებული 10 სმ სისქის რკინაბეტონის ფილით.

შენობის კონსტრუქციული ნაწილის მუშა ნახაზების და შენობის კომპიუტერული მოდელის ანგარიშის შედეგების შედარების საფუძველზე დადგენილია, რომ საანგარიშო მოდელი შეესაბამება მუშა პროექტით წარმოდგენილ კონსტრუქციულ სქემას და სათანადო სიზუსტით აღწერს მზიდი კონსტრუქციების მუშაობას.

პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის მუშა ნახაზების და გაანგარიშების ანალიზი საფუძველს გვაძლევს დავასკვნათ, რომ შენობა მთლიანობაში მდგრადია, როგორც სტატიკურ დატვირთვებზე, აგრეთვე სეისმურ ზემოქმედებაზე.

უნდა აღინიშნოს, საექსპერტოდ წარმოდგენილი პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის შესრულების მაღალი დონე, როგორც შინაარსობრივად, ასევე გაფორმებით. პროექტით გადმოცემული ინფორმაცია არის სრული და ადვილად აღსათქმელი. მუშა ნახაზებში მოცემულია შენობის ჩონჩხედის ელემენტების სქემები, კონსტრუქციების დაარმატურებები, დამახასიათებელი დეტალები და კვანძები, მოყვანილია გამოყენებული მასალების სპეციფიკაციები, რომლებიც შესრულებულია სამშენებლო ნორმები და წესები "ბეტონისა და რკინაბეტონის კონსტრუქციები" (პნ 03.01-09) მოთხოვნების დაცვით.

ამრიგად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის საფუძველზე შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ შენობა დამატებითი სართულის გათალისწინებით მდგრადია სტატიკური და სეისმური დატვირთვების მიმართ; მუშა ნახაზები სრულ ინფორმაციას იძლევა შენობის ჩონჩხედის ცალკეული კონსტრუქციული ელემენტების, კვანძებისა და დაარმატურების სქემების შესახებ. პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის ტექნიკური დოკუმენტაცია სრულ შესაბამისობაშია საქართველოში მოქმედ სამშენებლო ნორმებთან, წესებთან, სახელმწიფო სტანდარტებთან და რეგულაციებთან. აქედან გამომდინარე საექსპერტოდ

საქართველო, თბილისი, კოსტავას №68ბ
ტელ. (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

68ბ Kostava Str. Tbilisi. Georgia
Tel: (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

წარმოდგენილ პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილს ეძლევა რეკომენდაცია დასამტკიცებლად და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

საქართველო, თბილისი, კოსტავას №68ბ
ტელ. (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

68ბ Kostava Str. Tbilisi. Georgia
Tel: (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

3. საექსპერტო დასკვნა

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამშენებლო ფაკულტეტის სასწავლო სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრი, ქ. თბილისში, ვარკეთილის II მ/რ, კორპ. №22-ის მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს.კ №01.19.20.003.094) მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის გამოკვლევის შედეგების ანალიზის საფუძველზე ადგენს:

1. პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის მუშა ნახაზების და შენობის კომპიუტერული მოდელის შედარების შედეგად დადგინდა, რომ საანგარიშო მოდელი შეესაბამება მუშა პროექტით წარმოდგენილ კონსტრუქციულ სქემას და სათანადო სიზუსტით აღწერს მზიდი კონსტრუქციების მუშაობას;
2. პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის მუშა ნახაზების და გაანგარიშების ანალიზი საფუძველს გვაძლევს დავასკვნათ, რომ შენობა მთლიანობაში მდგრადია, როგორც სტატიკურ დატვირთვებზე, აგრეთვე სეისმურ ზემოქმედებაზე;
3. საექსპერტოდ წარმოდგენილი პროექტის მუშა ნახაზების კონსტრუქციული ნაწილი, როგორც შინაარსობრივად, ასევე გაფორმებით,შესრულებულია მაღალ დონეზე. პროექტით გადმოცემული ინფორმაცია არის სრული და ადვილად აღსათქმელი. მუშა ნახაზებში მოცემულია შენობის ჩონჩხედის ელემენტების სქემები, კონსტრუქციების დაარმატურებები, დამახასიათებელი დეტალები და კვანძები, მოყვანილია გამოყენებული მასალების სპეციფიკაციები, რომლებიც შესრულებულია სამშენებლო ნორმები და წესები "ბეტონისა და რკინაბეტონის კონსტრუქციები" (პნ 03.01-09) მოთხოვნების დაცვით;
4. პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის ტექნიკური დოკუმენტაცია სრულ შესაბამისობაშია საქართველოში მოქმედ სამშენებლო ნორმებთან, წესებთან, სახელმწიფო სტანდარტებთან და რეგულაციებთან. აქედან გამომდინარე საექსპერტოდ წარმოდგენილ პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილს ეძლევა რეკომენდაცია დასამტკიცებლად და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

