

თბილისში მიწის ფასი კვლავ არააღქმავად დაბალი იქნება, როგორც ქვეყნის მიწის პრივატიზაციის მორატორიუმის გამოცხადების აუდიტორებს

მურად ნარსია

ეკონომიკის დოქტორი, ასოცირებული პროფესორი,
სერთიფიცირებული აუდიტორი, ქონების
სერთიფიცირებული შემფასებელი, აუდიტორული კომპანია
„პრიმა აუდიტი“-ს პარტნიორი

თბილისის უძრავი ქონების საშემფასებლო ბაზარზე მიწის შეფასების მომსახურების გაწევის პრაქტიკიდან გამომდინარე მ.ნარსია აქტუალურად თვლის იმ პრობლემის წარმოჩენას, რომელსაც პროფესიონალი ქონების შემფასებლები მიწის ნაკვეთების შეფასებისას აწყდებიან. პრობლემა დანახულია ქალაქ თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმასთან მიმართებაში და წამოწეულია გენერალური გეგმის შემუშავებისას მთელი რიგი ასპექტების გათვალისწინების აუცილებლობის საკითხი. იმ მიზნით, რათა პროფესიონალ შემფასებლებს მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასის განსაზღვრისას მიეცეთ შესაფასებელი ნაკვეთების საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენების მონაცემების გაითვალისწინების შესაძლებლობა.

საკანძო სიტყვები:

- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა;
- მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი;
- მიწის ნაკვეთების საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენება;
- ქალაქის მჭიდროდ დასახლებული უბნების განტვირთვა;
- მიწის შეფასება;

STILL THE PRICE OF LAND IN TBILISI REMAINS INADEQUATELY LOW, WHICH CREATES THE NECESSITY FOR ANNOUNCING MORATORIUM FOR PRIVATIZATION OF LAND

Murad Narsia

Based on the practice of land management assessment on Tbilisi Real Estate Valuation Market M. Narsia is sensitive to the problem that the assessment of professional property assessors is found in assessing the land plot. The problem is in relation to the general plan of land use in Tbilisi and the necessity of considering a number of aspects in the development of a general plan. In order to ensure professional assessment of the market price of the land plot, it is possible to take into account the best and most efficient use of valuable parcels.

Keywords:

- Master Plan for using land;
- Market price of and plot;
- Using and plots effectively;
- Discharge of the city in tensely populated areas;
- Evaluation of land;

ამ სტატიის სათაური შემთხვევით არ არის შერჩეული, რადგან თბილისში საკმაოდ მწირი მიწის რესურსების პირობებში მიწის ფასი კვლავ არაადექვატურად, დაბალი რომ იქნება ამაში დამარწმუნა ქალაქ თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმასთან დაკავშირებით გამოქვეყნებული მასალების შესაწავლამ და ანალიზმა.

2009 წლიდან დღემდე, როგორც პროფესიონალი სერთიფიცირებული შემფასებელი, ვსაქმიანობ რა ქონების შეფასების ბაზარზე, ძალიან ხშირად ვაწყდები პრობლემებს ქალაქ თბილისის (არა მარტო ქალაქ თბილისის) მიწის ნაკვეთებისა და მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების შეფასებისას, რადგან, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, მაქვს რა ვალდებულება მიწის ნაკვეთისა და მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების საბაზრო ფასის დადგენისას დავეყრდნო ამ ქონების საუკეთესოდ და ეფექტიანი გამოყენების და სარგებლიანობის პრინციპებს, რომელსაც თითქმის ვერ ვახერხებ იმის გამო, რომ დღემდე მოქმედი ქალაქ თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გენერალური გეგმა (მგგ) არ იძლევა ამ კრიტერიუმების იდენტიფიცირებისათვის აუცილებელ ინფორმაციას. ამ პრობლემის გამო, ცხადია მქონდა მოლოდინი, რომ თბილისის ახალი მიწათსარგებლობის გეგმა გამოასწორებდა ამ არსებითი ხასიათის ხარვეზებს, თუმცა, როგორც ამ გენგეგმასთან დაკავშირებით გამოქვეყნებული მასალებიდან ირკვევა, ფუჭია ეს მოლოდინი შემდეგი გარემოებების გამო:

