

უძრავი ქონების შეფასების დასავლური მეთოდების ადაპტირება საქართველოს პირობებისათვის

შოთა გუჯაბიძე — სტუ-ს დოქტორანტი

რეზიუმე

სოციალისტური სისტემის ნგრევისა და დამოუკიდებელ სახელმწიფოდ ჩამოყალიბების შემდეგ საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის საკანონმდებლო და საგადასახადო რეგულაციებს სათანადო ყურადღება არ ექცეოდა და ბაზარიც სპონტანურად ყალიბდებოდა. არ ხდებოდა და არ ხდება უძრავი ქონების ბაზრის მეცნიერულ დონეზე შესწავლა და სწავლება, რის გამოც ბაზარზე შესაბამისი სპეციალისტების ნაკლებობაა. მიუხედავად გარკვეული გადადგმული ნაბიჯებისა ამ მიმართულებით, უძრავი ქონების ბაზარზე არ არსებობს დახვეწილი საკანონმდებლო სისტემა, რომელიც დააარეგულირებდა უძრავი ქონების შეფასების სტანდარტებს. აზარზე შესაბამისი კადრების ნაკლებობის გამო უძრავი ქონების შეფასება ხდება არა კომპეტენტური სპეციალისტების მიერ, რაც აფერხებს სავაჭრო ურთიერთობებს აღნიშნულ ბაზარზე და ხელს უშლის მის შემდგომ განვითარებას. აღნიშნული საკითხის კვლევის პროცესში, ჩვენი მიზანია მოვახდინოთ უძრავი ქონების შეფასების დასავლური მეთოდების მაქსიმალურად მორგება და ადაპტირება საქართველოს პირობებისათვის. საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარს გააჩნია სპეციფიკური თავისებურებები, რისი გათვალისწინებაც უნდა მოხდეს შეფასების პროცესში. ერთ-ერთი ამოცანაა შემუშავდეს უძრავი ქონების შეფასების ერთიანი ფორმატის URAR-ის (Universal Residential Appraisal Report) ქართულ ბაზარზე მორგებული ვერსია. ხსენებული შეფასების ფორმატის გამოყენება მკვეთრად გააუმჯობესებს არსებულ სიტუაციას ამ მიმართულებით, რადგან URAR-ი მაქსიმალურად ობიექტურია სტანდარტული შეფასების დროს და განვითარებული ეკონომიკის მქონე ქვეყნებში გამოიყენება უმეტეს შემთხვევებში უძრავი ქონებით ვაჭრობისას.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონების ბაზარი; ქონების შეფასების მეთოდები; ფასნარმოქმნის მექანიზმები; შეფასების კრიტერიუმები.

Adaptation of Real Estate valuation methods to the Conditions of Georgia

Shota Gujabadze

Summary

After socialist systems demolition and formation as an independent country in Georgia legal and tax regulations of real estate market were not paid a proper attention and the market has evolved spontaneously. There was no scientific study of real estate market and teaching in this direction too and appropriate of this there's lack of specialists in that field. Despite some steps in this direction, on Georgian real estate market there is no refined legal system that would regulate the real estate appraisal standards. Due to lack of the relevant specialists on real estate market, appraisal is being performed by incompetent staff, this action inhibits trade relations on the market and hinders its further development. In the research process of mentioned issue, our goal is to manage the adjustment and adaptation of real estate Western appraisal methods to Georgian market conditions. Georgian real estate market has specific characteristics, which should be taken into account in the appraisal process. One of the tasks is to develop real estate appraisal unified format – URAR (Universal Residential Appraisal Rapport) adjusted version for Georgian market. Using mentioned format of appraisal will dramatically improve situation in this field as the URAR is the most objective method in standard cases of appraisal and been used mostly on the real estate trade market.

