

**ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ს პ ა რ ლ მ ე ნ ტ ა ნ ა რ ს ე ბ უ ლ ო
ა უ დ ი ტ ო რ უ ლ ო
ს ა ქ მ ი ა ნ ო ბ ი ს ს ა ბ ჭ ო**

**ი ნ დ ი ვ ი დ უ ა ლ უ რ ი ა უ დ ი ტ ო რ ი დ ა ვ ი თ
რო ბ ა ქ ი ძ ე**

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

№025/01-1

02 აპრილი 2015 წ.

შენობა-ნაგებობების საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

დამოუკიდებელმა აუდიტორმა დავით რობაქიძემ სსიპ „ილია წინამძღვრიშვილის სახელობის საზოგადოებრივ კოლეჯთან“ გაფორმებული ხელშეკრულების (№018, 16.04.2015წელი) საფუძველზე მოვახდინე წარსულში ამავე სსიპ სარგებლობაში არსებული, სახელმწიფო საკუთრებაში რიცხული ქონების (საკ. კოდი: 72.04.04.321) ნაწილის, კერძოდ კი შენობა-ნაგებობების დათვალიერება-შემოწმება მათი საერთო საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით.

საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების დათვალიერება-შემოწმებისა და მათ შესახებ არსებული დოკუმენტაციის გაცნობის შედეგად დადგინდა, რომ არსებულ ტერიტორიაზე (196172.0 კვ.მ.-ზე) განთავსებული შენობა-ნაგებობების ნაწილი, კერძოდ კი 5 (ხუთი) ერთეული შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო გეგმაზე ნომრებით 25; 26; 24; 20 და 21 ამ ეტაპზე ექვემდებარებიან დემონტაჟს მათივე მდგომარეობების გათვალისწინებით და განსასაზღვრავია მათი საპრივატიზებო საერთო ღირებულება, რომელიც განისაზღვრება მათ დემონტაჟზე გასაწევი ხარჯისა და მათი დემონტაჟის შედეგად მათგან ამოღებული მეორადი მოხმარების ვარგისი მასალების სარეალიზაციო ღირებულებების საფუძველზე.

გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული შენობა-ნაგებობები ექვემდებარებიან დემონტაჟს, განსახორციელებელი სადემონტაჟო სამუშაოების პროცესის შესაბამისობის მიზნით, მოქმედ სამშენებლო, უსაფრთხოების და სხვა მეთოდურ-ნორმატიული დოკუმენტების მოთხოვნებთან სსიპ საგანმანათლებლო და სამეცნიერო ინფრასტრუქტურის განვითარების სააგენტოს მიერ შედგენილი იქნა ზემოაღნიშნული შენობა-ნაგებობების „სადემონტაჟო სამუშაოთა ორგანიზაციის პროექტი“, რომლის გაცნობაც აუცილებლად მივიჩნიე სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობების საპრივატიზებო საერთო ღირებულების განსაზღვრის საწყის ეტაპზევე. აღნიშნული დოკუმენტის შესაბამისად ზემოაღნიშნული შენობა-ნაგებობების

მთლიანად დემონტაჟისთვის გათვალისწინებულია 3 თვე და შესაბამისად წარმოდგენილია სადემონტაჟო სამუშაოთა წარმოების კალენდარული გეგმა.

აქვე დამატებით ისიც მინდა აღვნიშნო, რომ პრაქტიკულად ყოველთვის დაუბრკოლებლად ვერ ხორციელდება დემონტაჟთან თუ მშენებლობებთან დაკავშირებული საქმიანობა და მიზანშეწონილად მიმაჩნია სადემონტაჟო სამუშაოების პროცესის აღწერისას ჩემს შემთხვევაში განვიხილო მუშა პროცესად 2.5 თვე, რათა თავიდან იქნეს აცილებული გაუთვალისწინებელი თანმდევი უარყოფითად მოქმედი ფაქტორები და სამუშაოს განმხორციელებელმა არ დააბრკოლონ შემდგომში გრაფიკით ჩასატარებელი სხვა სახის სამუშაოები.

