თებერვალი 2023

ექსპერტიზა

შენობა-ნაგებობის
უსაფრთხოების წესების შესაბამისობის

პურის ქარხნის რეკონსტრუქცია

ოფისი

ექსპერტი
დავით აბულაძე

01 დაკავებულობ(ებ)ი და დაკავებულობის დატვირთვები

02 კონსტრუქციის ტიპ(ებ)ი, სიმაღლე და ფართობები

03 გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასება

04 გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობის შეფასება

05 მისაწვდომობის შეფასება

06 გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასება

07 იატაკის და სახურავის ანაწყობების შეფასება

08 ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასება

09 პროექტში გამოყენებული ხანძრისაგან დაცვის სისტემები

10 წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასება

ჩუბინაშვილის N55

03 რეკვიზიტები და ტექნიკური ინფორმაცია

01	შესწავლის საგანი
01	დამკვეთის რეკვიზიტები
01	საპროექტო შენობ(ებ)ის რეკვიზიტები
01	ტექნიკური დოკუმენტაციის რეკვიზიტები
01	ტექნიკური რეგლამენტ(ებ)ი
01	ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნები შესაბამისობაზე
02	შეფასების საგანი და შესაფასებელი კომპონენტები
02	ინფორმაცია ექსპერტის შესახებ
03	დეკლარაცია მოწოდებულ ინფორმაციაზე და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა

83 ილუსტრაციები

04 მიშენებული ნაწილი, გაზრდილი დატვირთვის არეალი

06 მიწის დონის განსაზღვრის სქემა

13 გარე კედლის ცეცხლმედეგობისა და ღიობების ფართობის ანგარიშის სქემა 602 და 705.8 ცხრილების შესაბამისად

14 ცეცხლმედეგობის დამადასტურებელი სერთიფიკატი

ცხრილები

05 1. პროექტით დაგეგმილი გამოყენებები და დაკავებულობის ჯგუფები

05 2. დაკავებულობის დატვირთვები

06 3. სიმაღლე

06 4. ფართობები

06 5. მაქსიმალური დასაშვები ფართობი და სიმაღლე კონსტრუქციის ტიპის მიხედვით

07 6. გარე კედლების ცეცხლემედეგობის შეფასება

08 7. საერთო სავალი ბილიკის შეფასება

08 8. გზა-კარების რაოდენობის შეფასება სივრცეებისთვის

10 9. მაქსიმალური სავალი მანძილები

10 10. გამტარუნარიანობის შეფასება

12 11. ღიობების მაქსიმალური ფართობების ანგარიშის ცხრილი პროექტიდან

15 12.აუცილებელი ფიქსირებული მოწყობილობები

ექსპერტიზა

ქ. თბილისში, ჩუბინაშვილის N55-ში საოფისე შენობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის არქიტექტურული ნაწილის შეფასების ანგარიში.

შესწავლის საგანი:

საოფისე შენობის (შემდეგში საპროექტო ობიექტი) სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის არქიტექტურული ნაწილის (შემდეგში ტექნიკური დოკუმენტაცია) ტექნიკურ რეგლამენტებთან (მითითებულია ქვევით) შესაბამისობა.

დამკვეთის რეკვიზიტები:

- დასახელება: შპს რუბიკონი-1;
- საიდენტიფიკაციო კოდი: 202909059;
- უფლებამოსილი პირი: დირექტორი - ოთარ ბერიშვილი;
- პირადი ნომერი: 62031007266;
- მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, კოსტავას ქ., N14;
- ✉ Ia.chekheria@collectivedv.com

საპროექტო შენობ(ებ)ის რეკვიზიტები:

- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.16.01.008.003 (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან *N 882022195377*)
- მესაკუთრე: შპს რუბიკონი-1 ;
- საიდენთიფიკაციო ნომერი: 202909059;
- დირექტორი: ოთარ ბერიშვილი;
- მისამართი: ქ. თბილისი, ქ. ჩუბინაშვილი N 55;
- საპროექტო შენობა/ნაგებობა:
  - ფუნქცია: საოფისე შენობა
  - რაოდენობა: 1
- კლასის განმსაზღვრელი პარამეტრები: [1]

საოფისე შენობა		შენობის ფუნქციური დანიშნულება
S k-2	3190.05 კვ. მ	შენობის K-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი
H	21.30 მ	შენობის სიმაღლე
D	1.85 მ	შენობის ჩაღრმავება
L	11.07 მ	შენობის მაქსიმალური მალის სიგრძე
	არა	გადაადგილების მექანიკური საშუალება

- მშენებლობის კლასი: IV

ტექნიკური დოკუმენტაციის რეკვიზიტები: [2]

- ტექნიკური დოკუმენტაცია (შემდეგში ტდ): სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის არქიტექტურული ნაწილი; თბილისი, 2023 წ.

[1] მიიღება ის, რომელსაც ეხება შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესები და ჩაუტარდა ექსპერტიზა (იხ. თავი: ტექნიკური რეგლამენტები).
[2] რომელსაც ჩაუტარდა ექსპერტიზა.

- პროექტის ავტორი: გივი მაჭავარიანი;
- ტდ ფორმატი: ArchiCAD და PDF ფაილის ფორმატები.

<u>ტექნიკური რეგლამენტები</u>: [3]

1. ტექნიკური რეგლამენტი – „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“, დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 28.01.2016 წ N41 დადგენილებით – [ref.#: 41];

<u>ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნები შესაბამისობაზე:</u>

1. ტექნიკური რეგლამენტი – „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“, დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 28.01.2016 წ N41 დადგენილებით, მუხლი 2:
   „1. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება მხოლოდ კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV და V კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე, მშენებლობასა და მოვლა-პატრონობაზე.
   2. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც ამ დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა ან დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა ან გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ შენობა-ნაგებობა არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, გავრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი.
   3. თუ შენობა-ნაგებობები აშენებულია ამ დადგენილების ამოქმედებამდე ამ დადგენილების მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია დადგენილების მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა.“

<u>შეფასების საგანი და შესაფასებელი კომპონენტები:</u> [4]

საპროექტო ობიექტის შესაბამისობა რეგლამენტთან შემდეგ კომპონენტებში:

ა) დაკავებულობ(ებ)ისა და დაკავებულობის დატვირთვების შეფასებას;
ბ) კონსტრუქციის ტიპების შეფასებას;
გ) სიმაღლისა და ფართობის შეფასებას;
დ)გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების, გასავლელებისა და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასებას;
ე) გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასებას;
ვ) მისაწვდომობის შეფასებას;
ზ) გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასებას;
თ) სახურავის ანაწყობების შეფასებას;
ი) ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასებას;
კ) ხანძრისაგან დაცვის სისტემების შეფასებას;
ლ) წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასებას;
მ) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნების შეფასებას.

<u>ინფორმაცია ექსპერტის შესახებ</u>

- სახელი გვარი: დავით აბულაძე
- სამუშაო გამოცდილება: დანართი 1;
- კვალიფიკაციის ცნობები: დანართი 2.08

<u>დეკლარაცია მოწოდებულ ინფორმაციაზე და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა</u>

წინამდებარე საექსპერტო შეფასების ანგარიშის დანიშნულებაა დამკვეთს მიაწოდოს

[3] რომლის საფუძველზეც ან/და რომელთა მიმართებაშიც შემოწმდა ტექნიკური დოკუმენტაცია.
[4] „მუხლი 2. ექსპერტიზას დაქვემდებარებული სანებართვო დოკუმენტაციის სახეები შენობა-ნაგებობის კლასების მიხედვით“ - შესაბამისად **(ref.#:256)**.

საექსპერტო შეფასების შედეგები, რაც მისთვის საჭიროა დაპროექტებული შენობების არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

მე, დავით აბულაძემ, არქიტექტურის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მქონე არქიტექტორმა, მოვამზადე რა წინამდებარე ანგარიში, რომელიც ეფუძნება დამკვეთის მიერ მოწოდებულ ტდ-ს, რაზეც პასუხისმგებლობა ეკისრება მასვე, ხელისმოწერით ვადასტურებ შეფასების ფარგლებში ჩემ მიერ წარმოდგენილი ინფორმაციის სისწორესა და შესაბამისობას რეგლამენტ(ებ)თან (ტექნიკური რეგლამენტი – „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“, დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 28.01.2016 წ N41 დადგენილებით).

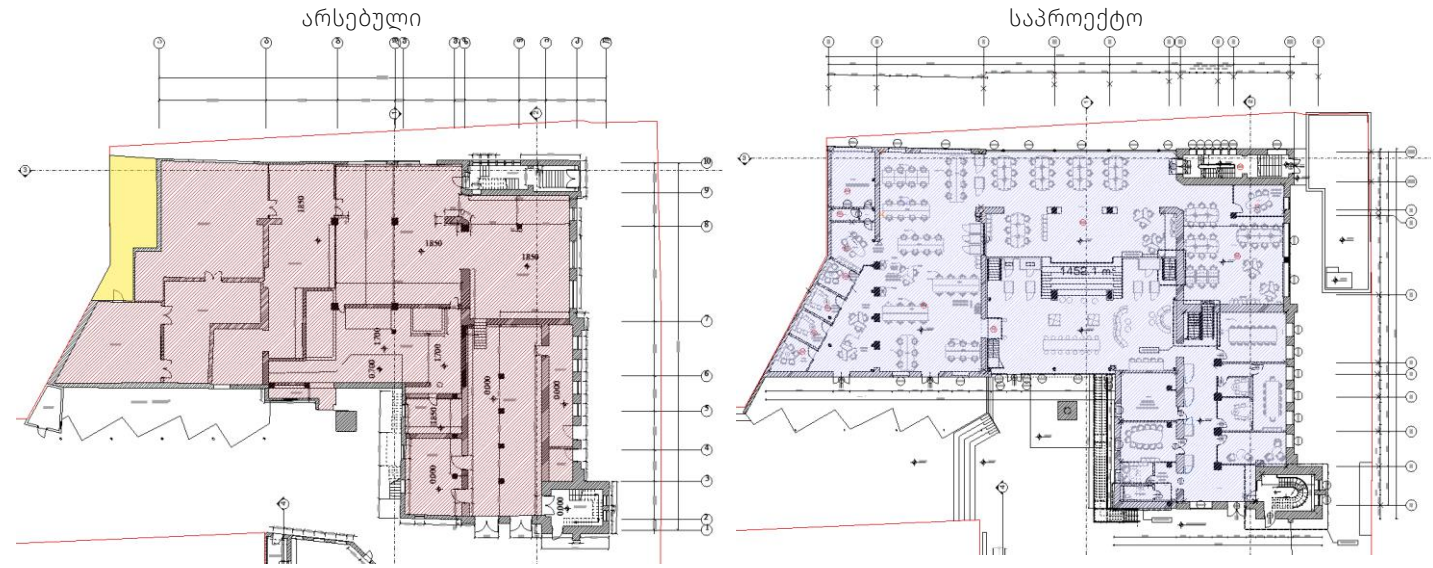
ანგარიში არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას სხვა დანიშნულებით, გარდა ამ ანგარიშში მოყვანილი რეგლამენტ(ებ)ით (ტექნიკური რეგლამენტი – „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“, დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 28.01.2016 წ N41 დადგენილებით) უშუალოდ გათვალისწინებულისა. ექსპერტი პასუხს აგებს მხოლოდ შემოწმებული ტდ-ის რეგლამენტ(ებ)თან შესაბამისობაზე და არა მის განხორციელებაზე, ან/და მშენებლობის პროცესში მისგან გადახვევაზე.

ექსპერტი დ. აბულაძე

13/03/2023, თბილისი

მოკლე შესავალი:

სარეკონსტრუქციო ობიექტი წარმოადგენს მიტოვებულ პურის ქარხნის შენობას, რომელიც გასული საუკუნის 30-იან წლებში აშენდა. მცირე გეგმარებითი ცვლილებით, გადაკეთების შედეგად, უნდა მოხდეს არსებული შენობისთვის ახალი სიცოცხლის მიცემა და საოფისე ფუნქციით დატვირთვა. აღსანიშნავია, რომ პურის ქარხანა წარმოადგენს საშუალო საფრთხის შემცველ საქარხნო-სამრეწველო ჯგუფს სმ-1-ს, ხოლო ოფისი - საქმიან ჯგუფს სქ-ს, რომელიც ნაკლებად საფრთხის შემცველია. უმნიშვნელოვანესია, რომ ორივე შემთხვევაში დაკავებულობის დატვირთვის ფაქტორი შეადგენს 9.3-ს. 0 სართულზე, +2.25 ნიშნულზე, ა-ბ და 7-11 ღერძებს შორის მიშენებული სივრცის შედეგად დამკავებლის (იხ. სურათი 2). დატვირთვა გაიზარდა 6 ადამიანით, რაც არანაირ გავლენას არ ახდენს დონეზე, სართულზე თუ შენობაზე და არ აუარესებს არსებულ მდომარეობას. გადაკეთება არათუ ამცირებს, არამედ ზრდის, როგორც შენობის სამშენებლო, ინფრქსტრუქტურულ და უსაფრთხოების (სახანძრო სისტემები და ა.შ), ისე მისაწვდომობის ხარისხსაც.



სურათი 1. გაზრდილი დატვირთვის არეალი

გამოვლენილი გარემოებები:

შესწავლილ იქნა შენობის ტდ, ზემოხსენებულ რეგლამენტებთან (ტექნიკური რეგლამენტი – „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“, დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 28.01.2016 წ N41 დადგენილებით) მიმართებაში და გამოვლენილ იქნა შემდეგი გარემოებები:

1. დაკავებულობ(ებ)ი და დაკავებულობის დატვირთვები:

ტექნიკური რეგლამენტი – „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“, დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 28.01.2016 წ N41 დადგენილებით. თავი 3, ცხრილი 302, ქვეთავი 403 და 406

დაკავებულობები

საპროექტო შენობის თითოეული გამოყენება და შესაბამისი დაკავებულობა ინდივიდუალურად არის კლასიფიცირებული 302-ე ქვეთავის შესაბამისად. ობიექტი მოიცავს შემდეგ დაკავებულობებს:

ცხრილი 1. პროექტით დაგეგმილი გამოყენებები და დაკავებულობის ჯგუფები

გამოყენება	დაკავებულობის ჯგუფი	ნიშნული
ოფისი	სქ	-2.10 – +9.45
ტექნიკური ოთახი	დაუკავებელი სივრცე	-2.10, ±0.00, +4.40, +9.45 , +13.40, +16.80

დაკავებულობების დატვირთვები

საპროექტო შენობის დაკავებულობის დატვირთვის ანგარიშისთვის გამოყენებულია დ.დ.ფ. მაჩვენებლები ცხრილი 1004.1.2-დან.

პროექტში სივრცეებიდან გასასვლელებისკენ შუალედური ოთახები არ გვაქვს, შესაბამისად დაგროვებული დატვირთვა არ გვხვდება არც-ერთ სივრცეში.

ცხრილი 2. დაკავებულობის დატვირთვები

დაკავებულობის ჯგუფი	სივრცის დანიშნულება	სივრცე				დატვირთვა			
		სართული	დონე	ნიშნული	ნომერი	S (m²)	დ. დ. ფ.	დ.დ.	Σ დ.დ
სქ	ოფისი	-1	–	-1.85	N1	126,5	9,3	14	14
		0	I	±0.00	N2	250,1		27	133
					N3	229,7		25	
			II	+2.25	N4	749,3		81	
		1	I	+4.40	N5	269,6		29	29
			II	+6.75	N6	13,7		2	17
				+7.00	N7	132,1		15	
		2	–	+9.45	N8	632,1	–	49 [5]	49
– [6]	ტექნიკური სივრცე	-1	–	-2.10	N1	9,6	დაუკავებელი სივრცე		
		0	I	±0.00	N2	28,3			
		1	I	+4.40	N3	9,1			
		2	–	+9.45	N4	6,4			
		სახურავი	–	+13.40	N5	279,8			
				+16.80	N6	40,0			

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები

2. კონსტრუქციის ტიპ(ებ)ი, სიმაღლე და ფართობი:

ტექნიკტექნიკური რეგლამენტი – „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“, დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 28.01.2016 წ N41 დადგენილებით. **ცხრილი 503**

2.1. საპროექტო შენობის მაქსიმალური სიმაღლე და ფართობები შერჩეულია სწორად *წესების* თავი 5, ცხრილი 503-ის მიხედვით, დაკავებულობის ჯგუფებისა და ფართობების გათვალისწინებით:

[5] 1004.1.2 ქვეთავის გამონაკლისის თანახმად განსაზღვრულია რეალური დამკავებელი, რომელთათვისაც დაგეგმილია სართული

[6] დაუკავებელი სივრცე, რომელიც არ კლასიფიცირდება დაკავებულობის ჯგუფებად. მიუხედავად იმისა, რომ კონკრეტული მოთხოვნები წესების თანახმად არ არის ამ სივრცეების მიმართ, აღნიშნული სივრცეები შემოზღუდულია არანაკლებ 2 სთ ხარისხის მქონე კედლებით, ამასთან დაცულია ყველაზე მკაცრი მაქსიმალური სავალი მანძილის მოთხოვნა - არაუმეტეს 60 მ.

