

სექცია 2. უძრავი ქონების ეკონომიკა, ფინანსები და საბანკო აქტი, აუდიტი

უძრავი ქონების შეფასება-ეკონომიკის მდგრადი განვითარების აქსიომა

ალექსანდრე სიჭინავა
სტუ-ს პროფესორი

რეზიუმე

ნაშრომში განხილულია უძრავი ქონების შეფასების მნიშვნელობა ეკონომიკის მდგრადი განვითარებისათვის, განსაკუთრებით კი ისეთი განვითარებადი ქვეყნისათვის, როგორცაა საქართველო. ეკონომიკის განვითარების პერსპექტიული დაგეგმვისათვის აუცილებელია ქვეყნის უძრავი ქონების ღირებულების ცოდნა. უძრავი ქონების შეფასების გზით უნდა მოხდეს მიკრო და მაკრო ეკონომიკური მაჩვენებლების სრულყოფა. ხაზგასმულია უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლებაზე. ნაშრომში ასევე განხილულია უძრავ ქონებაზე ჩასატარებელი სამართლებრივი საქმიანობა. განხილულია მინის რეფორმები, რომლებიც საქართველომ განახორციელა დამოუკიდებლობის გამოცხადების შემდეგ. დასაბუთებულია უძრავი ქონების შეფასებისას სინერგიის პრინციპის გამოყენების საკითხი.

საკვანძო სიტყვები: ეკონომიკის მდგრადი განვითარება, უძრავი ქონება, უძრავი ქონების შეფასება, საკუთრების უფლება მინაზე, ინვესტირება უძრავ ქონებაში. იპოთეკური დაკრედიტება, მინის რეფორმა, სინერგიის პრინციპი.

REAL ESTATE ASSESSMENT - AXIOM OF THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF ECONOMY

Alexander Sichinava
GTU Professor

RESUME

The paper deals with the importance of real estate valuation for sustainable development of the economy. Especially for the developing country, such as Georgia. For the prospective planning of economic development, knowledge of the real estate value of the country is essential. Improvement of micro and macro economic indicators should be achieved through assessment of real estate. It emphasizes the right to property ownership. The paper also deals with legal activities to be realized on real estate, land reforms, which Georgia has done after declaring independence. The issue of using the principle of synergy during the evaluation of real estate is justified.

Key words: Sustainable Development Of Economy, Real Estate, Real Estate Assessment, Property Rights On Land, Invest In Real Estate, Mortgage Lending, Principle Of Synergy.

ეკონომიკის მდგრადი განვითარება თანამედროვე ქვეყნების განვითარების უმნიშვნელოვანესი ამოცანაა. ისეთ ქვეყნისათვის როგორცაა საქართველო ანუ განვითარებადი ქვეყნებისათვის კი უპირველესი ამოცანაა. დიდი ნიკო ნიკოლაძე 1908 წელს აღნიშნავდა: „ქვეყნის პროგრესისა და მისი გავლენის მოსაპოვებლად აუცილებელია, რომ უძრავი ქონების ეკონომიკა საბოლოოდ იძლეოდეს დადებით და არა უაროვით შედეგებს. ის ქვეყნები, რომელთა უძრავი ქონება წამგებიანი ხდება, არა მხოლოდ ეკონომიკურად ზარალდება, არამედ პოლიტიკური დაცემისა და მონობისაკენ მიექანება...“¹. ჩვენ ნამდვილად არ ვიცით რასთან გვაქვს საქმე, რადგანაც ქონება შეფასებული არა გვაქვს.

უძრავი ქონების შეფასება წარმოებითი ურთიერთობებისა და ეკონომიკური კანონების მოქმედების სტიმულატორია. იგი ხელს უწყობს კვლავწარმოების პროცესის სრულყოფას. მიკრო და მაკრო ეკონომიკური განვითარების სრულყოფილ ანალიზს. ქვეყნის ინფრასტრუქტურის განვითარებას.