კავკასიის რეგიონის ქვეყნები, ისევე როგორც ამ რეგიონის ცენტრალური სახელმწიფო – საქართველო გეგმიური ეკონომიკიდან საბაზრო ეკონომიკაზე გარდამავალ ეტაპზეა. ქვეყანა მდგრადი ეკონომიკური განვითარების გზაზე დგას. ცოტა ხნის წინ საქართველომ ხელი მოაწერა ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულებას. ევროკავშირი და საქართველო ჩართული არიან ამბიციურ პროექტში, რომელიც „ღრმა და ყოვლისმომცველი სავაჭრო სივრცის“ (DCFTA) შექმნას ისახავს მიზნად. უნდა აღმოიფხვრას „საზღვრის მიღმა“ არსებული დაბრკოლებები, რითაც საქართველოსთვის გაიხსნება და გაფართოვდება ევროკავშირის შიდა ბაზარი. ბაზარზე დაშვების დაბრკოლებათა ორმხრივი და ეტაპობრივი მოხსნა DCFTA-ს

გეგმის შესაბამისად უნდა მოხდეს. უძრავ ქონებას, როგორც ერთ-ერთ ყველაზე ღირებულ აქტივს და მსხვილ რგოლს მსოფლიო ვაჭრობაში დიდი ადგილი უკავია, როგორც ქვეყნის ეკონომიკის ასევე ქვეყნებს შორის ვაჭრობის განვითარებაში. საქართველოსა და ევროკავშირის მიერ DCFTA-ს შექმნის ფარგლებში გათვალისწინებული საგადასახადო და საკანონმდებლო რეგულაციები აუცილებელია ევროკავშირის ბაზართან დაახლოებისათვის და საბოლოოდ მასზე შესვლისათვის. ამისათვის ჩვენ რაც შეიძლება კარგად უნდა შევისწავლოთ DCFTA-ს შექმნის პროექტით გათვალისწინებული რეგულაციები და ხელი შევუწყოთ მათი საქართველოს სინამდვილეში ადაპტაციისა და ჰარმონიზაციის პროცესების სწორად წარმართვას, რათა საქართველომ დროულად შესძლოს ევროკავშირის ბაზარზე შესვლა.

ჩვენი შესწავლისა და კვლევის საგანი უძრავი ქონების ბაზარი და უძრავი ქონების შეფასებისა და მართვის მეთოდებია. საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე ისევე როგორც ზოგადად კავკასიის რეგიონში ამჟამად მეტად საკამათო სიტუაციაა. შოციალურ-სისტემის ნგრევამ და დამოუკიდებელ სახელმწიფოდ ჩამოყალიბებამ პოსტ საბჭოთა ქვეყნებში სხვა მრავალ ცვლილებასთან ერთად მოიტანა კერძო და დაცული საკუთრება, რამაც უძრავი ქონების ბაზრის შექმნასა და ვაჭრობის განვითარებას შეუწყო ხელი. 2000 წლიდან იწყება შედარებით სტაბილური ეკონომიკური წინსვლა რაც გახდა ერთ-ერთი წინაპირობა უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებისა და გაძლიერების. ამჟამად უძრავი ქონების ბაზარს ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ადგილი უჭირავს საქართველოს ეკონომიკაში და სწრაფი ტემპებით ვითარდება. 2006 წლიდან ბაზარი ველარ აკმაყოფილებდა არსებულ მოთხოვნას რამაც სამშენებლო კომპანიების მომრავლება განაპირობა და დაიწყო ახალი უძრავი ქონებების დიდი რაოდენობით შექმნა. საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარს განვითარების დიდი პერსპექტივა აქვს და მეტად მომგებიანია არსებულ რეალობაშიც კი, მაგრამ ბაზრის განვითარებას საგრძნობლად აფერხებს ის ფაქტი, რომ საქართველოში ამ მხრივ საკანონმდებლო და საგადასახადო რეგულაციები არ არის სრულყოფილი და მნიშვნელოვნად განსხვავდება ევროპულისგან, რადგან ამ საკითხს წლების მანძილზე სათანადო ყურადღება არ ექცეოდა და ყალიბდებოდა სპონტანურად. საქართველოში არ ხდება უძრავი ქონების ფასების დინამიკის

ღრმა და საფუძვლიანი კვლევა, ამის გამო არ არის წვდომა რეალურ მონაცემებზე, ვერ ხერხდება ქონების ობიექტურად შეფასება და ფერხდება საბაზრო ურთიერთობები. ბაზრის განვითარებას აფერხებს ისიც, რომ ქვეყანას არ ყავს შესაბამისი სპეციალისტები ამ სფეროში. რა ხდება ამ სფეროს სამეცნიერო დონეზე შესწავლა და სწავლება, რაც განაპირობებს ბაზარზე თვითნასწავლი, არა კომპეტენტური შემფასებლებისა და მოვაჭრეების ოპერირებას და ზრდის სპეკულაციური გარიგებების, შეფასებისას მიკერძოვებულობის და არაობიექტური გადანყვეტილების მიღების ალბათობას. და რაც მთვარია – მიუხედავად იმისა, რომ საქართველომ უკვე მოაწერა ხელი ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულებას, აღნიშნული საკითხების მოგვარების გარეშე ვერ მოხერხდება მისი ევროკავშირის ოჯახში სრულ-ფასოვან წევრად მიღება.

