



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

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

№

5003454015

201 6

14/07/2015



შპს გარდაბნის თბოსადგური-ს გენერალური
დირექტორს ბატონ ლაშა მგელაძეს

(თბილისი, კახეთის გზატკეცილი N 21)

ბატონო

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი NGAR-01-0206-15-1
მომართვის (ბიუროს 2015 წლის 2 ივნისის რეგისტრაციის N1003915015) საფუძველზე, გიგზავნით
სასაქონლო ექსპერტიზის N004061015 დასკვნას.
დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 05 ფურცლად;

პატივისცემით,

გიორგი მურვანიძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე

WWW.EXPERTIZA.GOV.GE WWW.FORENSICS.GE

თბილისი 0162 შავჭავჭავაძის გამზ. №84

84 Chavchavadze ave., Tbilisi 0162 Georgia

ქუთაისი 4600 მესხის ქ. №5

5 Meskhi str. Kutaisi 4600, Georgia

(995 32) 225 84 84

(995 32) 229 05 24

info@forensics.ge

(995 431) 21 30 03

info@forensics.ge



004061015

ექსპერტის დასკვნა № 004061015

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: შპს გარდაბნის თბოსადგური

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

მისამართი: თბილისი, კახეთის გზატკეცილი N 21

სახელი და გვარი: ლაშა მგელაძე

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები :

იოსებ ჭანტურია / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 7 წლის სტაჟით. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს - აკრედიტაციის ცენტრის აკრედიტაციის N GEO-268-20432279 ISO/IEC 17024 შესაბამისობის სერტიფიკატი P-0038

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

მოგმართავთ თხოვნით დაავალოთ შესაბამის სამსახურს გკვ. კაბელის დემონტაჟის შედეგად მიღებული ვარგისი მასალების და მოწყობილობების საბაზრო ღირებულებების დადგენა.

შემოსვლის თარიღი: 02.06.2015წ

გასვლის თარიღი: 14.07.2015წ

დასკვნა

შპს „გარდაბნის თბოსადგური“-ს მიერ ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი დემონტაჟის შედეგად მიღებული ქონების ჯამური ნარჩენი საბაზრო ღირებულება დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 257372.55 ლარს. სახეობების მიხედვით საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებები იხილეთ ცხრილში - დანართი N1, რომელიც დასკვნის განუყოფელ ნაწილს შეადგენს.

იოსებ ჭანტურია

გამოკვლევა

ექსპერტს წარმოედგინა აღნიშნული ხაზის შესრულებული სამუშაოების ფორმა N2 და საპროექტო დოკუმენტაცია, ასევე დამკვეთის წარმომადგენლებისგან მოწოდებული იქნა ინფორმაცია აღნიშნულ ობიექტთან დაკავშირებით..



004061015

ექსპერტის დასკვნა № 004061015

როგორც მოწოდებული ინფორმაციებიდან ირკვევა 2015 წლის იანვარში განხორციელდა ნკვ. მიწისქვეშა საკაბელო ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობა, გარდაბანში მშენებარე თბოსადგურის გაწყობის სამუშაოების დროებითი ელექტრომომარაგებისათვის. ამ ეტაპზე დაგეგმილია ხაზის დემონტაჟი და აუქციონის წესით გაყიდვა.

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 ბაზარზე 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 მართებულად 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.

- 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.



004061015

ექსპერტის დასკვნა № 004061015

შეფასების გამოყენებული მეთოდები:

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

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 ასლის - ახალი ანალოგის შექმნისათვის.
- ჩანაცვლების ღირებულება გამოხატავს ობიექტის მსგავსი ფუნქციონალური გამოყენების ქონების შექმნისათვის გაწეული ხარჯების ღირებულებას შეფასების თარიღისათვის, თანამედროვე სტანდარტების და ტექნოლოგიების გამოყენებით.

შედარების მეთოდის გამოყენებისას, 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.

ამრიგად შედარების მეთოდის პრინციპია - ღირებულების განსაზღვრა ანალოგიური ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე.

წარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვიდან დადგენილი იქნა გვ. მიწისქვეშა საკაბელო ელექტროგადამცემი ხაზის წარმოებისას გამოყენებული მასალები, მოწყობილობები და მათი რაოდენობები, კერძოდ: ალუმინის სამძარღვა კაბელი 2(A2XSEYBY 3X185) – 5500 გრძივი მეტრი, შიდა დადგმულობის დამაბოლოებელი ქურო POLT-12D/3XI-HI-L12B – 4 ერთეული, შემაერთებელი ქურო POLJ-12/3X120-240 – 12 ერთეული, დამამიწებელი სადენის მისაერთებელი არმატურა EAKT 1657- 4 ერთეული, პლასტმასის ორფენიანი გოფირებული მილი 25/108მმ. – 39 გრძივი მეტრი, სასიგნალო გამაფრთხილებელი ლენტი სიგანით 150მმ. – 2500 გრძივი მეტრი, აგური 10500 ცალი და 630ა. გვ. კ.გ.მ.-ის კარადა ვაკუუმური ამომრთველით – 1 კომპლექტი. წარმოდგენილ ხარჯთაღრიცხვაში ასევე დაფიქსირებული იქნა შესყიდვის მომენტში აღნიშნული მაკომპლექტებული ნაწილების საბაზრო ღირებულებები, რომლებიც შეიძლება განვიხილოთ როგორც დემონტაჟის შემდგომ მათი საბაზრო ღირებულებების დადგენის საფუძველად ცვეთის გათვალისწინებით. წარმოდგენილი, გვ. მიწისქვეშა საკაბელო ელექტროგადამცემი ხაზის წარმოებისას გამოყენებული მასალებიდან ზოგიერთის გამოყენება დემონტაჟის შემდგომ, მათი ტექნიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე შეუძლებელია, ეს ეხება შიდა დადგმულობის დამაბოლოებელი ქურო POLT-12D/3XI-HI-L12B-ს და შემაერთებელი ქურო POLJ-12/3X120-240 – 12-ს; ასევე ელექტროგადამცემი ხაზის დემონტაჟისას მიწის სამუშაოების წარმოების პროცესში სასიგნალო გამაფრთხილებელი ლენტი ზიანდება და კარგავს სასაქონლო სახეს, ამიტომ არ მოხდა მათი შეფასება.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციიდან ირკვევა, რომ ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარმოდგენილ მაკომპლექტებელ ნაწილებს აქვთ რამდენიმე თვიანი ექსპლუატაციის პერიოდი, რომლის დროსაც მათ განიცადეს ცვეთები. აღნიშნული ცვეთების და საწყისი საბაზრო ღირებულებების გათვალისწინებით შესაძლებელია განისაზღვროს დემონტირებული მოძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებები. კერძოდ შესაძლებელია მოხდეს საწყისი საბაზრო ღირებულებების დაკორექტირება ჯამური ცვეთის კოეფიციენტის გამოყენებით.

ჯამური ცვეთის კოეფიციენტი წარმოადგენს ფიზიკური, ფუნქციონალური და გარე ეკონომიკური ცვეთების ერთობლიობას.

გარე ეკონომიკური ცვეთა დამოკიდებულია სხვადასხვა გარე ფაქტორებზე, რასაც ჩვენს შემთხვევაში ადგილი არა აქვს, ამიტომ გარე ეკონომიკური ცვეთის კოეფიციენტი ჩვენს მიერ არ იქნა გათვალისწინებული.

ასევე არ იქნა გამოყენებული ფუნქციონალური ცვეთის კოეფიციენტი, რადგანაც ფუნქციონალური ცვეთის კოეფიციენტი დამოკიდებულია მის ასაკზე და ახალი ტექნიკა გარკვეული პერიოდულობით გამოდის, მიჩნეულია, რომ ყველა ტიპის მოწყობილობისათვის თუკი მისი ასაკი 5 წელს არ აღემატება ცვეთის კოეფიციენტი ნულის ტოლია.