შევნიშნავ იმასაც, რომ „სადემონტაჟი სამუშაოთა ორგანიზაციის პროექტში“ მოცემულია საჭირო ტექნიკისა და სხვა აუცილებელი ინსტრუმენტების გამოყენების აუცილებლობა და სხვადასხვა სახის მითითებები (სამუშაოს წარმოებისას), რომელსაც სავსებით ვეთანხმები და, რომლის მონაცემებსაც გარკვეულწილად სახარჯთაღრიცხვო მონაცემების შედგენისას გავითვალისწინებ.

სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობების ვიზუალური დათვალიერება-შემოწმების შედეგად დადგინდა ისიც, რომ ყველა მათგანი წარმოადგენს დაბალი (არაუმეტეს ერთსართულიან) შენობა-ნაგებობას და მათი დემონტაჟის განხორციელებისას აუცილებელი იქნება მუშახელი (ცოცხალი ძალა) და არადეფიციტური ტექნიკა (ამწე კრანის სახით). ისიც გასათვალისწინებელია, რომ სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობებიდან ძირითადად წარმოადგენს ყოფილი საქონლის სადგომის (№25) შენობა-ნაგებობა, რომლის განაშენიანების ფართობი (65.3x12.25) 799.0 კვ.მ.-მდე და ამ შენობას აქვს როგორც რკინა-ბეტონის წიბოვანი ფილებით გადახურვა სადემონტაჟო, ასევე კედლები და ბეტონისვე ფუნდამენტი (სიგრძივ 3 ზოლად, ტიხრებში) და ბეტონისვე მოჭიმვა განაშენიანების დიდ ფართზე. სხვა დანარჩენი შენობა-ნაგებობები სუსტ შენობა-ნაგებობებს წარმოადგენენ და მათი დემონტაჟი არც სირთულეებთან და არც დიდ დანახარჯებთან იქნება დაკავშირებული.

აღნიშნული შენობა-ნაგებობების საპრივატიზებო ღირებულების განსაზღვრისას პირველ ეტაპზე განვსაზღვრავ მათ დემონტაჟზე გასაწევ ხარჯს (ამოღებული მასალებისა თუ ნარჩენების გატანის ხარჯთან ერთად) და შემდგომ მათი დემონტაჟის შედეგად მიღებული გამოსაყენებელი მასალების რეალიზაციით მიღებულ შემოსავალს შესაბამისი სახარჯთაღრიცხვო მონაცემების შედგენის საფუძველზე.

შექმნილ დოკუმენტში (წინამდებარე დასკვნაში) ასახული მონაცემების უფრო ნათლად აღქმა-წარმოადგენისთვის რამდენიმე სიტყვით შევჩერდები სადემონტაჟო შენობების აღწერა-დახასიათებაზე და პარალელურად მივანიშნებ საორიენტაციოდ დასაქმებული ტექნიკის სახეობაზე, რაოდენობაზე და პროცესში ჩართული მუშახელის ოდენობაზე. ამასთან ერთად სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გათვალისწინებით განსაზღვრული იქნება

ჩასატარებელი სამუშაოების მოცულობა და მათ შესრულებაზე გასაწევი ხარჯი (სამუშაოს ხანგრძლივობის გათვალისწინებით).