ცხრილი 3. სიმაღლე

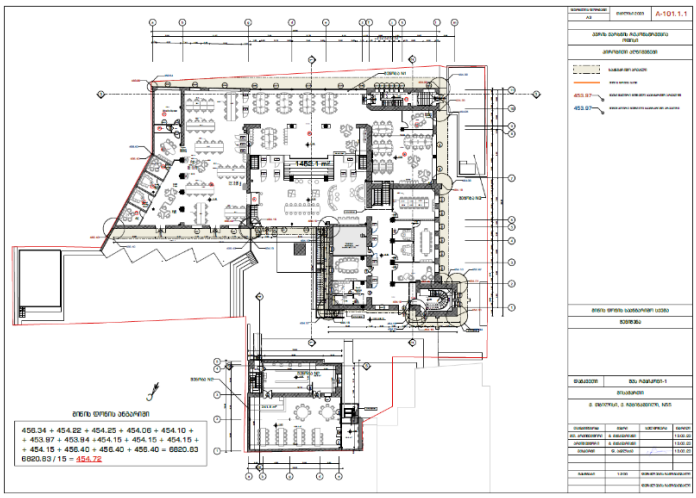
დაკავებულობის ჯგუფი	დაგეგმილი		
	შენობის სიმაღლე (მ) (მიწის დონის ზემოთ)	სართულიანობა (მიწის დონის ზემოთ)	ნიშნულები
სქ	20,33 [7]	3	±0.00 – +9.45

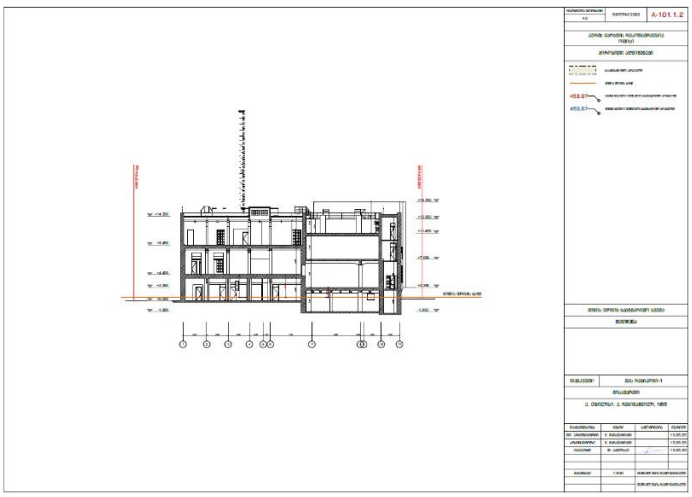
ცხრილი 4. ფართობები

დაკავებულობის ჯგუფი	დაგეგმილი			
	ფართობი (მ²)	სართული	დონე	ნიშნულები
სქ	158,0	-1 სართული	–	-2.10 – -1.85
	79,7			-1.50
	1352,6	0 სართული	I	±0.00
			II	+2.25
	309,8	1 სართული	I	+4.40
	168,7		II	+6.75 – +7.00
	669,7	2 სართული	–	+9.45

ცხრილი 5. მაქსიმალური დასაშვები ფართობი და სიმაღლე კონსტრუქციის ტიპის მიხედვით

დაკავებულობის ჯგუფი	მაქსიმალური დასაშვები			კონსტრუქცია	
	სიმაღლე (მ)	სართულიანობა (მიწის დონის ზემოთ)	ფართობი (მ²)	ტიპი	კლასი
სქ	48,8	11	შეუზღუდავი	I	B





სურათი 2. მიწის დონის განსაზღვრის სქემა

2.2. საპროექტო შენობების კონსტრუქციის ტიპი შერჩეულია ფართობისა და სიმაღლეების

[7] დაუკავებელი სივრცე, რომელიც

გათვალისწინებით და მიღებულია I (B).

2.3. ცეცხლმედეგობის ანგარიშისთვის გამოყენებულია ცხრილი 601, კერძოდ:

- სტრუქტურული ჩარჩო: 2 სთ > გათვლილია არანაკლებ 4 სთ (მინიმალური 45სმ x 45სმ კრემნიუმის ბეტონის სვეტები. იხ. ცხრილი 722.2.4)
- გარე მზიდი კედლები:2 სთ > გათვლილია არანაკლებ 4 სთ (50სმ - 120სმ თიხის მასიური აგური. იხ. ცხრილი 721.1.(2))
- შიგა მზიდი კედლები: 2 სთ > გათვლილია არანაკლებ 4 სთ (50სმ - 80სმ თიხის მასიური აგური. იხ. ცხრილი 721.1.(2))
- გარე არამზიდი კედლები: ცხრ. 602 შესაბამისად - > გათვლილია არანაკლებ 4 სთ (50სმ - 80სმ თიხის მასიური აგური. იხ. ცხრილი 721.1.(2)).
- შიგა არამზიდი კედლები და ტიხრები: 0 სთ > (იხ. მე-8 თავი - ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასება).
- იატაკის კონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილები: 2 სთ > გათვლილია არანაკლებ 4 სთ (მინიმალური 20 სმ კაჟბადის შემავსებლიანი ბეტონის ფილა. იხ. ცხრილი 721.1(3)).
- სახურავის კონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილები: 1 სთ > გათვლილია არანაკლებ 2 სთ (მინიმალური 15 სმ კაჟბადის შემავსებლიანი ბეტონის ფილა. იხ. ცხრილი 721.1(3)).

2.4. ტიპი I (B) კონსტრუქციისთვის, ცეცხლმედეგობის ხარისხის მოთხოვნები გარე კედლებისათვის ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილის მიხედვით მიღებულია სწორად, ცხრილი 602 შესაბამისად.

ცხრილი 6. გარე კედლების ცეცხლმედეგობის შეფასება (იხილეთ სქემასთან ერთად)

გარე კედლის მონაკვეთი	დაკავებულობის ჯგუფი	ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილი – X (მ)	კონსტრუქციის ტიპი	ცეცხლმედეგობის ხარისხის მოთხოვნები	
				მოთხოვნილი	გათვალისწინებული
A	სქ	X ≥ 9	I (B)	0 სთ	≥ 4
B		X < 1,5		1 სთ	≥ 4
C, D, E, F		3 ≤ X <9		1 სთ	≥ 4

კერძოდ, თითოეული გარე კედლის დაშორება ცალ-ცალკეა გაზომილი და მისადაგებული ცხრილის პარამეტრებსა და დაკავებულობის ჯგუფებს.

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები

3. გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასება:

3.1. გასასვლელთან მისადგომი: გასასვლელთან მისადგომი 1014 – 1019 ქვეთავების შესაბამისად არის დაპროექტებული. შუალედური სივრცეები პროექტში არ გვხვდება. დაცულია 1014 ქვეთავის მოთხოვნები, გასასვლელისაკენ სავალი საერთო ბილიკის მიმართ ცხრილი 1014.3-ის შესაბამისად:

ცხრილი 7. საერთო სავალი ბილიკის შეფასება

სართული	ნიშნული	დაკავებულობა		გასასვლელისკენ სავალი მაქსიმალური საერთო ბილიკი[8]		
		დატვირთვა	დატვირთვა	საშხეფი სისტემა (მთლიან შენობაში)	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული
-1	-1.85	სქ	< 30	არა	30 მ	5.50 მ
0	±0.00 – +2.25		> 30		23 მ	13.00 მ
1	+4.40		< 30		30 მ	24.70 მ
	+6.75 – +7.00		< 30		30 მ	16.90 მ
2	+9.45		< 30		23 მ	18.80 მ

3.2. <u>გასასვლელის და გასასვლელთან მისადგომის გზა-კარები</u>: კომპონენტების რაოდენობის გამოთვლა შესრულებულია შესაბამისი დაკავებულობის დატვირთვების საფუძველზე, ცხრილი 1015.1, 1015.1 და 1015.1.1 ქვეთავების გათვალისწინებით და დაცულია წესების მოთხოვნები. სივრცეებს, რომელთაც ვესაჭიროება მინიმუმ 2 გასასვლელი გათვალისწინებულია 1015.2.1 ქვეთავის მოთხოვნები, კერძოდ გასასვლელის გზა-კარებს შორის მანძილი აღემატება ამავე სივრცის მაქსიმალური დიაგონალური მანძლის ნახევარს. ქვემოთ მოცემულია თითოეული დაკავებული სივრციდან გასასვლელის გზა-კარების რაოდენობის ანგარიში:

ცხრილი 8. გზა-კარების რაოდენობის შეფასება სივრცეებისთვის

სართული	ნიშნული	დაკავებულობის ჯგუფი	სივრცის ნომერი	დამკავებელთა დატვირთვა		გასასვლელის გზა-კარის რაოდენობა	
				მაქსიმალური	არსებული	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული
-1	-1.85	სქ	N1	49	14	1	2
0	±0.00		N2		27	1	1
			N3		25	1	1
	+2.25		N4		81	2	3
1	+4.40		N5		29	1	1
	+6.75		N6		2	1	1
	+7.00		N7		15	1	1
2	+9.45		N8		49	1	2

3.3. <u>გასასვლელის რაოდენობა:</u> დაკმაყოფილებულია 1021.2 ქვეთავის, 1021.2(1) და 1021.2(2) ცხრილების მოთხოვნები. პროექტის თანახმად შენობა მოიცავს 1 მიწისქვეშა და 3 მიწისზედა საოფისე სართულს. აქედან სართულები მოიცავს დონეებს, რომელიც

[8] არ კლასიფიცირდება დაკავებულობის ჯგუფებად. მიუხედავად იმისა, რომ კონკრეტული მოთხოვნები წესების თანახმად

იატაკის ნიშნულთა სხვაობიდანაა გამოწვეული. გასასვლელები სართულებისთვის და დონეებისთვის ინდივიდუალურად, ზემოაღნიშნული ქვეთავისა და ცხრილების თანახმადაა გათვალისწინებული. -1 სართულს ემსახურება 1 შიგა გასასვლელის და 1 გასასვლელთან მისადგომი გზა-კიბე, 0 სართულს ჯამში 4 გასასვლელი, უფრო კონკრეტულად კი - I დონეს (ნიშნული ±0.00) 2 გასასვლელის გზა-კარი, რომლებსაც სივრცეები ინდივიდუალურად იყენებენ, +2.25 დონეს კი 1 შიგა გასასვლელის გზა-კიბე და 2 გასასვლელის გზა-კარი. რაც შეეხება მე-2 სართულის დონეებს, რომელიც ერთმანეთისგან სრულიად იზოლირებულია, თითოეულ მათგანს ემსახურება თითო შიგა გასასვლელის გზა-კიბე, მე-3 სართულს კი 1 შიგა და 1 გარე გასასვლელის გზა-კიბე. 1015.2.1 ქვეთავის თანახმად, იქ სადაც 2 ან მეტი გასასვლელია, მანძილი გასასვლელებს შორის აღემატება ამავე სართულის მაქსიმალური დიაგონალური მანძლის ნახევარს. დაცულია შიგა გასასვლელის გზა-კიბის მოთხოვნები და ისინი გასასვლელის დონემდე უწყვეტად მიემართება. აღსანიშნავია, რომ კიბე N3 არსებულია, არ არის გაუარესებული შეუსაბამობის ხარისხი და იგივე სახით აგრძელებს ფუნქციონირებას, როგორც აქამდე.

3.4. გასასვლელის გზა-კიბეები:

3.4.1. კიბე N1 ემსახურება მე-2 სართულს (ნიშნული +9.45), წარმოადგენს გარე გასასვლელის გზა-კიბეს, რომელიც სრულად აკმაყოფილებს 1009 ქვეთავის მოთხოვნებს.

3.4.2. კიბე N2 შიგა გასასვლელის გზა კიბეა, რომელიც აკავშირებს 3 სართულს. ინფორმაცია მისი შემომზღუდავის შესახებ იხილეთ მე-8 პარაგრაფში, ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასების შესახებ. გზა-კიბე აკმაყოფილებს 1009.4 ქვეთავის 1-ლი გამონაკლისის მოთხოვნას, რომელიც 50-ზე ნაკლები დაკავებულობის დატვირთვის მქონე სართულების მომსახურების შემთხვევაში, ითვალისწინებს არანაკლებ 90 სმ სიგანეს. კონფიგურაციის კუთხით იგი მრუდხაზოვანია, პასუხობს 1009.7.3 ქვეთავის მე-2 გამონაკლისის მოთხოვნას და სრულად აკმაყოფილებს 1009.11 ქვეთავს - ყველაზე პატარა რადიუსი გზა-კიბის აუცილებელი სიგანის ნახევარს აღემატება, მისი საფეხურები კი 1009.7 ქვეთავს აკმაყოფილებს.

3.4.3. კიბე N3 წარმოადგენს არსებულ შიგა გასასვლელის გზა-კიბეს, არ არის გაუარესებული შეუსაბამობის ხარისხი და აკმაყოფილებს იმავე გამონაკლისის მოთხოვნას, სიგანის ნაწილში რასაც კიბე N2 და მისი სიგანე არანაკლებ 90 სმ-ია.

3.4.4. კიბე N4 წარმოადგენს 0 სართულის დონეებს შორის დამაკავშირებელ გასასავლელთან მისადგომ გზა-კიბეს, რომელიც 1009.3 ქვეთავის 1-ლი გამონაკლისის თანახმად შემოზღუდვას არ საჭიროებს.

3.4.5. კიბე N5 და N6 ასევე გასასვლელთან მისადგომის გზა-კიბეებია, რომელიც ასევე აკმაყოფილებს 1009 ქვეთავის მოთხოვნებს. არ საჭიროებს შემოზღუდვას იგივე გამონაკლისის თანახმად, რასაც კიბე N4-ისთვის არის გამოყენებული.

3.5. <u>შენობიდან გამოსასვლელი</u>: კიბე N1 გარე გასასვლელის გზა-კიბეს წარმოადგენს, კიბე N2 და N3 შიგა გასასვლელის გზა-კიბეებია, რომლებიც გასასვლელის დონეზე გზა-კარის საშუალებით პირდაპირ შენობის გარეთ ხვდება. ±0.00 ნიშნულზე, სივრცე N1-ის და N2-ის დამკავებლები გზა-კარის საშუალებით პირდაპირ შენობის გარეთ გადის, +2.25 ნიშნულზე, სივრცე N3 კი როგორც გზა-კარების საშუალებით, ისე შიგა გასასვლელის გზა-კიბის გავლით გზა-კარით პირდაპირ გარეთ ხვდება.

3.6. <u>გასასვლელთან მისადგომის სავალი მანძილი:</u> სწორად არის მიღებული საპროექტოდ გათვალისწინებული გასასვლელთან მისადგომების სავალი მანძილები 1016.2 ცხრილის საფუძველზე და ასახულია პროექტში. კერძოდ, ყველაზე მკაცრი მაქსიმალური სავალი მანძილი დაცულია:

ცხრილი 9. მაქსიმალური სავალი მანძილები

სართული	ნიშნული	დაკავებულობის ჯგუფი	გასასვლელთან მისადგომი მაქსიმალური სავალი მანძილი		
			საშხეფი სისტემა (მთლიან შენობაში)	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული
-1	-1.85	სქ	არა	60 მ	13..60 მ
0	±0.00				29.60 მ
	+2.25				38.80 მ
1	+4.40				24.70 მ
	+6.75 - +7.00				16.90 მ
2	+9.45				21.60 მ

3.7. დერეფნები: პროექტის გეგმარებით დერეფნული სისტემა გათვალისწინებული არ არის.

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები.

4. გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასება:

4.1. გზა-კიბეების და სხვა საშუალებების გამტარუნარიანობა მოწყობილია 1022, 1018, 1008 ქვეთავების შესაბამისად. მათი გამტარუნარიანობა მიღებულია 1005.3.1, 1005.3.2 ქვეთავების თანახმად და აკმაყოფილებს წესების მოთხოვნებს:

ცხრილი 10. გამტარუნარიანობის შეფასება

სართული	სივრცე N ნიშნული	დაკავებულობის ჯგუფი	Σ დ.დ	კომპონენტი	გამტარუნარიანობა		
					გამტარუნარიანობის ფაქტორი (სმ)	მოთხოვნილი სიგანე (სმ) [9]	გათვალისწინებული სიგანე (სმ)
-1	N1 -1.85	სქ	14	გზა-კიბე	0,76	10,64	206
				დერეფანი	0,51	7,14	-[10]
				გზა-კარი	0,51	7,14	196
0	N2 ±0.00		27	გზა-კიბე	0,76	20,52	-
				დერეფანი	0,51	13,77	-[10]
				გზა-კარი	0,51	13,77	187
	N3 ±0.00		25	გზა-კიბე	0,76	19,00	-
				დერეფანი	0,51	12,75	-[10]
				გზა-კარი	0,51	12,75	142
	N4 +2.25		81	გზა-კიბე	0,76	61,56	-
				დერეფანი	0,51	41,31	-[10]
				გზა-კარი	0,51	41,31	486
1	N5 +4.40		29	გზა-კიბე	0,76	21,04	94
				დერეფანი	0,51	14,79	-[10]

არ არის ამ სივრცეების მიმართ, აღნიშნული სივრცეები შემოზღუდულია არანაკლებ 2 სთ ხარისხის მქონე კედლებით, ამასთან დაცულია ყველაზე მკაცრი მა
ქსიმალური სავალი მანძილის მოთხოვნა - არა

				გზა-კარი	0,51	14,79	89
	N6 +6.75		17 [11]	გზა-კიბე	0,76	12,92	100
			2	დერეფანი	0,51	1,02	–[10]
				გზა-კარი	0,51	1,02	90
	N7 +7.00		17 [16]	გზა-კიბე	0,76	12,9 2	96
			15	დერეფანი	0,51	7,65	–[10]
				გზა-კარი	0,51	7,65	105
2	N8 +9.45		49	გზა-კიბე	0,76	37,24	214
				დერეფანი	0,51	24,99	–[10]
				გზა-კარი	0,51	24,99	257

4.2. უზრუნველყოფილია უწყვეტობა შენობაში;

4.3. წესების თანახმად ყველა მისაწვდომი და გასასვლელის გზა-კარის მინიმალური ზომა მიღებულია 1008.1.1 ქვეთავის გათვალისწინებით: არანაკლებ 82 სმ თავისუფალი სიგანე, არანაკლებ 205 სმ სიმაღლე;

4.4. დაცულია ქვეთავი 1008.1.2-ის მოთხოვნები კარებთან მიმართებაში.

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები

5. მისაწვდომობის შეფასება

საპროექტო დაკავებულობებთან მიმართებაში პროექტის მიხედვით:

5.1. ლიფტი: არსებული შენობა არ იყო ადაპტირებული შშმ პირებზე, სადაც სართულებს შორის გადაადგილების საშუალებად ლიფტი გათვალისწინებული არ იყო. 1007.1 ქვეთავის 1-ლი გამონაკლისის თანახმად მისაწვდომი გასასვლელი საშუალებები არ მოითხოვება არსებული შენობის გადაკეთებისას. ასევე არ არის აუცილებელი მე-10 თავში მოთხოვნილი მისაწვდომო გასასვლელი საშუალებები არსებულ მისაწვდომ საშუალებებში 2111.6 ქვეთავის მე-2 გამონაკლისზე დაყრდნობით. 2111.7 ქვეთავის 1-ლი გამონაკლისის თანახმად კი, თუ არსებული შენობის გადაკეთებისთვის გაწეული ხარჯის 20%-ს აღემატება მისაწვდომობისთვის გაწეული ხარჯი, დასაშვებია, რომ მისაწვდომი სვლაგეზი არ მოეწყოს (იხ. დანართი 3). მიუხედავად ამისა შესაძლებლობის ფარგლებში გადაკეთების შედეგად მაქსიმალურად არის მიღწეული მისაწვდომობის მოთხოვნები და გაუმჯობესებულია შენობის ხარისხი. ±0.00 იატაკის ნიშნული სრულად არის ადაპტირებული შშმ პირთათვის, აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ყველა გამოყენების სივრცე, რაც სხვა დონეზე-სართულზეა მოწყობილი, უკლებლივ ყველა გათვალისწინებულია ±0.00 ნიშნულზეც. გარდა ამისა შეფასებულია ლიფტის მოწყობის შედეგად გამოწვეული რისკები (იხ. დანართი 4), რაზე დაყრდნობითაც ლიფტის მოწყობა საპროექტო შენობაში შეუძლებელია.