საქართველო, თბილისი, კოსტავას №68ბ
ტელ. (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

68ბ Kostava Str. Tbilisi. Georgia
Tel: (32)2 365400, (32)2 363996
E-mail: laboratoryfce@gtu.ge; laboratoryfce@yahoo.com

ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა თანამედროვე მეთოდების გამოყენებით, მოამზადეს ექსპერტად მუშაობის მრავალწლიანი გამოცდილების მქონე სპეციალისტებმა:

წინასწარი შეცნობით ყალბი დასკვნის გაცემისათვის პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვართ ს.ს.ს.კ. 370-ე მუხლით.

შემსრულებელი: ზ. გუბელიძე

დამოუკიდებელი აუდიტორი
ზურაბ ჯინჯოლავა

ქ. თბილისი ნუცუბიძის IV მ/რ V კორპუსი ბინა 97
ტელ. 221 67 83; 899 51 67 17

დამოუკიდებელი აუდიტორის საექსპერტო აქტი 01-2509

ქ. თბილისი 25 სექტემბერი 2017 წ

შპს „სამშენებლო კომპანია ბიჯი"-ს დამფუძნებლებს და მენეჯმენტს აუდიტორული დასკვნა შედგენილია დამოუკიდებელი აუდიტორის ზურაბ ჯინჯოლავას მიერ, რომელიც რეგისტრირებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის სახელმწიფო რეესტრში - სარეგისტრაციო ნომერი **SARAS-A-590541 (www.saras.gov.ge)** და ასევე ფლობს საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ 2010 წლის 17 მაისს გაცემული № №3/355 საკვალიფიკაციო სერთიფიკატს. იგი ძალაშია 2018 წლის 1 იანვრამდე (იხ. საქართველოს კანონი "ბუღალტრული აღრიცხვისა და ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის შესახებ", 29.06.2012 წელი №6598-რს)

შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი" –ს (ს/ნ 405016575); სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 01/11/2013) ხელმძღვანელობის მოთხოვნის საფუძველზე და მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების (01-20.09 20 სექტემბერი 2017წ) თანახმად შესწავლილი იქნა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა და გაიცა შესაბამისი დასკვნა.

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა მოწოდებულ ინფორმაციის სისწორეზე.

შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი"-ს ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია იმ ინფორმაციის სისწორეზე, რაც მათგან მოეწოდა აუდიტორს დოკუმენტალურად (პირველადი ფორმით ან ელექტრონული ვერსიით, მათ შორის ელ.ფოსტაზე გაგზავნილით) და სიტყვიერად.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა.

აუდიტორი პასუხისმგებელია შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი"-ს მიერ მოწოდებული ინფორმაციის მიხედვით და მხარეებს შორის დადებული პროცედურების მიხედვით ჩაატაროს გაანგარიშება

გვჯერა, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული ინფორმაცია დასაბუთებულ საფუძველს გვაძლევს საექსპერტო აქტის შესადგენად:

აქტი:

შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი"-ს (ს/კ 405016575) და ამხანაგობა "შარტავას ჭუჩა 75-2007" (ს/კ 205192147) შორის 2013 წლის 6 ნოემბრის ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი" ამხანაგობის წევრებს გადასცემს 2236.9 კვ.მ საცხოვრებელი ფართს. დანარჩენი რჩებოდა შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი"-ს. 2016 წლის მდგომარეობით, 4068.9 კვ.მ ფართი იყო გაყიდული და მოხმარდა ობიექტს და დარჩა 4238 კვმ თავისუფალი ფართი. სამშენებლო სამუშაოების საწარმოებლად, მშენებლობის დასამთავრებლად 2016 წელს შემოიყვანილ იქნა ინვესტორი კომპანია. ხელშეკრულების თანახმად ინვესტორი სამშენებლო ობიექტზე ჩაატარებს საკუთარი და მოზიდული სახსრებით 1 425 000 აშშ დოლარის ინვესტიციას არსებული კონსტრუქციისა და ნახაზების შესაბამისად, რის სანაცვლოდ შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი" ინვესტორ კომპანიას გადასცემს 4100 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს.

