



ლევან სამხარაულის სახელობის
სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
LEVAN SAMKHARAULI NATIONAL FORENSICS BUREAU

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

№ 5004140222

27/06/2022 6



5004140222

სს "თამ" თბილავიამშენი-ს წარმომადგენელს
(მინდობილობით) ბატონ ანდრო გოგავას

(თბილისი, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი #191)

ბატონო ანდრო,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი მომართვის (ბიუროს 2022 წლის 27 მაისის რეგისტრაციის N1003600422) საფუძველზე, გიგზავნით სასაქონლო ექსპერტიზის N004183322 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 04 ფურცლად;

პატივისცემით,

მერაბ მურღულია

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5004140222

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი _____

თარიღი

27.06.22

(ხელმოწერა) ბ.ა





004183322

ექსპერტის დასკვნა № 004183322

გაფრთხილება

სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეორება ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა: სასაქონლო ექსპერტიზა

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: სს "თამ" თბილავიამშენი

თანამდებობა: წარმომადგენელი (მინდობილობით)

მისამართი: თბილისი, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი #191

სახელი და გვარი: ანდრო გოგავა

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

იოსებ ჭანტურია / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 15 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № P-04643

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ, დაგვიდგინოთ სს „თამ“ თბილავიამშენი“-ს (ს/კ 208144541) საკუთრებაში არსებული 01.00.603 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ხაზოვანი ნაგებობის (ბუნებრივი აირის მილის) 4432,6 მეტრის 2/3 ნაწილის საბაზრო ღირებულება. ალუმინის ჯართი 500 კგ-ის ფასი.

შემოსვლის თარიღი: 27/05/2022 წ

გასვლის თარიღი: 27/06/2022 წ

დასკვნა

ექსპერტიზაზე სს „თამ“ თბილავიამშენი“-ს საკუთრებაში არსებული 01.00.603 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 4432.6 გრძივი მეტრი სიგრძის გაზსადენის, 2/3 წილის საბაზრო ღირებულება, დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 265870 ლარს. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ერთ კილოგრამი ალუმინის შენადნობის ჯართის საბაზრო ღირებულება, დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 4 ლარს, შესაბამისად 500 კილოგრამის კი 2000 ლარს.

იოსებ ჭანტურია

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმულია სს „თამ“ თბილავიამშენი“-ს საკუთრებაში არსებული 01.00.603 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ხაზოვანი ნაგებობის და ალუმინის ჯართის საბაზრო ღირებულების დადგენის საკითხი. 2014 წელს სს „თამ“



004183322

ექსპერტის დასკვნა № 004183322

თბილავიამშენი“-ს მიერ დასმული იქნა გაზის მილის 2/3 წილის იჯარით გაცემის ყოველთვიური ღირებულების დადგენის საკითხი. აღნიშნული ექსპერტიზის შესრულების პროცესში სს „თამ“ თბილავიამშენი“-ს მიერ წარმოდგენილი იქნა, 2000 წლის 31 ოქტომბრის აქტი - მშენებლობით დამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ და ფოტოილუსტრაცია. სს „თამ“ თბილავიამშენი“-ს მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტში მოცემულია, გამოსაკვლევი ობიექტის მონაცემები: გაზის მილის საერთო სიგრძე და დიამეტრი, გადამყვანი მუხლის და ურდულის რაოდენობა და დიამეტრები, საყრდენების საერთო სიგრძე და დიამეტრი. გაზსადენის მონაცემები იყო: ზონა - 01, სექტორი 00, ხაზოვანი ობიექტი 603, ობიექტის საერთო სიგრძე 339.5+4093.1=4432.6 გრძივი მეტრი. საკადასტრო კოდების და გაზსადენების სიგრძეების შედარებით ჩანს, საქმე გვაქვს ერთი და იგივე გაზსადენებთან. აღნიშნული კითხვა დაესვა დამკვეთს, ვისგანაც მივიღეთ დადებითი პასუხი.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე აღარ მომხდარა გაზსადენის პარამეტრების დადგენის მიზნით ინფორმაციის მოთხოვნა და ზემოთ აღნიშნული ექსპლუატაციაში მიღების აქტში წარმოდგენილი ინფორმაცია გამოყენებული იქნა კვლევის პროცესში

ძირითადი დაშვებები და შემზღუდავი პირობები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები: დასკვნაში წარმოდგენილი ღირებულება სარწმუნოა მხოლოდ აღნიშნული მიზნებისა და შეფასების თარიღისათვის.

- მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს. მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში/ობიექტის სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
- შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდა შესაფასებელი ქონების განსაზღვრაზე.
- ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ზაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით;
- შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე;
- ინფორმაცია რომელიც იქნა მოწოდებული ქონების მფლობელის, ან მისი წარმომადგენლის მიერ სამუშაო წარმოების პროცესში მიღებული იქნა ყოველგვარი გადამოწმების გარეშე როგორც სწორი და მართებულია ამსახველი ობიექტის მდგომარეობისა შესაბამისი თარიღისათვის და გამოყენებული იქნა კვლევის პროცესში.
- წინამდებარე დასკვნა განუთვნილია მხოლოდ დამკვეთის მოხმარებისათვის და მხოლოდ ზემოთ მოხსენიებული მიზნებისათვის.

ღირებულების განსაზღვრა:

„საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“. (IVS – 1, პარა.3.1.)

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (IVS) მიხედვით ქონების საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გაანგარიშებად სიდიდეს, როგორც ყველაზე სავარაუდო ფასს, რის საფუძველზეც ქონება შეფასების თარიღისათვის ნებაყოფლობით გამყიდველიდან, ნებაყოფლობით მყიდველთან გადავა ხელიდან ხელში, კომერციული გარიგების შედეგად, ამასთან იგულისხმება, რომ ყოველი მხარე მოქმედებს კომპეტენტურად, გააზრებულად და ძალდატანების გარეშე.

შეფასების მეთოდები:

საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნით შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულების გაანგარიშებისას გამოიყენება საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის სამი მიდგომა (მეთოდი): დანახარჯების მეთოდი, შედარების მეთოდი და შემოსავლების მეთოდი, რაც ყოველთვის არ არის შესაძლებელი, ვინაიდან ზოგჯერ არ არსებობს ხელმისაწვდომი ესა თუ ის ინფორმაცია. ამიტომ ხშირ შემთხვევაში გამოიყენება შეფასების ერთი ან ორი მეთოდი.



004183322

ექსპერტის დასკვნა № 004183322

- დანახარჯების მეთოდით ღირებულების დადგენა დაფუძნებულია იმ ვარაუდზე, რომ ხარჯები გაწეული ქონების შექმნაზე წარმოადგენენ საფუძველს ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის.
- შედარების მეთოდისას, საბაზრო ღირებულების შესახებ მოსაზრება ყალიბდება შესაფასებელი ქონების შედარებით ისეთ მსგავს ქონების ობიექტებთან, რომლებიც იქნენ გაყიდული ან გამზადებულია გასაყიდად (შეთავაზებულია გასაყიდად). ამ მიდგომის ძირითად დაშვებას წარმოადგენს ის, რომ ქონების საბაზრო ღირებულება ყალიბდება შესადარებელი ქონების (ანალოგების) გაყიდვის ან შეთავაზების ფასებთან მიმართებაში.
- შემოსავლების მეთოდით საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება ობიექტის გამოყენების შედეგად მიღებული შემოსავლების ერთიანობის საფუძველზე, პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდის, ან ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდის გამოყენებით.

შეფასების გამოყენებული მეთოდები:

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ობიექტების შესაფასებლად ექსპერტის მიერ გამოყენებული იქნა შეფასების დანახარჯების და შედარების მეთოდები. შეფასების მეთოდის შერჩევა მოხდა შესაფასებელი ობიექტის სპეციფიკის და მოპოვებული ინფორმაციის საფუძველზე.

დანახარჯების მეთოდი წარმოადგენს ობიექტის ღირებულების შეფასების მეთოდების ერთობლიობას, დაფუძნებულს იმ დანახარჯების განსაზღვრაზე, რომელიც საჭიროა შესაფასებელი ობიექტის აღდგენისა ან ახალი ობიექტის მშენებლობისათვის, ცვეთის გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ ინვესტორი არ გადაიხდის ქონების შექმნაში იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისათვის (შექმნისათვის), ცვეთის სახეების გათვალისწინებით.