5.2. გზა-კიბეები: ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან შენობისთვის მისაწვდომობა დაცულია მხოლოდ ±0.00 ნიშნულისთვის, გზა-კიბეებისთვის გათვალისწინებული არ არის 1007 ქვეთავის მოთხოვნები.

5.3. დერეფანი: პროექტის გეგმარებით დერეფნული სისტემა გათვალისწინებული არ არის.

5.4. კარები: 1008 ქვეთავის თანახმად მისაწვდომი და გასასვლელის გზა-კარების მოთხოვნები დაცულია - თავისუფალი სიგანე ≥ 82 სმ (ერთი ფრთა); თავისუფალი

უმეტეს 60 მ.

აწილში საანგარიშოდ აღებულია ორივე სივრცის (N6, N7) დაჯამებული დაკავებულობის დატვირთვა სართულზე (დ.დ = 17) , კიბის სიგანე კი ყველაზე ვიწრო ნაწილში.

სიმაღლე ≥ 205 სმ;

5.5. მისაწვდომი სვლაგეზი: მიწის ნაკვეთზე და შენობაში (±0.00 ნიშნული) უზრუნველყოფილია მისაწვდომი სვლაგეზი.

5.6. ტუალეტისა და სააბაზანოს მოწყობილობები: ±0.00 იატაკის ნიშნულზე „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“ დაცვით გათვალისწინებულია 1 შშმპ ტუალეტის ოთახი.

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები

6. გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასება:

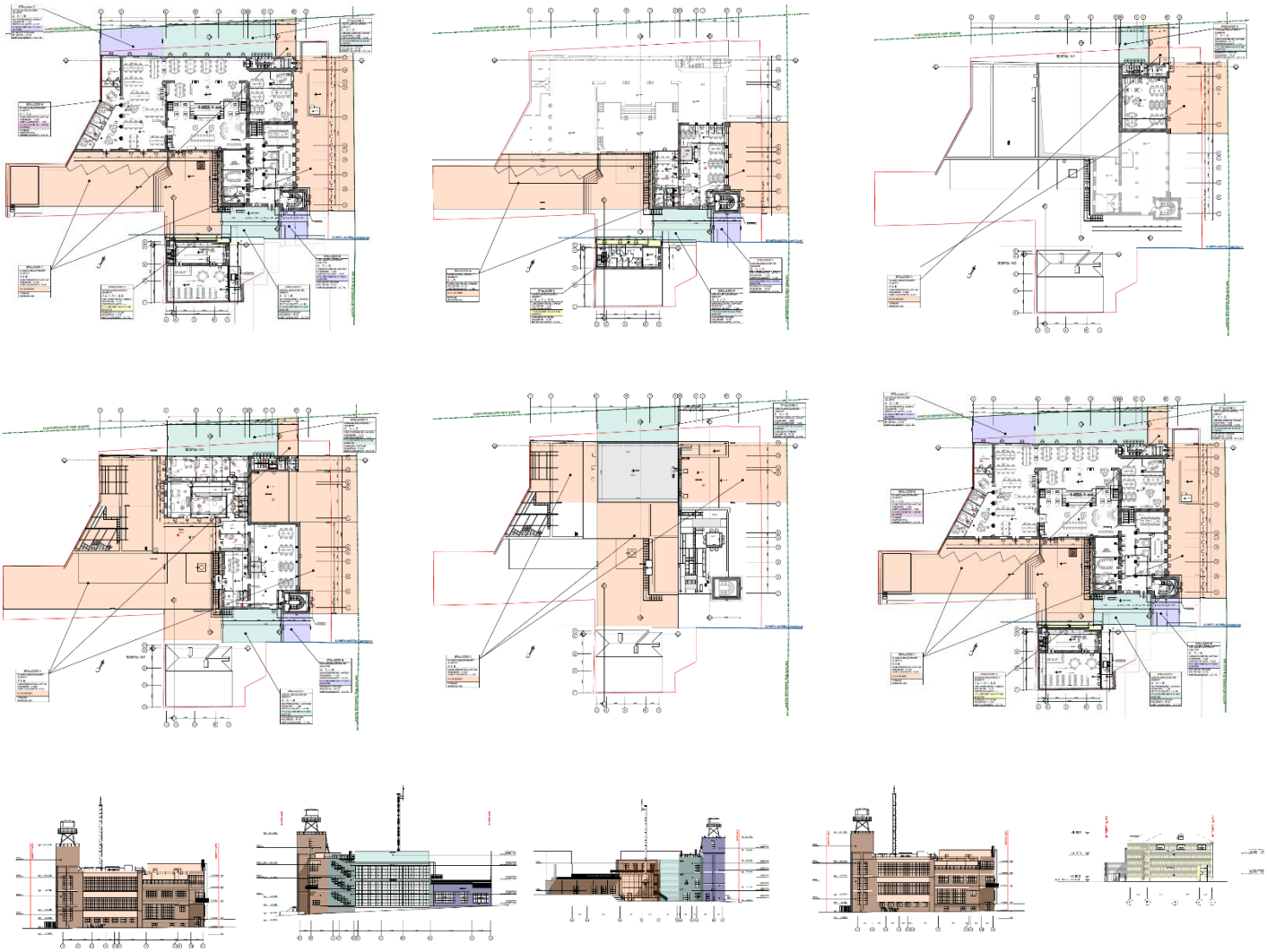
6.1. ფასადები სადაც ღიობებია გათვალისწინებული, წესების თანახმად სხვადასხვა ოდენობით იზღუდება ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილის მიხედვით. ამ გარემოებების გათვალისწინებით, გარე კედლის ღიობების ფართობი ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილისა და ღიობის დაცვის ხარისხის მიხედვით წესების შესაბამისად არის დაგეგმარებული (ცხრილი 705.8).

ცხრილი 11. ღიობების მაქსიმალური ფართობების ანგარიშის ცხრილი პროექტიდან

მონაკვეთი	ნიშნული	ფასადი (კვ.მ)	ღიობები (კვ.მ)	ხანძარსაწინააღმდეგო	დაცვის ხარისხი	დასაშვები	გათვალისწინებული
A[12]	±0.00 – +16.80	–	–	9.0 მ ან მეტი	–	–	–
B	+2.25	–	–	0.0 მ და მეტი და 1.0 მ-ზე ნაკლები	–	დაუშვებელია	0,0 %
C	±0.00	82,65	31,12	6.0 მ და მეტი და 7.5 მ-ზე ნაკლები	დაუცველი	45 %	37,7 %
D	+2.25	183,84	127,81	7.5 მ და მეტი და 9.0 მ-ზე ნაკლები	დაუცველი	70 %	69,5 %
	+6.75 – + 7.00	25,56	5,23				20,5 %
	+9.45	109.34	70,57				64,5 %
	+13.40	–	–				0,0 %
E	±0.00	30,59	2,97	6.0 მ და მეტი და 7.5 მ-ზე ნაკლები	დაუცველი	45 %	9,7 %
	+4.40 – +9.45	–	–		–		0,0 %
	+16.80	38,87	2,45		დაუცველი		6,3 %
F	±0.00	64,70	11,90	7.5 მ და მეტი და 9.0 მ-ზე ნაკლები	დაუცველი	70 %	18,4 %
	+4.40	74,26	5,95				8,0 %
	+9.45	73,61	5,66				7,7 %
G	+0.65	56,09	3,19	7.5 მ და მეტი და 9.0 მ-ზე ნაკლები	დაუცველი	10 %	5,7 %
	+4.20 – +.490	46,09	4,05				8.8 %

სურათი 3. გარე კედლის ცეცხლმედეგობისა და ღიობების ფართობის ანგარიშის სქემა 602 და 705.8 ცხრილების შესაბამისად, ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილისა და ღიობის დაცხვის ხარისხის მიხედვით

[12] აღნიშნული მონაკვეთებში ღიობების დასაშვები ფართობი შეუზღუდავია ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილიდან გამომდინარე, შესაბამისად არ არის ნაწარმოები მათი პროცენტულობის ანგარიში.



6.2. შენობას 705.11 ქვეთავის მე-6 გამონაკლისის, თანახმად პარაპეტი არ მოეთხოვება, მიუხედავად ამისა იგი გათვალისწინებულია.

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები

7. იატაკის და სახურავის ანაწყობების შეფასება

7.1. შესრულებულია წესების მოთხოვნათა დაცვით. იხ. კონსტრუქციის ტიპების შეფასება:

- იატაკის კონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილები: 2 სთ > გათვლილია არანაკლებ 4 სთ (მინიმალური 20 სმ კაჟბადის შემავსებლიანი ბეტონის ფილა. იხ. ცხრილი 721.1(3)).
- სახურავის კონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილები: 1 სთ > გათვლილია არანაკლებ 2 სთ (მინიმალური 15 სმ კაჟბადის შემავსებლიანი ბეტონის ფილა. იხ. ცხრილი 721.1(3)).

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები

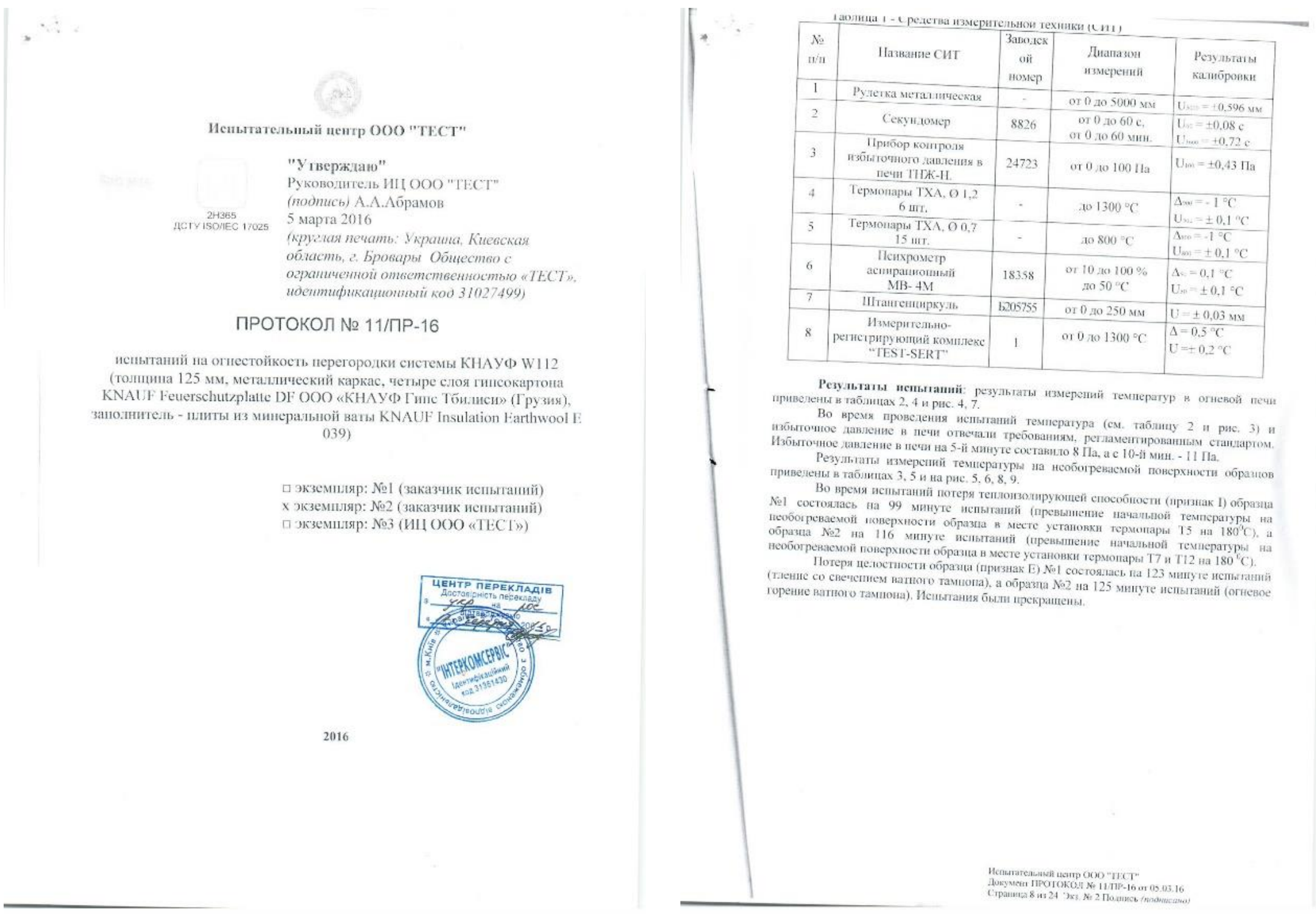
8. ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასება:

8.1. შერეული დაკავებულობები პროექტში არ გვხვდება.

8.2. კიბე N2 წარმოადგენს შიგა გასასვლელის გზა-კიბეს, რომელიც აკმაყოფილებს 1022.2 ქვეთავის მოთხოვნებს კონსტრუქციასთან დაკავშირებით. ვინაიდან იგი აკავშირებს

3 სართულს, სხვა სივრცეებისგან გამიჯნულია არანაკლებ 1 სთ-ის მქონე ცეცხლმედეგობის შემომზღუდავებით > არანაკლებ 1 სთ 10 სმ თაბაშირ-მუყაოს ფილა (იხ. დანართი) და არანაკლებ 4სთ 50 – 120 სმ თიხის მასიური აგური (იხ. ცხრილი 721.1(2)).

8.3. ±0.00, +4.40 და +9.45 ნიშნულზე არსებული ტექნიკური ოთახები შემოზღუდულია იტონგის ბლოკით > არანაკლებ 2სთ (კირის ბეტონის წყობის ერთეული (ბლოკი), 30სმ - 80სმ თიხის მასიური აგური. იხ. ცხრილი 721.1.(2)). ხოლო +13.40 და+16.80 ნიშნულებზე არსებული ტექნიკური სივრცეებისთვის გაათვალისწინებულია გარე კედლის პრინციპები ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილთან მიმართებით.



Испытательный центр ООО "ТЕСТ"

2H365
ДСТУ ISO/IEC 17025

"Утверждаю"
Руководитель ИЦ ООО "ТЕСТ"
(подпись) А.А.Абрамов
5 марта 2016
(круглая печать: Украина, Киевская область, г. Бровары Общество с ограниченной ответственностью «ТЕСТ», идентификационный код 31027499)

ПРОТОКОЛ № 11/ПР-16

испытаний на огнестойкость перегородки системы КНАУФ W112 (толщина 125 мм, металлический каркас, четыре слоя гипсокартона KNAUF Feuerschutzplatte DF ООО «КНАУФ Гипс Тбилиси» (Грузия), заполнитель - плиты из минеральной ваты KNAUF Insulation Earthwool E 039)

□ экземпляр: №1 (заказчик испытаний)
x экземпляр: №2 (заказчик испытаний)
□ экземпляр: №3 (ИЦ ООО «ТЕСТ»)

ЦЕНТР ПЕРЕКЛАДІВ
Достовірність перекладу
з укр на рос
"ІНТЕРКОМСЕРВІС"
Ідентифікаційний код 31361430

2016

Таблица 1 - Средства измерительной техники (СИТ)

№ п/п	Название СИТ	Заводской номер	Диапазон измерений	Результаты калибровки
1	Рулетка металлическая	-	от 0 до 5000 мм	U = ±0,596 мм
2	Секундомер	8826	от 0 до 60 с, от 0 до 60 мин.	U = ±0,08 с U = ±0,72 с
3	Прибор контроля избыточного давления в печи ТПЖ-Н.	24723	от 0 до 100 Па	U = ±0,43 Па
4	Термопары ТХА, Ø 1,2 6 шт.	-	до 1300 °С	Δ = - 1 °С U = ± 0,1 °С
5	Термопары ТХА, Ø 0,7 15 шт.	-	до 800 °С	Δ = -1 °С U = ± 0,1 °С
6	Психрометр аспирационный МВ- 4М	18358	от 10 до 100 % до 50 °С	Δ = 0,1 °С U = ± 0,1 °С
7	Штангенциркуль	Б205755	от 0 до 250 мм	U = ± 0,03 мм
8	Измерительно-регистрирующий комплекс "TEST-SERT"	1	от 0 до 1300 °С	Δ = 0,5 °С U =± 0,2 °С

Результаты испытаний: результаты измерений температур в огневой печи приведены в таблицах 2, 4 и рис. 4, 7.

Во время проведения испытаний температура (см. таблицу 2 и рис. 3) и избыточное давление в печи отвечали требованиям, регламентированным стандартом. Избыточное давление в печи на 5-й минуте составило 8 Па, а с 10-й мин. - 11 Па.

Результаты измерений температуры на необогреваемой поверхности образцов приведены в таблицах 3, 5 и на рис. 5, 6, 8, 9.

Во время испытаний потеря теплоизолирующей способности (признак I) образца №1 состоялась на 99 минуте испытаний (превышение начальной температуры на необогреваемой поверхности образца в месте установки термопары Т5 на 180°С), а образца №2 на 116 минуте испытаний (превышение начальной температуры на необогреваемой поверхности образца в месте установки термопары Т7 и Т12 на 180 °С).

Потеря целостности образца (признак Е) №1 состоялась на 123 минуте испытаний (тление со свечением ватного тампона), а образца №2 на 125 минуте испытаний (огневое горение ватного тампона). Испытания были прекращены.

Испытательный центр ООО "ТЕСТ"
Документ ПРОТОКОЛ № 11/ПР-16 от 05.03.16
Страница 8 из 24 Экз. № 2 Подпись *(подписано)*

სურათი 4. პროექტში გამოყენებული თაბაშირმუყაოს და საიზოლაციო მასალის ანაწყობი ტიხრის ცეცხლმედეგობის დამადასტურებელი სერთიფიკატი

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები

9. პროექტში გამოყენებული ხანძრისაგან დაცვის სისტემები:

შენიშვნა: დასაშვებია მითითებული სტანდარტების შესაბამისი სხვა სტანდარტების გამოყენება.

9.1. ავტოსაშხეფი სისტემა:

9.1.1. სქ ჯგუფის დაკავებულობა: 903 ქვეთავის თანახმად სქ ჯგუფის დაკავებულობებს ცალკეული მოთხოვნები არ აქვს, შესაბამისად შენობა ავტოსაშხეფი სიტემით აღჭურვას არ საჭიროებს.

9.2. სახანძრო მილდგარების სისტემა: 905.3.1 ქვეთავის თანამხდ გათვალისწნებულია სახანძრო მილდგარების სისტემა.

9.3. ხელის ცეცხლმაქრი: 906.3(1) ცხრილის შესაბამისად შენობაში განაწილებულია ხელის ცეცხლმაქრები.