სამშენებლო-კონსტრუქციულ ნორმებში 2009 წლიდან პროექტის კონსტრუქციული გადაწყვეტის გამკაცრებულ სისტემაზე გადასვლასთან დაკავშირებით დამკვეთის მოთხოვნით მოხდა კონსტრუქციული ნაწილის ექსპერტიზა და თავიდან გადაანგარიშება, რამაც გამოიწვია დამატებითი გამაგრებითი სამუშაოების წარმოების აუცილებლობა, შესაბამისად ობიექტის სამშენებლო ღირებულება გაზარდა 283 562 აშშ დოლარით ექვივალენტი ლარში 703346 ლარი (შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი"-ის მიერ წარდგენილი ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით)

არსებული ძველი პროექტით განხორციელებული მშენებლობის თვითღირებულება, რომელსაც ანხორციელებდა შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი" შეადგენდა (15645 კვ.მ) 3 911 425 აშშ დოლარი დღგ-ს ჩათვლით, ხოლო შესრულება შეადგენდა 2 202 863 აშშ დოლლარს. ინვესტორის შემოსვლამდე გაყიდული ფართები მოხმარდა ობიექტის დაფინანსებას. 2016 წლის მდგომარეობით (გამაგრებითი სამუშაოების ჩათვლით) პროექტის დასასრულებლად დარჩენილია 1 708 562 აშშ დოლარის სამუშაოების შესრულება, აქედან 1 425 000 აშშ დოლარის სამუშაოები შესრულებული იქნება ინვესტორ კომპანიის მიერ, ხოლო დარჩენილი 283 562 აშშ დოლარის შესრულება გაწეული იქნება შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი"-ს მიერ.

არსებული ძველი პროექტის მიხედვით 4238 კვ.მ დან ინვესტორს გადაეცემა 4100 კვ.მ, და სარეალიზაციო დარჩენილია მხოლოდ 138 კვ.მ, რომლის 1 კვ.მ-ის 650 აშშ დოლარად რეალიზაცია (არებულია საბაზრო ფასი) მოიტანდა 89 700 აშშ დოლარის შემოსავალს, მაგრამ თვითღირებულება შესასრულებელი სამუშაოებისა შეადგენს 283 562 აშშ დოლარს, ზარალი 193 862 აშშ დოლარი.

აღნიშნული მონაცემები იხილეთ ცხრილის სახით:

კოეფიციენტით შეცვლამდე ძველი პროექტით	
კომპანიის სარეალიზაციო ფართი კვ.მ	138
1კვ.მ სარეალიზაციო საბაზრო ფართი აშშ დოლარი	650
შემოსავალი ფართის რეალიზაციიდან აშშ დოლარი	89700
მინუს კომპანიის მიერ მშენებლობის დასამთავრებლა საჭირო ხარჯები	283 562
ზარალი (აშშ დოლარი)	193 862

შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი"-ის ახალი პროექტის მიხედვით დამატებით ერთი სართულის დაშენებით ემატება სარეალიზაციო ფართი 1043 კვ.მ, რომლის საბაზრო გასაყიდი ღირებულება შეადგენს 677 950 აშშ დოლარს

ახალი პროექტის მიხედვით 1 კვ.მ დამატებული ფართის თვითღირებულება შეადგენს 250 აშშ დოლარს (სამშენებლო ფართი გაიზარდა 1043 კვ.მ) ანუ გაზრდილი კოეფიციენტით ასაშენებელი ფართის თვითღირებულება შეადგენს 260750 აშშ დოლარს, ამრიგად მთლიანი შესაძლო შემოსავალი შეადგენს 767 650 აშშ დოლარს,

სულ დანახარჯები 544 312 აშშ დოლარი, მოგება 221388 აშშ დოლარი.

აღნიშნული მონაცემები იხილეთ ცხრილის სახით:

შემოსავალი გაზრდილი კოეფიციენტით	
კომპანიის სარეალიზაციო ფართი კვ.მ	1181
1კვ.მ სარეალიზაციო საბაზრო ფართი აშშ დოლარი	650
შემოსავალი ფართის რეალიზაციიდან აშშ დოლარი	765700
ხარჯები:	
გამაგრების სამუშაოების ხარჯი	283562
სამშენებლო ხარჯი (1043 კვ.მ)	260750
მოგება (აშშ დოლარი)	221388

ამ ეკონომიკური სარგებლის მიღებით აქვს დაინტერესება შპს "სამშენებლო კომპანია ბიჯი"-ს, რათა მიღებული დამატებითი ფართებით დაამთავროს მშენებლობა.

დამოუკიდებელი აუდიტორი: ზ. ჯინჯოლავა