ასევე სახარჯთაღრიცხვო მონაცემების შედგენამდე ყურადღებას მივაქცევ საორიენტაციოდ ამოსაღები მასალის სახეობაზე და იმასაც აღვნიშნავ, რომ ამ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შედეგად ამოღებული-გამოსაყენებელი მასალების სახეობა იქნება მწირი და მათი რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხა კი უმნიშვნელო. ე.ი. აშკარაა, რომ მის დემონტაჟზე და ნარჩენების გატანაზე გასაწევი ხარჯი გადააჭარბებს მათი დემონტაჟის შედეგად ამოღებული მეორადი გამოსაყენებელი მასალების საერთო სარეალიზაციო შემოსავალს. კერძოდ, ხუთივე შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შედეგად შესაძლებელი იქნება ხის მეორადი მასალის ამოღება და №25 შენობაზე (საქონლის სადგომზე) არსებული რკინა-ბეტონის წიბოვანი ფილების ამოღება, რომელთა რეალიზაციაც იქნება შესაძლებელი. სხვა მასალა კი გამომდინარე იქიდან, რომ შენობა-ნაგებობები (№25-26; 24 და 21) ნაშენები არიან აგურით, ბლოკით (დასუსტებულით) და რიყის ქვებით, შესაძლებელია მათი დაშლის შედეგად სასაქონლო სახის მქონე მასალები ვერ იქნეს მიღებული, ვინაიდან წვრილი სამშენებლო ბლოკისა თუ თეთრი აგურის ურთიერთდამაკავშირებელი ქვიშა-ცემენტის ხსნარის ფენის სიმტკიცე პრაქტიკულად მნიშვნელოვნად აჭარბებს საშენი მასალის (ბლოკისა და აგურის) სიმტკიცეს და შეჭიდულობის გამო მოხდება ბლოკისა და აგურის დაზიანებები და ფორმის დაკარგვა და დაფშვნა. რიყის ქვით ნაშენი კედლის დაშლის შედეგად კი ამოღებული იქნება მხოლოდ ნაგავი. რაც შეეხება აზბესტოცემენტის შიფრით გადახურვას, შიფერი ძველია, ამორტიზირებულია, მოხდება მისი დაზიანება-მტვრევა და თანაც ის ამოღებულია მოხმარებიდან და თუნდაც სასაქონლო სახის მქონე არ შეიძლება განვიხილოთ როგორც სარეალიზაციო საქონელი.

ზემოთმოყვანილი მოკლე დახასიათება-აღწერის შემდეგ კი ქვემოთ მომყავს ჩასატარებელ სადემონტაჟო სამუშაოების შესახებ მონაცემები (ე.წ. ხარჯთაღრიცხვა) და ცალკე იქნება მოყვანილი მასალების რეალიზაციით მისაღები შემოსავლის მონაცემები:

სადემონტაჟი სამუშაოებზე გასაწევი ხარჯის გაანგარიშება

№	შესასრულებელი სამუშაოს დასახელება	დაკავებული ტექნიკა ან მუშახელი	დღეთა რაოდენობა	დღიური ანაზღაურება (ლარი)	ხარჯი სულ
1	2	3	4	5	6
1	№25 შენობის ირგვლივ მავთულბადის ღობის მოწყობა 200 მ-ზე და ძველი რკინის ღობის მოხსნა	5	5	30	750
	- ხის ან რკინის ბოძი - 70 ცალი				210
	- მავთულბადე 200 მ				800
	- მავთული - 400 მ				100

2	№25 შენობის სახურავის დემონტაჟი და მასალების დასაწყობება რკინა-ბეტონის გადახურვაზე და დახარისხება-დაჯგუფება	10 კაცი	5	30	1500
1	2	3	4	5	6
3	სახურავის მასალის ჩამოტანა აშენეთი მიწის ზედაპირზე და გატანა მოედნიდან				
	- ავტომანქანა	1 ცალი	1	300	300
	- მუშახელი	4	1	30	120
	- ავტომანქანა (მასალის გადასადგილებლად)	1	1	300	300
4	№25 შენობის კედლების თავზე რკინა-ბეტონის სარტყლის მოშლა				
	- პნევმატური ჩაქუჩი (ხელის)	2	4	50	400
5	№25 შენობის კედლების მონგრევა (მოშლა), ნარჩენების დატვირთვა-გატანა				
	- მუშახელი	10	10	30	3000
	- ექსკავატორი	1	3	300	900
	- თვითმცლელი ავტომანქანა	1	3	300	900
6	№25 შენობის ფუნდამენტისა და ბეტონის მოჭიმვის დამტვრევა და გატანა				
	- ექსკავატორი „კოდალა“	1	1	800	800
	- ექსკავატორი (დამტვირთავი)	1	1	300	300
	- ავტომანქანა თვითმცლელი	1	1	300	300
7	№25; 24; 20 და 21 შენობების დემონტაჟი და ნარჩენების გატანა				
	- მუშახელი	5	5	30	750
	- დამტვირთავი ექსკავატორი	1	1	300	300
	- ავტომანქანა თვითმცლელი	1	1	300	300
	- ექსკავატორი კოდალა	1	1	800	800
	სულ				12930
	გაუთვალისწინებელი სამუშაოები 4%				517
	სულ				13447.0
	დღგ 18%				2420.5
	მთლიანად ჯამი				15350.5