9.4. სახანძრო განგაშის ხელით სამართავი სისტემა:

9.4.1. <u>სქ ჯგუფის დაკავებულობა</u>: მიუხედავად იმისა, რომ 9072.2 ქვეთავის არც ერთი პირობის თანახმად შენობას სახანძრო განგაშის ხელით სამართავი სისტემა არ მოეთხოვება, იგი გათვალისწინებულია შენობაში.

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები

10. წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასება:

10.1. წყალსადენი სისტემების ფიქსირებული მოწყობილობების რაოდენობის საანგარიშოდ გამოყენებულია 1602.1 ცხრილი.

ცხრილი 12.აუცილებელი ფიქსირებული მოწყობილობები

<table>
<tr><th rowspan="3">სართული</th><th rowspan="3">ნიშნული</th><th rowspan="3">ფუნქციონალობა -დაკავებულობა</th><th rowspan="3">სივრცე / საცხოვრებელი ერთეული N</th><th rowspan="3">Σ დ.ფ. /საცხოვრებელი ერთეული</th><th colspan="10">აუცილებელი ფიქსირებული მოწყობილობები</th></tr>
<tr><th colspan="2">უნიტაზები
ქალი/კაცი</th><th colspan="2">ხელსაბანები
ქალი/კაცი</th><th colspan="2">აბაზანები/ შხაპები</th><th colspan="2">წყლის დასალევი შადრევნები</th><th colspan="2">სამომსახურო / სამზარეულოს ნიჟარა</th></tr>
<tr><th>მოთხოვნილი</th><th>გათვალისწინებული</th><th>მოთხოვნილი</th><th>გათვალისწინებული</th><th>მოთხოვნილი</th><th>გათვალისწინებული</th><th>მოთხოვნილი</th><th>გათვალისწინებული</th><th>მოთხოვნილი</th><th>გათვალისწინებული</th></tr>
<tr><td>-1</td><td>-1.85</td><td rowspan="6">ოფისი (სქ)</td><td rowspan="3">N1 – N4</td><td rowspan="3">149</td><td rowspan="3">3</td><td rowspan="3">5[13]</td><td rowspan="3">2</td><td rowspan="3">5</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">-</td><td>1</td><td>1</td><td rowspan="6">1</td><td rowspan="6">1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">0</td><td>±0.00</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td>+2.25</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td>+4.40</td><td>N5</td><td>29</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td>+6.75 - +7.00</td><td>N6 – N7</td><td>17</td><td>1</td><td>1[14]</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td></tr>
<tr><td>2</td><td>+9.45</td><td>N8</td><td>49</td><td>1</td><td>3</td><td>1</td><td>3</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td></tr>
</table>

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები

<u>დასკვნა:</u>

ჩემ მიერ შესწავლილი ტდ-ის მიხედვით, ტექნიკური რეგლამენტ(ებ)ის (ტექნიკური რეგლამენტი – „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“, დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 28.01.2016 წ N41 დადგენილებით) მოთხოვნათა გათვალისწინებით შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ საპროექტო ობიექტის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის არქიტექტურული ნაწილი შეესაბამება ხსენებული რეგლამენტების მოთხოვნებს და ეძლევა რეკომენდაცია მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

ექსპერტი დ. აბულაძე

13/03/23, თბილისი

[13] საპირფარეშოები 0 სართულის მომხმარებლებისთვის განთავსებულია -1.50 ნიშნულზე, ხოლო შშმპ ტუალეტის ოთახი მოწყობილია ±0.00 ნიშნულზე, რომელიც ამ რაოდენობაში ნაგულისხმები არ არის.

[14] N6 და N7 საოფისე სივრცეებისთვის ტუალეტის ოთახები დაგეგმილია ზედა იატაკის ნიშნულზე.

თბილისი 2023

ექსპერტიზა

მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების შესაბამისობის

პურის ქარხანის რეკონსტრუქცია

ოპისი

ექსპერტი
დავით აბულაძე

01 მისაწვდომი სვლაგეზების შეფასება

02 წყალსადენი ელემენტების და მოწყობილობების შეფასება

03 საკომუნიკაციო ელემენტების და ფუნქციების შეფასება

ჩუბინაშვილის N55

03 რეკვიზიტები ტექნიკური ინფორმაცია

01	შესწავლის საგანი
01	დამკვეთის რეკვიზიტები
01	საპროექტო შენობა(ები)ის რეკვიზიტები
01	ტექნიკური დოკუმენტაციის რეკვიზიტები
02	ტექნიკური რეგლამენტ(ებ)ი
02	ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნები შესაბამისობაზე
02	შეფასების საგანი და შესაფასებელი კომპონენტები
02	ინფორმაცია ექსპერტის შესახებ
03	დეკლარაცია მოწოდებულ ინფორმაციაზე და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა

03 ილუსტრაციები

05 კარის და გზა-კარის თავისუფალი სიგანე და სივრცე მანევრირებისთვის

05 ჰანდუსი

06 სახელურები

06 მოსატრიალებელი სივრცე

07 უნიტაზის განთავსება ტუალეტის ოთახში, მისი და სხვა მოწყობილობების თავისუფალი სივრცეების გადაფარვის ჩვენებით

07 ხელსაბანის/ნიჟარის განთავსება

07 ხელმოსაჭიდი ძელების მდებარეობა

08 ნიშნები

ექსპერტიზა

ქ. თბილისში, ჩუბინაშვილის N55-ში საოფისე შენობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის არქიტექტურული ნაწილის შეფასების ანგარიში.

შესწავლის საგანი:

საოფისე და სასადილო (კაფე) შენობის (*შემდეგში საპროექტო ობიექტი*) სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის არქიტექტურული ნაწილის (*შემდეგში ტექნიკური დოკუმენტაცია*) ტექნიკურ რეგლამენტებთან (*მითითებულია ქვევით*) შესაბამისობა.

დამკვეთის რეკვიზიტები:

- დასახელება: შპს რუბიკონი-1;
- საიდენტიფიკაციო კოდი: 202909059;
- უფლებამოსილი პირი: დირექტორი - ოთარ ბერიშვილი;
- პირადი ნომერი: 62031007266;
- მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, კოსტავას ქ., N14;
- ✉ Ia.chekheria@collectivedv.com

საპროექტო შენობ(ებ)ის რეკვიზიტები:

- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი:01.16.01.008.003 (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან *N 882022195377*)
- მესაკუთრე: შპს რუბიკონი-1 ;
- საიდენთიფიკაციო ნომერი: 202909059;
- დირექტორი: ოთარ ბერიშვილი;
- მისამართი: ქ. თბილისი, ქ. ჩუბინაშვილი N 55;
- საპროექტო შენობა/ნაგებობა:
  - ფუნქცია: საოფისე შენობა, კაფე (სასადილო)
  - რაოდენობა: 2
- კლასის განმსაზღვრელი პარამეტრები: [1]

	საოფისე შენობა	სასადილო შენობა	შენობის ფუნქციური დანიშნულება
S k-2	3190.05 კვ. მ	334.11 კვ. მ	შენობის K-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი
H	21.30 მ	8.83 მ	შენობის სიმაღლე
D	1.85 მ	1.50 მ	შენობის ჩაღრმავება
L	11.07 მ	5.10 მ	შენობის მაქსიმალური მალის სიგრძე
	არა	არა	გადაადგილების მექანიკური საშუალება

- მშენებლობის კლასი: IV, II

ტექნიკური დოკუმენტაციის რეკვიზიტები: [2]

- ტექნიკური დოკუმენტაცია (*შემდეგში ტდ*): სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის

[1] მიიღება ის, რომელსაც ეხება შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესები და ჩაუტარდა ექსპერტიზა (იხ. თავი: ტექნიკური რეგლამენტები).
[2] რომელსაც ჩაუტარდა ექსპერტიზა.

არქიტექტურული ნაწილი; თბილისი, 2023წ.

- პროექტის ავტორი: გივი მაჭავარიანი;
- ტდ ფორმატი: ArchiCAD და PDF ფაილის ფორმატები.

ტექნიკური რეგლამენტ(ებ)ი: [3]

1. ტექნიკური რეგლამენტი – „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“, დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 04.12.2020 წ N732 დადგენილებით – [ref.#: 732].

ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნები შესაბამისობაზე:

1. ref.#: 732, მუხლი 2:
   „ამ დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მოქმედება ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ყველა კლასის შენობა-ნაგებობაზე, გარდა:
   ა) ინდივიდუალური ერთ ან ორ ერთეულიანი (ბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისა და მათი დამხმარე ნაგებობების, ასევე მათთან დაკავშირებული ადგილებისა და საშუალებებისა;
   ბ) II, III, IV, V კლასის აშენებული და მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა“.
2. ref.#: 732, მუხლი 4:
   თუ ამ დადგენილების მე-3 მუხლით დადგენილი მოთხოვნის სრულად უზრუნველყოფა ტექნიკურად შეუძლებელია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების „მისაწვდომობის ეროვნულ სტანდარტებთან“ შესაბამისობისათვის, ამ შემთხვევაში მისაწვდომობა მაქსიმალურად უნდა იქნეს უზრუნველყოფილი ტექნიკური შესაძლებლობის ფარგლებში.“

შეფასების საგანი და შესაფასებელი კომპონენტები: [4]

საპროექტო ობიექტის შესაბამისობა რეგლამენტთან შემდეგ კომპონენტებში:

ა) მისაწვდომი სვლაგეზების შეფასება;
ბ) ადგილისა და შენობის ზოგადი ელემენტების შეფასება;
გ) წყალსადენი ელემენტებისა და მოწყობილობების შეფასება;
დ) საკომუნიკაციო ელემენტებისა და ფუნქციების შეფასება;
ე) სპეციალური ოთახებისა და სივრცეების შეფასება;
ვ) მისაწვდომობის შეფასებას;
ზ) ჩაშენებული ავეჯისა და მოწყობილობების შეფასება;
თ) სარეკრეაციო მისაწვდომი საშუალებების შეფასება;
ი) საცხოვრებელი და საძინებელი ერთეულების შეფასება;

ინფორმაცია ექსპერტის შესახებ

- სახელი გვარი: დ. აბულაძე;
- სამუშაო გამოდილება: დანართი 1;
- კვალიფიკაციის ცნობები: დანართი 2.

[3] რომლის საფუძველზეც ან/და რომელთა მიმართებაშიც შემოწმდა ტექნიკური დოკუმენტაცია.
[4] „მუხლი 2. ექსპერტიზას დაქვემდებარებული სანებართვო დოკუმენტაციის სახეები შენობა-ნაგებობის კლასების მიხედვით“ - შესაბამისად (ref.#:256.)

დეკლარაცია მოწოდებულ ინფორმაციაზე და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა

წინამდებარე საექსპერტო შეფასების ანგარიშის დანიშნულებაა დამკვეთს მიაწოდოს საექსპერტო შეფასების შედეგები, რაც მისთვის საჭიროა დაპროექტებული შენობების არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

მე, დავით აბულაძემ, არქიტექტურის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მქონე არქიტექტორმა, მოვამზადე რა წინამდებარე ანგარიში, რომელიც ეფუძნება დამკვეთის მიერ მოწოდებული ტდ-ს, რაზეც პასუხისმგებლობა ეკისრება მასვე, ხელისმოწერით ვადასტურებ შეფასების ფარგლებში ჩემ მიერ წარმოდგენილი ინფორმაციის სისწორესა და შესაბამისობას რეგლამენტ(ებ)თან (ref.#: 732).

ანგარიში არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას სხვა დანიშნულებით, გარდა ამ ანგარიშში მოყვანილი რეგლამენტ(ებ)ით (ref.#: 732) უშუალოდ გათვალისწინებულისა. ექსპერტი პასუხს აგებს მხოლოდ შემოწმებული ტდ-ის რეგლამენტ(ებ)თან შესაბამისობაზე და არა მის განხორციელებაზე, ან/და მშენებლობის პროცესში მისგან გადახვევაზე.

ექსპერტი დ. აბულაძე

13/03/23, თბილისი

გამოვლენილი გარემოებები:

შესწავლილ იქნა შენობების ტდ, ზემოხსენებულ რეგლამენტ(ებ)თან (ref.#: 237) მიმართებაში და გამოვლენილ იქნა შემდეგი გარემოებები:

სარეკონსტრუქციო სამუშაოები შეეხება 01.16.01.008.003 საკადასტრო ერთეულზე არსებულ შენობა N1-ს და N2-ს.

შენობა N1 წარმოადგენს მიტოვებულ პურის ქარხნის შენობას, რომელიც გასული საუკუნის 30-იან წლებში აშენდა. მცირე გეგმარებითი ცვლილებით, გადაკეთების შედეგად, უნდა მოხდეს არსებული შენობისთვის ახალი სიცოცხლის მიცემა და საოფისე ფუნქციით დატვირთვა. აღსანიშნავია რომ არსებული ფუნქცია არ ითვალისწინებდა შშმპ მიდგომებს და არ აკმაყოფილებდა დღესდღეობით არსებულ რომელიმე ნორმას, არ იყო გათვალისწინებული ლიფტი როგორც სართულებს შორის გადაადგილების საშუალება. „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ 1007.1 ქვეთავის 1-ლი გამონაკლისის თანახმად მისაწვდომი გასასვლელი საშუალებები არ მოითხოვება არსებული შენობის გადაკეთებისას. ასევე არ არის აუცილებელი მე-10 თავში მოთხოვნილი მისაწვდომო გასასვლელი საშუალებები არსებულ მისაწვდომ საშუალებებში 2111.6 ქვეთავის მე-2 გამონაკლისზე დაყრდნობით. 2111.7 ქვეთავის 1-ლი გამონაკლისის თანახმად კი, თუ არსებული შენობის გადაკეთებისთვის გაწეული ხარჯის 20%-ს აღემატება მისაწვდომობისთვის გაწეული ხარჯი, დასაშვებია, რომ მისაწვდომი სვლაგეზი არ მოეწყოს (იხ. დანართი 3). მიუხედავად ამისა შესაძლებლობის ფარგლებში გადაკეთების შედეგად მაქსიმალურად არის მიღწეული მისაწვდომობის მოთხოვნები და გაუმჯობესებულია შენობის ხარისხი. ±0.00 იატაკის ნიშნული სრულად არის ადაპტირებული შშმ პირთათვის. აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ყველა გამოყენების სივრცე, რაც სხვა დონეზე-სართულზეა მოწყობილი, უკლებლივ ყველა გათვალისწინებულია ±0.00 ნიშნულზეც. გარდა ამისა შეფასებულია ლიფტის მოწყობის შედეგად გამოწვეული რისკები (იხ. დანართი 4), რაზე დაყრდნობითაც ლიფტის მოწყობა საპროექტო შენობაში შეუძლებელია.

რაც შეეხება შენობა N2-ს, სასადილოს, იგი წარმოადგენს 2 სართულიან შენობას, რომლისთვისაც მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები დაცულია მხოლოდ 0 სართულის სასადილო სივრცისთვის, რაც შეეხება სამზარეულოს და 1 სართულს (სათავსები, ტექნიკური ოთახი) „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ 1104.3.1 ქვეთავის 1-ლი და მე-2 გამონაკლისების თანამხად, თანამშრომლების სამუშაო სივრცე, რომელიც 100 კვ.მ-მზე მცირეა ან/და სადაც სამუშაო ფართობების საზღვრებში მოწყობილი საერთო გამოყენების მიმოსვლის ბილიკები, მოწყობილობის განუყოფელი კომპონენტია, დასაშვებია, რომ არ იყოს მისაწვდომი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სრულად არის ადაპტირებული შენობა N1-ის ±0.00 ნიშნულზე არსებული სივრცეები და ასევე სრულად არის ადაპტირებული შენობა N2-ის მთავარი ფუნქცია - სასადილო სივრცე.

1. მისაწვდომი სვლაგეზების შეფასება:

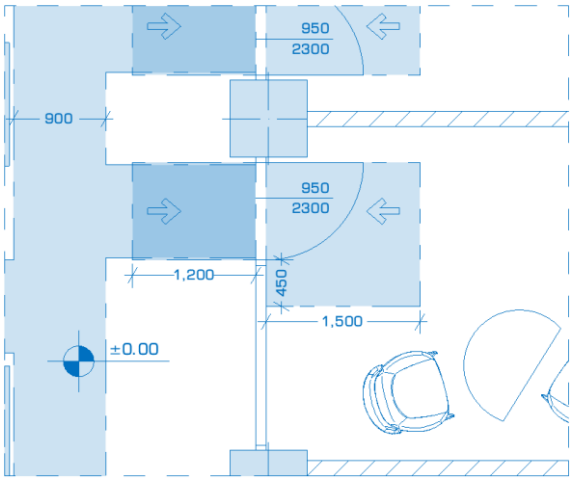
პროექტის მიხედვით:

1.1. მისაწვდომი სვლაგეზი:
საპროექტო მიწის ნაკვეთზე და შენობაში უზრუნველყოფილია მისაწვდომი სვლაგეზი. იგი მოიცავს არაუმეტეს 1:20 დახრილ სავალ ზედაპირებს, ბაქან-ლიფტს, კარებსა და გზა-კარებს (ქვეთავი 402.2).

1.2. სავალი ზედაპირები:
სავალი ზედაპირების დახრა არ აღემატება 1:20-ს, ხოლო სავალი ზედაპირის განივი დახრა 1:48-ს. მისაწვდომი სვლაგეზის თავისუფალი სიგანე შენობაში არანაკლებ 900 მმ-ია, ხოლო მის გარეთ - 1200 მმ.

1.3. კარი, გზა-კარები და ჭიშკრები:
კარების და გზა-კარების თავისუფალი სიგანე არანაკლებ 820 მმ-ია. პროექტით

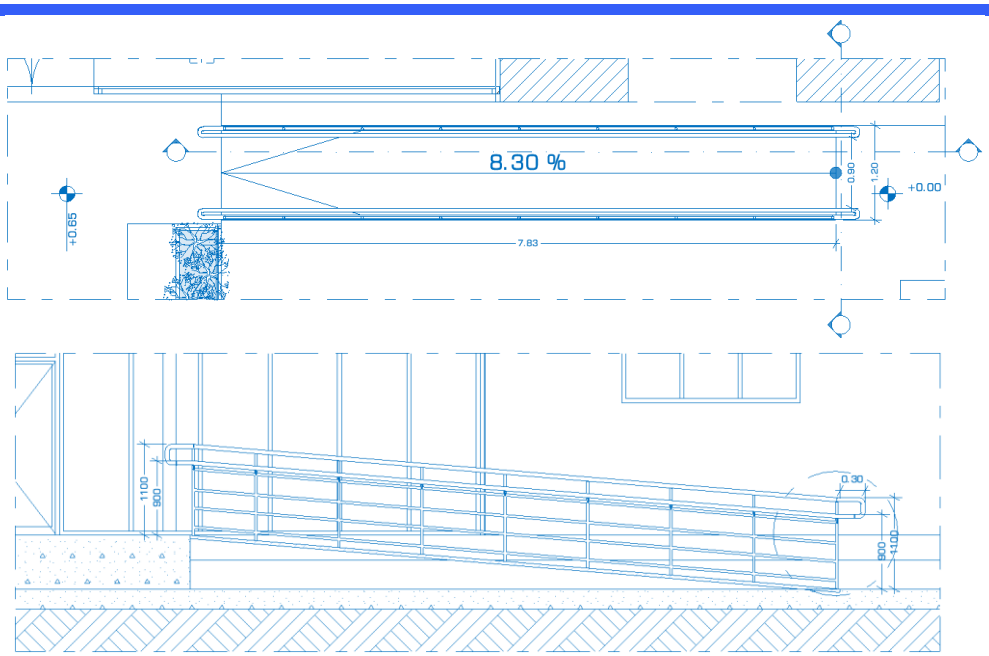
გათვალისწინებულია კარებთან მანევრირებისთვის საჭირო თავისუფალი სივრცეები. მათი ზედაპირი არ არის 1:48-ზე მეტად დახრილი (იხ. სურათუი 2).



