

საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული
სამსახურის საბჭო

ინდივიდუალური აუდიტორი დავით რობაქიძე

ლიცენზია № 159 (30.06.2000 წ.) მის.: თბილისი, ვარკეთილი-3, II მკ/რ-ნი, 15-87
E-mail: davidrobakidze1956@gmail.com ტელ.: 599 30 15 84; 2 79 84 40

№ 004/2-1 გ.ჩ.

27 იანვარი 2014წ.

აუდიტის დასკვნა

დემონტაჟის შედეგად ამოღებული მეორადი მასალების
ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

დამოუკიდებელმა აუდიტორმა (სერტიფიკატი № 6/114, 06.02.2012 წ.) ქ. თბილისის
№ 103 საჯარო სკოლის ხელმძღვანელობის მომართვის და გაფორმებული ხელშეკრულების
საფუძველზე მოვახდინე აღნიშნული სკოლის ტერიტორიაზე განთავსებული შენობა-
ნაგებობების (ინფრასტრუქტურის) დათვალიერება-შემოწმება, რომლის მიზანსაც
შეადგენდა განმესაზღვრა ტერიტორიაზე არსებული ინფრასტრუქტურის (მათ შორის
სკოლის შენობის) დემონტაჟის შედეგად ამოღებული მეორადი საშენი მასალების საერთო
საორიენტაციო სარეალიზაციო ღირებულება.

დასახული ამოცანის შესრულების მიზნით მოვახდინე შემდგომში დასაშვლად
გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობების ვიზუალური დათვალიერება-შემოწმება, გავეცანი
მათ შესახებ არსებულ დოკუმენტაციას და ჩავატარე გარკვეული სახის აზომვითი და
მოკვლევითი სამუშაოები, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ დემონტაჟი უნდა
განხორციელდეს სკოლის (მიწის ნაკვეთის) 6949 კვ.მ. ტერიტორიაზე არსებული შენობა-
ნაგებობის და განისაზღვროს საორიენტაციოდ ამოღებული მეორადი მასალების შესაძლო
საერთო საორიენტაციო ღირებულება. დადგინდა ისიც, რომ დემონტაჟით
განსახორციელებელი თვით სკოლის მთლიანი შენობის, მის მიმდებარედ არსებული
საქვების შენობის, სკოლის ტერიტორიის შემომფარგვლელი ღობის, სპორტული მოედნის
და სხვა.

ამოსაღები მეორადი მასალების ღირებულებების განსაზღვრისას აუცილებელია
აღინიშნოს, რომ ამოღებული საშენი მასალის მოცულობის ოდენობის ზუსტად
განსაზღვრა შეუძლებელია და ასევე საორიენტაციოდ უნდა იქნეს განსაზღვრული
მასალის ერთეულის ღირებულება, ვინაიდან მეორადი მასალის სარეალიზაციო ფასი
დამოკიდებულია მრავალ ფაქტორზე (მის მდგომარეობაზე, მოთხოვნაზე, მოცულობაზე,
გამოყენების სფეროზე და სხვა).

შევნიშნავ იმასაც, რომ სკოლის ტერიტორიაზე ყველაზე დიდი მოცულობის
მეორადი მასალა ამოღებული იქნება თვით სკოლის შენობის დემონტაჟის შედეგად,
რომელიც თავის მხრივ წარმოადგენს ოთხსართულიან კაპიტალურ ნაგებობას
განაშენიანების ფართით 1250 კვ.მ. (დაუზუსტებლად) და მას აქვს ასევე სარდაფის ტიპის