რაც შეეხება ცალკეული უძრავი ქონების შეფასების მექანიზმებს, საქართველოში დღეს უძრავი ქონების შეფასება ძირითადად შედარების მეთოდის გამოყენებით ტარდება, რომლის დროსაც შესადარებელი ობიექტების შერჩევა არასრული დამთხვევით კეთდება და საბაზრო ფასის განსაზღვრა ძალიან მწირი პარამეტრების მიხედვით ხდება. შედარების მეთოდის გამოყენების დროს შესადარებელ ობიექტს იღებენ საგაზეთო ან ინტერნეტ განცხადებებიდან, სადაც გამყიდველისთვის სასურველი ფასებია მითითებული და არა რეალურად რეალიზაციის ღირებულება. ზოგ შედარებით წინ წაწეულ სააგენტოებსა და აუდიტორულ კომპანიებში ხდება ასეთი განცხადებებიდან აღებული ფასების კორექტირება მითითებულ ღირებულებაზე 20%-ის გამოკლებით. ამის მოტივი შემდეგია – კეთდება დაშვება რომ გამყიდველი სწორედ ამ ოდენობის ფასს ნამატს გააკეთებდა განცხადებაზე, გაყიდვის პროცესში ვაჭრობისას თანხის დასაკლება. იუხედავად იმისა რომ ამ ლოგიკას აქვს არსებობის უფლება ეს დაშვება ასახავს საბაზრო ურთიერთობების მხოლოდ ერთ-ერთი განვითარების შესაძლო ვარიანტს. იგივე ლოგიკით გამყიდველს საჩქაროობიდან ან სხვა არსებითი მიზეზებიდან გამომდინარე შეიძლება მითითებული ჰქონდეს რადიკალურად განსხვავებული (ნაკლები) ფასი. ამიტომ ამ მიდგომის გამოყენება დაუშვებელია და შესადარებელი ობიექტების მოძიება უნდა ხდებოდეს საჯარო რეესტრის ბაზაში უკვე რეგისტრირებული ყიდვა-გაყიდვის ტრანზაქციების საფუძველზე. უძრავი ქონების შეფასე-

ბისას ასევე გამოიყენება მეთოდები: დანახარჯების მიხედვით და შემოსავლების მიხედვით მიდგომა. დანახარჯების მიხედვით მიდგომა გულისხმობს მიწის შეძენის ფასს დამატებული მასზე არსებული ნაგებობის აშენების, გაუმჯობესებისა და აღჭურვის ღირებულებებს გამოკლებული ყველანაირი ცვეთა. ეს მეთოდი არ ასახავს ობიექტის საბაზრო ღირებულებას და გამოიყენება უმეტესად კომერციული ან სპეციალური გარიგებების დროს. ლაც შეეხება შეფასებას შემოსავლების მიხედვით – ეს მეთოდი გულისხმობს უძრავი ქონებიდან მომავალი პოტენციური შემოსავლების ღირებულებად მიმდინარე მდგომარეობის მიხედვით, თუმცა როგორ უნდა განისაზღვროს შემოსავლის ოდენობა თუ არ მოხდება საბაზრო ღირებულების ობიექტური შეფასება რეალურ დროში. შესაბამისად ამ მეთოდით შეფასება დამოკიდებულია პირველ რიგში ისევ საბაზრო ფასით, ანუ ობიექტის შედარების მეთოდით შეფასების ობიექტურობაზე.

ასევე უნდა აღინიშნოს რომ კომპანიები, რომლებიც უძრავი ქონების შეფასებას ახდენენ, თავიანთ დასკვნაში წერენ, რომ შეფასების დროს იგულისხმებოდა რაიმე ფაქტორების არ არსებობა, რომლებსაც შეეძლოთ გავლენა მოეხდინათ შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე, და შემფასებელი პასუხისმგებლობას იხსნის მსგავსი ფაქტორების აღმოჩენისაგან. ჩვენ ვთვლით რომ უძრავი ქონების შეფასებისას, შემფასებლის მიერ გათვალისწინებული უნდა იყოს ყველა მოქმედი ეკონომიკური და ფიზიკური ფაქტორი.

