

უპირველესტო - მიწის და ტყის რესურსების ეკონომიკური შეფასების აქტუალური საკითხები საქართველოში

ალექსანდრე სიჭინავა, პროფესორი
დალი სეხნიაშვილი, პროფესორი
მედეა ჩიქავა, პროფესორი

რეზიუმე

მიწის რესურსების სრულად, რაციონალურად და ეფექტიანად გამოყენების პირობების შექმნა და მართვის გაუმჯობესება ერთ-ერთი აქტუალური პრობლემაა მსოფლიოს ყველა ქვეყნისათვის. ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია საქართველოსათვის, რომელიც ხასიათდება მცირე მიწიანობით და ეროვნული პროცესების სწრაფი განვითარებით. ამასთან მიწის, როგორც ადამიანის სიცოცხლის აუცილებელი პირობის და წარმოების ძირითადი საშუალებების განსაზღვრულობა, შეუნაცვლებადობა, მოსახლეობის სწრაფად ზრდა და მატერიალური დოვლათის წარმოების მატების საჭიროება, ქვეყანაში განაპირობებს მიწის რესურსების უფრო სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების აუცილებლობას.

სტატიის ავტორის აზრით, საქართველოში ეკონომიკური და კერძოდ ტყის დეგრადაციის ერთ-ერთ მთავარ მიზეზს წარმოადგენს ტყეების ეკონომიკური მომსახურების შეუფასებლობა, როდესაც ტყის ღირებულება ფასდება მხოლოდ მერქნისა და ტყის დამხმარე პროდუქტების მიღების შესაძლებლობით და არ გაითვალისწინება ტყეების ბუნების დაცვის ფუნქციები.

ავტორის აზრით, საქართველოს სოფლის მეურნეობაში განვითარების პროცესის სათანადოდ წარმართვისათვის საჭიროა სერიოზული სამუშაოების ჩატარება. პრობლემის გადასაჭრელად სტატიაში მოცემულია არსებული სიტუაციის ანალიზი და ჩამოყალიბებულია გარკვეული რეკომენდაციები. ტყის რესურსების შეფასება განხილულია სამკურნალო მცენარე ფურისულას მაგალითზე.

საკვანძო სიტყვები: ბუნებრივი რესურსები, ეკონომიკური შეფასება, მიწა, ტყის რესურსები.

Actual Issues of Economic Evaluation of Real Estate - land and Forest Resources in Georgia

Alexander Sichinava, Professor
Dali Sekhniashvili, Professor
Medea Chikava, Professor

Summary

Creating the favorable conditions for thorough, rational and efficient use of the land resources and improving land management is one of the urgent problems for any country in the world, and is particularly important for Georgia, as for the land-poor country with rapidly progressing erosive

processes. In addition, as the land is necessary for human life, is the durable means of production and is indispensable, by considering the swift population growth and need to boost the production volume of the material values, the use of the land resources in the country must be more thorough, rational and efficient.

In the opinion of the authors of the article, one of the reasons for the degradation of the eco-systems in Georgia and of forests in particular, is the failure to assess the eco-system service of forests, as the forest value is fixed by considering the opportunity to gain the timber and other secondary forest products only, without considering the environmental protection function of the forests.

In the authors' opinion, the due management of the agricultural development of Georgia needs significant preparatory works. In the attempt to solve the existing problems, the article gives the situation analysis and certain recommendations. Estimation of forest resources are considered by case study of medicinal plant Primrose.

Keywords: natural resources, economic evaluation, land, forest resources.

* * * * *

მიწა არის ადამიანის სიცოცხლისა და ადამიანის საქმიანობის საფუძველი, პროდუქტების წარმოების სფერო. იგი ბუნებრივი რესურსებისა და არამატერიალური (ჰაერი) სიმდიდრეების მატების წყაროა. ადამიანის ნებისმიერი საქმიანობა — სანარმოო, კომპერაციული ან უბრალოდ ცხოვრებისეული საქმიანობა დაკავშირებულია მიწასთან, რომელიც გამოიყენება, როგორც სატყეო მეურნეობის წარმართვის საფუძვლად და საშუალებად. მიწა არის ბიოსფეროს შემადგენელი ნაწილი, ბუნებრივი რესურსების განვითარებისა და თავმოყრის ადგილი. ბუნებრივი რესურსები მასთან ორგანულადაა დაკავშირებული¹.

მაშასადამე, მიწა წარმოადგენს საციცოცხლო სივრცეს, ადამიანის სიცოცხლის უზრუნველყოფის სფეროს, მისი არსებობის გარემოს და რთულ ბუნებრივ სისტემას ერთდროულად. მიწის უნიკალურ თვისებად შეიძლება ჩაითვალოს მისი თვისება სხვა ბუნებრივი ძალების დახმარებით მცენარეები აქციოს პროდუქტად, მათ შორის სასოფლო-სამეურნეო. მას შეუძლია ნიადაგი გაამდიდროს ორგანული ელ-

1. ა.სიჭინავა, პ.კოლუაშვილი, დ.გვიაშვილი, ა. მესხიშვილი. უძრავი ქონების სახელმძღვანელო სტუდენტებისათვის. თბილისი 2013 წ. გვ. 231.