გავაანალიზოთ უძრავი ქონების შეფასების მიზნები და ფუნქციები. შეფასება- ეს არის შემფასებლის მეთოდური დასკვნა უძრავი ქონების ფასის შესახებ. მისი კომპეტენტური ფორმულირება შესაძლებელს გახდის სწორად განისაზღვროს და

შეირჩეს შეფასების საჭირო მეთოდები. უძრავი ქონების შეფასებით შეიძლება დაინტერესებული იყვენენ სხვადასხვა მხარეები: გამყიდველები და მყიდველები; სხვადასხვა დანიშნულების უძრავი ქონების ობიექტების მფლობელები; ინვესტორები; საკრედიტო ორგანიზაციები; სახელმწიფო სტრუქტურები; მუნიციპალური სტრუქტურები; სადაზღვევო კომპანიები და სხვ. თითოეულ მათგანს თავიანთი ეკონომიკური ინტერესების რეალიზაციის მიზნით შეუძლიათ შეუკვეთონ უძრავი ქონების შესაფასებლად და, ამასთან, გახდნენ შემკვეთები. უნდა აღინიშნოს, რომ შეფასებაში მესაკუთრის მოთხოვნა შეიძლება გახდეს მესამე მხარის მოთხოვნის შედეგი. სინამდვილეში მესამე მხარეს შეუძლია გამოვიდეს თვითონ როგორც შემკვეთი, მაგალითად: სადაზღვევო კომპანიებს სურთ გაიგონ რისკის სიდიდე, რომელსაც ისინი თავიანთ თავზე იღებენ, ან დაადას-

1 ნ. ნიკოლაძე, ფოთი, 1908 წელი

ტურონ ხელშეკრულების დაცვა დამზღვევსა და მზღვეველს შორის რისკის განაწილებაზე; საკრედიტო ინსტიტუტებს სურთ გაიგონ, რამდენი შეუძლიათ მათ უსაფრთხოდ გასცენ კრედიტი უძრავი ქონების ობიექტებზე და მიიღონ უკან მსესხებლის გაკოტრების შემთხვევაში; სახელმწიფო სააგენტოებს სურთ გაიგონ ჩამოყალიბებული საბაზრო ღირებულება უძრავი ქონების შეძენისას სახელმწიფო საკუთრებაში; მესამე მხარედ შეუძლიათ გამოვიდნენ მწარმოებლები და შუამავლები (დილერები და ბროკერები), მყიდველები და გამყიდველები, საკადასტრო შემფასებლები და მზღვეველები, კრედიტორები და სასამართლოები, მეიჯარეები და მოიჯარეები, ბუღალტრები და მმართველები, ადვოკატები და კონსულტანტები, საფინანსო და სალიზინგო კომპანიები, პარტნიორები და მეუღლეები.

უნდა აღინიშნოს, რომ ზოგჯერ მესაკუთრეს (შეფასების შემკვეთს) შეიძლება ჰქონდეს რამდენიმე მიზეზი შეფასების ჩატარებისათვის. მაგალითად, მესაკუთრეს სურს განსაზღვროს სადაზღვევო ღირებულება დაზღვევის გასაფორმებლად ხანძრის შემთხვევაში და სალიკვიდაციო ღირებულება კრედიტის მისაღებად საიპოთეკო ბანკში. ასეთი სიტუაცია სრულიად შესაძლებელია და ამ შემთხვევაში შეფასება წარმოადგენს მრავალმიზნობრივს.²

ამგვარად, უძრავი ქონების შეფასების მიზანი შეიძლება დადგინდეს შემფასებლის, მესაკუთრის ან მესამე, მაგალითად, ბანკის ან სახელმწიფო სააგენტოს მიერ. უძრავი ქონების შემფასებლისას არსებობს ერთადერთი მიზანი, კერძოდ კი - დაადგინოს ღირებულების მოთხოვნილი სიდიდე და მოუშალოს შემკვეთს პასუხი ამა თუ იმ სახის ღირებულებაზე. თუმცა, მანამდე ვიდრე ნებისმიერი შეფასება შეიძენს რაიმე აზრს ან შედეგის მნიშვნელობას მისი შინაარსის თვალსაზრისით, მას უნდა ჰქონდეს შესრულებისათვის მიზეზი, ანუ შემკვეთის ფორმულირებული მიზანი. ძირითადი მიზეზი, რომელიც აღუძრავს სურვლს კლიენტს, შეუკვეთოს ანგარიშის მომზადება შეფასებაზე, - ეს არის უძრავი ქონების მესაკუთრის ღირებულების შეფასებაში საქმიანი ან პირადი მოთხოვნების დაკმაყოფილება ქონების დასაშვები სარგებლობის მიზნებისათვის.