დანახარჯების მეთოდის გამოყენებისას განიხილება აღდგენითი ღირებულება და ჩანაცვლების ღირებულება.

აღდგენითი ღირებულება არის იმ ხარჯების ფულადი გამოხატულება, რომელიც საჭირო იქნებოდა შეფასების თარიღისათვის ბაზარზე არსებული ფასებით შესაფასებელი ქონების ზუსტი დუბლიკატის, ან ასლის - ახალი ანალოგის შექმნისთვის.

ჩანაცვლების ღირებულება გამოხატავს ობიექტის მსგავსი ფუნქციური გამოყენების ქონების შექმნისათვის გაწეული ხარჯების ღირებულებას შეფასების თარიღისათვის, თანამედროვე სტანდარტების და ტექნოლოგიების გამოყენებით.

წარმოდგენილი ობიექტის საბაზრო ღირებულების დადგენა მოხდა დანახარჯების მეთოდით, კვლევის პროცესში გამოყენებული იქნა შემდეგი მიდგომა: წარმოდგენილი მონაცემების საფუძველზე სახეობების მიხედვით დადგენილი იქნა გაზსადენის მოსაწყობად გამოყენებული მასალის - მილი დიამეტრით 150მმ, ურდული ზომით 150მმ, მუხლი დიამეტრით 150მმ, საყრდენი დიამეტრით 150მმ. - ერთეულის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებები. ყოველივე აღნიშნულის საფუძველზე დადგენილი იქნა ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი გაზსადენის მოწყობისათვის საჭირო მასალების ჯამური ღირებულება.

მოხდა შესაბამისი ბაზრის შესწავლა მსგავსი ტიპის ობიექტის დასამზადებლად გასაწევი სხვა ხარჯების (შრომის ანაზღაურება, მოგება, ტრანსპორტირების ხარჯები, დღგ და სხვა) პროცენტული წილის დასადგენად მოცემული რაოდენობის მასალის მასასთან და ღირებულებასთან მიმართებაში. კვლევის პროცესში ასევე გათვალისწინებული იქნა, რომ გაზსადენი ექსპლუატაციაში მიღებული 2000 წელს მოხდა კორექტირების ჩატარება ცვეთაზე. მოწოდებული ინფორმაციით იგი ტექნიკურად გამართულ მდგომარეობაშია და ფუნქციონირებს. აღნიშნული ინფორმაციების გათვალისწინებით დადგენილი იქნა 4432.6 გრძივი მეტრი გაზსადენის მოსაწყობად გასაწევი ხარჯების მთლიანი ჯამური ღირებულება, რამაც დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგინა 398800 ლარი, შესაბამისად დადგენილი იქნა 4432.6 გრძივი მეტრი გაზსადენის 2/3 წილის საბაზრო ღირებულება, რაც საორიენტაციოდ შეადგენს 265870 ლარს.

ექსპერტიზაზე ასევე მოთხოვნილი იქნა ალუმინის ჯართის საბაზრო ღირებულების დადგენის საკითხი. აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, შესაბამის ბაზარზე ჩატარებული იქნა კვლევა ერთი კილოგრამის ალუმინის ჯართის საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით. ჩატარებული კვლევის ფარგლებში მიღებული შედეგების შეჯერებით დადგენილი იქნა ერთი კილოგრამი ალუმინის ჯართის საბაზრო ღირებულება, რაც დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 4 ლარს.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით დადგენილი იქნა ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი 4432.6 გრძივი მეტრი სიგრძის გაზსადენის, 2/3 წილის საბაზრო ღირებულება, რაც დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 265870 ლარს. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ერთ კილოგრამი ალუმინის შენადნობის ჯართის საბაზრო ღირებულება, დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 4 ლარს, შესაბამისად 500 კილოგრამის კი 2000 ლარს.



004183322

ექსპერტის დასკვნა № 004183322

იოსებ ჭანტურია

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: დავით ამაშუკელი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: გიორგი ჩადუნელი