ემენტებით.

ფართო გაგებით „მინა“ მოიცავს ყველა ბუნებრივ რესურსსა და სიმდიდრეს, რომელიც მიეკუთვნება „ბუნების ნაჩუქარ სიმდიდრეებს“ და მას იყენებს ადამიანი. ამ ფართო კატეგორიაში შედის ისეთი რესურსები, როგორიცაა სახნავი მიწები, ტყეები, სასარგებლო წიაღისეულის საბადოები, წყლის ობიექტები. თვითონ მინა არის მნიშვნელოვანი ბუნებრივი რესურსი.

მინის შეფასება უნდა განვიხილოთ ორი მიმართულებით. ერთი მხრივ, მინა წარმოადგენს ბუნებრივ რესურსს, რომელიც ხასიათდება სივრცობრიობით, რელიეფით, ნაყოფიერებით, წყლებით, ტყე-ბუჩქითა და ცხოველთა სამყაროთი (ფლორითა და ფაუნით). მინის შეფასება ხდება მისი მრავალმიზნობრივი ფუნქციიდან გამომდინარე, რომელიც მუდმივად დააკავშირებული მოგების მიღებასთან. მეორე მხრივ, მინა განიხილება, როგორც უძრავი ქონების ძირითადი შემადგენელი ნაწილი. იგი ფასდება სარგებლობიანობისა და შემოსავლიანობის პოზიციიდან. მისი შეფასებისას გამოიყენება ნებისმიერი კონკრეტული მინის ნაკვეთი.

ბუნებრივი რესურსები კაცობრიობის ცივილიზაციის განვითარების პირველ წყაროდ და საფუძვლად ითვლება. ადამიანს შეუძლია არსებობისთვის აუცილებელი რესურსები ბუნებისაგან მიიღოს. მას ტექნოლოგიების განვითარებაში სერიოზული ცვლილებები შეაქვს ბუნებრივი რესურსების მიმართულების, ფორმის და მასშტაბების განვითარებაზე. ადამიანები თავიანთი შრომით ქმნიან მატერიალურ სიმდიდრეს, რომლებსაც ღებულობენ ბუნებრივი რესურსებისგან, მაგრამ ადამიანთა საზოგადოების განვითარების საფუძვლად მაინც მინის ბუნებრივი, ბიოლოგიური და მინერალური რესურსები რჩება.

საქართველოში ბუნებრივი რესურსები თამაშობენ ძალიან დიდ როლს ეკონომიკის განვითარებაში. მაგალითად, თბილი წყლები (გეიზერები) გამოიყენება სამკურნალო დანიშნულებებით, სათბურების მოსაწყობად, სახლების გასათბობად (თბილისის მთელი უბნები თბება ცხელი წყლით), აბანოების მოსაწყობად (თბილისის გოგირდის აბანოები ცნობილია მთელ მსოფლიოში). თბილი წყლები გამოიყენება სოფლის მეურნეობაში, მედიცინაში და სხვ.

განსაკუთრებით დიდი შემოსავალი შემოაქვს ქვეყანაში მინერალურ წყლებს (ბორჯომი, ნაბეღლავი, ლიკანი და მრავალი სხვ.). ასევე დიდი მნიშვნელობა ენიჭება სათბობ-ენერგეტიკული მასალების მარაგების არსებობას. ქვეყანას გააჩნია ქვანახშირის ხუთას წლიანი მარაგი, ხოლო კომპანია „ფონტერა“-ს კვლევის შედეგების მიხედვით კი გვაქვს სამი ტრილიონი კუბამეტრი გაზის მარაგი. თუ ყოველივე ამას მივცემთ ეკონომიკურ შეფასებას და გადავიყვანთ ფულად ერთეულებში, მისი ღირებულება კოლოსალურია.

ბუნებრივ რესურსებს მიეკუთვნება ბუნებრივი ობიექტები და მოვლენები (ბუნებრივი ძალები, ქარის ენერგია, მზის ენერგია და სხვ.). მაგალითად,

სამხრეთ საქართველოში, კურორტ აბასთუმანში წელიწადში 265 დღე მზიანია, იქ აშენებულია მსოფლიოში უდიდესი ობსერვატორია. კურორტ აბასთუმნის გამოყენება შესაძლებელია მზისგან ელექტროენერგიის მისაღებად.