უძრავი ქონების შეფასებისადმი ასეთი მიდგომებით, შეფასების დროს შესადარებელი და გასათვალისწინებელი პარამეტრების არ ცოდნისა თუ უგულვებელყოფის გამო შეფასების შედეგები ხშირად შეიძლება არ ასახავდეს ქონების რეალურ ღირებულებას და იყოს ობიექტურობას მოკლებული. ამის მიზეზი ძირითადად შემფასებლების კომპეტენციაზეა დამოკიდებული. საუკეთესო შემთხვევაში შეფასებას ლიცენზირებული აუდიტორი, ხოლო უარეს შემთხვევაში შესაბამისი განათლების არ მქონე, პრაქტიკოსი მაკლერი გააკეთებს. რა თქმა უნდა აუდიტორების საქმიანობას არ ვაკნინებთ და არც მათ კომპეტენციაში შეგვაქვს ეჭვი, მაგრამ ვთვლით, რომ მათ არ გააჩნიათ უშუალოდ უძრავი ქონების საფუძვლიანი ცოდნა და არც სასწავლო დაწესებულებებში სადაც აუდიტორები გადიან სწავლებას ისწავლება უძრავი ქონების შეფასება როგორც ცალკეული საგანი.

საქართველოს კანონში აუდიტორული საქმიანობის შესახებ დეტალურადაა განსაზღვრული აუდიტორთა საქმიანობის სფერო, მაგრამ არაფერია ნახსენები კონკრეტულად უძრავი ქონების შეფასებაზე, ჩვენ ვთვლით რომ ამ საპასუხისმგებლო და დელიკატური საქმიანობის აუდიტორებზე მიკუთვნება არაკორექტულია. უძრავი ქონების შეფასებას ცალსახად უნდა უძღვებოდეს შესაბამისი განათლების მქონე სპეციალისტი, რომლის საქმიანობაც უნდა იყოს ლიცენზირებადი.

აქვე უნდა აღინიშნოს სახელმწიფოს როლი, რომელმაც უნდა მოახდინოს შესაბამისი რეგულაციებისა თუ ნორმატიული აქტებისა და სტანდარტების დამკვირდება, რადგან ამ სფეროში არ არსებობს კორექტული მომანერგებელი კანონმდებლობა. არსებული კანონმდებლობით სერთიფიცირებული შემფასებლის დასკვნა სავალდებულოა მხოლოდ სახელმწიფო ქონების შეფასებისას, რაც განსაზღვრულია საქართველოს კანონით "სახელმწიფო ქონების შესახებ". კონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბაზაზე არსებობს „შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერთიფიკაციის ორგანო“ რომლის ბაზაშიც 2008 წლიდან დღემდე მხოლოდ ასამდე სერთიფიცირებული შემფასებელი ირიცხება, და მიუხედავად ამ მიმართულებით გადადგმული გარკვეული ნაბიჯებისა, მათი სწავლება და შეფასების მეთოდები არაა სრულყოფილი და საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის რეალობაზე მაქსიმალურად მორგებული.

ჩვენი კვლევების შედეგად პირველად საქართველოში მივიღეთ რეალურ შედეგებს, რაც აუცილებელია უძრავი ქონების ბაზრის ევროპულ ბაზართან დაახლოვებისა და საბოლოოდ მასზე შესვლისათვის. კვლევის პროცესში, ბაზარზე უძრავი ქონების ტიპების მიხედვით, ფასების დასადგენად ჩვენ ვიყენებთ სტატისტიკური ანალიზის მეთოდს, ეროვნული რეესტრის, სახელმწიფოს სტატისტიკური დეპარტამენტისა და თბილისის მერიის მიერ მონოდებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით. ეს საშუალებას მოგვცემს ობიექტურად ავსახოთ ბაზარზე ფასების მდგომარეობა რეალურ დროში. რაც შეეხება უძრავი ქონების დეტალური შეფასებისა და ფასების ცვალებადობის პროგნოზირებისათვის, ამისათვის საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ეკონომიკის კათედრაზე არსებული „ეკონომიკური პროცესების მოდელირების ლაბორატორიის“ ბაზაზე