სურათი 1. კარის და გზა-კარის თავისუფალი სიგანე და მასთან მანევრირებისთვის საჭირო თავისუფალი სივრცეები.

1.4. პანდუსები:

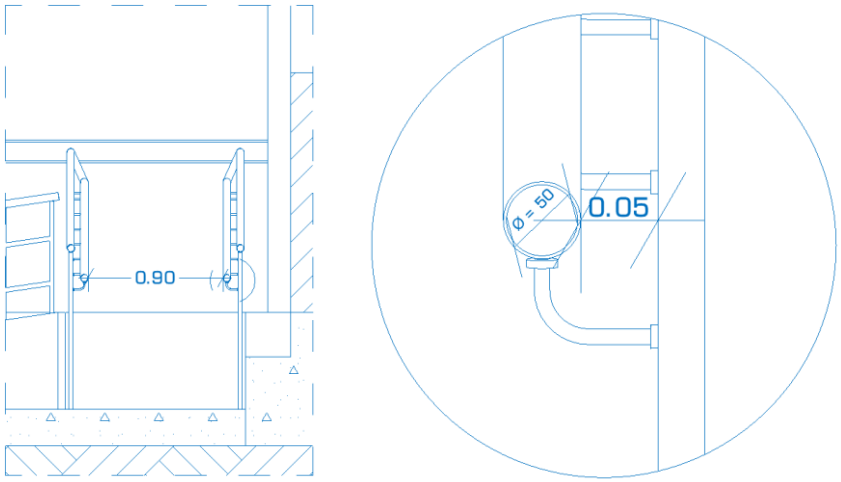
შენობა N2-ის (სასადილო) იატაკისა და საპროექტო ნაკვეთის ზედაპირების დონეთა სხვაობიდან (65 სმ) გამომდინარე, სასადილოს შენობის შესასვლელ ბაქანთან მოხვედრა ხდება პანდუსის საშუალებით. აღნიშნულისთვის დაცულია 405-ე ქვეთავის მოთხოვნები. დახრის პროცენტლი მაჩვენებელი შეადგენს 8.3%-ს (1:12), გვერდითი დახრა კი არ აღემატება 1:48-ს. თავისუფალი სიგანე სახელურებს შორის 900 მმ-ია, პანდუსის კიდე დაცულია 405.9.2 ქვეთავის შესაბამისი ზღუდის რონით (რელსი), რომელის დაშორებაც სავალი ზედაპირიდან ნაკლებია 100 მმ-ზე.



სურათი 2. პანდუსი

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები.

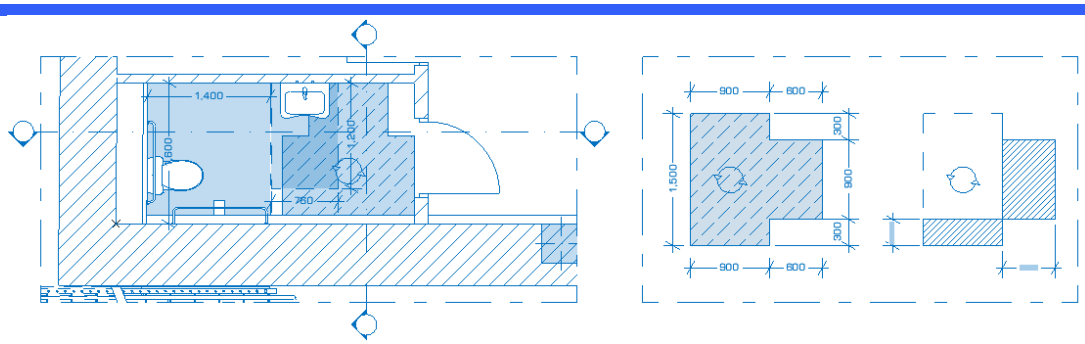
1.5. სახელურები:
სახელურები პანდუსის ორივე მხარეს არის განთავსებული. მათი სიმაღლე 900 მმ-ია, მოაჯირსა და სახელურს შორის სივრცე 50 მმ-ს შეადგენს (იხ. სურათი 3). 505.7.1 ქვეთავის თანახმად სახელურის განივი კვეთის დიამეტრი 50 მმ-ია. როგორც პანდუსის თავში, ისე ბოლოში სახელურები გაგრძელებულია 300 მმ-ით, რომლებიც შებრუნებულია მოაჯირებისკენ.



სურათი 3. სახელურები

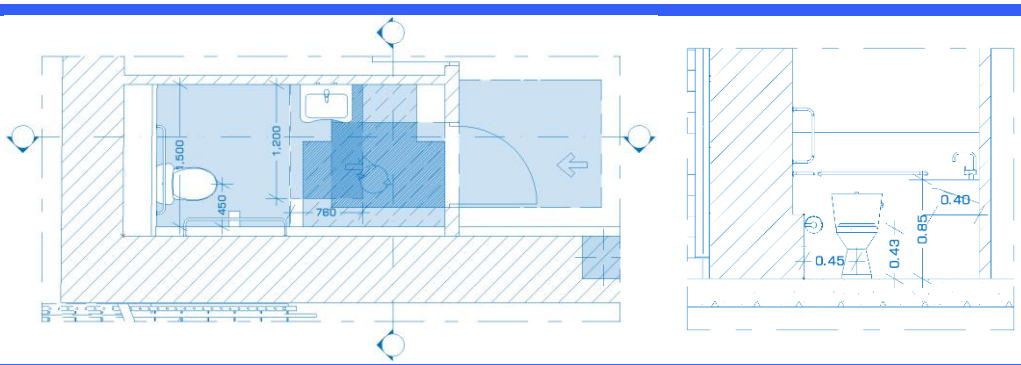
2. წყალსადენის ელემენტები და მოწყობილობების შეფასება:

2.1. ტუალეტი და სააბაზანო ოთახები:
ტუალეტის ოთახში გათვალისწინებულია არსებული შენობისთვის დასაშვები T-ის ფორმის მოსატრიალებელი სივრცე (იხ. სურათი 4). მოცემული მდგომარეობით კარი იღება ტუალეტის სივრცის საპირისპიროდ, შესაბამისად იგი არ იჭრება იატაკის თავისუფალ სივრცეში ან მოწყობილობასთან არსებულ თავისუფალ ფართობში.



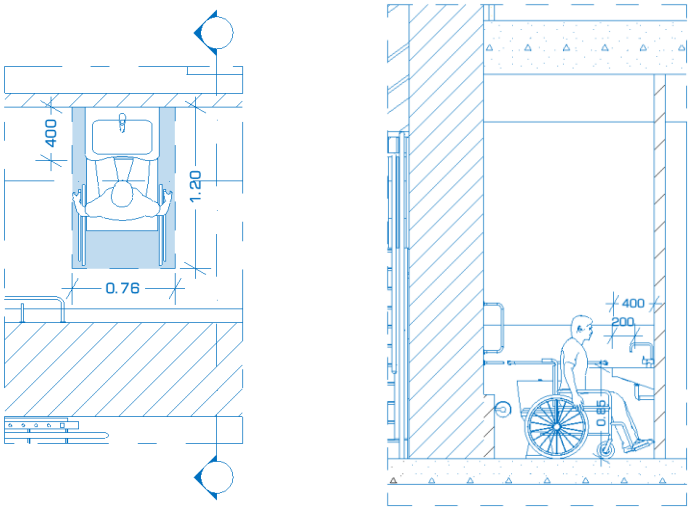
სურათი 4. მოსატრიალებელი სივრცე

2.2. უნიტაზები და ტუალეტის ნაკვეთურები:
უნიტაზი განთავსებულია კედლის ერთ მხარეს ბოლო ნაწილში, კედლის მხრიდან მისი შუახაზი მდებარეობს 450 მმ-ის დაშორებით. უნიტაზის უკანა კედლის პერპენდიკულარულად გათვალისწინებულია 1400 მმ სიგრძის, ხოლო გვერდითა კედლიდან 1500 მმ სიგრძის თავისუფალი სივრცის არეალი. ნიჟარის, კარის და მოსატრიალებელის თავისუფალი სივრცეები ერთმანეთს კვეთენ, რაც დაშვებულია 604.3.3 ქვეთავის თანახმად. უნიტაზის დასაჯდომის სიმაღლე დასაჯდომის თავამდე შეადგენს 430 მმ-ს (430 – 480 მმ) (იხ. სურათი 5).



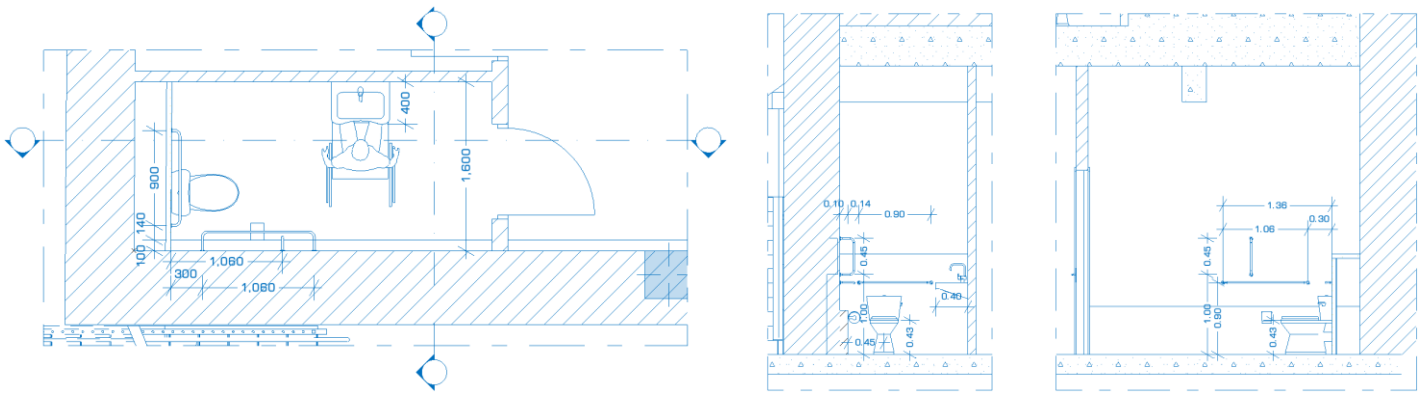
სურათი 5. უნიტაზის განთავსება ტუალეტის ოთახში, მისი და სხვა მოწყობილობების თავისუფალი სივრცეების გადაფარვის ჩვენებით.

2.3. ხელსაბანები და ნიჟარები:
ხელსაბანი/ნიჟარა მოწყობილია 606-ე ქვეთავის თანახმად (იხ. სურათი 6).



სურათი 6. ხელსაბანის/ნიჟარის განთავსება.

2.4. ხელმოსაჭიდი ძელები:
ხელმოსაჭიდი ძელები გათვალისწინებულია 604.5 ქვეთავის თანახმად (იხ. სურათი 7).

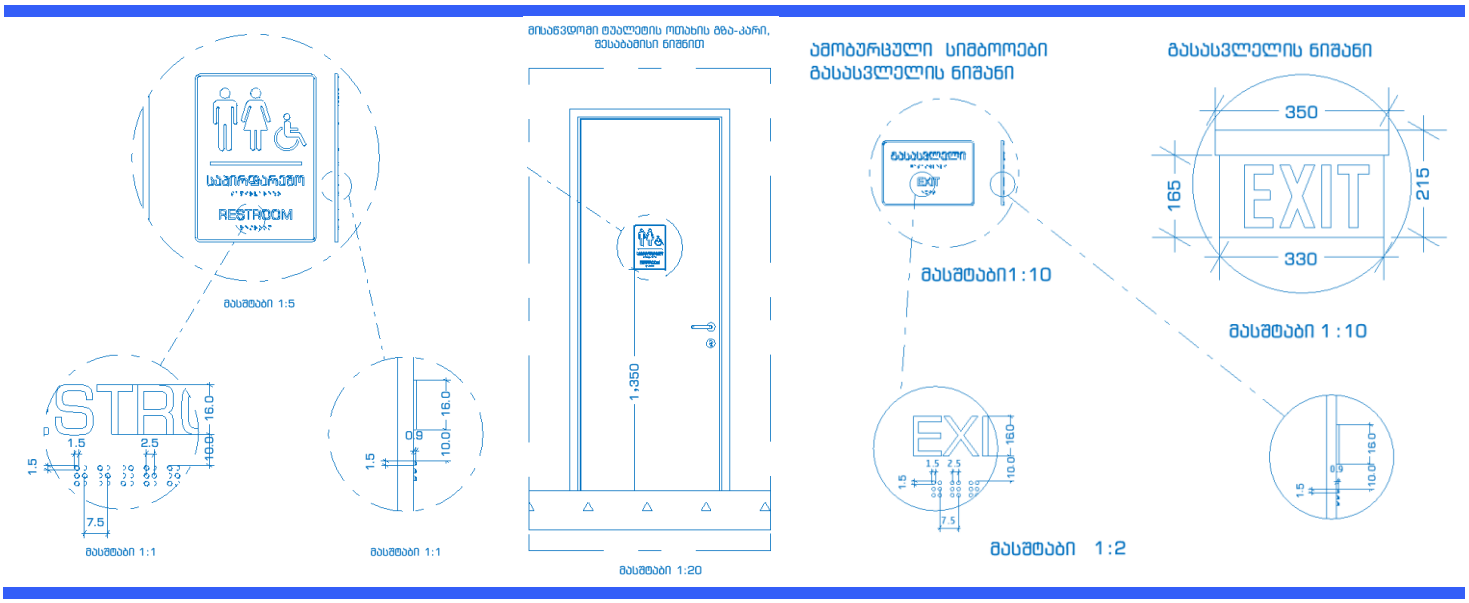


სურათი 7. ხელმოსაჭიდი ძელების მდებარეობა.

3. საკომუნიკაციო ელემენტები და ფუნქციები:

3.1. ნიშნები:

დაცულია 701 ქვეთავის მოთხოვნები. პროექტით გათვალისწინებულია, როგორც მიმართულების მაჩვენებელი, ისე საინფორმაციო ნიშნები (პიქტოგრამები, ამობურცული სიმბოლოები, ბრაილი). (იხ. სურათი 8).



სურათი 8 ნიშნები

შეფასება: ამ ნაწილში დაცულია წესების მოთხოვნები.

დასკვნა:

ჩემ მიერ შესწავლილი ტდ-ის მიხედვით, ტექნიკური რეგლამენტ(ებ)ის (ref.#: 732) მოთხოვნათა გათვალისწინებით შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ საპროექტო ობიექტის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის არქიტექტურული ნაწილი შეესაბამება ხსენებული რეგლამენტ(ებ)ის მოთხოვნებს და ეძლევა რეკომენდაცია მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

ექსპერტი დ. აბულაძე

13/03/23, თბილისი

დანართი 1

დავით აბულაძე

datuna.abuladze26@gmail.com

+995 599 77 33 49

ქ. გ. სააკაძის, მე-2 შესახვევი, 3ა

განათლება

თბილისის აპოლონ ქუთათელაძის სახელობის სამხატვრო აკადემია:
სამოქალაქო არქიტექტურის ფაკულტეტი. 2015 - 2017

თბილისის აპოლონ ქუთათელაძის სახელობის სამხატვრო აკადემია;
სამოქალაქო არქიტექტურის ფაკულტეტი. 2011 - 2015

არქიტექტურის ბაკალავრი

თბილისის ანდრია რაზმაძის სახელობის მე-7 გიმნაზია (ამჟამად - თბილისის N63 საჯარო სკოლა) 1999 - 2011

გამოცდილება

DM Architects – არქიტექტორი, შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების სპეციალისტი მარტ. 2023 - დღემდე

Archifactory – არქიტექტორი, შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების სპეციალისტი ივნ. 2021 - თებ. 2023

ArchDisegno – არქიტექტორი, შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების სპეციალისტი დეკ. 2021 - მარტ. 2022

Free Architects – არქიტექტორი, შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების სპეციალისტი სექტ. 2020 - ნოვ. 2021

SDMI - სივრცითი განვითარების მართვის ინსტიტუტი – ექსპერტიზის ცენტი >
არქიტექტორი, შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების სპეციალისტი მარტ. 2018 - აგვ. 2020

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახური > ივლ. 2017 - თებ. 2018

სანებართვო დეპარტამენტი - III-IV კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო განყოფილება

სპეციალისტი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტეის მერიის არქიტექტურის სამსახური მაის. 2016 - ივლ. 2017

სტაჟიორი

- ქალაქგეგმარების დეპარტამენტი
  - გენერალური გეგმის მართვის განყოფილება
  - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მომზადება
- სანებართვო განყოფილება
  - III-IV კლასის შენობა-ნაგებობის სანებართვო განყოფილენა
  - I-II კლასის შენობა-ნაგებობის სანებართვო განყოფილება
  - ძველი თბილისის სანებართვო განყოფილენა
  - ლეგალიზების განყოფილება

Geo Trade Company (ავია გადაზიდვის სერვისი) > დამფუძნებელი, ლოჯისტიკის მენეჯერი ოქტ. 2014 - მაის. 2016

დანართი 2



საქართველო
თბილისის აპოლონ ქუთათელაძის
სახელობის სახელმწიფო
სამხატვრო აკადემია

ბაკალავრის დიპლომი

TSAA № 001835

არქიტექტურის
ფაკულტეტის 2015 წლის 06 აგვისტოს № 59
გადაწყვეტილებით დავით აბულაძეს მიენიჭა
არქიტექტურის
ბაკალავრის აკადემიური ხარისხი.