ფართი. საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განცხადების რეგისტრაციის №882010921169, 10.12.2010 წ.) შესაბამისად სკოლის შენობის საერთო ფართობი 4905.10 კვ.მ. (მათ შორის სარდაფის ფართობი 970.95 კვ.მ. და სართულების ფართობები: პირველის - 976.5 კვ.მ., მეორის - 983.6 კვ.მ., მესამის - 984.7 კვ.მ. და მეოთხის - 989 კვ.მ.). სკოლის შენობას აქვს ხის დახრილ კონსტრუქციაზე მოწყობილი სახურავი, რომელიც დაფარულია უქანგავი ფურცლოვანი თუნუქით. ასევე დადგინდა ისიც, რომ შენობის მე-4 სართულის ჭერის ნაწილი წარმოადგენს რკინა-ბეტონის ფილებს, ხოლო ნაწილზე ძველი სტილის სახურავია, კერძოდ კი ფიცრებია და ქვემოდან ე.წ. „ბაღდადა“. სკოლის შენობას გარე პერიმეტრზე ჩასმული აქვს მეტალოპლასტმასის ფანჯრები. აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ ამ სკოლის შენობის შიგა ფართში გათვალისწინებული იყო სარემონტო სამუშაოების ჩატარება და ფაქტიურად დაიწყო კიდევაც გარკვეული მოსამზადებელი სამუშაოების წარმოება, მაგრამ აღმოჩნდა, რომ სართულებშია გადახურვები, რომლებიც ღრუბანის რკინა-ბეტონის ფილებია, ამორტიზირებულია და შენობის ამორტიზაციის ღონის გათვალისწინებით გადაწყდა მისი დემონტაჟი.

შენობის დემონტაჟის შედეგად მისგან ამოღებული მეორადი მოხმარების საშენი მასალების სახეობის და მოცულობების დადგენის მიზნით მოეხდინე მისი (შესაძლებლობის ფარგლებში) დაწვრილებითი დათვალიერება, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ სკოლის სარდაფის კედლები ძირითადად ამოყვანილია სხმული ბეტონით და მისი დაშლის შედეგად მისგან შესაძლებელია ამოღებული იქნას მხოლოდ მასში ჩაყოლებული ლითონის (არმატურის) ელემენტები. თუ გავითვალისწინებთ იმ გარემოებასაც, რომ პრაქტიკულად ასეთი სახის (სამუშაოს გაწევის შედეგად) ამოღებული ლითონის (რომელიც ძირითადად შავი ლითონის ჯარის წარმოადგენს) ღირებულება მცირეა და ვერ ფარავს გასაწევი ხარჯის ღირებულებას, ვრცელი, რომ ამ სამუშაოს შესრულება არაუფექტურია და უნდა ჩაითვალოს, რომ მისგან ამოღებული მასალის ღირებულება გაუტოლდეს ნულს, რადგან ამოღებაზე გაწეული ხარჯის ოდენობა სავარაუდოდ გადააჭარბებს მისგან ამოღებული მასალის საერთო სარეალიზაციო ღირებულებას.

სკოლის დემონტაჟის შედეგად შესაძლებელია ამოღებული იქნეს ასევე სართულებში გადახურვის რკინა-ბეტონის ფილები, რომლებიც სხვადასხვა ზომებისაა და ენიიდან მათი განცალკევება ზომების მისედვით ამ ეტაპზე შეუძლებელია, მიზანშეწონილად მიმაჩნია ფილების საორიენტაციო ღირებულება განსაზღვრული იქნას მათი ერთეულის (1 კვ.მ.-ის) ღირებულების დადგენის საფუძველზე.

სკოლის შენობის დემონტაჟის შედეგად ამოღებული იქნება ასევე მეტალოპლასტმასის ფანჯრები, რომელთა საერთო ფართობი გაანგარიშებისთვის მოეხდინე მათი რაოდენობის განსაზღვრა (ზომების შესაბამისად) და საერთო ფართობის დადგენა, ამის შედეგად გავსაზღვრე რა მისი 1 კვ.მ.-ის შესაძლო სარეალიზაციო ღირებულება დაეადგინე მათი რეალიზაციის შედეგად მისაღები თანხა საორიენტაციოდ. რაც შეეხება სკოლის შენობაში არსებულ კარებს, მათგან სამი ერთეულია მხოლოდ მეტალოპლასტმასის; ხოლო დანარჩენისგან ორი ერთეულია ლითონის კარი და დანარჩენი კი ხის ამორტიზირებული კარებებია, რომელთა რეალიზაცია როგორც კარი შეუძლებელია (მათი მდგომარეობისა და ხანის გამო) და შესაძლებელი იქნება მისი



როგორც შეშის რეალიზაცია სხვა ანალოგიურად ამორტიზირებულ ხის მასალასთან ერთად).

აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ სკოლის საკლასო ოთახებში ძირითადად იყო პარკეტის იატაკი და დღეისთვის იმდენადაა ამორტიზირებული პარკეტი და გამოუსადეგარი შემდგომი მოხმარებისთვის, რომ მისი შემსყიდველი პრაქტიკულად თითქმის გამორიცხულია და ძლიერ შემცირებულია მის მოხმარებელთა წრე. ამიტომ მის 1 კვ.მ-ს მიევსადაგებ მინიმალურ ღირებულებას როგორც შეშისას და საერთო მოცულობის დადგენაც მოხდება გარკვეული მიახლოებით, რადგან მისი ზუსტი მოცულობის განსაზღვრაც სიმძლევებთანაა დაკავშირებული.*

შემოწმებით დადგინდა ისიც, რომ სკოლის შენობა (სარდაფის გარდა) ძირითადად ნაშენებია თეთრი და წითელი აგურის კომბინაციით და კედლის სისქე 1.5 აგურის ტოლია. კედლების დაშლის შედეგად ამოსაღები აგურის ოდენობის განსაზღვრისას უპირველეს ყოვლისა მოვახდინე აგურით ამოშენებულია კედლის ფართის ოდენობის (დაუზუსტებლად) განსაზღვრა და ამის შემდეგ გავითვალისწინე ის გარემოებაც, რომ პრაქტიკაში ანალოგიური შენობების დემონტაჟის შედეგად ხდება საორიენტაციოდ 30-35% საშენი მასალის ამოღება, ხოლო დანარჩენი ნატეხებისა და ნაგვის სახით იქნება გასატანი. გავსაზღვრე რა სავარაუდოდ ამოსაღები აგურის მოცულობა (რაოდენობა) დღევანდელ პირობებში დაავადგინე მისი ერთეულის (1 ცალის) შესაძლო სარეალიზაციო ღირებულება ადგილზე გასაშუალებლად (თეთრ და წითელ აგურზე) და დაავადგინე კედლების დაშლის შედეგად ამოღებული აგურის რაოდენობაც და შესაბამისი საორიენტაციო ღირებულებაც.

აღნიშვნის ღირსია ის ფაქტიც, რომ სკოლის მე-4 სართულზე განთავსებულია ორი მაღალჭერიანი ფართი, რომელთაგან ერთი *170 კვ.მ-მდე ფართობით (დაუზუსტებლად) სპორტულ დარბაზს წარმოადგენს და მისი იატაკი სპეციფიკური ვიწრო ფორმის ფიცარია, ხოლო ჭერი ფასადის მოსაპირკეთებლად გამოსაყენებელი თხელი სტანდარტული ფიცარია, რომლებიც ასევე შესაძლოა ცალკე იქნეს რეალიზებული.

ასევე რეალიზაციას დაექვემდებარება გათბობის სისტემის ელემენტები, კერძოდ კი გათბობის ქვაბი და ბატარეები. უნდა აღინიშნოს, რომ თითქმის ყველა ფანჯრის ქვეშ (როგორც საკლასო ოთახებში, ასევე დერეფანში თუ დარბაზში) დაყენებული იყო თითო გათბობის ბატარეა და მათი ერთეულისთვის შესაბამისად მისადაგებული იქნა ანალოგიური მეორადი მოხმარების ბატარეების ღირებულება. აქვე ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ შესაძლებელია რეალიზაცია გათბობის ქვაბიდან ცხელი წყლის მომწოდებელი და საქვაბებში შემავალი ლითონის მილების (დიამეტრებით 80 მმ და 100 მმ), რომელთა საერთო სიგრძე დაუზუსტებლად შეადგენს 300 გრძ.მ-ს.

ასევე გავითვალისწინე სკოლის შენობის სახურავის მასალის სახეობა და მოცულობა; გამომდინარე იქიდან, რომ სკოლის განაშენიანების ფართია 1250 მ² (დაუზუსტებლად) და ის მთლიანად დახურულია დახრილი ზედაპირის მქონე სახურავით, უნდა ჩაითვალოს, რომ უკანგავი ფურცლოვანი თუნუქით დახურული ფართის ოდენობა დაუზუსტებლად იქნება 1350 კვ.მ-მდე. ამ ფართიდან დაზიანებულების %-ის



გამოკლების შედეგად დარჩენილი ფურცლოვანი თუნუქის მეორადი სახურავი იქნება სარეალიზაციო.