ამგვარად, შეფასების მიზანს წარმოადგენს: შეფასების ობიექტის ღირებულების განსაზღვრა, რომლის სახე განისაზღვრება შეფასების დავალებაში, ხოლო შეფასების შედეგს წარმოადგენს შეფასების ობიექტის ღირებულების საბოლოო სიდიდე. შეფასების შედეგი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მხარეთა მიერ ფასის განსაზღვრისას გარიგების დადებისათვის ან შეფასების ობიექტზე სხვაგვარი მოქმედებით. ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს უფლება აქვთ განხორციელონ მათი კუთვნილი უძრავი ქონების ობიექტების შეფასება. მოცემული უფლება წარმოადგენს

უპირობოს და არ არის დამოკიდებული სახელმწიფო სტატისტიკური და საბუღალტრო აღრიცხვიანობასა და ანგარიშსწორების შედეგებზე.

შეფასების ჩატარება წარმოადგენს სავალდებულოს უძრავი ქონების ობიექტების გარიგებაში მონაწილეობის შემთხვევაში, სახელმწიფოს ან მუნიციპალურ წარმონაქმნებს. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის აუცილებლობა წარმოიშობა: პრივატიზაციისას; მინდობილობით მართვაში გადაცემისას ან იჯარაში გადაცემისას; უძრავი ქონების ობიექტების გაყიდვის ან მათი სხვაგვარად განკარგვისას; სავალდებულების სხვებზე დათმობისას; უძრავი ქონების ობიექტების გადაცემისას სანესდებო კაპიტალში ან იურიდიული პირების ფონდებში შენატანის სახით; უძრავი ქონების ობიექტის შეფასების დროს ღირებულების თაობაზე დავის წარმოშობისას, ქონების ნაციონალიზაციისას, ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ იპოთეკური დაკრედიტებისას, საქონლით კონტრაქტის შედგენისას და განქორწინებული მეუღლეების ქონების განაწილებისას, გამოსყიდვისას ან ქონების სხვაგვარად ამოღებისას მესაკუთრისაგან სახელმწიფო ან მუნიციპალური საჭიროებისამებრ, აგრეთვე გადასახადების სწორად გადახდისა და საგადასახადო დაბეგვრის დარიცხვის ბაზის კონტროლის მიზნებისათვის. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების ეს აუცილებელი შემთხვევები მიეკუთვნება შეფასების ობიექტებს, რომლებიც წარმოადგენენ სხვადასხვა ფორმაში გამოხატულ სახელმწიფო საკუთრებას. ყველა მიზეზის სრული ჩამონათვალი, რომლის გამოც აუცილებელია უძრავი ქონების შეფასება, საკმაოდ ვრცელია და რთულია.

საერთაშორისო პრაქტიკაში შეფასების მიზნების ამგვარი დაზუსტება არის არა მხოლოდ მართებული, არამედ ასევე უზრუნველყოფენ კიდევ ზოგიერთ გარანტიას შეფასების შესახებ ანგარიშის არასწორი სარგებლობის საპირისპიროდ.

შეიძლება ვაჩვენოთ, რომ შეფასებითი პრინციპების ერთობლიობა წარმოადგენს შეფასების აქსიომების სისტემას, ფუნდამენტალური პოსტულატების სისტემას, რომლებიც არ საჭიროებენ დამტკიცებას, რამდენადაც ცნება „სისტემის“ განსაზღვრასთან შესაბამისობაში შეიძლება გამოიყოს მათი ჯგუფური თვისებები, რომელთაც აქვთ ურთიერთკავშირი პრინციპების ჯგუფებსა და ფუნქციონირების არსებულ ზოგად მიზანს შორის.