1. დღეს ქალაქ თბილისში საზოგადოდ, მათ შორის ქალაქ თბილისის მერიის მიერ, მიწის ნაკვეთები იყიდება არარეალურად დაბალ ანუ არაადექვატურ ფასად არა იმიტომ, რომ ასე უნდა ქალაქ თბილისის მერიას, არამედ იმიტომ რომ ქონების შემფასებლებს, რომლებიც ქალაქის სსიპ “ქონების მართვის სააგენტოს” აწვდიან ქონების შეფასების მომსახურებას, არა აქვთ ინფორმაცია გასაყიდი მიწის ნაკვეთის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენებასა და სარგებლიანობაზე, რომელსაც ისინი უნდა ლებულობდნენ თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და თბილისის სტრატეგიული განვითარების გეგმიდან. სწორედ ამიტომ, კონტრაქტით აყვანილი ქონების შემფასებლები, მიუხედავად იმისა, რომ კონტრაქტი ითვალისწინებს ამ მომსახურების მიწოდებას შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნებზე დაყრდნობით, საპრივატიზაციო მიწის ნაკვეთების (რომელიც თავისი შინაარსით არის მუდ-

მივი და უნიკალური აქტივი) შეფასებისას ძირითადად იყენებენ შედარებითი ანალიზის მეთოდს, რომელიც ცხადია (მით უფრო იმის გამოც, რომ ქალაქში და ქვეყანაში არ არსებობს მიწის ნაკვეთების ინსტიტუციონალურად გამართული ბაზარი) არ იძლევა მომავალ განვითარებაზე გათვალისწინებული (ორიენტირებული) უნიკალური აქტივის-მიწის ნაკვეთის ადექვატური საბაზრო ღირებულების სიდიდის დადგენის საფუძველს;

2. იმისათვის, რომ სერტიფიცირებულმა შემფასებელმა ქალაქ თბილისის მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების ადექვატური სიდიდე დაადგინოს, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტის მიხედვით არის აუცილებლობა ამ შემფასებელმა შესაფასებელ მიწის ნაკვეთზე მოიპოვოს მომავალში მისი საუკეთესოდ, ეფექტიანად და სარგებლიანად გამოყენების მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. ასეთ დოკუმენტი/ინფორმაცია თბილისის მინათსარგებლობის გენერალურ გეგმასა და თბილისის სტრატეგიული განვითარების გეგმაში (ამ გეგმას საერთოდ ვერ ვპოულობთ), როგორც ჩანს, საერთოდ არ არის გათვალისწინებული. მიწის შეფასების მიზნებისათვის მიწა მიიჩნევა მუდმივ უნიკალურ აქტივად მისი გაუმჯობესების (განვითარების) ჩათვლით. სწორედ მიწის უნიკალური მახასიათებლები განსაზღვრავს მის ოპტიმალურ სარგებლიანობას და ამის გამო შემფასებელს აქვს ვალდებულება განახორციელოს შეფასება როგორც მიწის, ასევე მისი გაუმჯობესების (განვითარების) ერთობლივი კომბინაციით;

3. მიწის შეფასების ძირითადი კრიტერიუმი, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, არის მისი სარგებლიანობა. შეფასების პროცესში შემფასებლის მიერ გამოსაყენებელი პროცედურების საერთო მიზანია შესაფასებელი ქონების (მიწის) გამოყენებისა და სარგებლიანობის ხარისხის განსაზღვრა და რაოდენობრივად გამოსახვა. მაგალითად, როცა არსებობს მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის შესაძლებლობა, მისი პროდუქტიულობა იმის მიხედვით გაიზომება, თუ რამდენად პროდუქტიული იქნება მისი საცხოვრებელი, კომერციული, ინდუსტრიული ან შერეული გამოყენება. შედეგად, მიწის ღირებულება განისაზღვრება მისი გამოყენების იურიდიული, ფიზიკური, ფუნქციური, ეკონომიკური და გარემოსდაცვითი ფაქტორების გათვალისწინებით, რადგან აღნიშნული ფაქტორები განსაზღვრავს მის პროდუქტიულობას (სარგებლიანობას).

გარდა ზემოაღნიშნულისა, ქალაქ თბილისის მიწის პროფესიონალი შემფასებლისათვის არსებითია, თბილისის მინათსარგებლობის გეგმა განსაზღვრავდეს ქალაქ თბილისის, მისი ცალკეული ტერიტორიის მინათსარგებლობას, განვითარების სტრატეგიასა და შესაძლო განვითარებას, აგრეთვე ქალაქში მინათსარგებლობის პრინციპებს. შემფასებელს უნდა ჰქონდეს მიწის ნაკვეთის განვითარების პარამეტრების განჭვრეტის და სწორედ მათი გათვალისწინებით

მიწის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესაძლებლობა. თუმცა, როგორც ჩანს, შესაძლოა იმითომ, რომ თბილისის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა (გეგმასთან დაკავშირებული მასალები) არ ეყრდნობა შესაბამის კვლევებს (რომლებიც საკმაოდ ძვირადღირებულია) და ქალაქს პრაქტიკულად არ გააჩნია ქალაქის განვითარების სტრატეგიული გეგმა, შემფასებლებს, როგორც ჩანს, კიდევ დიდხანს არ ექნებათ თავიანთი პროფესიული მოვალეობის სრულ ფორმატში შესრულების შესაძლებლობა. ამასობაში კი იწურება მიწის ნაკვეთების რესურსი, იაფი მიწის ნაკვეთების შემძენები, რომლებსაც ამოძრავებთ მაღალი მოგების მიღება, გვერდით გვიშენებენ მაღალსართულიან საცხოვრებელ კორპუსებს, რითაც უარესდება თბილისში, განსაკუთრებით ქალაქის მჭიდროდ დასახლებულ ტერიტორიებზე მცხოვრებთა პირობები.

