

აუდიტორულ/საშემფასებლო დასკვნა

ნაკისრი ვალდებულებების (საინვესტიციო ღირებულების) შესრულების
დადასტურების შესახებ



დამკვეთი: ა(ა)იპ “საქართველოს აგრარული უნივერსიტეტი”

შემსრულებელი: შ.პ.ს “ფინანსური მართვის ჯგუფი”

თბილისი
2014 წელი

დასკვნა

წინამდებარე დასკვნა წარმოადგენს საშემფასებლო ანგარიშის შემაჯამებელ დოკუმენტს, რომლის მიზანია შესრულებული საშემფასებლო სამუშაოების შედეგების მიმოხილვა და ანგარიშის სახით მომხმარებელთათვის ინფორმაციის მიწოდება.

სამუშაოები ჩატარა შ.პ.ს. “ფინანსური მართვის ჯგუფმა” 2014 წლის იანვარში, საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტების (IVS) მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

შეფასების პროცესი დაგეგმილი და განხორციელებული იქნა შ.პ.ს. “ფინანსური მართვის ჯგუფის” შეფასების დეპარტამენტის უფროსის არჩილ სალუქვაძის მიერ (მიწისა და უძრავი ქონების პროფესიონალთა ასოციაციის მიერ გაცემული სერტიფიკატი №A-0148). აუდიტორ-შემფასებლის კობა სალუქვაძის მიერ (საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ გაცემული, სერტიფიკატი №5\360, "უძრავი ქონების კავკასიური აკადემიის" მიერ გაცემული სერტიფიკატი №099).

ჩემს ხელთ არსებული ინფორმაციის ანალიზი (დამკვეთის მიერ მოწოდებული შესაბამისი ფინანსური და იურიდიული დოკუმენტები) უფლებას მაძლევს დავასკვნა, რომ არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი “საქართველოს აგრარული უნივერსიტეტის” (ს/კ 211325653) მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით (24.02.2012) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ აღებული ვალდებულებები, კერძოდ, შ.პ.ს “აგრომეტის” (ს/კ 404893727) საკუთრებაში არსებულ ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ-ზე მდებარე 599438 კვ.მ. სასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე მიწის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №01.72.14.006.538) განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 22 (ოცდაორი) თვის განმავლობაში 8 000 000 (რვა მილიონი) ლარის ინვესტიცია.

ა(ა)იპ საქართველოს აგრარული უნივერსიტეტის მიერ ნაკისრი ვალდებულება შესრულებულია ჯეროვნად, ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და ვადებში. საინვესტიციო ღირებულება დღგ-ს გარეშე (24.02.2012წ. – 24.12.2013წ.) მდგომარეობით შეადგენს:

11,201,893

(თერთმეტი მილიონ ორას ერთი ათას რვაას ოთხმოცდაცამეტი) ლარს

აუდიტორ-შემფასებელი

კობა სალუქვაძე

ექსპერტ-შემფასებელი

შესრულებული ვალდებულებების ჩამონათვალი:

ერთი მხრივ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, (შემდგომში „გამყიდველი“), წარმოდგენილი პრივატიზების დეპარტამენტის, პრივატიზების ორგანიზების სამმართველოს უფროსი სპეციალისტის იზოლდა მარსაგიშვილის (პირადი № 44001000687) მიერ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 3 იანვრის № 06/40 მინდობილობით მინიჭებული უფლების ფარგლებში, და მეორე მხრივ, არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი - „საქართველოს აგრარული უნივერსიტეტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი № 211325653) (შემდგომში „მყიდველი“) წარმოდგენილი რექტორის ლაშა გოცირიძის (პირადი #01024009776) მიერ, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის № 1-1/1537 ბრძანებისა და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული „შპს „აგრომეტის“ 100%-იანი წილის არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის-საქართველოს აგრარული უნივერსიტეტისათვის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 15 თებერვლის № 15/02/03 განკარგულების საფუძველზე, წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდეგზე:

3.1.2 - გამოიყენოს შპს „აგრომეტის“ საკუთრებაში არსებულ ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ-ზე მდებარე 599 438 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #01.72.14.006.538), საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 15 თებერვლის № 15/02/03 განკარგულების გამოცემამდე არსებული სასწავლო ინფრასტრუქტურა ძირითადად სასწავლო-სამეცნიერო დანიშნულებით წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 96 (ოთხმოცდათექვსმეტი) თვის განმავლობაში.

3.1.3 - განახორციელოს შპს „აგრომეტის“ საკუთრებაში არსებულ ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ-ზე მდებარე 599 438 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.72.14.006.538) 8 000 000 (რვა მილიონი) ლარის ინვესტიცია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 22 (ოცდაორი) თვის განმავლობაში.