შეფასების პრინციპების სისტემის საფუძველზე ფორმირდება საბაზო კონცეფციები, რომლებიც შეადგენენ შეფასების მიდგომებისა და მეთოდების იდეურ პლატფორმას. ისინი ასევე ხდიან შესაძლებელს, მიეცეს განსაზღვრა შეფასების თეორიის ფუნდამენტალურ ცნებას და აღინიშნოს მათი ნიშან-თვისებები, აგრეთვე გამოავლინოს ურთიერთკავშირი მათ შორის. ამგვარად, წარმოადგენს რა ეკონომიკური თეორიის ზოგადი კანონების ამსახველს, შეფასებითი პრინციპები წარმოადგენენ ისეთ

2 ა. სიჭინავა, პ. კოლუაშვილი, დ. ეგიაშვილი, ა. მესხიშვილი. უძრავი ეკონომიკა. სახელმძღვანელო. სტუ-ს გამომცემლობა. თბ., 2013. გვ. 345

ასახვას და მათ ისეთ ინტერპრეტაციას, რომელიც უშვებს საკუთარი ამოცანების ეფექტიან გადამწყვეტას, რომელიც წარმოიშობა შეფასებით საქმიანობაში. ამაში მდგომარეობს კიდევაც შეფასებითი პრინციპების ფუნქციონირების ზოგადი მიზანი.

შეფასებითი პრინციპების ზოგიერთი კომპლექტი, გაგებული როგორც ეკონომიკური თეორიის პოსტულატები, დევს ასევე ამა თუ იმ სახის უძრავი ქონების ობიექტების ღირებულების შეფასების საფუძველში, მათ რიცხვში მინის ნაკვეთებისაც. ისინი განსაზღვრავენ შეფასებითი პროცედურების თავისებურებებს და შესაძლებელს ხდიან დასაბუთებულ იქნას უძრავი ქონების შეფასების გამოსაყენებელი მიდგომები და მეთოდები.

ობიექტურ რეალობაში მათი ერთობლიობა ზემოქმედებს უძრავი ქონების ობიექტის ფუნქციონირების ხასიათზე, და ამიტომ შეფასების ჩატარებისას ყველა უნდა იქნეს გათვალისწინებული, თუმცა რეალურ ცხოვრებაში არსებობს მთელი რიგი ფაქტორები, რომლებსაც შეუძლიათ მათი მოქმედების დამახინჯება (მაგალითად, სახელმწიფო ჩარევა, მუნიციპალური აქტების არასრულყოფილება), ამის გამო ისინი ასახავენ მხოლოდ ძირითად ეკონომიკურ კანონზომიერებას, საბაზრო ურთიერთობის სუბიექტების ეკონომიკური ქცევის ტენდენციებს, მაგრამ არ გარანტირებენ მათ განსაზღვრულ ქცევას. ამასთან ერთად, საბაზრო ურთიერთობის განვითარებისა და განმტკიცების თვალსაზრისით შეფასების ობიექტური პრინციპების მოქმედება უნდა გაძლიერდეს. მეორეს მხრივ, ქვეყნის გადასვლით ახალ ეკონომიკურ წყობაზე, ჩვენს შემთხვევაში საბაზრო ეკონომიკაზე, პრინციპების შინაარსი შეიძლება შეიცვალოს, ხოლო რაოდენობა კი - გაიზარდოს. უკვე ახლა შეიძლება საუბარი სინერგიის პრინციპის შემოღების აუცილებლობაზე.

გარდა ამისა, უძრავი ქონება ხშირად იწვევს მფლობელისათვის სიამაყის შეგრძნებას, ანუ სარგებლიანობა მრავალმხრივია (შედარებითია), მაგრამ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონებისათვის სარგებლიანობა გაიზომება მისგან შემოსავლის მიღების ოდენობით.

უძრავი ქონების შეფასებისათვის გამოიყენება სხვადასხვა სახის პრინციპები. ესენია: სინერგიის პრინციპი; ფულბეების ეკონომიკური დანაწილების პრინციპი; საბაზრო გარემოს შექმნის პრინციპი; დამოუკიდებლობის პრინციპი; შესაბამისობის პრინციპი; მოთხოვნისა და შეთავაზების პრინციპი; კონკურენციის პრინციპი; ცვლილებების პრინციპები; შედარებით ეფექტიანი სარგებლობის პრინციპი;

განვიხილოთ მათგან კონკურენციის პრინციპი და შედარებით ეფექტიანი სარგებლობის პრინციპი.

