

უძრავი ქონების – სამდინარო ნაგებობების შეფასების პრობლემები

დავით ახოძაძე
სტუდენტ-დოქტორანტი

რეზიუმე

დღესდღეობით საქართველოში, პრაქტიკულად არ არსებობს ერთიანი სისტემა და საკანონმდებლო ბაზა, რაც დაარეგულირებდა ჰიდროტექნიკური სამდინარო ნაგებობების შეფასების მეთოდებს, აგრეთვე ნებისმიერი ასეთი ნაგებობის როგორც მშენებლობის, ასევე ექსპლუატაციის პროცესს, რაც უარყოფითად აისახება ქვეყნის შემოსავლებზე, ბიუჯეტზე, ეკონომიკასა და ეკოლოგიაზე. აღნიშნული პრობლემის მოგვარება პრიორიტეტული უნდა იყოს საქართველოსთვის, რაც ჩვენს ეკონომიკას მნიშვნელოვნად განავითარებს.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონება, უძრავი ქონების შეფასება, სამდინარო ნაგებობები,

ჰიდროტექნიკური ნაგებობები, კაშხალები და დამბები.

PROBLEMS OF REAL ESTATE - RIVER BUILDINGS ASSESSMENT RESUME

Today, there is practically no general system and legal framework in Georgia that regulates the methods of assessing river hydro technical structures, as well as their construction, the exploitation process, which negatively affects the revenues, budget, economy and ecology of Georgia. The solution of the above-mentioned problem should become a priority for Georgia, which will bring significant development to the Georgian economy.

keywords: Real Estate, property valuation, river structures, hydraulic structures, dams and dams.

* * * *

სამდინარო ნაგებობების შეფასების პრობლემები ჩვენი ქვეყნისათვის აქტუალურია, ვინაიდან საქართველოს კანონმდებლობაში არ არსებობს შესაბამისი ნორმატიული აქტები, რომელიც დაარეგულირებდა ჰიდროტექნიკური ნაგებობების მშენებლობისა და ექსპლუატაციის პროცესებს, რამაც შეიძლება საქართველოს ეკონომიკასა და მოსახლეობას დიდი ზიანი მიაყენოს. საქართველოში “უპატრონოდ” დარჩენილი ჰიდროტექნიკური ნაგებობები (კაშხლები, გვირაბები, დამბები და ა. შ.), რომელზეც პასუხისმგებელი პირი არ არსებობს, სხვადასხვა ბუნებრივმა მოვლენებმა და სტიქიამ (მაგ. გაზაფხულზე წყალდიდობამ) შეიძლება დააზიანოს და ქვევანას მიაყენოს დიდი ეკონომიკური და ეკოლოგიური ზარალი. ჰესების მშენებლობის დროს, დიდი ზიანი ადგება

როგორც მიწებს ასევე ირგვლივ მყოფ ტყეებს, სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთებს და მთლიანად გარემოს, რაც ცვლის ადგილობრივ ეკონომიკას და შესაბამისად ეს მოქმედებს ეკონომიკასა და მოსახლეობაზე.

უძრავი ქონების ბაზარი ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ასპექტია ქვეყნის ეკონომიკური აღმავლობის საქმეში. ერთი მხრივ, უძრავი ქონების კარგად განვითარებული ბაზარი განაპირობებს მიმზიდველ საინვესტიციო გარემოს, მეორე მხრის კი, ფინანსებთან ურთიერთდამოკიდებულების ხარჯზე ქვეყნის ბიუჯეტის შევსების წყაროა. უნდა, აღვნიშნოთ, რომ საქართველოში უამრავ მდინარეზე არსებობს სამდინარო ნაგებობა, რომელიც რეალურად არ არის შეფასებული.

საქართველოს ბუნებრივ სიმდიდრეებს შორის, პირველობა წყალსა და წყალთან დაკავშირებულ რესურსებს ეკუთვნის. საქართველო ჰიდროენერგეტიკული პოტენციალით (მდინარეები, ტბები, წყალსაცავები, მყინვარები, მიწისქვეშა წყლები, ჭაობები) მისი ფართობის გათვალისწინებით მსოფლიოში ერთ-ერთ პირველ ადგილზეა. საქართველოს ტერიტორიაზე დათვლილია 26 060 მდინარე, რომელთა საერთო სიგრძეა დაახლოებით 58 987 კილომეტრი. საქართველოს მტკნარი წყლის საერთო მარაგი, რომელიც შედგება მყინვარების, ტბებისა და წყალსაცავების წყლის მარაგებისაგან, შეადგენს 95 კმ³-ს.