(ფარგლებში) იგეგმება უძრავი ქონების ბაზრის კომპიუტერული მოდელის შექმნა. კომპიუტერული მოდელირება საშუალებას მოგვცემს მაქსიმალურად დაზუსტებული და ამომწურავი ინფორმაცია მივიღოთ ბაზრის მდგომარეობაზე, ნებისმიერ სეგმენტში. ასევე მოგვცემს საშუალებას ვანარმოთ უძრავი ქონების შეფასება ყველა იმ პარამეტრის გავალისწინებით რასაც შეუძლია ფასის ცვალებადობაზე გავლენის მოხდენა.

ჩვენს კვლევაში ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი საკითხი უძრავი ქონების ცალკეული ობიექტის შეფასების მეთოდია. განვითარებული ეკონომიკის მქონე ქვეყნებში გამოიყენება ე.წ. ნოდებული URAR-ის (Universal Residential Appraisal Raport) საცხოვრებლის უნივერსალური შეფასების ფორმა, რომელშიც დეტალურადაა ჩამოთვლილი უძრავი ქონებისა და მასზე შესადარებელი ობიექტების ყველა ანგარიშგასაწვევი პარამეტრიც. URAR-ის მიხედვით უძრავი ქონების შეფასების მექანიზმი მრავალ ფაქტორზეა დამოკიდებული და კომპლექსურად ითვალისწინებს ობიექტის ლოკაციას, ურბანული განვითარების დონეს, მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ტემპს, ფასების ზრდისა თუ ვარდნის ტენდენციას ობიექტის სიახლოვეს, მოთხოვნა-მიწოდების ბალანსს მიმდებარე ტერიტორიაზე, ანგარიშსწორების ფორმას, ხმაურის და აქტივობის დონეს, საკანალიზაციო და საყოფაცხოვრებო ნარჩენების მართვის ორგანიზებას, ობიექტის ექსპლუატაციის ვადას, შენობის ფუნდამენტის ტიპს და მდგრადობას, გადახურვის ტიპს, გამოყენებულ და ექსტერიერის მოსაპირკეთებელ მასალებს, ობიექტის ცვეთის დონეს, სამეზობლოს სოციალურ სტატუსს, ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოებას, შენობის ენერგო ეფექტურობას, ობიექტის ინოვაციურ ტექნოლოგიურ სერვისს (გათბობა-

ვენტილაციის ავტომატიზირებული სისტემები, საოჯახო ტექნიკისა და ელ.მონყობილობების დისტანციური მართვა) და სხვა მრავალ ფაქტორს.

საქართველოში უძრავი ქონების შეფასება, როგორც ზემოლ აღვნიშნეთ, ხდება ბევრი ფაქტორის უგულვებელყოფით და უმეტესად შემფასებლის სუბიექტურ აზრსა თუ გამოცდილებას ეფუძნება. ევროკავშირის უძრავი ქონების ბაზარზე მოქმედი ოპერატორების გამოცდილების არ გაზიარების გამო შეუძლებელი ხდება ფასების ობიექტურად შეფასება და მათი ცვალებადობის პროგნოზირება, როგორც გრძელ – ისე მოკლევადიან პერსპექტივაში. შემფასებლის სუბიექტური მოსაზრება გამოიყენება URAR-ის ფარგლებშიც, მაგრამ ბევრად დახვეწილი სახით, შემფასებლის დასკვნა დართულია URAR-შიც, მხოლოდ იმ განსხვავებით, რომ შეფასების სხვა მრავალ პარამეტრს შორის დასკვნა იკავებს URAR-ის საერთო მოცულობის მხოლოდ 10%-ს. ასეთი მიდგომა მაქსიმალურად ამცირებს ადამიანურ ფაქტორს შეფასებისას და მინიმუმამდე დაჰყავს მიკერძოვებულობის ალბათობა. ტექსტზე დართულია URAR-ის ქართულად შესრულებული ვერსიის სამუშაო ვარიანტი (მაგალითისათვის), რომლის დახვეწასა და ბაზარზე მორგებისთვისაც აქტიურად ვმუშაობთ.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. <http://certification.org.ge/>
2. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“
3. საქართველოს კანონი „უცხოელთა და მოქალაქეობის არ მქონე პირთა სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ“ მე-7 და მე-15 მუხლები.