ბუნებრივი რესურსები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს, როგორც: 1. შრომის საშუალება (მინა, წყლის რესურსი, წყალი, როგორც მორწყვის საშუალება); 2. ენერგიის წყარო (ქვანახშირი, ჰიდროენერგეტიკა, გეოთერმული ენერგია, ატომური ენერგია და სხვა); 3. ნედლეული და მარაგები (მინერალები, ხე-ტყე, ტექნიკური წყალი); 4. მოხმარების საგნები (სასმელი წყალი, სამკურნალო ტალახები, მინერალური წყლები; სამკურნალო მცენარეები, სოკოები, ცხოველები და სხვა); 5. დასვენებისა და მკურნალობის ადგილები; 6. სამეცნიერო კვლევების ადგილები (მასალები ფარმაციისთვის, კოსმეტოლოგიისთვის. მღვიმეები - ტურიზმისა და სამკურნალო მიზნებისთვის გამოიყენება და სხვა); 7. რესურსები, რომლებიც ხელს უწყობენ ეკოსისტემურ მომსახურებას და ეკოლოგიური ბალანსის შენარჩუნებას (ეროზიის შეჩერება, კლიმატის შენარჩუნება, წყლის რეჟიმის რეგულირება და სხვ.).

ბუნებრივი რესურსების კლასიფიცირება შესაძლებელია შემდეგნაირად: 1. აღდგენის უნარის მქონე რესურსები; 2. აღდგენის უნარის არ მქონე რესურსები; 3. პირობითად აღდგენის უნარის მქონე რესურსები.

აღდგენის უნარის არ მქონე რესურსებს მიეკუთვნება ბუნებრივი სასარგებლო წიაღისეულები, ხოლო აღდგენით რესურსებს მიეკუთვნება ტყე, ტყე-ბუჩქნარი, წყლის ბიო რესურსები. პირობითად აღდგენით რესურსებს მიეკუთვნება ნიადაგი, მას ხანდახან აიგივებენ მინის რესურსებთანაც, მინის ქვეშა წყლების რესურსები. რესურსების ამ სახეობებს შორის განსხვავება ისაა, რომ ზოგიერთი მათგანი ამომწურვადია და მათ აღდგენას საუკუნეები სჭირდება (მაგალითად, ქვანახშირი, ნავთობი, მადნები), ეს არის მკვდარი ბუნება. ცოცხალი ბუნება კი თვითრეგულირებადია, თვით კვლავნარმოებადია, თუ მას გონივრულად გამოვიყენებთ, იგი ადამიანს ემსახურება დიდი ხნის განმავლობაში და აძლევს მას მრავალი საუკუნის განმავლობაში კეთილდღეობას.

ნიადაგი კი მიეკუთვნება პირობითად აღდგენით რესურსებს, რადგანაც ნიადაგის აღდგენის პროცესი მიმდინარეობს ასევე ხანგრძლივი დროის განმავლობაში.

საქართველოში, ბონიტეტის ბაზის მიხედვით 57 ნიადაგის სახეობიდან გვხვდება 51, რაც ძალიან საინტერესოა და ხელს უწყობს სხვადასხვა ხარისხისა და გემოვნების პროდუქციის წარმოებას. საქართველოში, რადგანაც იგი მცირე მინიანია, განსაკუთრებული ყურადღება ენიჭება მინების ათვისების პროცესს. სავარგულების ძირითად სახეობებს მიეკუთვნება: სასოფლო-სამეურნეო, სატყეო და სამონადირეო სავარგულები.

მინების განსაკუთრებულ გამოყენებად შეიძლება

ჩაითვალოს იქ არსებული ბუნებრივი ეკოსისტემების შენარჩუნება, რომლებიც ქმნიან ბუნებრივ სიმდიდრეს და ასრულებენ ეკოსისტემურ მომსახურეობას. მათ მიეკუთვნება: 1. კლიმატის რეგულირება; 2. წყლის რესურსების დაცვა; 3. ნიადაგის წარმოშობა; 4. ბიოლოგიური და სხვადასხვაობის შენარჩუნება; 5. რეკრეაციული პირობების შექმნა (ეკოლოგიური ტურიზმი, სპორტული თევზჭერა, მღვიმეების გამოყენება სამკურნალოდ და სხვა).

ბუნებრივი ეკოლოგიური სისტემა (ეკოსისტემა), ეს არის ბუნებაში არსებული ბუნებრივი გარემო, რომელსაც აქვს სივრცობრივ-ტერიტორიული საზღვრები, რომელშიც ცოცხალი (ნარგავები, ცხოველები და სხვა ორგანიზმები) და მკვდარი ელემენტები ურთიერთკავშირში არიან, როგორც ერთიანი და მჭიდროდ დაკავშირებული.