ჰესების გარდა, საქართველოს მდინარეებზე აშენებულია უამრავი ჰიდროტექნიკური ნაგებობა, მათ შორის დამბები, კაშხლები, გვირაბები, არხები და ასე შემდეგ. ასევე მიწა, რომელზეც არის განლაგებული ზემოთ აღნიშნული ნაგებობები. ეს ყველაფერი ერთად წარმოადგენს ქვეყნის უძრავი ქონების ნაწილს.

უძრავი ქონება---მსოფლიოს ყველა ქვეყნის ეროვნული სიმდიდრის შემადგენელი ნაწილია. რამდენადაც მაღალი არ უნდა იყოს ამა თუ იმ ქვეყნის ინდუსტრიული და ინტელექტუალური განვითარების დონე, მიწა ყველგან და ყოველთვის შეადგენს ეროვნული სიმდიდრის ყველაზე წონად ნაწილს. მსოფლიოს სიმდიდრის 50%-ზე მეტი მთლიანად უძრავი ქონების ნილად მოდის. ამასთან, უძრავი ქონება, გამოდის რა მნიშვნელოვანი ეკონომიკური რესურსის სახით, თამაშობს ნებისმიერი საზოგადოების ეკონომიკური და სოცოკულტურულ ცხოვრებაში განსაკუთრებულ როლს ყველა იმ გარემოში, სადაც ადამიანი ახორციელებს ნებისმიერ საქმიანობას.

უძრავი ქონების ბაზარი, როგორც საბაზრო ურთიერთობის განსაკუთრებული სფერო, წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური სისტემის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან შემადგენელს, რომელიც ეფუძნება კერძო საკუთრებისა შეძენას და საბაზრო მექანიზმ-

ბის თვითრეგულირებას, ეკონომიკის ფუნქციონირებასა და განვითარებას. უძრავი ქონების ბაზრის ჩამოყალიბებასთან ერთად შეიქმნა სამეწარმეო და პროფესიონალური საქმიანობის განსაკუთრებული სფერო — საქმიანობა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე, საბაზრო ბრუნვაში მოზიდული უძრავი ქონების ობიექტების წრის გაფართოება, უძრავი ქონების ბაზარზე შესრულებული ოპერაციების სპექტრის გაართულება, ამ ოპერაციების შესრულებით სამეწარმეო აქტივობების ახალი სახეების გამოჩენა - ყველაფერი ეს მოწმობს, რომ უძრავი ქონების საქართველოს ბაზარი გადადის თავისი სტრუქტურის ფორმირების ახალ საფეხურზე — ბაზრის განვითარების საფეხურზე. ეს უკანასკნელი კი დამახასიათებელია ჩამოყალიბებული საბაზრო ეკონომიკის ქვეყნებისათვის.

განვითარებული ბაზრის ფორმირების ეტაპზე სრულიად ბუნებრივად წარმოიშობა უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირებისა და განვითარების კანონზომიერებების, ფაქტორების კომპლექსური ცოდნის მოთხოვნილება, რომლების განსაზღვრავენ ამ ბაზარზე მოთხოვნას და შეთავაზებას, ინვესტირების პრობლემებს, დაფინანსებას, უძრავი ქონების გადასახადით დაბეგვრას, უძრავი ქონების მართვის მეთოდებს და ა.შ.

უძრავი ქონების შეფასება — უძრავი ქონების ბაზარზე პროფესიონალური საქმიანობის განსაკუთრებული სფეროა და ამავე დროს უძრავ ქონებასთან პრაქტიკულად დაკავშირებული ნებისმიერი ოპერაციის აუცილებელი ელემენტი, იქნება იგი უძრავი ქონების ობიექტის ყიდვა-გაყიდვა თუ იჯარით გადაცემა. შეფასება აუცილებელია უძრავი ქონების ობიექტების რეკონსტრუქციისა თუ მშენებლობის პროექტების რეალიზაციის შესახებ გადანყვებილების მიღებისას, სამეწარმეო საზოგადოების სანესდებო კაპიტალში უძრავი ქონების ობიექტების შეტანისას, უძრავი ქონების ობიექტების გამოსყიდვისას და ა.შ.