ექსპლუატაციის პერიოდში წარმოდგენილმა ობიექტებმა განიცადეს ფიზიკური ცვეთა. არსებობს ფიზიკური ცვეთის დადგენის რამდენიმე მეთოდი, ჩვენს შემთხვევაში ფიზიკური ცვეთის განსაზღვრა მოხდა ფიზიკური მდგომარეობის ექსპერტიზის მეთოდის გამოყენებით.

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით აღჭურვილობებს არსებული ტექნიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე მინიჭებული აქვს ფიზიკური ცვეთის კოეფიციენტები. ექსპერტის მიერ კვლევის ობიექტების ექსპლუატაციის ვადის, ხარისხისა



004061015

ექსპერტის დასკვნა № 004061015

და მათი ფაქტიური ფიზიკური მდგომარეობის გათვალისწინებით მიეცათ ფიზიკური ცვეთის შესაბამისი კოეფიციენტები.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით დანახარჯების მეთოდით ექსპლუატაციის ვადების გათვალისწინებით წარმოდგენილი ობიექტების ნარჩენი ღირებულების განსაზღვრა მოხდა აღდგენითი ღირებულების გამოყენებით, რაც გამოითვლება ფორმულით:

$$V_{\text{ნარჩენი}} = V_{\text{აღდგ}} (1-K)$$

სადაც: $V_{\text{ნარჩენი}}$ - ნარჩენი ღირებულება, ანუ შესაფასებელი ობიექტების საბაზრო ღირებულება არსებულ მდგომარეობაში, ცვეთების გათვალისწინებით;

$V_{\text{აღდგ}}$ - სრული აღდგენითი ღირებულება, ჩვენს შემთხვევაში ობიექტების საწყისი ღირებულებები (მათზე გაწეული სრული ხარჯი);

K - ჯამური ცვეთის კოეფიციენტი.

წარმოდგენილი მაკომპლექტებული ნაწილების ექსპლუატაციის მცირე პერიოდიდან გამომდინარე შეიძლება აღინიშნოს, რომ ისინი შეიძლება განვიხილოთ როგორც გამართულად მომუშავე აღჭურვილობები, არახანგრძლივი ექსპლუატაციის შემდეგ, დეფექტებისა და გაუმართავობის გამოვლენის გარეშე. განისაზღვრა მათი ცვეთის კოეფიციენტები: 630ა. 6კვ კ.გ.მ.-ის კარადისათვის ვაკუუმური ამომრთველით 5%, ხოლო დანარჩენი მაკომპლექტებლებისთვის 10%.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ჩატარებული კვლევის შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით დადგენილი იქნა წარმოდგენილი მატერიალური ფასეულობების დემონტაჟის შემდგომ ნარჩენი საბაზრო ღირებულებები (დღგ-ის და ცვეთის გათვალისწინებით), რომელთა ჯამური ღირებულება დღევანდელი დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 257372.55ლარს. სახეობების მიხედვით საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებები დღევანდელი დღის მდგომარეობით იხილეთ ცხრილში - დანართი N1, რომელიც დასკვნის განუყოფელ ნაწილს შეადგენს.

იოსებ ჭანტურია

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: დავით ამაშუკელი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: გიორგი ჩადუნელი

დანართი N1.

№	საქონლის დასახელება	ზომის ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის საბაზრო ღირებულება (ლარი)	სულ საბაზრო ღირებულება (ლარი)
1	ალუმინის 2(A2XSEVF 3X185) მარკის სამმარღვა კაბელი	მეტრი	5500	42.68	234740.00
2	დამამიწებელი სადენის მისაერთებელი არმატურა EAKT 1657	ცალი	4	113.60	454.40
3	ვლასტმასის ორფენიანი გოფირებული მილი D125/108 KF091110	მეტრი	39	5.85	228.15
4	აგური სამშენებლო წითელი	ცალი	10500	0.10	1050.00
5	630ა. ნკვ. კვმ-ის კარადა ვაკუუმური ამომრთველით	კომპლ.	1	20900.00	20900.00
					257372.55