დემონტაჟის შედეგად ამოღებული ვარგისი მასალების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი

№	მასალის დასახელება	მოცულობა	ერთეულის ფასი (ლარი)	სულ შემოსავალი (ლარი)
1	2	3	4	5
1	ლითონის ელემენტები (ჯართი (№24 შენობის ირგვლის ღობე და სახურავზე, სარტყელში არმატურა)	2.5 ტონა	300	750

2	მეორადი ხის მასალა (მრგვალი მორები, კოჭები, ფიცარი)	10 კუბ.მ.	120	1800
3	რკინა-ბეტონის წიბოვანი ფილები	70ცალი	50	3500
	სულ ჯამი			6050

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დგინდება, რომ სსიპ ყოფილი კუთვნილი და ამჟამად სახელმწიფო საკუთრებაში რიცხული ქონების (საკ. კოდი: 72.04.04.321) ნაწილის, კერძოდ კი საკადასტრო გეგმამზე დატანილი №25; 26; 24; 20 და 21 შენობა-ნაგებობების დემონტაჟზე გასაწევი ხარჯი საორიენტაციოდ შეადგენს 15350.5 (თხუთმეტიათასამას-ორმოცდაათი ლარს და 50 თეთრს) ლარს, ხოლო დემონტაჟის შედეგად ამოღებული შესაძლო ვარგისი მეორადი მასალების რეალიზაციით მიღებული საერთო შემოსავალი საორიენტაციოდ შეადგენს 6050.0 (ორიათასხუთასორმოცდაათი) ლარს. ე.ი. დემონტაჟზე გასაწევი ხარჯი აჭარბებს მისაღებ შემოსავალს (15350.5-605.000) 9300.5 ლარით.

ვიხელმძღვანელებ რა საქართველოს მთავრობის დადგენილებით (№239, 13.08.2010 წ.), „საქართველოს სახელმწიფო ხელისუფლების, აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის სარგებლობაში გადაცემული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის, რემონტის, დემონტაჟის ან ლიკვიდაციის შედეგად მიღებული ან დემონტაჟის შედეგად მისაღები ვარგისი ნაწილებისა და მასალების ამ ორგანოს ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირის მიერ აღნიშნული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის, რემონტის, დემონტაჟის ან ლიკვიდაციის ხარჯების მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვის მიზნით გასხვისების ან სხვა ნებისმიერი სახით განკარგვის წესის დამტკიცების თაობაზე“. მიზანშეწონილი და ლოგიკურია ზემოაღნიშნული შენობების საერთო საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება განისაზღვროს 0 (ნული) ლარით.

შენიშვნა: - ჩემს მიერ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟისთვის ჩასატარებელ სამუშაოებზე გათვალისწინებული შემჭიდროებული პერიოდი, რაც საშუალებას მისცემს შემსრულებელს არ დაარღვიოს გათვალისწინებული ვადები და ამასთან ერთად მას საშუალება ექნება რამდენიმე შენობაზე პარალელურად აწარმოოს სადემონტაჟო და სხვა სახის სამუშაოები.

- დასკვნას თან ერთვის არსებული სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობების იერსახის ამსახველი ფოტომასალა.

აუდიტორი:

/დ. რობაქიძე/