ტყე წარმოადგენს მცენარეების ერთობლიობას, რომლის საფუძველია ხეები, რომლებიც ქმნიან ჩაკეტილ გარემოს. ტყის ცნება მოიცავს არამარტო ხეებს, არამედ ტერიტორიას, რომელიც დაკავებული აქვს ტყე-ბუჩქნარს, ასევე ღია ტერიტორიებს: ტბები, ტაობები, სერები და სხვ. თუ ისინი არ არღვევენ ტყის მასივის ერთიანობას. ტყის მასივის დიდი ხნით არსებობა დაკავშირებულია მის აღდგენა — განაშენიანებასთან. აღდგენა — განაშენიანება შეიძლება იყოს ხელოვნურიც და ბუნებრივიც, რომელიც ხდება ნერგების დარგვის ან დათესვის გზით. ტყე არის მრავალფეროვანი რესურსების მიღების წყარო, რომელთაგან ყველაზე მნიშვნელოვანია ხე-ტყე. ხე-ტყის გარდა ტყეში მზადდება მეორე ხარისხოვანი პროდუქტები: სოკო, კენკროვანები, თხილი, კაკალი, სამკურნალო მცენარეები, სხვადასხვა მრავალწლიანი კულტურები, თესვები და სხვა. ტყე ასევე არის ნადირთა თავშესაფარი, ეს უკანასკნელი კი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სანადირო მეურნეობის მოსაწყობად. ტყეში აშკარად ჩნდება შესაძლებლობა მინის სხვადასხვა დანიშნულებით გამოყენებისთვის. ადამიანისთვის სარგებლობის მოტანის გარდა ჟანგბადის წარმოქმნასა და მოძრაობას, ისინი მდინარეებს ამარაგებენ წყლით. ასუფთავებენ ატმოსფეროს მავნებელი ნივთიერებებისგან. ტყეები არიან ბიოსფეროს მნიშვნელოვანი კომპონენტები, ისინი უზრუნველყოფენ მის მყარ განვითარებას. თანამედროვე პირობებში მთელ მსოფლიოში ეკოსისტემების ეკოლოგიურ ფუნქციას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება.

საქართველო არის პატარა ქვეყანა, მაგრამ ტყის რესურსებით მდიდარი, თუმცა თანამედროვე პირობებში მოხდა მისი უმოწყალო გაჩეხვა. ტყეების იყოფა სამ ძირითად ჯგუფად: 1. ეკოლოგიურად მეტნაკლებად ღირებული ტყეები (ტყეები, რომლებიც წყლის შემნახველის როლში გადიან, სანიტარულ-ჰიგიენურის ჯგუფი, რეკრეაციული და ა.შ.); 2. მეორე ჯგუფს მიეკუთვნება ტყეები, რომლებიც განთავსებულია მოსახლეობის მჭიდრო დასახლებებთან, რომლებსაც სოციალურად და ეკოლოგიურად აქვთ შეზღუდული გამოყენების მნიშვნელობა; 3. მესამე

ჯგუფი, ესაა ტყეები, რომლებიც გამოიყენება (ხე-ტყის მასალის) დასამზადებლად. ამ სამი ჯგუფის ერთობლიობა ქმნის საქართველოს ტყის ფონდს. არის ტყეების ნაწილი, რომლებიც საქართველოს ფონდს არ მიეკუთვნება. მაგალითად, ქალაქის ტყეები და ტყეები, რომლებიც თავდაცვის ობიექტებთან არიან განლაგებული. ასევე ტყეები, რომლებიც ეკლესიებს ეკუთვნის. ტყის ფონდის მიწები იყოფა ტყის მიწებად და მიწებად, რომლებიც ტყეს არ ეკუთვნიან. ტყის მიწებზე ხარობს ტყე. ტყის მიწებს მიეკუთვნება მიწების ის ნაწილი, რომელიც ტყის გაჩეხვის შემდეგ მისი ხელახლა გაშენიანებისთვის გამოიყენება. ტყის შიგნით არსებული მიწის ფართობები გამოიყენება ნაგებობების ასაშენებლად.

ტყის მიწებს მიეკუთვნებიან მიწები, რომლებიც დაფარულია ტყე-ბუჩქნარით, ან ისეთი მიწებით, რომლებიც არაა დაფარული ტყე-ბუჩქნარით, მაგრამ ტყის აღდგენის დანიშნულებით გამოიყენება (ტყის ჭრისთვის გამოყოფილი ტერიტორიები, სანიტარული ჭრა, ტყის აღდგენისთვის სანერგე მეურნეობისათვის გამოყოფილი ტერიტორიები, ხეები და სხვ.), ასევე ტყის ფონდთან განლაგებული მიწები (ჭაობიანი მიწები, ქვიანი მიწები და სხვ. მიწები, რომლებიც სასოფლო სამეურნეო დანიშნულებით ვერ გამოიყენება)².

ტყის ფონდის მიწებს მიეკუთვნება ტყის ცალკეული ნაწილები, ასევე ტყის მიწები და არა ტყის მიწები. ტყის ფონდის ეს სახეობები და იურიდიულად და სამართლებრივად უნდა იყვნენ განმარტებული და დასაბუთებული. ეკონომიკური გაგებით კი ტყის ფონდის მიწების განმარტება შესაბამეა უძრავი ქონების შინაარსს, მის განმარტებას, რადგანაც შედგება მიწისაგან, შენობა-ნაგებობებისგან, გზებისგან და სხვ.

განსაკუთრებით ძვირფასი მიწების ფონდის და მათზე განაშენიანებული ნარგავების დაცვის მიზნით აუცილებელია შეიქმნას სამართლებრივი საფუძვლები, რომლებიც განსაზღვრავენ მათი გამოყენების კანონიერებას, ტყის გამოყენების რეჟიმებს.