დეკანი Dean ნოდარ ამაშუკელი / Nodar Amashukeli
რექტორი Rector გიორგი გუგუშვილი / George Gugushvili

თბილისი TBILISI 25 / რიცხვი/ day 12 / თვე/month 2015 / წელი/year

GEORGIA

APOLLON KUTATELADZE
TBILISI STATE
ACADEMY OF ART

BACHELOR'S DIPLOMA

TSAA № 001835

By Decision № 59 of 06 August 2015 of the Faculty of
Architecture
Davit Abuladze
was awarded the Degree of Bachelor of
Architecture.

Seal

REGISTRATION № 000 834



საქართველო
საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
თბილისის აპოლონ ქუთათელაძის
სახელობის სახელმწიფო
სამხატვრო აკადემია

მაგისტრის დიპლომი

TSAA № 000093

არქიტექტურის
ფაკულტეტის 2017 წლის 28 ივლისის № 10
გადაწყვეტილებით დავით აბულაძეს მიენიჭა
არქიტექტურის
მაგისტრის აკადემიური ხარისხი.

დეკანი Dean ნოდარ ამაშუკელი / Nodar Amashukeli
რექტორი Rector გიორგი გუგუშვილი / George Gugushvili

თბილისი TBILISI 25 / რიცხვი/ day 12 / თვე/month 2017 / წელი/year

GEORGIA

Legal Entity of Public Law
APOLLON KUTATELADZE
TBILISI STATE
ACADEMY OF ART

MASTER'S DIPLOMA

TSAA № 000093

By Decision № 10 of 28 July 2017 of the Faculty of
Architecture
Davit Abuladze
was awarded the Degree of Master of
Architecture.

Seal

REGISTRATION № 001 597

ს ე რ ტ ი ფ ი კ ა ტ ი

№ 2019 - 031

გადაეცემა

დავით აბულაძეს

მასზედ, რომ მან წარმატებით გაიარა შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების კურსი

„შენობა ნაგებობების ინსტიტუტი - საქართველო"

ვაჟა ქუხიანიძე, კურსის ხელმძღვანელი

ღია საზოგადოების ფონდი

March 25-26, 2021

Accessible and Usable Buildings and Facilities - National Standards

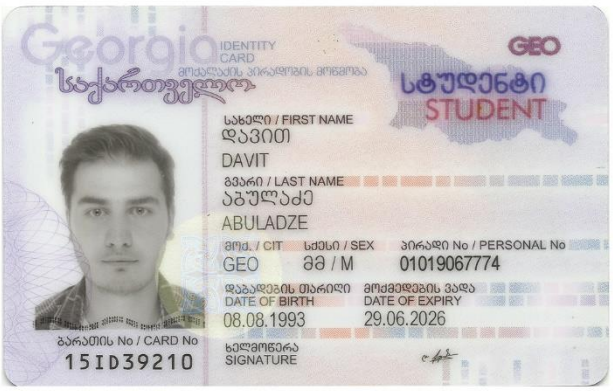
Certificate awarded to

David Abuladze

Keti Khutsishvili
Executive Director

www.osgf.ge

4, Chovelidze street, Tbilisi 0108, Georgia, Tel: (+995 32) 225 04 63; E-mail contact@osgf.ge


Georgia
IDENTITY CARD
საქართველო
GEO
სტუდენტი
STUDENT
სახელი / FIRST NAME
დავით
DAVIT
გვარი / LAST NAME
აბულაძე
ABULADZE
მოქ. / CIT
GEO
სქესი / SEX
მმ / M
პირადი No / PERSONAL No
01019067774
დაბადების თარიღი
DATE OF BIRTH
08.08.1993
მოქმედების ვადა
DATE OF EXPIRY
29.06.2026
ბარათის No / CARD No
15ID39210
ხელმოწერა
SIGNATURE


დაბადების ადგილი / PLACE OF BIRTH
თბილისი
TBILISI
გაცემის თარიღი / DATE OF ISSUE
29.06.2016
გამცემი ორგანო / ISSUING AUTHORITY
იუსტიციის სამინისტრო
MINISTRY OF JUSTICE
IDGE015ID392106010190677774<<<<
9308086M2606299GE0<<<<<<<<<<<8
ABULADZE<<DAVIT<<<<<<<<<<<<<<

დანართი 3

საშემფასებლო ანგარიში

შპს "რუბიკონი-1"-ის , (ID ნომერი:202909059) კუთვნილი უძრავი ქონების გადაკეთების და აღნიშნულ შენობაში ლიფტის განთავსების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა

დამოუკიდებელი შემფასებელი
გუგა დათუკიშვილი

24 იანვარი, 2023

ადრესატი: დავით აბულაძე

თემა: შპს "რუბიკონი-1"-ის , (ID ნომერი:202909059) კუთვნილი უძრავი ქონების გადაკეთების და აღნიშნულ შენობაში ლიფტის განთავსების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

თქვენი მოთხოვნის შესაბამისად შევაფასე შპს "რუბიკონი-1"-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გადაკეთების და აღნიშნულ შენობაში ლიფტის განთავსების სამუშაოები. თანდართული საშემფასებლო ანგარიში მოიცავს 23 გვერდს და მასში ასახულია შემფასებლის შეხედულებები და ანგარიშები, რომლებიც წარმოადგენენ ქონების დათვალიერების და მოწოდებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგს.

აღნიშნული ანგარიში წარმოადგენს ნარატიული ტიპის ანგარიშს, რომელიც შესრულდა დამოუკიდებელი სერტიფიცირებული ექსპერტ-შემფასებლის, გუგა დათუკიშვილის („შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიცირების ორგანო“-ს, აკრედიტაციის ნომერი: GAC-PC-0010, მიერ გაცემული ISO/IEC 17024:2012/2014 სტანდარტის შესაბამისი უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი № A-0843 და მოძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატი № P-0520), ევროპის აღიარებული შემფასებელი წოდება REV, ID: REV-UA/USOA/2025/64), უკრაინის შემფასებელთა ასოციაციის წევრი სერტიფიკატი N Д-064) მიერ).

შეფასების მიზანს წარმოადგენს ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩუბინაშვილი, N 55-ში მდებარე 3466.47 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის (ს/კ: 01.16.01.008.003) გადაკეთების და ამავე შენობა-ნაგებობაში ლიფტის განთავსების საბაზრო ღირებულების დადგენა 2023 წლის 24 იანვრის მდგომარეობით დამკვეთის ინფორმირების მიზნით.

საშემფასებლო ანგარიშში განსაზღვრული ღირებულება წარმოადგენს პროფესიონალურ ცოდნასა და უნარებზე, საკუთრების უფლების კანონიერ, მიუკერძოებელ შეხედულებაზე დაყრდნობით მიღებული განსჯის შედეგს და აქტივის ან ჩასატარებელი სამუშაოების ღირებულების შესახებ ობიექტურად დასაბუთებულ აზრს. ჩემი შეხედულებები და დასკვნები ემყარება აღნიშნულ

ანგარიშში აღწერილ შესრულებულ სამუშაოს და მოიცავს განმარტებებს, დაშვებებს, შემზღუდავ პირობებსა და შეფასების სერტიფიკატებს.

რადგან საშუალება მომეცა, ჩამეტარებინა საბაზრო მონაცემების სრულფასოვანი ანალიზი ლიფტის (მონტაჟით) ღირებულების დასადგენად გამოყენებული იქნა საბაზრო მიდგომა (Market Approach), ხოლო უძრავი ქონების გადაკეთების ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ იქნა დანახარჯების მიდგომა (Cost Approach).

უნდა აღინიშნოს, რომ აბსოლუტური სიზუსტით შეფასება შეუძლებელია. იგი ასახავს შემფასებლის შეხედულებას ღირებულებაზე და არა ფასს. ფასი წარმოადგენს ფაქტობრივ საგანს - ტრანზაქციის შედეგად დაფიქსირებულ თანხას. განსაზღვრული ღირებულება შესაძლოა მეტ-ნაკლებად წარმოადგენდეს განხორციელებული ან განსახორციელებელი ტრანზაქციის შედეგად ფიქსირებულ ან დასაფიქსირებელ ფასს.

ჩემს ხელთ არსებული მონაცემებით და ბაზრის დეტალური შესწავლით დადგინდა, რომ 2023 წლის 24 იანვრის მდგომარეობით:

#	შესასრულებელი სამუშაო	მისამართი	საკადასტრო კოდი	საერთო ფართი	საბაზრო ღირებულება ლარი
1	უძრავი ქონების გადაკეთება	ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩუბინაშვილი, N 55, შენობა N1	01.16.01.008.003	3466.47	644000

მოძრავი ქონება (დანადგარები)

#	აქტივი	ასვლის სიმაღლე (მ)	ტვირთამწეობა	გაჩერების რაოდენობა	სიჩქარე (მ/წმ)	ჯამური საბაზრო ღირებულება ლარი
1	ლიფტი (მონტაჟით)	11.3	1150	6	1	173000

პატივისცემით,

გუგა დათუკიშვილი

REV

სერტიფიცირებული შემფასებელი

თბილისი, მარშალ გელოვანის გამზ. N2; Tel: (+995 598) 525997; (+995 32) 2374437
E-mail: Gugadatukishvili@gmail.com , 2 Marshal Gelovani av. Tbilisi, Georgia.

სარჩევი

შეფასების ხარისხის სერტიფიკატი 4

თავი I. შესავალი 5

შეფასების ანგარიშის დამკვეთი 5

შესაფასებელი ობიექტი 5

ინფორმაცია მესაკუთრის შესახებ 5

ღირებულების საფუძველი 6

შეფასების თარიღი 6

შეფასების ობიექტებთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია 6

გაცვლითი კურსი 6

განმარტებები 6

შეშზღუდავი პირობები და ზოგადი დაშვებები 8

შესასრულებელი სამუშაო და ინფორმაციის წყარო 9

თავი II. საშემფასებლო მეთოდოლოგია და შეფასების პროცესი 10

შეფასების მეთოდის არჩევა 10

თავი III. შეფასების ობიექტების ჩამონათვალი და ღირებულება 11

უძრავი ქონების გადაკეთების ღირებულების დადგენა 11

ლიფტის მოწყობის შეფასება 15

ცვეთა 15

შემფასებლის კვალიფიკაცია 20

შეფასების ხარისხის სერტიფიკატი

მოცემულ ანგარიშის ხელის მომწერი შემფასებელი ნამდვილად ადასტურებს, რომ მის ხელთ არსებული მონაცემების მიხედვით:

- ანგარიშში წარმოდგენილი ინფორმაცია არის სარწმუნო და შეესაბამება სინამდვილეს;
- ანალიზი და დასკვნები, რომელსაც შეიცავს ანგარიში ეკუთვნის შემფასებელს და ნამდვილია მკაცრი შეზღუდვების და დაშვებების საზღვრებში, რომლებიც წარმოადგენენ მოცემული ანგარიშის ნაწილს.
- შემფასებელს არ გააჩნია რაიმე დაინტერესება ან კავშირი მხარეებთან, რომლებიც დაკავშირებულები არიან შესაფასებელ ქონებასთან და მოქმედებს მიუკერძოებლად.
- შემფასებლის ჰონორარი არ არის დამოკიდებული შეფასების საბოლოო ღირებულებაზე და აგრეთვე იმ მოვლენებზე, რომლებიც შეიძლება წამოიჭრან დამკვეთის ან მესამე პირის მიერ ანგარიშში მოცემული დასკვნების გამოყენებისას.
- შეფასება ჩატარდა და ანგარიში დაიწერა მოქმედი საერთაშორისო პრაქტიკების შესაბამისად.
- ანგარიშში მოყვანილი ფაქტები, რის საფუძველზეც იქნა ჩატარებული ანალიზი, გაკეთდა ვარაუდები და დასკვნები, შეკრებილია ჩემ მიერ, ჩემი ცოდნის და გამოცდილების გამოყენებით და ჩემი აზრით უტყუარია და არ შეიცავს არსებით შეცდომებს.
- განხორციელდა შესაფასებელი ქონების დათვალიერება, თუმცა შემფასებელს არ მოუხდენია შესაფასებელი ქონების ტექნიკური მდგომარეობის განსაზღვრა. ეს ინფორმაცია მოწოდებულია დამკვეთის მიერ და შემფასებელი არ იღებს პასუხისმგებლობას აღნიშნულ საკითხზე.
- მონაცემთა ანალიზის პროცესში არცერთი პირი არ უწევდა რაიმენაირ არსებით დახმარებას ანგარიშის ხელისმომწერ შემფასებელს.
- შემფასებელი ვალდებულებას იღებს საიდუმლოდ შეინახოს ის მონაცემები, რომლებიც მისთვის ცნობილი გახდა მოცემული შეფასების შესრულების დროს. დამკვეთისგან წინასწარ მიღებული წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გასცეს საერთო ან ნაწილობრივი ინფორმაცია მესამე მხარესთან.
- შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი შესაფასებელი ობიექტის საკუთრების უფლების იურიდიულ აღწერაზე. საკუთრების უფლება ითვლება სარწმუნოდ. შესაფასებელი საკუთრების უფლება განიხილება როგორც თავისუფალი რაიმენაირი პრეტენზიის ან შეზღუდვისაგან, გარდა იმ შეზღუდვისა, რომელიც წინასწარ არის დათქმული ანგარიშში;

- შეფასებისას ნავარაუდევია რაიმე დაფარული ფაქტორის არარსებობა, რომელიც გავლენას მოახდენს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე. შემფასებელი არ არის ვალდებული აღმოაჩინოს ასეთი ფაქტები;
- საწყისი მონაცემები, რომლებიც გამოიყენა შემფასებელმა ანგარიშის მომზადებისას, მიღებულია სარწმუნო წყაროებიდან და ითვლება უტყუარად. მიუხედავად ამისა შემფასებელს არ შეუძლია მონაცემების აბსოლუტური სიზუსტის გარანტირება;
- არც დამკვეთს და არც შემფასებელს არ შეუძლია ანგარიშის (ან მისი ნებისმიერი ნაწილის) გამოყენება სხვაგვარად, ვიდრე ეს შეთანხმებულია ხელშეკრულებაში;
- შესაფასებელი ქონების იდენტიფიცირება განხორციელდა დამკვეთის მიერ.
- შემფასებლის აზრი საბაზრო ღირებულებაზე ნამდვილია მხოლოდ შეფასების თარიღისთვის. შემფასებელი არ იღებს პასუხისმგებლობას შემდგომი ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური, იურიდიული და ბუნებრივი პირობების ცვლილებებზე, რომლებმაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე.

თავი I. შესავალი

შეფასების ანგარიშის დამკვეთი

შეფასების ანგარიშის მომზადების დაკვეთა განხორციელდა დავით აბულაძის (პ/ნ: 01019067774) მიერ. საშემფასებლო სამუშაოები ჩატარდა 2023 წლის იანვარში.

შეფასების მიზანი

ანგარიში მომზადდა საბაზრო ღირებულების დასადგენად დამკვეთის ინფორმირების მიზნით.

შესაფასებელი ობიექტი

შესაფასებელ ობიექტს წარმოადგენდა შპს "რუბიკონი-1"-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გადაკეთების და აღნიშნულ შენობაში ლიფტის განთავსების სამუშაოები.

ინფორმაცია მესაკუთრის შესახებ

უძრავი ქონების მესაკუთრე(ები):

- შპს "რუბიკონი-1", (ID ნომერი:202909059)

ღირებულების საფუძველი

აღნიშნული შეფასების ანგარიშის მიზნობრიობიდან გამომდინარე ღირებულების საფუძველს წარმოადგენს საბაზრო ღირებულება.

შეფასების თარიღი

შეფასების თარიღი არის 2023 წლის 24 იანვარი, ყველა ანგარიში და დაშვება ძალაშია შეფასების თარიღისთვის.

შეფასების ობიექტებთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია

- უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის ამონაწერი.
- უძრავი ქონების აზომვითი ნახაზი.
- უძრავი ქონების საპროექტო დოკუმენტაცია.
- უძრავი ქონების ვიზუალური მასალა.
- ლიფტის მონაცემები.

გაცვლითი კურსი

შეფასების თარიღებისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ლარის მიმართ უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსი არის:

ვალუტა	გაცვლითი კურსი (₾)
1 აშშ დოლარი	2.6504
1 ევრო	2.8889

წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი

განმარტებები

ღირებულების საფუძველი

გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს, რომ ღირებულების საფუძველი შეესაბამებოდეს შეფასების დავალების პირობებს და მიზანს, ვინაიდან ღირებულების საფუძველი შესაძლოა გავლენას ახდენდეს ან განსაზღვრავდეს იმ მეთოდებს, საბაზისო მონაცემებს და დაშვებებს, რომლებსაც შემფასებელი ირჩევს. იგი ასევე გავლენას ახდენს შემფასებლის საბოლოო მოსაზრებაზე (დასკვნაზე) ღირებულების შესახებ.

შეფასების მიზანი

სიტყვა „მიზანი“ აღნიშნავს მიზეზ(ებ)ს, რის გამოც ტარდება შეფასება. შეფასების ტიპიური მიზნებია (სხვასთან ერთად) ფინანსური ანგარიშგების მომზადება, საგადასახადო ანგარიშგების მომზადება, სასამართლო პროცესის დახმარება, ამა თუ იმ ოპერაციის (გარიგების) მხარდაჭერა/გამყარება და უზრუნველყოფილი სესხების (კრედიტების) გაცემის გადაწყვეტილებების დასაბუთება.

შეფასების წინაპირობა

შეფასების წინაპირობა ანუ სავარაუდო გამოყენება გვიჩვენებს როგორ/რა გარემოებებში გამოიყენება აქტივი ან ვალდებულება. ღირებულების განსხვავებული საფუძვლები შესაძლოა მოითხოვდეს შეფასების კონკრეტულ წინაპირობას, ან შეფასების რამდენიმე წინაპირობის განხილვის უფლებას იძლეოდეს.

ძირითადი საშუალებები

მატერიალური აქტივები, რომლებიც იმყოფება საწარმოს მფლობელობაში და გამოიყენება: საქონლის ან მომსახურებოის წარმოებაში ან მისაწოდებლად, იჯარით გასაცემად ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის, და გათვალისწინებულია ერთ საანგარიშგებო პერიოდზე მეტი ხნით გამოსაყენებლად. (ბასს 17. პუნქტი 6);

საბაზრო ღირებულება

საბაზრო ღირებულება - შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა, რომლითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს შეფასების თარიღისთვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ, „გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები (ფასეულობები), ეს ის ფასეულობებია, რომლებიც აუცილებელია მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში საწარმოს ნორმალური ფუნქციონირებისათვის. სასაქონლო-მატერიალური მარაგები ორ ჯგუფად იყოფა: საწარმოო მარაგები და სასაქონლო მარაგები. სამრეწველო საწარმოებს გააჩნიათ საწარმოო მარაგები, რომელიც მოიცავს მასალებს, მზა პროდუქციას და დაუმთავრებელი წარმოების ნაშთებს.
მასალები თავის მხრივ შემდეგ ჯგუფებად იყოფა:

- ნედლეული და ძირითადი მასალები;
- დამხმარე მასალები;
- სათბობი;
- სათადარიგო მასალები;
- ტარა და ტარამასალები.