ცხადია, ქ. თბილისში დღის წესრიგში მთელი სიმწვავეთ დგას მჭიდროდ დასახლებული უბნების განტვირთვის ობიექტური აუცილებლობა, რომლის ერთ-ერთი გზა მისი აქტუალობიდან გამომდინარე, არის „მიწისქვეშა ურბანისტიკის“ განვითარების შესაძლებლობის გამოყენება, თუმცა, როგორც თბილისის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმასთან დაკავშირებით გამოქვეყნებული მასალებიდან ირკვევა (იხ.გვ.1 თემატური რუკები და სქემები. „მიწის ურბანისტიკის“ არეალის სქემა) „არ არსებობს ზუსტი გეო-რადირების მონაცემები, რომელთა გარეშე, ამ ეტაპზე, შეუძლებელია მიწისქვეშა სივრცეების დაგეგმარება“. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ არ იარსებებს მიწისქვეშა სივრცეების ათვისების სტრატეგია. ეს იმიტომ ხდება, რომ ქალაქ თბილისის არ გააჩნია ქალაქ თბილისის მიწისქვეშა სივრცითი ათვისებისა და მიწისქვეშა ურბანიზაციის განვითარების ძირითადი მიმართულებების კონცეფცია, შესაბამისი ტექნიკური და ნორმატიულ-სამართლებრივი რეგულირების ერთიანი საქალაქოსისტემა და ამის შედეგად არ არსებობს შესაბამისად რეგლამენტირებული მოთხოვნები იმ კომპანიების მიმართაც, რომლებმაც უკვე ააშენეს, ახლაც აშენებენ და მომავალშიც დააპროექტებენ და ააშენებენ ობიექტებს მთელს ქალაქში, მათ შორის მჭიდროდ დასახლებულ უბნებში. არადა მსოფლიოში არსებული პრაქტიკის მიხედვით, მჭიდროდ დასახლებულ ტერიტორიებზე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობების მენაშენებს ავალდებულებენ დაპროექტებისას გაითვალისწინონ მიწისქვეშა სივრცეების ათვისების შესაძლებლობა (მიწისქვეშა ნაგებობების 20-25 % ნილი შენობის საერთო ფართის მიმართ). ვნუხვართ, რომ დაკარგული დრო, უმოქმედობა და გულგრილობა შლის ქალაქის მიწისქვეშა ურბანიზაციის შესაძლებლობების გამოყენების შანსებს. მოვიყვან ერთ მაგალითს, ვთქვათ, ქალაქის მჭიდროდ დასახლებულ ცენტრში ქალაქის მერიას ან მოქალაქეს აქვს მისი 3000 კვ. მ მიწის ნაკვეთის (სადაც შესაძლოა ძველი უკვე ამორტიზებული ნაგებობებიცაა განთავსებული, რომელებიც