3.1.7 - წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.2 და/ან 3.1.3 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების შესრულების დადასტურების მიზნით, „გამყიდველს“ წარუდგინოს „საწარმოებისათვის აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების განმახორციელებელ ან/და საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა და სახელმწიფო საწარმოთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 05 სექტემბრის № 360 დადგენილებით განსაზღვრული საექსპერტო ან/და ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული საექსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნა შესრულების ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა“.

შეფასების ანგარიში

1. ზოგადი დებულებები

1.1. ჩატარებული სამუშაოების მიზანი და მოკლე დახასიათება

შემფასებლის მიზანს წარმოადგენდა, ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ-ზე მდებარე 599 438 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი № 01.72.14.006.538 და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებზე 24.02.2012 – 24.12.2013 წლებში განხორციელებული საინვესტიციო ღირებულების შეფასება.

წარმოდგენილი საბუთების მიხედვით საინვესტიციო ღირებულება - ჩატარებული სარეკონსტრუქციო-სამშენებლო სამუშაოები და კომუნიკაციების მოწყობა, მიწის ნაკვეთზე გაწეული კეთილმოწყობისათვის დანახარჯები, სასწავლო-სამეცნიერო დანიშნულების აპარატურისა და ინვენტარის მოწყობა-გამართვა სრულად შეესაბამება მიმდინარე პერიოდებისათვის არსებულ ღირებულებას.

1.2. სარემონტო-სამშენებლო სამუშაოების ღირებულების განსაზღვრის დროს მიღებული დაშვებები და შეზღუდვები

მე, (შემდგომში შემფასებელი), ვადასტურებ, რომ:

შემფასებელი არ არის დაინტერესებული შესაფასებელი სამუშაოების ღირებულების სიდიდით.

შეფასების ანგარიში მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს შესაფასებელ ღირებულებასთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ აღნიშნული ღირებულება შემდგომში არ განიცდის ცვლილებას.

მოცემული ანგარიში ასახავს რეალურ სურათს მთლიანი მოცულობით მხოლოდ ზემოაღნიშნული მიზნებისათვის და არ ისახავს არავითარ სხვა მიზანს.

1.3. შეფასების პროცესი

შეფასების მსვლელობისას ჩატარებულ იქნა შემდეგი სამუშაოები:

- ობიექტთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის შესწავლა.
- პირველადი ინფორმაციის მოგროვება ობიექტზე ჩატარებული სამუშაოების მოცულობისა და სახეობის, ინვენტარისა და სამეცნიერო მოწყობილობების შესახებ
- სამშენებლო მასალების ხარჯთაღრიცხვის შესწავლა და მათი დანახარჯების მიმდინარე საბაზრო ღირებულებებთან შესაბამისობის დადგენა.
- მთლიანად სარეკონსტრუქციო-სამშენებლო სამუშაოების ღირებულების დადგენა.
- შეფასების დასკვნისა და ანგარიშის შედგენა.

2. ობიექტის და მასზე ჩატარებული სამუშაოების ზოგადი დახასიათება

შეფასების ობიექტი მდებარეობს ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ-ზე, საკადასტრო კოდი №01.72.14.006.538, საერთო ფართობით 599438 კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები წარმოადგენს სასწავლო-სამეცნიერო დანიშნულების ობიექტებს.

მიწის ნაკვეთზე ჩატარებული გაუმჯობესებების ჩამონათვალი, კერძოდ:

- 1-2 ბლოკებს შორის მოწყობილია ეზო სულ – 480 კვ.მ.
- 2-3 ბლოკებს შორის მოწყობილია ეზო და სკვერი სულ – 1890 კვ.მ.

- 3-4 ბლოკებს შორის მოწყობილია ეზო და სკვერი სულ – 1800 კვ.მ.
- მიწის მოჭრა და მოსწორება/განაშენიანება მე-7 ბლოკის წინ, სულ – 2000 კვ.მ.
- შეკეთებულია ასფალტის საფარი მე-8 ბლოკის წინ სულ – 600 კვ.მ.
- მოწყობილია ტერასა მე-8 ბლოკის წინ სულ – 1000 კვ.მ.
- 8-9.1 ბლოკებს შორის ავტოსადგომი (მოხრეშილი) და შიდა მისასვლელი გზა მოწყობილია ბეტონის საფარით, სულ – 2445 კვ.მ.
- მე-9 ბლოკთან 4 კიბისა და სარინელის მოწყობა, სულ – 120 გრძ.მ.
- ბეტონის სარინელის წყლის არხის მოწყობა 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 10 ბლოკების უკან და მე-11 ბლოკის პერიმეტრზე, სულ – 610 გრძ.მ.
- 9.1, 9.2, ბლოკების წინ მოწყობილია და მოხრეშილი გრუნტის საფარი სულ – 600 კვ.მ.
- გზის მოხრეშვა/მოსწორება და ბორდიურების მოწყობა 13-14 ბლოკებს შორის სულ – 2750 კვ.მ.
- მე-15 ბლოკის ტერიტორიის მოწყობა, სულ – 430 კვ.მ.
- უნივერსიტეტის ტერიტორიიდან მიწის მოჭრა და გატანა (30 000 კვ.მ.), სულ – 3 ჰა.