შემზღუდავი პირობები და ზოგადი დაშვებები

შეფასების ხარისხის სერტიფიკატი, რომელიც წარმოადგენს აღნიშნული ანგარიშის ნაწილს, შეზღუდულია შემდეგი პირობებით:

- აქ მოყვანილი ღირებულების დასკვნა ძალაშია მხოლოდ დადგენილი მიზნით, შეფასების თარიღისთვის;
- კლიენტის პასუხისმგებლობას წარმოადგენს აღნიშნული ანგარიშის წაკითხვა და შემფასებლების გაფრთხილება ნებისმიერი ხარვეზის ან შეცდომის შესახებ, რის შესახებაც ფლობს ინფორმაციას, აღნიშნული ანგარიშის გამოყენებამდე ან ნებისმიერი მესამე მხარისთვის მიწოდებამდე;
- სერტიფიცირებული შემფასებელი გუგა დათუკიშვილი არ იღებს პასუხისმგებლობას ნებისმიერ რეალურ ან პოტენციურ გარემოსთან დაკავშირებულ ვალდებულებებზე. ნებისმიერი პირი, რომელიც უფლებამოსილია დაეყრდნოს აღნიშნულ ანგარიშს და სურს გაიგოს ამგვარი შეზღუდვების არსებობა და ქონების ღირებულებაზე მათი გავლენის გაგება, რეკომენდირებულია მიიღოს ეკოლოგიური გარემოს პროფესიონალური შეფასება;
- ნავარაუდებია ქონების გონივრული მფლობელობა და უფლებამოსილი მართვა;
- ნავარაუდებია სრული შესაბამისობა ყველა დადგენილ, სახელმწიფო და ადგილობრივ გარემოს რეგულაციასთან და კანონმდებლობებთან, სანამ შეუსაბამობა სხვაგვარად იქნება დადგენილი, განსაზღვრული ან განხილული შეფასების ანგარიშში;
- ნავარაუდებია, რომ ქონება შესაბამისობაშია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ყველა მოთხოვნებსა და რეგულაციებთან;
- აქ მოყვანილი ანგარიში და ღირებულების დასკვნა წარმოადგენს კლიენტისთვის ექსკლუზიურად გამოსაყენებელ ინფორმაციას პირადი და განსაზღვრული მიზნებისთვის, როგორც აღნიშნულ ანგარიშში არის მითითებული;
- საჯარო ინფორმაცია, საწარმოო და სტატისტიკური ინფორმაცია, შემფასებლის რწმენით, მოპოვებულია სანდო წყაროებიდან. მიუხედავად ამისა, შემფასებელი არ წარმოადგენს ამგვარი ინფორმაციის სიზუსტის გარანტს;
- აღნიშნული ანგარიშის კვლავწარმოება ან გამოქვეყნება ნებისმიერ ღია წყაროში აკრძალულია სერტიფიცირებული შემფასებელი გუგა დათუკიშვილის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

შესასრულებელი სამუშაო და ინფორმაციის წყარო

შესასრულებელი სამუშაო

შესასრულებელი სამუშაოს მიზანი იყო ნარატიული ტიპის შეფასების ანგარიშის მომზადება, შესაფასებელი ქონების დათვალიერების, საბაზრო ინფორმაციის ანალიზისა და საშემფასებლო მეთოდოლოგიის გამოყენების მეშვეობით, რომელიც იქნებოდა ყველაზე რელევანტური და სანდო შესაფასებელი ქონების ღირებულების დასადგენად.

შეფასების ანგარიშის მომზადებისას განხორციელდა შემდეგი ქმედებები:

- აქტივების დათვალიერება;
- საწყისი ინფორმაციის შეგროვება და მისი ანალიზი - ეს ეტაპი მოიცავს ეკონომიკური, სოციალური და სხვა ფაქტორების ანალიზს, რომლებიც მოქმედებს ქონების ღირებულებაზე;
- ინფორმაციის შეგროვება შესაფასებელი ქონების შესახებ, გასაუბრება ქონების მესაკუთრის წარმომადგენელთან;
- ქონების ტექნიკური მაჩვენებლების განსაზღვრა;
- ღირებულების განსაზღვრისათვის საჭირო მიდგომებისა და მეთოდების კუთხით საბაზრო ინფორმაციის შეგროვება და ვერიფიკაცია;
- შესაფასებელი ობიექტის შეფასება შერჩეული მეთოდის მიხედვით;
- შემაჯამებელი შეფასების ანგარიშის შედგენა.

ინფორმაციის წყარო

ჩემ მიერ ჩატარებული სამუშაოები ეფუძნება შეფასების ანგარიშის დამკვეთის დავით აბულაძის მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას და აგრეთვე ჩემ მიერ საჯარო წყაროებზე დაყრდნობით მოპოვებულ ინფორმაციას.
ვთლი, რომ ყველა გარემოება რასაც შესაძლოა გავლენა ჰქონოდა ქონების ღირებულებაზე ცხადი იყო ჩემთვის და ჩემს ხელთ არსებული ინფორმაცია არის უახლესი მისი ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით.
შეფასების ანგარიშში გამოყენებულ იქნა საბაზრო მონაცემები, რომლებიც ხელმისაწვდომი იყო ინტერნეტ წყაროების, მეორადი მასალების ბაზრების, პირადი არქივის და სხვა საშუალებების მეშვეობით.

თავი II. საშემფასებლო მეთოდოლოგია და შეფასების პროცესი

შეფასების მეთოდის არჩევა

უძრავი ქონების გადაკეთების ღირებულების დადგენის პროცესში გათვალისწინებულ უნდა იქნას ყველა ის ფაქტორი, რომელიც გავლენას ახდენს ღირებულებაზე. როგორც წესი, ღირებულების დასადგენად გამოიყენება სამი შეფასების მიდგომა:

- საბაზრო მიდგომა;
- შემოსავლების მიდგომა;
- დანახარჯების მიდგომა.

შეფასების ობიექტის ტიპებისა და ბაზარზე არსებული აქტივობიდან გამომდინარე, უძრავი ქონების გადაკეთების ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ იქნა დანახარჯების მიდგომა, კერძოდ ჩანაცვლების დანახარჯების (ღირებულების) მეთოდი.

შეფასების პროცესში არ მომხდარა შემოსავლების და საბაზრო მიდგომის გამოყენება, რადგან ვთვლი, რომ შეფასების ობიექტების ტიპებიდან და ანგარიშის მიზნობრიობიდან გამომდინარე ამ მიდგომის გამოყენება არაგონივრული იქნებოდა.

ჩანაცვლების დანახარჯების (ღირებულების) მეთოდი

ჩანაცვლების ღირებულება (ჩანაცვლების დანახარჯები) – შესაფასებელი შენობის (ნაგებობის) გადაკეთების დანახარჯების გამოხატულება ფულად ერთეულში, რომელიც დადგენილია მსგავსი ობიექტის გადაკეთების დანახარჯებით. აქ იგულისხმება, რომ შესაფასებელი შენობა და შესადარისი შენობა მსგავსია: ფუნქციონალური, შესაბამისი მასალების, მუშახელის, დიზაინისა და მიმდინარე სტანდარტების გამოყენებით.
ჩანაცველების ღირებულების გამოყენება წარმოადგენს ალტერნატივას, რომელიც საჭიროა მსგავსი შენობის გადაკეთებისთვის და ეფუძნება სამშენებლო მოცულობების დადგენას, ამასთან არ არის სავალდებულო, რომ გათვალისწინებულ იქნას მასალების და სპეციფიკაციის მსგავსება ძველი შენობების შემთხვევაში.
შეფასების მიზნებისათვის, შენობა ნაგებობების გადაკეთების ღირებულების დადგენისას გამოყენებულ იქნა დანახარჯების მიდგომა, რომელიც ითვალისწინებს ღირებულების დადგენას ჩანაცვლების ელემენტის გამოყენებით და რადგან შესაფასებელი სამუშაოები არ წარმოადგენენ განსაკუთრებულად სპეციალიზირებულ სამუშაოებს და მსგავსი ღირებულებაზე ინფორმაცია ხელმისაწვდომია, ეს ღირებულება წარმოადგენს შესაფასებელი ქონების გადაკეთების საბაზრო ღირებულებას.

თავი III. შეფასების ობიექტების ჩამონათვალი და ღირებულება

უძრავი ქონების გადაკეთების ღირებულების დადგენა

შენობა-ნაგებობა (ს/პ: 01.16.01.008.003)

ლოკაცია

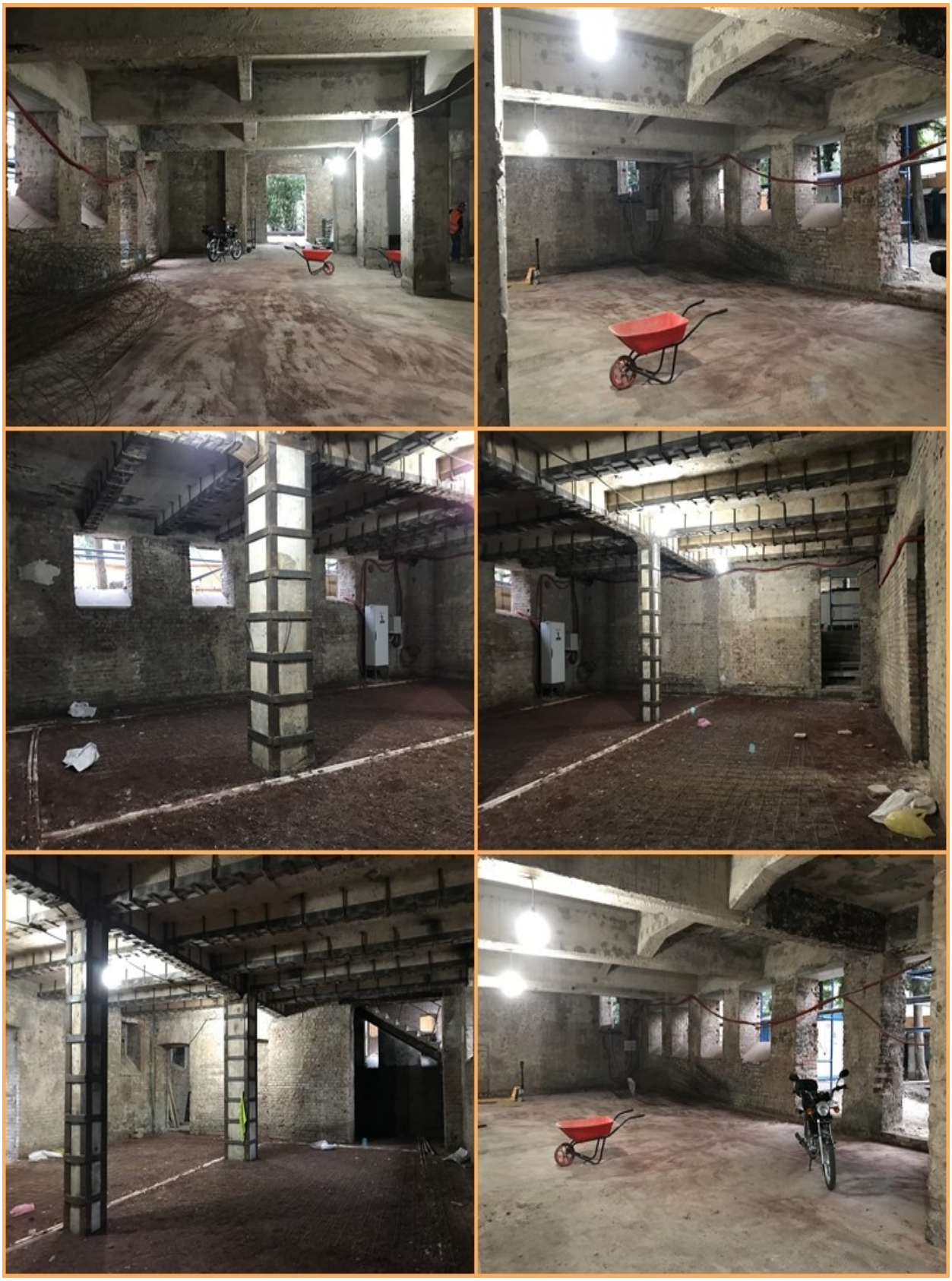


წყარო: maps.tbilisi.gov.ge

ობიექტის აღწერა

უძრავი ქონება მდებარეობს ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩუბინაშვილი, N 55-ში და წარმოადგენს 1928-1930-იან წლებში აშენებულ 3466.47 კვ.მ. შენობა-ნაგებობას. იგი წარმოადგენდა თბილისის #1 პურის ქარხანას.
აღნიშნული ლოკაცია გამოირჩევა როგორც ქვეითთა ასევე სატრანსპორტო ნაკადების მაღალი იტენსივობით.
შენობის ფუნქცია გადაკეთებამდე იყო საწარმოო ხოლო გადაკეთების შემდგომ ფუნქცია იქნება საოფისე.

ფოტოილუსტრაცია



თბილისი, მარშალ გელოვანის გამზ. N2; Tel: (+995 598) 525997; (+995 32) 2374437
E-mail: Gugadatukishvili@gmail.com , 2 Marshal Gelovani av. Tbilisi, Georgia.



თბილისი, მარშალ გელოვანის გამზ. N2; Tel: (+995 598) 525997; (+995 32) 2374437
E-mail: Gugadatukishvili@gmail.com , 2 Marshal Gelovani av. Tbilisi, Georgia.

საწყის ეტაპზე შემფასებელმა მოახდინა საპროექტო მონაცემების შესწავლა იმის დასადგენად თუ რა სამუშაოები იქნებოდა საჭირო აღნიშნული შენობა-ნაგებობის გადაკეთების (ფუნქციის ცვლილებისთვის).

1 მ^2 ჩანაცვლების ღირებულებები დადგინდა ექსპერტული მეთოდის საშუალებით, რომელიც გულისხმობს შემფასებლების მიერ ინფორმაციის მოძიებას და კონსულტაციების გავლას სხვადასხვა სამშენებლო კომპანიებთან და შემდგომ აღნიშნული ინფორმაციის ანალიზს. სწორედ ამ მეთოდის გამოყენებით შემფასებლების მიერ დადგინდა 1 მ^2 ჩანაცვლების ღირებულების მაჩვენებელი ანგარიშში წარმოდგენილი თითოეული პოზიციისთვის.

შენობის გადაკეთების ღირებულების დადგენის ცხრილი (ს/კ 01.16.01.008.003) შენობა N1:*

პოზიცია	მაჩვენებელი
კედლების დემონტაჟის ღირებულება, დაყვანილი მთლიანი შენობის 1კვ.მ.-მდე (USD)	3.5
კედლების (ტიხრების) მოწყობის ღირებულება, დაყვანილი მთლიანი შენობის 1კვ.მ.-მდე (USD)	24.0
დამატებით მიშენების ღირებულება, დაყვანილი მთლიანი შენობის 1კვ.მ.-მდე (USD)	12.5
ლესვის (ამოვსების) ღირებულება ე.წ. შავი კარკასის მდგომარეობით, დაყვანილი მთლიანი შენობის 1კვ.მ.-მდე (USD)	1.5
ახალი კიბის უჯრედების მოწყობა, დაყვანილი მთლიანი შენობის 1კვ.მ.-მდე (USD)	12.5
საერთო სამშენებლო ფართი, კვ.მ.	3466.5
სამუშაოების ჯამური ღირებულება (USD)	187189.4
დეველოპერის მოგება	10%
სამუშაოების ჯამური ღირებულება დეველოპერის მოგების გათვალისწინებით (USD)	205908.3
დღგ (18%)	37063.5
სამუშაოების ჯამური ღირებულება დეველოპერის მოგების და დღგ-ს გათვალისწინებით (USD)	242971.8
სამუშაოების ჯამური ღირებულება, დამრგვალებით (ლარი)	644000

*შეფასების მიზნებიდან გამომდინარე შენობის გადაკეთებაში იგულისხმება - ფუნქციის ცვლილების მიზნით შენობის გეგმარებითი კორექტირება გასაწევი პირველადი სამუშაოების სახით და არა ისეთი სამუშაოები როგორიცაა: შეენობის საძირკვლის გამაგრება, კეთილმოწყობა, გათბობისა და ვენტილაციის მოწყობა, ელექტრო ქსელების მოწყობა, რემონტი და ა.შ.

ლიფტის მოწყობის შეფასება

შეფასების მეთოდის არჩევა

წარმოდგენილი მოძრავი ქონების ტიპისა და ბაზარზე არსებული აქტივობიდან გამომდინარე, შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ იქნა საბაზრო მიდგომა, კერძოდ, შესადარისი გარიგებების ანალიზის მეთოდი.

შეფასების პროცესში არ მომხდარა დანახარჯების და შემოსავლების მიდგომის გამოყენება, რადგან ვთვლი, რომ შეფასების ობიექტების ტიპებიდან და ანგარიშის მიზნობრიობიდან გამომდინარე მათი გამოყენება არაგონივრული იქნებოდა.

საბაზრო მიდგომა მოიცავს შეფასების მეთოდებს, რომელთა მიხედვითაც ხდება შეფასების ობიექტის ღირებულების განსაზღვრა. აღნიშნული შეფასების ფარგლებში ქონების ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ იქნა შესადარისი გარიგებების ანალიზის მეთოდი.

შესადარისი გარიგებების ანალიზის მეთოდით ქონების შეფასებისას ჩემ მიერ შესწავლილი იქნა შესაფასებელი ობიექტის სექტორი და შესადარებლად აღებულ იქნა ანალოგები, რომლებიც მახასიათებლებით შესაფასებელი ობიექტების მსგავსია.

ქონების შეფასებისას მოხდა ბაზარზე ანალოგიური ობიექტების შეთავაზებების ინფორმაციის მოძიება, მათი დამუშავება და ობიექტის შეფასება.

ბაზრის შესწავლისას ჩემ მიერ მოპოვებული ინფორმაციის სისრულე საშუალებას მაძლევს დავეყრდნო შეფასების ამ მეთოდს, როგორც შეფასების საბაზისო მეთოდს.

ცვეთა

ობიექტების სრული ჩანაცვლების ღირებულებიდან ნარჩენი ღირებულების გამოსათვლელად ვსარგებლობ ფორმულით:

$$Vს = Vნ = Vჩ \times (1 - Kჯ)$$

Kჯ - შეფასების ობიექტის ჯამური ცვეთის კოეფიციენტი შეფასების თარიღისათვის.

შეფასების ობიექტის ჯამური ცვეთის კოეფიციენტი გამოითვლება ფორმულით:

$$Kჯ = 1 - (1 - Kფიზ) \times (1 - Kფუნ) \times (1 - Kგარ)$$

Kფიზ – ფიზიკური ცვეთის კოეფიციენტი;

Kფუნ - ფუნქციონალური ცვეთის კოეფიციენტი;

Kგარ - გარე ცვეთის კოეფიციენტი.