კონკურენციის პრინციპი. თუკი თავისუფალი კაპიტალის მფლობელები იგრძნობენ გადაჭარბებულ ან მონოპოლიურ მოგებას უძრავი ქონების ბაზარზე, ისინი შეეცდებიან შეაღწიონ ამ ბაზარზე. შევნიშნავთ,

რომ მონოპოლიური მოგება - ეს არის სიდიდე, რომელიც აღემატება სამეწარმეო საქმიანობის კომპენსაციისათვის აუცილებელ გონივრულობის ფარგლებს. უფრო მაღალი, ვიდრე ჩვეულებრივი მოგება, ასტიმულირებს კონკურენციის გამწვავებას.

კონკურენციის პრინციპი ასახავს საბაზრო მექანიზმებით რეგულირებულ მოქმედებას: როცა მოგება ბაზარზე აჭარბებს სანარმოო ფაქტორების გადახდისათვის აუცილებელ დონეს, მოცემულ ბაზარზე მწვავედაა კონკურენცია, რაც, თავის მხრივ, იწვევს შემოსავლების საშუალო დონის შემცირებას. ბაზრის განვითარების მოცემულ ეტაპზე ზემოგებამ შეიძლება ითამაშოს მასტიმულირებელი როლი კაპიტალის მოზიდვისათვის ბაზრის ამ სექტორში და შექმნას მასზე კონკურენტული პირობები. მაგრამ მონოპოლიზმთან შეთავსებაში მას მივყავართ დამანგრეველ კონკურენციასთან, რომელიც საბაზრო ობიექტების რეალური ღირებულების შერყენით ძირს უთხრის ბაზარს.

შედარებით ეფექტიანი სარგებლობის პრინციპი. წარმოადგენს უძრავი ქონების შეფასების თეორიაში ფუძემდებლურ პრინციპს. ეს პრინციპი აკეთებს ყველა სამი პრინციპის სინთეზს. იდეურად აერთანებს ღირებულების შეფასების ყველა პრინციპს. ის წარმოადგენს პრინციპს, რომელიც განსაზღვრავს ობიექტის მახასიათებელს და ფაქტორების შერჩევას, რომლებიც მის საბაზრო ღირებულებაზე ზემოქმედებენ. შედარებით ეფექტიანი სარგებლიანობის განისაზღვრა ხდება თვალსაჩინო მინის ნაკვეთის ღირებულების განსაზღვრით.

დამოუკიდებლობის გამოცხადების შემდეგ საქართველოს მთავრობამ მინის რეფორმის განხორციელების მიზნით მიიღო სამი დადგენილება: 1992 წლის იანვრის დადგენილება №48, 1992 წლის 6 თებერვლის დადგენილება №128 და 1992 წლის 10 მარტის დადგენილება №290. ეს სამი დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ შეიძლება ითქვას ისტორიული და რევოლუციური დადგენილებებია. ხოლო 1996 წლის 22 მარტს მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ³. ამ ნორმატიული აქტებით საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ნაწილზე გამოცხადდა კერძო საკუთრება. დღეს მიმდინარეობს კანონის შემუშავება უცხოელებზე მიწის გასხვისების შესახებ.³

მიწის ღირებულება შეიძლება უთანაბრდებოდეს ან იყოს მთლიანი ობიექტის ღირებულებაზე მეტი, რომლის შემადგენლობაშიც იგი იმყოფება. მიწის ნაკვეთის შედარებით ეფექტიანი სარგებლობა შესაძლებელს ხდის შეფასდეს, რამდენად მაღალია გაუმჯობესებების წილი უძრავი ქონების ობიექტების საერთო ღირებულებაში. გაუმჯობესების წილი შე-

3 ა. სიჭინავა, პ. კოლუაშვილი, დ. ეგიაშვილი, ა. მესხიშვილი. უძრავი ეკონომიკა. სახელმძღვანელო. სტუ-ს გამომცემლობა. თბ., 2013. გვ. 231