დემონტაჟს უნდა დაექვემდებარეოს) პოტენციურ ინვესტორზე გასხვისების განზრახვა (იმ მიზნით, რომ ვთქვათ ინვესტორმა მოაწიოს გასართობი კლუბი, მინის ქვეშა პარკირების სერვისი, პროდუქციის სადისტრიბუციო და სასაწყობო მეურნეობა) ან მერიამ მიიღოს გადაწყვეტილება საქვეითო გადასასვლელის ორგანიზებაზე. ეს მოქალაქე ან მერია, როცა მინის სერტიფიცირებულ ქონების შემფასებელს ამ მინის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრავად მიმართავს, როგორ უნდა გასწიოს მან ეს შეფასების მომსახურება, თუ არ ექნება მინის ნაკვეთის ქვეშ არსებულ გეო-რადირების მონაცემების შესახებ ინფორმაცია (ანუ მინის ქვეშ არსებულ სივრცითი განვითარების პარამეტრებზე, მათ შორის კომუნიკაციების მარშრუტების შეცვლასთან/გადატანასთან დაკავშირებულ ოპერაციებსა და სხვა საჭირო შესაბამის ინფორმაციას)? როგორ უნდა განსაზღვროს შესაფასებელმა აღნიშნული მინის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება, როცა შეუძლებელი იქნება პროდუქტიულობასთან დაკავშირებული ფაქტორებზე ინფორმაციის მოპოვება მინათსარგებლობის გეგმის მასალებსა და ქალაქის განვითარების სტრატეგიულ გეგმაში? ამ შემთხვევაში გამყიდველიც (მერია/მოქალაქე) და შემფასებელიც ხომ მოკლებული იქნება მოსალოდნელ გაუმჯობესებათა სარგებლიანობისა და მისი პარამეტრების გათვალისწინების შესაძლებლობა? ეს კი იმას ნიშნავს, რომ შემფასებელიც და გამყიდველიც მინის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას დაეყრდნობა მხოლოდ მინის ნორმატიულ ფასს, გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდს, რომელიც აუცილებლად გამოიწვევს მინის ნაკვეთის საბაზრო ფასის არაადექვატურად დაბალი სიდიდის ჩამოყალიბებას. არაადექვატურად დაბალი ფასის ფორმირება კი ხელს უწყობს არაადექვატურ საბიუჯეტო შემოსავლებს და ქალაქ თბილისის მინის ბაზრის არასწორად ფორმირებას, იაფად შეძენილი მინის ნაკვეთებით სპეკულაციას, რომელსაც კავშირი არ აქვს დედაქალაქის გააზრებულ და ქალაქის საჭიროებაზე ორიენტირებულ სივრცით განვითარებასთან. ეს ყველაფერი კი იმას ნიშნავს, რომ დედაქალაქის არასასოფლო სამეურნეო მიწასთან დაკავშირებით დღემდე არსებული სიტუაცია, მათ შორის მოქმედი რეგლამენტაციები ქმნის ქალაქმშენებლობასა და სივრცით მოწყობაში ქაოსისა და განუკითხაობის ატმოსფეროს, აქედან გამომდინარე შედეგებით, რომელიც არავის არ აწყობს, მათ შორის არც ქალაქის მენეჯმენტს და არც ამ ქალაქში მაცხოვრებელთ. ამ სფეროში დავინახე მთელი რიგი აუცილებელი კვლევებისა და მათ საფუძველზე შესაქმნელი შეს-

აბამისი ადექვატური რეგლამენტაციების შექმნისა, დამტკიცების, შემდგომ მათი განხორციელების აუცილებლობა.

ზემოაღნიშნული კიდევ ერთხელ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ თბილისის მინათსარგებლობის ახალი გენერალური გეგმის მასალები პროფესიონალ ქონების შემფასებლებს კვლავ არ აძლევს თბილისის მინის ნაკვეთის ადექვატური საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესაძლებლობას. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ თბილისში მინის ფასი კვლავ არაადექვატური დაბალი იქნება. ასეთი მდგომარეობა ქმნის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მართვაში არსებული ისედაც მწირი მინის ნაკვეთების რეზერვების მთლიანად ამოიწურვის წინაპირობებს. იმ ზომამდეც კი, რომ ქალაქს მომავალში არ დარჩეს (ქალაქს კი აუცილებლად უნდა ჰქონდეს მინის რესურსებისა და ინვესტორებისათვის შესაბამისი საპროექტო გადაწყვეტილებების რეზერვი) სერიოზული საინვესტიციო პროექტების განმახორციელებელი პოტენციური ინვესტორებისათვის მინის ნაკვეთების, ქალაქისათვის სასიცოცხლოდ აუცილებელი შესაბამისი საინვესტიციო პროექტების, შეთავაზების შესაძლებლობა.

იმის გამო, რომ თბილისში მინის ფასი კვლავ არაადექვატურად დაბალი იქნება, მიზანშეწონილად ვთვლით მინის პრივატიზაციაზე მორატორიუმის (დროებით მაინც) გამოცხადების აუცილებლობას, რადგან ამ მოქმედების ნეგატიური შედეგი გაცილებით ნაკლებია, ვიდრე ის ზიანი, რომელიც თბილისის ტერიტორიაზე მინის ნაკვეთების დღემდე არსებული პრაქტიკით, სისტემითა და ფორმით რეალიზაციამ (პრივატიზაციის ფორმით) ქვეყანასა და ქალაქს შეიძლება მოუტანოს. დიახ, სჯობია გაჩერდეთ, დაფიქრდეთ, დაძლიოთ ამ მეტად არსებითი საკითხის მიმართ გულგრილობის სინდრომი, შევქმნათ ქალაქ თბილისის მომავალზე ორიენტირებული, თუნდაც ძვირადღირებულ კვლევებზე დაფუძნებული, მინათსარგებლობის გენ.გეგმა და თბილისის განვითარების სტრატეგია და ვიმოქმედოთ გააზრებულად.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. თბილისის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის მასალები (<http://tas.ge/?p=content&type=3&news=78402>);
2. საქართველოს საერთაშორისო სტანდარტების მეცხრე გამოცემა (შსს 2013);