ტყის რესურსები იყოფა: ხე-ტყის რესურსებად, ნარგავებად, არა ხე-ტყის რესურსებად. არა ხე-ტყის რესურსებს უწოდებენ მეორე ხარისხოვან რესურსებს. მათ მიეკუთვნება სოკოები, სამკურნალო მცენარეები, კენკროვანები და სხვა. თუმცა ამ რესურსებს უწოდებენ მეორე ხარისხოვანს, მაგრამ მათი რეალიზაციით მიღებულმა შემოსავალმა შესაძლოა გადააჭარბოს ტყისგან მიღებულ შემოსავალს, რომელსაც ის ხე-ტყის რეალიზაციით იძლევა. მაგალითად, როგორც კენკრების სამკურნალო მცენარეებისა და სხვა მცენარეების დამზადების შედეგად მიღებულმა შემოსავლებმა შეიძლება მნიშვნელოვნად გადააჭარბოს ტყის დამზადებას.

ტყის გამოყენების ძირითადი მიმართულება: 1. ხე-ტყის დამზადება, მეორე ხარისხოვანი ტყის

2. ამესხიშვილი, პ. კოლუაშვილი, „საქართველოში მინის კონსოლიდაციის განხორციელება აუცილებელია“, ჟურნალი ბიზნეს-ინჟინერი, 2014 წლის №3, გვ. 221.

რესურსების გამოყენება; 2. ტყის დამხმარე სავარ-გულების გამოყენება (თივის მოთიბვა, ხის წვენების დამზადება, ტყეში გახარებული ნაყოფის მოკრეფა, კენკრების, თხილის, კაკალის, სოკოების და სხვა ტყის საკვები პროდუქტების დამზადება, სამკურნალო მცენარეების და სხვა).

ტყის გამოყენების მნიშვნელოვან სახეობად გვევ-ლინება სამონადირეო მეურნეობა და დასვენების ორგანიზება, ტურიზმის განვითარებისა და სპორ-ტული ღონისძიებების ჩასატარებლად.

ტყის რესურსების გამოყენებისთვის გადასახადი დგინდება, იმის მიხედვით თუ ტყის რომელ რესურს გამოვიყენებთ. შეიძლება ეს იყოს ტყის გამოყენების-თვის გაფორმებული იჯარის გადასახადი, ნადირო-ბის გადასახადი და სხვა. ტყის რესურსების გამოყ-ენებისათვის გადასახადის ოდენობას უნდა არეგუ-ლირებდეს კანონი.

ტყის რესურსების ღირებულების შეფასება შეი-ძლება ჩავატაროთ მრავალი მიზნით. ტყის რესურსებ-ის შეფასების ძირითად მიზნად გვევლინება: 1. ტყის რესურსების გამოყენების გადასახადის განსაზღვრა; 2. ტყის რესურსების კერძო საკუთრებაში გადაცემის ფართის განსაზღვრა; 3. ტყის რესურსების გამოყენ-ების იჯარის განსაზღვრა; 4. ტყის მიწების გამოყენ-ების ეფექტურობის განსაზღვრა და სატყეო მეურ-ნეობის წარმართვის ეფექტურობის განსაზღვრა; 5. ტყის რესურსების დამზადებისა და გადამამუშავების განსაზღვრა; 6. ეკოლოგიური ზარალისა და ბუნების დაცვითი პროდუქტების ეფექტურობის შეფასება; 7. ტყის ჭრის ბრუნვის განსაზღვრა.

ტყის რესურსების შეფასება ხასიათდება თავისე-ბურეებით. ტყის რესურსებისა და მიწის შეფასების საფუძველია წარმოების ფაქტორების თეორია, რომ-ლის საფუძველზეც წარმოების ფაქტორები (შრო-მა, კაპიტალი, ბუნებრივი რესურსები) ერთიანდებ-იან ერთად, ჰქმნიან წარმოების პროცესს, რომლის შედეგია პროდუქტი, რომლის რეალიზაციაც ხდება ბაზარზე.

ტყის მიწების ღირებულების და მასთან დაკავშ-ირებული რესურსების შეფასება შეიძლება ჩატარდეს მიწის ნაკვეთების შეფასების ზოგადი პრინციპების გამოყენებით, რომელიც ახასიათებს ტყის მიწის ცალკეულ ნაკვეთებს.