სკოლის შენობას აქვს სახურავზე ბუნებრივი ნალექის წყლის შემკრები ასევე, უფანგავი თუნუქის მიღები მთელ სიმაღლეზე და მისი რაოდენობაა 25 (ოცდახუთი) ერთეული. თითოეულის სიმაღლე კი 13-14 მ-ია ე.ი. ამ წყალშემკრები მიღების საერთო სიგრძე შეადგენს 340 გრძ.მ-მდე. ეს მიღები ცალკეული 1-1.5 სიგრძის მიღების შეერთების შედეგადაა მიღებული და შესაძლებელია მათი 1 გრძ.მ-ის ღირებულების განსაზღვრა.

სკოლის შენობის სახურავზე ძირითადად გამოყენებულია ხის ელემენტები მრგვალი მასალა (მორების სახით), ე.წ. ხის კოჭები და ფიცარი (რომელზეც დამაგრებულია სახურავის თუნუქი). შემოწმებისას დადგინდა, რომ სახურავის ხის მასალა არის გამოსაყენებელ მდგომარეობაში და შესაძლებელია მისი რეალიზაცია (დემონტაჟის შედეგად), თუმცა მისი ზოგიერთი ნაწილი (მცირე ზომის ელემენტები - საყრდენები) შესაძლოა როგორც მასალა რეალიზებული არ იქნეს. სახურავის ერთეულ გრძივ მ-ზე გამოყენებული სხვადასხვა სახის მასალის სახეობისა და მოცულობის განსაზღვრის შედეგად დადგინდა, რომ სახურავის ხის კონსტრუქციის მოსაწობად 1 გრძ.მ-ზე საშუალოდ გამოყენებულია 1.1 მ³-მდე ხის მასალა. სკოლის შენობის საერთო სიგრძის განსაზღვრის შემდეგ გამოთვლილი იქნა სახურავის ხის კონსტრუქციის დემონტაჟის შედეგად ამოღებული ხის მასალის საერთო მოცულობა და სარეალიზაციო ღირებულება საგარეოდ.

სკოლის დერეფანში პირველ სართულზე თითქმის მთლიანად მე-2, მე-3 და მე-4 სართულებზე ნაწილობრივ არის კერამიკული ფილები, რომელთა დემონტაჟის შედეგადაც შესაძლებელია ამოღებული იქნეს ისინი საგარეოდ 30-35%-ის ფარგლებში (საერთო ფართიდან), თანაც შესაძლებელია ზოგიერთს ზევს მის ქვეშ არსებული ბეტონის ნაწილი და მისი მოშორებისას შესაძლოა ფილის დაზიანება (გატეხვა).

აღსანიშნავია ისიც, რომ სკოლის ორივე მხარეს სართულის ფართობთან დასაკავშირებლად არის ბეტონის განიერი კიბეები თავისივე ლითონის მოაჯირებით და სართულებს შორის კიბეების რაოდენობა შეადგენს 28 ერთეულს, რომლებიც ასევე შესაძლოა რეალიზებული იქნეს, მაგრამ გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მასზე მოთხოვნა, ვინაიდან ინდივიდუალური პირები ასევე სიგანის (2 მ-ზე მეტია) კიბეებს იშვიათად იყენებენ და სხვა სახის შენობებშიც მათი გამოყენება შეზღუდულია, თანაც ზოგიერთი კიბის საფეხური ნაწილობრივ დაზიანებულია, ამიტომ ვთვლი, რომ მათი 40% შეიძლება ამოღებული იქნეს სასაქონლო სახის მქონე და მოხდება მათი რეალიზაცია.

გარდა სკოლის შენობის დემონტაჟის შედეგად ამოსაღები მასალებისა, სკოლის ტერიტორიაზეა ტერიტორიის შემომფარგვლელი ღობე, რომლის ნაწილი სხმული ბეტონია და ნაწილი ლითონის კუთხოვანებში ჩასმული მავთულბადია, რომლებიც ვერტიკალურად დაჭერილია ბეტონში ჩასმული ლითონის მიღებით. აღვნიშნავ იმასაც, რომ კუთხოვანებში ჩასმული მავთულბადის ზომებიც სხვადასხვაა (ორნაირია) და შესაბამისად იქნა განსაზღვრული მათი შესაძლო ღირებულებები. რაც შეეხება სხმული ბეტონის ღობეს (კედელს), მისი დემონტაჟის შედეგად მისგან ნარჩენების გარდა რაიმე გამოსაყენებელი სარეალიზაციო მასალა არ ამოვა და იმასაც ვითვალისწინებ, რომ ამ