<u>Kფიზ - ფიზიკური ცვეთა:</u>

ფიზიკური ცვეთა არის ზომების, ფორმებისა და წონის ან ზედაპირის მდგომარეობის ცვლილება - მუდმივი დატვირთვით შედეგად. ობიექტის დეტალების ცვეთის სიჩქარე დამოკიდებულია ბევრ მიზეზებზე:

- მუშაობის რეჟიმსა და პირობებზე;

- მასალებზე, რომლებისგანაც ისინი არიან დამზადებულნი;
- დაძაბულობის ზონის ტემპერატურაზე;
- გარემოცვის მდგომარეობაზე და სხვა.

ნორმალური ანუ ბუნებრივია ცვეთა - წარმოიშვება მანქანა-დანადგარების სწორი, მაგრამ ხანგრძლივი ექსპლოატაციისას, ანუ მისი მუშაობის მოცემული რესურსის გამოყენების შედეგად.
ავარიული ანუ პროგრესირებადია ცვეთა - წარმოიშვება დროის მცირე მონაკვეთში და აღწევს ისეთ ზომებს, რომ ობიექტის შემდგომი გამოყენება შეუძლებელია.
ცვლილებების განსაზღვრული მნიშვნელობისათვის, რომლებიც წარმოიქმნებიან ცვეთის შედეგად, დგება ზღვრული ცვეთა, რომელიც იწვევს ცალკეული დეტალების, მექანიზმებისა და მთლიანად აქტივის საექსპლოატაციო ხარისხის მკვეთრ გაუარესებას, რაც იწვევს მისი რემონტის აუცილებლობას.
შეფასებისას ფიზიკური ცვეთის განსაზღვრის აქტუალობა, გამოწვეულია შემდეგი მიზეზებით:

- აქტივების სიცოცხლის ხანგრძლივობის შედარებით მოკლე ვადა და მისი ღირებულების მკვეთრი ცვლილება;
- ფიზიკური ცვეთის მნიშვნელოვანი ობიექტის ფასზე;
- კონსტრუქციების სირთულისა და სახეობების განსხვავების გამო ცვეთის რიცხობრივი სიდიდის განსაზღვრის სირთულე.

ფიზიკური მდგომარეობის კატეგორიის განმსაზღვრელი ცხრილი N1:

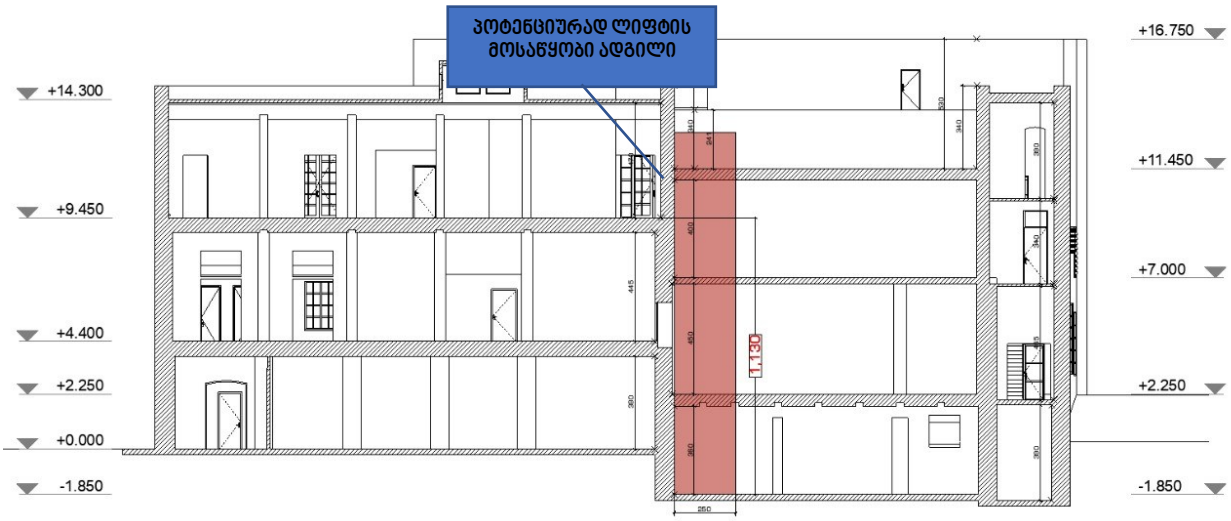
კატეგორია	ობიექტის მდგომარეობა	ფიზიკური მდგომარეობის დახასიათება	ცვეთის კოეფიციენტი (%)
1	ახალი	ახალი, დამონტაჟებული და ექსპლოატაციაში ჯერ არ მყოფი ობიექტი	0-5
2	ძალიან კარგი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი ობიექტი, საუკეთესო მდგომარეობაში	6-15
3	კარგი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი ობიექტი კარგ მდგომარეობაში, რომელიც არ საჭიროებს მნიშვნელოვან შეკეთებას, ან სრულიად გარემონტებულია	16-35
4	დამაკმაყოფილებელი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი ობიექტი, რომელიც საჭიროებს რამდენადმე რემონტს ან ცალკეული მცირე ნაწილების შეცვლას	36-60
5	არადამაკმაყოფილებელი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი ობიექტი, გამოსადეგი შემდგომი ექსპლოატაციისათვის, მაგრამ მოითხოვს მნიშვნელოვან რემონტს ან მთავარი ნაწილების შეცვლას	61-80
6	პირობითად გამოსადეგი	ექსპლოატაციაში ნამყოფი ობიექტი, რომელიც მოითხოვს კაპიტალურ რემონტს	81-90
7	გამოყენებისათვის უვარგისი	ობიექტი, რომელის მიმართაც არ არის არავითარი პერსპექტივა გაყიდვის მხრივ, გარდა იმ ნივთიერებებისა და ნაწილებისა, რომელთა ამოღებაც შესაძლებელია.	91-100

Кфунб - ფუნქციონალური ცვეთა:
ობიექტის ფასის კარგვა, გამოწვეული ახალი ტექნოლოგიის გამოჩენით. ჩვეულებრივ განიხილავენ ახალი ტექნიკის ძველისაგან განსხვავების ორ კატეგორიას ანუ ფუნქციონალური დაბერების ორ კატეგორიას: ჭარბი კაპიტალური დანახარჯები და ჭარბი საწარმოო დანახარჯები. ახალი ტექნიკის ყველა განსხვავება ძველისაგან, რომელიც ნაკლებად მიმზიდველს ხდის ძველ ტექნიკას, თავისთავად მივყავართ მის გაუფასურებამდე და შესაბამისად მის ფუნქციონალურ დაბერებამდე.
Кгар - გარე ცვეთა (ეკონომიური):
ობიექტის ფასის კარგვა, განპირობებული გარე ფაქტორების მოქმედებით, დაკავშირებულია როგორც წესი, ობიექტის დაუტვირთაობასთან, გამოწვეული გარე

ფაქტორებით. შესაფასებელი ობიექტების შესწავლისას, გარე ცვეთის ნიშნები არ გამოვლენილა.
იმ ფაქტის გათვალისწინებით რომ შესაფასებელი ობიექტი არ არის დამონტაჟებული და განიხილება ახალი ლიფტის მოწყობა, სამივე ცვეთა მიჩნეულ იქნა 0-ის ტოლად.

ლიფტის შეფასებისას შემფასებელმა განახორციელა ბაზრის მოკვლევა, დაუკავშირდა კომპანიებს, რომლებიც უზრუნველყოფენ მოთხოვნილი ლიფტის მსგავსი ლიფტების წარმოებას და მონტაჟს. შეფასების პროცესში შეირჩა 3 კომპანია, რის შემდგომაც მოხდა შეთავაზებების პარამეტრების მიხედვით კორექტირება მოთხოვნილ ლიფტთან მიმართებით.

ლიფტი



შესაფასებელი ობიექტის აღწერა

შესაფასებელი ობიექტი	ლიფტი (მონტაჟით)
ტიპი	სამგზავრო
ტვირთამწეობა (კგ)	1150
სიჩქარე (მ/წმ)	1
ასვლის სიმაღლე (მ)	11.3
სართული/გაჩერება	3/6
რეგულირება	EN81-20

ანალოგების კორექტირების ცხრილი

მაჩვენებელი	მოთხოვნილი	ანალოგი N1	ანალოგი N2	ანალოგი N3
წყარო		Ikma.com	Agmelco.com	Akronlifts.ru
შეთავაზების ფასი, USD		63391	51775	67362
მწარმოებელი	-	Kone	Mitsubishi	Akron
სტანდარტი	**EN81-20**	**EN81-20**	**EN81-20**	**EN81-20**
კორექტირება		0%	0%	0%
გაჩერება (ცალი)	**6**	**6**	**6**	**6**
კორექტირება		0%	0%	0%
სიჩქარე (მეტრი/წამი)	**1**	**1**	**1**	**1**
კორექტირება		0%	0%	0%
ასვლის სიმაღლე (მეტრი)	**11.3**	**11.3**	**11.3**	**11.3**
კორექტირება		0%	0%	0%
ტვირთამწეობა	**1150**	**1150**	**1000**	**1150**
კორექტირება		0%	10%	0%
ჯამური კორექტირება მახასიათებლებზე		0%	10%	0%
დაკორექტირებული ფასი, USD		63391	56953	67362
მომსახურება		**სრული**	**სრული**	**სრული**
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, USD		63391	56953	67362
მონტაჟი	**კი**	**კი**	**კი**	**კი**
კორექტირება შეთავაზებაზე		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, USD		63391	56953	67362
ობიექტის მდებარეობა	**საქართველო**	**საქართველო**	**ჩინეთი**	**საქართველო**
ტრანსპორტირების ღირებულება, USD		0	7630	0
დაკორექტირებული ფასი, USD		63391	64583	67362
ფიზიკური მდგომარეობა	**ახალი**	**ახალი**	**ახალი**	**ახალი**
კორექტირება		0%	0%	0%
დაკორექტირებული ფასი, USD		63391	64583	67362
ანალოგების დაკორექტირებული ფასების საშუალო	65112			
შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება, (დამრგვალებით) ლარი	173000			

ამრიგად შესაფასებელი (მოთხოვნილი) ლიფტის საბაზრო ღირებულებამ დამონტაჟებულ მდგომარეობაში 2023 წლის 24 იანვრის მდგომარეობით დამრგვალებით შეადგინა **173000** ლარი.

შემფასებლის კვალიფიკაცია

გუგა დათუკიშვილი

დამოუკიდებელი-შემფასებელი

REV

- ევროპის აღიარებული შემფასებელი
- უკრაინის შემფასებელთა ასოციაციის წევრი
- საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა ასოციაციის საბჭოს წევრი
- უძრავი ქონების სერტიფიცირებული შემფასებელი
- მოძრავი ქონების სერტიფიცირებული შემფასებელი.

პროექტების მცირე ჩამონათვალი

- „საქართველოს ბანკის“ აქტივების შეფასება-ექსპერტიზა.
- BP აქტივების შეფასება.
- „თი-ბი-სი ბანკის“ აქტივების შეფასება-ექსპერტიზა.
- კომპანია “EVEX”-ის აქტივების გადაფასება.
- კომპანია „Gorgian Water and Power” - ის აქტივების შეფასება, ინვენტარიზაცია.
- აჭარა ჯგუფის უძრავი ქონების შეფასება.
- „ფინკა ბანკი“-ს უძრავი ქონების შეფასება.
- „ჰალიკ ბანკი“-ს უძრავი ქონების შეფასება.
- კომპანია „GEPHA”- უძრავი ქონების შეფასება.
- კომპანია „SOCAR” - გაზსადენების შეფასება.
- კომპანია „ბილაინი“-ს მოძრავი ქონების გადაფასება და ინვენტარიზაცია.
- „ბანკი რესპუბლიკას“ აქტივების შეფასება-ექსპერტიზა.
- კომპანია “რომპეტროლის“ აქტივების შეფასება და ინვენტარიზაცია.
- კომპანია „დიო“-ს აქტივების შეფასება და ინვენტარიზაცია.
- „მარაბდა-კარწახის რკინიგზის“ აქტივების შეფასება და ინვენტარიზაცია.
- M group - უძრავი ქონების შეფასება.

სამუშაო გამოცდილება

- 2014 წ. - დღემდე
  დამოუკიდებელი შემფასებელი.
- 2012 წ. - დღემდე
  GVC საშემფასებლო კომპანია.
- 2015 წ. – 2019 წ.
  საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახური, მიწვეული ექსპერტ-შემფასებელი.

სერტიფიკატები



TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

USOA

CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
UKRAINIAN SOCIETY OF APPRAISERS (USOA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Guga Datukishvili REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-UA/USOA/2025/2
Issued on: 01/06/2020
Valid until: 31/05/2025

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Oleksii D. Amfiteatrov
Chairman of the Board
USOA

. Ukrainian Society of Appraisers . 18/7 General Almazov Street . UA-Kiev 01133 . Ukraine .

rev
Recognised European Valuer

შეფასებლების და ექსპერტების პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანო
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY
certification.org.ge

GAC_PC-0010

სერტიფიკატი
CERTIFICATE OF COMPETENCY

მფლობელი: გუგა დათუკიშვილი
პირადი № 01008027258

Issued to: GUGA DATUKISHVILI
Personal No. 01008027258

უძრავი ქონების შეფასებელი

REAL PROPERTY APPRAISER

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №2
სერტიფიკატის № A-0843

Base: Certification Scheme No.2
Certificate No. A-0843

გაცემის თარიღი: 12.04.2021
მოქმედების ვადა: 12.04.2023

Issuance date: 12.04.2021
Expiration date: 12.04.2023

პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს ხელმძღვანელი
Head of Professional Certification Body:

ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze

შეფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერთიფიკაციის ორგანო
VALUERS AND EXPERTS PROFESSIONAL DEVELOPMENT CENTER CERTIFICATION BODY
certification.org.ge

სერტიფიკატი
CERTIFICATE OF COMPETENCY

მფლობელი: გუგა დათუკიშვილი
პირადი № 01008027258

Issued to: GUGA DATUKISHVILI
Personal No. 01008027258

მატერიალური მოძრავი ქონების შეფასებელი
TANGIBLE PERSONAL PROPERTY APPRAISER

საფუძველი: სერტიფიკაციის სქემა №3
სერტიფიკატის № P-0520
გაცემის თარიღი: 25.08.2021
მოქმედების ვადა: 25.08.2023

Base: Certification Scheme No.3
Certificate No. P-0520
Issuance date: 25.08.2021
Expiration date: 25.08.2023

პროფესიული სერტიფიკაციის ორგანოს ხელმძღვანელი
Head of Professional Certification Body:

ნ. მახარობლიძე
N. Makharoblidze

სერტიფიცირებული შემფასებელი
გუგა დათუკიშვილი



ი. გაგარინის ქ. N24, თბილისი

ტელ: (+995 32) 2 374461 | მობ: 598 525997

ელ. ფოსტა: gugadatukishvili@gmail.com

დანართი 4

კონსტრუქციული დასკვნა

განიხილება ქ. თბილისში, ჩუბინიშვილის ქ. 55-ში განლაგებული მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის ძირითად შენობაში ლიფტის მოწყობის შესაძლებლობა.

მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტი განლაგებულია ყოფილი პურის ქარხნის არსებულ ნაგებობებში. ქარხნის ძირითადი შენობა (შენობა N1) იყო აშენებული გასული საუკუნის 30-ან წლებში. ლიფტის შახტის ისე განლაგება, რომ წვდომა ჰქონდეს ყველა სართულს (დონეს) ერთადერთი შესაძლო ადგილი წარმოადგენს ჩუბინიშვილის ქუჩაზე გამავალი ყოფილი ქარხნის ძირითადი შენობის ორ ბლოკს შორის საზღვარი. ეს ორი ბლოკი წარმოადგენდგენს ყოფილი პურის ქარხნის ძირითად საწარმო კორპუსს.

ყოფილი პურის ქარხნის ძირითად საწარმო კორპუსი წარმოადგენს ნაგებობებს, რომელიც შედგება ძირითადი სამსართულიანი ბლოკისგან, რომელზეც არის მიმდგარი კოშკური ტიპის კიბის უჯრედი(1-7 და თ-ი ღერძები). ამ კორპუსის გაგრძელებაზე ფასადის მხრიდან განლაგებულია კომპლექსის მეორე ბლოკი, რომელიც წარმოადგენს ასევე სამსართულიან ნაგებობას, ნახევარ სარდაფით (7-11 და თ-ი ღერძები). ორივე ბლოკის კარკასები გადაწყვეტილია შერეულ კონსტრუქციებში: შენობის მთელ პერიმეტრზე კარკასის ვერტიკალურ ელემენტებად გამოიყენება აგურის წყობით შესრულებული მზიდი კედლები და შენობების შიდა ნაწილებში მონოლითური რკ.ბ. სვეტები. ყველა სართულშორის გადახურვა წარმოადგენს მონოლითურ რკ.ბ. ფილებს, რომლებიც მოწყობილია რკ.ბ. კოჭოვან უჯრედების სისტემებზე და მზიდ კედლებზე. შენობის სახურავი ბრტყელია.

როგორც უკვე აღნიშნულია, ხსენებული მიზნიდან გამომდინარე, ლიფტის შახტის მოწყობა შესაძლებელია ამ ორი ბლოკის საზღვარზე. ამ საზღვარზე განლაგებულია ორივე ბლოკის მზიდი კედლები. კედლების ქვეშ განლაგებულია ლენტური საძირკვლები. ერთ ბლოკს ნახევარსარდაფი აქვს, მეორე ბლოკს სარდაფი საერთოდ არ აქვს. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გმომდინარე ლიფტის მოწყობის შემთხვევაში შენობის დონეებზე წვდომისთვის საჭიროა მზიდ კდელში ღიობების ამოჭრა, ამასთანავე ლიფტის შახტა მოითხოვს ლიფტის თანაორმოს მოწყობას. თანაორმოს სიღრმე უნდა იყოს 1,5 მ-ით დაბლა ლიფტის გაჩერების ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან. არსებული საძირკვლების პირობებში ლიფტისთვის მოწყობისთვის საჭირო სამუშაოების ჩატარება შეუძლებელია, რადგანაც უქმნის დანგრევის საფრთხეს კომპლექსის ორივე ბლოკს.

აქედან გამომდინარე ლიფტის შახტის მოწყობის ტექნიკური შესაძლელობა არ არის, რადგან შეიძლება მოხდეს შენობის ნგრევა.

კონსტრუქტორი: / ლ. ზატუაშვილი/

პირადი ნომერი01024050053: მობ.ტელ. 5-77-71-30-84