ტყის მიწის ნაკვეთების შეფასების დროს გასათ-ვალისწინებელ თავისებურებებს მიეკუთვნება: 1. ზრდასრული ტყის სამრეწველო ციკლის ხანგრძლივი პერიოდი ანუ როდესაც ტყე ღებულობს სასაქონლო ფორმას. ტყე სამშენებლო მნიშვნელობის ხდება 40-100 წლის განმავლობაში მისი დარგვიდან; 2. ტყის რესურსების ღირებულება ცვალებადია. მაგალითად ტყე ძვირადღირებულია როდესაც ის საექსპლიატა-ციოდ (მოსაჭრელად ვარგა), მაგრამ ტყის მოჭრის შემდეგ, ახალი ნარგავები სამრეწველო მნიშვნელო-ბის მხოლოდ 40-100 წლის მერე შეიძენენ, ამიტომ ტყის ფასი მოჭრამდე და მოჭრის შემდეგ მკვეთრად განსხვავებულია; 3. ტყის მიწების ღირებულებების ციკლური ცვალებადობა ემთხვევა ტყის მოჭრის პე-

რიოდს ანუ როდესაც ტყე ხდება სრულფასოვანი. ხეები აღწევენ მოჭრის ასაკს; 4. ტყეში ხეების ხარისხ-ობრივი მახასიათებლებზე ღირებულების დამოკიდე-ბულება (ჯიშობრივი შემადგენლობა, ხის დიამეტრი, ხის ასაკი და ხარისხი). ტყის ღირებულება განისაზ-ღვრება ტყის პროდუქციის ფასებით, რომლებიც თავის მხრივ დამოკიდებულია ხის მასალის ხარისხზე; 5. ტყის რესურსებზე ეკონომიკური ხელმისაწვდომო-ბა ან სრულაც ტყის არ არსებობა, სამ ნაწილად იყოფა, ესენია: ხელმისაწვდომი (დამზადების შე-მოსავლები აჭარბებენ ხაზებს); ზღვრული (როდესაც შემოსავლები ან ემთხვევა ხარჯებს ან უფრო დაბა-ლია); მიუწვდომელი (როდესაც ხარჯები ჭარბობენ შემოსავლებს); 6. ტყის რესურსების მრავალმხრივი დანიშნულება, რომელიც კონკურენტუნარიანობით ხასიათდება; 7. ჯერჯერობით ტყეების გაყიდვა არ ხდება კერძო მესაკუთრეზე, ყოველშემთხვევაში სწრაფი ტემპებით.

ტყეს აქვს თავისებურება ბუნებრივი ზრდის პე-რიოდში სანამდისაც მიაღწევს ზრდასრულ ასაკს გაზარდოს თავისი მაჩვენებლები ბუნებრივი ზრდის შედეგად. გარკვეული ასაკის მიღწევის შემდეგ ტყე ინარჩუნებს თავის სასაქონლო თვისებებს, მაგრამ დაბერებასთან ერთად შეიძლება გაუარესდეს მისი მაჩვენებლები, რადგანაც დიდი ასაკის ხეები ხმებიან და სხვა ხეებსაც აფუჭებენ, ამიტომ აუცილებელია ჩატარდეს სანიტარული ჭრები. შესაბამისად ტყის მიწის ფასი განისაზღვრება ტყის დანაზოგებით და ასევე ხე-ტყის ხარისხით. ე.ი. რაც მეტია ხე-ტყის დანაზოგები ტყეში, მით მეტია ამ ხე-ტყის ხარისხი, მით უფრო მეტია ფასი ხე-ტყეზე. ხე-ტყის ხარისხი განისაზღვრება ხის დიამეტრით, ხის ჯიშობრივი შე-მადგენლობით და სხვა. მაგალითად ხის დიამეტრი-დან გამომდინარე ხე იყოფა სამრეწველოდ და შეშად. ტყის ჯიშები იყოფა წიწვოვნებად (ფიჭვი, კედარი და სხვ.), ფართო ფოთლებიანები (მუხა, წიფელი, კაკა-ლი და სხვა). სამრეწველო ხეების ფასები ძალიან დიდად განსხვავდება შეშის ხის ფასებისგან. ძალიან დიდია ფასები ფართოფოთლოვან მცენარეებზე სხვა ჯიშის ხეებთან შედარებით. მაშასადამე, რაც უფრო დიდია ფასები პროდუქციაზე, რომლებიც შეიძლება მიღებულ იქნას მზარდი ტყისგან, მით მეტია მისი ღირებულება.

შემოსავალი მზარდი ტყეზე შეიძლება მიღებულ იქნას მხოლოდ მომავალში, ამიტომ ასეთი ტყის ღი-რებულება დამოკიდებულია არა მარტო წლიურ ხე-ტყის ზრდაზე, არამედ ფულის დროში ღირებულებე-ბზე, არამედ იმაზე თუ რა ასაკში აღწევს (მცენარე) ხე სრულ ზრდას. ე.ი. ტყის ფასი დამოკიდებულია თავდაპირველი თანხის დისკონტირებაზე, რითაც ძველი ღირებულება უთანასწორდება დღევანდელ ღირებულებას და იმ პერიოდის ღირებულებას, როცა ტყე აღწევს სრულ ზრდას.

თავდაპირველი დისკონტირების სიდიდე დამოკ-იდებულია ეკონომიკურ ფაქტორებზე და ინვეს-ტორების მოლოდინზე.

დისკონტირების სიდიდე დამოკიდებულია ტყის

პროდუქტებზე ინვესტიორის ჩადებული ფინანსების ეკონომიკურ ეფექტიანობაზე. ტყის კვლავწარმოების პროცესის ხანგრძლივობა, შესაბამისად ინვესტირებაც სატყეო მეურნეობაში ხანგრძლივია, შეფასების პროცესი დისკონტირებასთან მიმართებაში ძალიან მგრძნობიარე ხდება. რაც უფრო ინჟერება ტყიდან მიღებული შემოსავალი, მით ნაკლებია მისი ღირებულება.