შენობა-ნაგებობებზე არსებული სარემონტო/სარეკონსტრუქციო შიდა და გარე სამუშაოების ჩამონათვალი:

შენობებს ჩატარებული აქვს სარეკონსტრუქციო, სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოები, კერძოდ: მოჭიმულია და მოწყობილია იატაკი, შიდა ტიხრებს და კედლებს ჩატარებულია აქვს სარეკონსტრუქციო/სარემონტო სამუშაოები, შევიდული ჭერი, დამონტაჟებულია გათბობა-გაგრილების სისტემა, სახანძრო სისტემა. გამოცვლილია ფანჯრები “მეტალოპლასტმასის”, გამოცვლილია კარები ეგ.წ “მდფ”-ით. დამონტაჟებულია ლიფტები, სველი წერტილები კაფელ-მეთლახში, მოწყობილია აუდიტორიები სხვადასხვა სახეობის სასწავლო მერხებითა და სკამებით, აღჭურვილია სხვადასხვა სახეობის ლაბორატორიები თანამედროვე აპარატურით, გამართულია სხვა საჭირო სახის კომუნიკაციები და ინფრასტრუქტურა.

საერთო შეხედულება კარგი.

შესრულებული სამუშაოების ჩამონათვალი:

- პირველი ბლოკი (ტრენაჟორების დარბაზი, მუზეუმი, ბიბლიოთეკა), სულ – 2462 კვ.მ.
- ბლოკი, მინი სტადიონი, სულ – 620 კვ.მ.
- მე-2 ბლოკი, სულ – 3750 კვ.მ.
- მე-3 ბლოკი, სულ – 3750 კვ.მ.
- მე-4 ბლოკი, სულ – 3750 კვ.მ.
- მე-5 ბლოკი, ორანჟერეა, სულ – 380 კვ.მ.
- მე-6 ბლოკი, ტრენაჟორების დარბაზისათვის (გასახდელების მოწყობა), სულ – 180 კვ.მ.
- მე-6 ბლოკი, სტუდენტური ოფისი, სულ – 220 კვ.მ.
- მე-7 ბლოკი ცენტრალური შემოსასვლელი, სულ – 1750 კვ.მ.
- მე-7 ბლოკი, სულ – 7500 კვ.მ.
- მე-8 ბლოკი, კულინარიის აკადემია და კაფეტერია, სულ – 2400 კვ.მ.
- მე-8 ბლოკი, სასტუმრო აუდიტორია, სულ – 140 კვ.მ.
- მე-9 ბლოკი, ნულოვანი სართული, სულ – 1600 კვ.მ.
- მე-9 ბლოკი, ნულოვანი სართული (თევზსაშენი), სულ – 140 კვ.მ.
- 9.1 ბლოკი, სულ – 1940 კვ.მ.
- 9.3 ბლოკი, გენეტიკური ბანკის შენობა, სულ – 450 კვ.მ.
- 9.4 ბლოკი, ხელოვნების სკოლა, სულ – 840 კვ.მ.
- 9, 10, 11 ბლოკების სახურავის შეკეთება და პარაპეტების მოწყობა, სულ – 1820 კვ.მ.
- მე-10 ბლოკი, ელექტროფიკაციის ბლოკი (ნულოვანი)სართული, სულ – 450 კვ.მ.
- მე-13 ბლოკი, ამპელოგრაფიის შენობა, სულ – 1550 კვ.მ.
- მე-14 ბლოკი მექანიკური ქარხანა, სულ – 980 კვ.მ.
- მე-15 ბლოკი, თავლის შენობის აშენება/მოწყობა, სულ – 57 კვ.მ.

მიმდინარე პერიოდით დასრულებულია შენობის სარეკონსტრუქციო-სამშენებლო სამუშაოები, ამის შედეგად ობიექტმა მთლიანად შეიცვალა იერსახე. იხილეთ ფოტოები (ვიზუალიზაცია).

№1 დანართში წარმოდგენილია ჩატარებული სარეკონსტრუქციო-სამშენებლო სამუშაოებზე, კომუნიკაციების მოწყობაზე, ინვენტარზე და სამეცნიერო აღჭურვილობაზე გაწეული დანახარჯების გაანგარიშება მიმდინარე საბაზრო ღირებულებების შესაბამისად.

დანართი №1

№	ინვესტიციის კატეგორია	საანგარიშო პერიოდი	ლარი, დღგ-ს გარეშე
1	კაპიტალური დანახარჯი	24.02.2012 - 24.12.2013წ	9,256,933
2	ავეჯი და აღჭურვილობა	24.02.2012 - 24.12.2013წ	1,944,960
	ჯამი		11,201,893