ფასდება მიწის ღირებულების გამოკლებით მთლიანი უძრავი ქონების ობიექტის ღირებულებიდან. სხვა სიტყვებით, გაუმჯობესება შეადგენს სხვაობას მიწის როგორც ცალკე აღებული ღირებულებას და უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას შორის ამ გაუმჯობესების გათვალისწინებით ფაქტორები, რომლებიც განსაზღვრავენ მიწის ნაკვეთის შედარებით ეფექტიან სარგებლობას, შემდეგია: ადგილმდებარეობა და მისი პოტენციალი; არსებული და პოტენციური კონკურენტების საქმიანობის ანალიზი, საბაზრო მოთხოვნა, ბაზრის მოცულობა; იურიდიული უფლებები ნაკვეთის მონაცობაზე; ნაკვეთის რესურსული ხარისხი (უპირველესად, ნადაგის მდგომარეობა, ფიზიკური შეზღუდვები ათვისებაზე); პროექტის ტექნოლოგიური და ფინანსური განხორციელებადობა.

იგულისხმება, რომ შედარებით ეფექტიანი სარგებლობის პრინციპთან შესაბამისობაში როგორც გამოყენებული, ისე გამოუყენებელი მიწის ნაკვეთები ექსპლუატირებული უნდა იყოს შედარებით ეფექტიანი სახით. მიწის ნაკვეთის ღირებულება ყოველთვის უნდა განიხილებოდეს მისი სარგებლობის შედარებით ეფექტიანი პოზიციიდან იმისგან დამოუკიდებლად - გაშენებულია იგი თუ თავისუფალია რაიმე სახის მშენებლობიდან. ეს პრინციპი აუცილებლად უნდა იქნეს გამოყენებული უძრავი ქონების ობიექტის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას.

ამ პრინციპის გამოყენება შესაძლებელს ხდის შეფასდეს განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის მიწის რენტის მაქსიმალურად შესაძლო სიდიდე იმისგან დამოუკიდებლად, გაშენებულია ნაკვეთი თუ არა და რომელი შენობა ან ნაგებობა მდებარეობს მასზე შეფასების მომენტში. შედარებით ეფექტიანი სარგებლობის პრინციპის საფუძველზე განსაზღვრული მიწის რენტის გამომანგარიშებელი მაქსიმალური

სიდიდე გამოყენებულ უნდა იქნეს ასევე მიწის გადასახადის, უპირველეს ყოვლისა, იჯარის გადასახადის და მიწის ნაკვეთის იჯარის უფლების განსაზღვრისას. ასეთი მიდგომა მოწოდებულია, სტიმული მისცეს მიწათმოსარგებლეს, რაციონალურად და შედარებით ეფექტიანად ისარგებლოს მიწის ნაკვეთით.

მაშასადამე, განხილულია უძრავი ქონების შეფასებისათვის აუცილებელი პრინციპების კრებადობა. თუმცა, ნათელია, რომ მათი გამოყენება უნდა ხდებოდეს ნებისმიერი ობიექტის შეფასებისას და არა მხოლოდ უძრავი ქონების ობიექტის შეფასებისას, მაგრამ მათი შემადგენლობა, ამასთან, შეიძლება რამდენადმე შეიცვალოს, რაც დაკავშირებულია იმ თავისებურებების არსებობასთან, რაც ახასიათებს სხვადასხვა ტიპის ქონებას.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის პრინციპები. სახელმძღვანელო. გამომც., „უნივერსალი“, თბ., 2010 წ.
2. ეგიაშვილი დ. საქართველოს მიწის რესურსების მართვის სისტემის სრულყოფა საბაზრო ურთიერთობათა პირობებში. თბ., 2006 წ.
3. კოლუაშვილი პ. ილია ჭავჭავაძე მეურნის თვალთ. „მერიდიანი“, თბ., 2013 წ.
4. სიჭინავა ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა. ლექციების კურსი. ელ. ვერსია. თბ., 2010 წ.
5. სიჭინავა ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა, როგორც ინტერდისციპლინარული მეცნიერების უმაღლეს სასწავლებელში სწავლების საკითხისათვის. ჟურნალი „ბიზნეს-ინჟინერინგი“, 2012 წ, №3