დღევანდელი კანონმდებლობის მიხედვით ტყის მიწების გაყიდვა ქვეყანაში დაშვებულია. აქედან გამომდინარე აუცილებელია მოხდეს ტყის მიწის შეფასება. ტყის მიწების შეფასების დროს პირველ რიგში განიხილება უფლებათა ღირებულება, რომელიც საშუალებას გვაძლევს მოგების მიღებას და ტყის მარაგების შეფასებას.

ტყის რესურსების შეფასების ობიექტი შეიძლება იყოს: 1. ტყის მიწები, რომელზედაც იზრდება ნარგავები ან ნარგავების გარეშე მიწები; 2. რამდენი ხე დგას ტყის მიწაზე; 3. ტყის რესურსების სხვა სახეობები, როგორცაა: სოკოები, კენკროვანები, თხილი, ნიგოზი, ნაბლის ნაყოფი, სამონადირეო მეურნეობა, სამკურნალო მცენარეები და სხვა.

სამკურნალო მცენარეებიდან განვიხილოთ მაგალითად ფურისულა. ფურისულა ფურისულასებრთა ოჯახის მრავალწლოვანი ბალახოვანი მცენარეა. ცნობილია მისი 600-ზე მეტი სახეობა რომლებიც გავრცელებულია მთელ მსოფლიოში. საქართველოში გვხვდება 22 სახეობა. მისი ერთ-ერთი სახეობაა ჩვეულებრივი ფურისულა - *Primula vulgaris*, რომლის გავრცელების ბუნებრივი არეალია: კარპატები, ყირიმი, ამიერკავკასია, რუსეთის ევროპული ნაწილი, თითქმის მთელი დასავლეთ ევროპა (სამხრეთით პორტუგალიიდან, ესპანეთიდან და იტალიიდან ჩრდილოეთით ნორვეგიამდე), ჩრდილოეთ აფრიკა (ალჟირი), ახლო აღმოსავლეთი და ცენტრალური აზია.

Primula vulgaris-ის ერთ-ერთი ქვესახეობაა ვორონოვის ფურისულა (*Primula woronowii*) კავკასიის ენდემებს მიეკუთვნება. თუმცა გავრცელებულია ამიერკავკასიაში. იგი შეტანილია სომხეთის (2011), დაღესტნისა (1998) და ჩეჩნეთის რესპუბლიკების (2007) წითელ წიგნებში.

საქართველოში ტყის ფურისულა გვხვდება რაჭის ხეობის ბალახოვან საფარში; კახეთში - ყვარლის რაიონში; ლაგოდეხის წიფლნარ მთასა და ქართული მუხის ტყის (*Quercus iberica*) ბალახოვან საფარში; სამეგრელოში, გურიაში, გურიაში, აჭარასა და იმერეთში. თბილისის შემოგარენში - წყნეთში, მცხეთის რაიონში და ა.შ.

Primula woronowii საქართველოს ეროვნულ ბოტანიკური ბაღის კოლექციის ბირთვის ერთ-ერთი შემადგენელი მცენარეა, რომელიც ინტროდუცირებულია და ბუნებრივად იზრდება ტყეებში, ტყის პირებსა და ბილიკებზე. იგი მეტ-ნაკლებად გამოირჩევა ბუნებაში მოზარდი თანამოძმეებისგან ჰაბიტუსით, ზრდა-განვითარების რიტმით, თესლების სიუხვითა

და სხვა მორფოლოგიური თუ ბიოლოგიური ნიშნებით. ფურისულა ჯერ კიდევ უძველესი დროიდან იყო ცნობილი და ითვლებოდა ოლიმპის სამკურნალო ყვავილად. მას „დოდეკატონს“ — „12 ღმერთის ყვავილს“ უწოდებდნენ და სჯეროდათ, რომ იგი ყველანაირ დაავადების სამკურნალო ნაშალი იყო.

ფურისულა, როგორც გაზაფხულის ერთ-ერთი პირველი ყვავილი, ოქროს გასაღებების ასხმას ჰგავს.

ძველი სკანდინავიური თქმულების მიხედვით, ეს ნაყოფიერების ქალღმერთის გასაღებია, რომლითაც ის ინყებს გაზაფხულის გახსნას. შვეიცარიაში სწორედ ფურისულა ითვლება ბედნიერების სიმბოლოდ, სამშობლოსადმი სიყვარულის ემბლემად.

ოფიციალურ მედიცინაში სამკურნალოდ აღიარებულია ფურისულას ორი სახეობა:

1. *Primula officinalis* ანუ *Primula Veris* - გაზაფხულის ფურისულა;

2. *Primula macrocalyx* - დიდჯამა ფურისულა.

ამიერკავკასიაში იზრდება სხვა სამკურნალო სახეობებიც:

primula hererochroma;

primula woronowii - ვორონოვის ფურისულა;

რომლებიც, რუსულენოვანი ლიტერატურის მიხედვით, ოფიციალურად არ ითვლება სამკურნალოდ, მაგრამ ამავე დროს აღნიშნულია, რომ ისინი შეიძლება გამოყენებულ იქნას სამკურნალოდ პირველ ორი სახეობასთან ერთად, რამდენადაც მათი ფესურები ასევე მდიდარია საპონინებით და მათ წყლიან ნახარშებს ახასიათებს ძლიერი ამოსახველებელი ეფექტი. ინგლისურენოვან ლიტერატურაში კი აღწერილია *Primula vulgaris* (HUDS.) - ჩვეულებრივი ფურისულას მრავალი სამკურნალო თვისება.

ტყის ფურისულას აქვს სწორი და მოკლე ღერო, ძირი, საიდანაც გამოდის წვრილი ფესვები. ფოთლები ძირიდან წაგრძელებულია, შემდეგ კი კვერცხისებურად იქცევა. ღერო წვეროში იკეთებს ქოლგად შეკრულ ყვავილს. ყვავილობს მარტ-აპრილში. გამოიყენებენ ძირებსა და ყვავილებს.

P. woronowii საქართველოში გავრცელებული ფურისულას სახეობებიდან ყველაზე დაბურულ, მუხნარ-რცხილნარ ტყეში იზრდება. იგი ყველაზე ადრე ინყებს ვეგეტაციას და ყვავილობას. ამდენად, ყვავილობას ინყებს თოვლის დადნობისთანავე და ამთავრებს მანამდე, სანამ ტყე სრულად შეიფოთლებს.

საქართველოს განსხვავებულ ჰაბიტატებში გავრცელებული ფურისულას სახეობების შესწავლით დადგენილია, რომ ყველაზე ადრე ყვავილობას იწყებს ფურისულას ის სახეობა (*P. woronowii*), რომელიც ყველაზე დაბურულ მუხნარ-რცხილნარ ტყეში იზრდება, ზღვის დონიდან 400-1000 მ სიმაღლეზე.

აღსანიშნავია, რომ არცერთი მცენარის ფოთოლი იმდენ ჩვიტამინს არ შეიცავს რამდენსაც გაზაფხულის ფურისულას ფოთლები.

მწვანე მცენარეთა სხვადასხვა სახეობის ფოთ-

ლებში 300 მგ%-ზე მეტი C ვიტამინი ძალიან იშვიათად აღინიშნება, ხოლო ფურისულას ფოთლებში კი ვიტამინის შემცველობა 700 მგ%-ს აღწევს და, შესაბამისად, C ვიტამინის ადრე მოპოვების ერთ-ერთ ხელმისაწვდომ საშუალებას წარმოადგენს.

ფურისულა ზოგიერთ ქვეყანაში გაშენებულია, როგორც სასალათო კულტურა და მისი ახალგაზრდა ფოთლები გამოიყენება ბოსტნეულის სალათებში, სუპებსა და ნვნიანებში დასამატებლად. ასევე ფურისულას ზეთს დიდი გამოყენება აქვს კულინარიაში სალათებსა და კერძებზე დასამატებლად.

ჩვენი ქვეყნის ზოგიერთ რაიონში, ასევე ინგლისსა და ჰოლანდიაში გაზაფხულის ფურისულას ფოთლებს გამოიყენებენ უმად საჭმელად. ამ დეკორატიულ მცენარეს ასევე იყენებენ ლანდშაფტის დიზაინის მოსაწყობად, უმეტესად ბალებში და სკვერებში. ფურისულას იყენებენ აგრეთვე ლიქიორ-არყის წარმოებაში. იგი დიდი ხანია შეტანილია კულტურაში, როგორც შესანიშნავი დეკორატიული და თაფლოვანი მცენარე.

მაშასადამე, ტყის, ტყის მიწების შეუფასებლად გაყიდვა ყოვლად დაუშვებელია, რადგანაც დაუფიქრებლად გაყიდვით შეიძლება ქვეყნის ეკონომიკამ დიდი დანაკლისი განიცადოს.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. ა.სიჭინავა, პ.კოლუაშვილი, დ. ეგიაშვილი, ა. მესხიშვილი. უძრავი ქონების ეკონომიკა. სახელმძღვანელო. სტუ-ს გამომცემლობა, თბილისი 2013 წ.

2. ა. მესხიშვილი, პ. კოლუაშვილი, „საქართველოში მიწების კონსოლიდაციის განხორციელება აუცილებელია», ჟურნალი „ბიზნეს—ინჟინერინგი», 2014 წლის №3.

3. M. Grieve. A Modern Herbal _ Primrose. Botanical: Primula vulgaris (HUDS.). 2016.

<https://www.botanical.com/botanical/mgmh/p/prim-ro69.html>

4. [Ilana](#). Primula officinalis – Первоцвет лекарственный. 09.05.2011.

<http://o-gorod-ik.net/primula-officinalis/>