ტერმინი “უძრავი ქონება” დამუშავებული იქნა ჯერ კიდევ ძველი რომის სამართალში. თუკი მოძრავ ქონებას მიეკუთვნებოდა ყველა ნივთი, რომელთა გადაადგილება სივრცეში შესაძლებელი იყო, უძრავი ქონება — ეს იყო, უპირველეს ყოვლისა მიწა, მიუხედავად მისი მდგომარეობისა დამუშავებული იქნებოდა თუ არა და ყველაფერი ის, რაც განუყოფელად დაკავშირებულია მასთან.

ამერიკულ კანონმდებლობაში უძრავი ქონება — ეს არის მიწის ნაკვეთი და სხვა ბუნებრივი ნიაღისეული, ასევე ყოველგვარი სხვა ნივთები, რომლებიც მყუარადაა დაკავშირებული მიწის ნაკვეთებთან და შეუძლებელი მისგან მოცილება (შენობები, სამდინარო ნაგებობები, ქარხნები და მისთ.) გარდა ნაკვეთის განსაზღვრული მონაკვეთისა, უძრავ ქონებას შეადგენს ამ ტერიტორიაზე არსებული საპაერო სივრცე და წყალი, აგრეთვე მიწისქვეშა ბუნებრივი რესურსები ე.ი. უძრავ ქონებას აქვს სამი დონე და მოიცავს სახმელეთო ზედაპირს, მის ქვემოთ და ზემოთ არსე-

ბულ სივრცეს (და მოიცავს, ამასთან წყლის, საკანალიზაციო და გათბობის სისტემებს) ყველაფერი რაც აღმართულია მიწაზე, მის ზემოთ და ქვემოთ, იქცევა უძრავ ქონებად. უძრავი ქონების ნებისმიერი ასეთი დონე შესაძლოა გაიყიდოს ან იქნეს შეძენილი სხვებისგან დამოუკიდებლად. დაწყებული მიწის ზედაპირიდან, გადაკვეთილი დედამიწის ზედაპირზე კონტურის მონაკვეთით და მის ბირთვამდე გადაჭიმული, უძრავი ქონების კონუსი დედამიწის ცენტრში წვეროში წარმოშობს უფლებათა ერთობლიობას, რომელიც შეიძლება ეკუთვნოდეს ფიზიკურ პირს, ფიზიკურ პირთა ჯგუფს, იურიდიულ პირს, სახელმწიფოს.

უცხოურ ლიტერატურაში ადგილი აქვს “უძრავი ნივთების, უძრავი ქონების” (real estate) და “უძრავი ქონების საკუთრების” (real property) ცნებებად დაყოფას. ამასთან, პირველი შეადგენს მატერიალურად, ფიზიკურად ხელშესახები უძრავი ქონების ცნების არსს, როგორც ყველა სუბიექტის ქონებრივი უფლებების ერთობლიობას (პაკეტს), რომელთაც მოცემულ ნივთებთან აქვთ ურთიერთობა. ამასთან მატერიალური შემადგენლობის არსში შედის: მიწის ნაკვეთები, ნიაღისეული, განცალკევებული წყლის ობიექტები, ტყეები, მრავალწლიანი წარგაობები, შენობები, ნაგებობები, საინჟინრო კომუნიკაციები, ანუ ყველაფერი ის, რაც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და რომელთა გადაადგილება შეუძლებელია. ე.ი. უძრავი ქონება (ფიზიკურად ფიზიკურად გადაუადგილებელი) წარმოგვიდგება ორი კომპონენტის სახით. “მიწები (land) და “გაუმჯობესებები” (on-site improvement)

ფიზიკურ ასპექტში სხვადასხვა სახის აღრიცხვის მიზნებისათვის (საკადასტრო, საინვენტარიზაციო და სხვა) და შესწავლისათვის (შეფასება, მართვა და სხვა) ცნება “უძრავი ქონება” უშვებს ტერმინის უძრავი ქონების ობიექტების გამოყენებას, რომელიც ტრადიციულად გაიგება როგორც მიწა ნაკვეთისა და მისი გაუმჯობესებების ერთობლიობა. მიწის ნაკვეთის გაუმჯობესებები ეწოდება ყოველივე იმას, რაც განუყოფელად დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან, რაც შექმნილია ადამიანის ხელით და რასაც დასჭირდა ადამიანის შრომის გამოყენება და დახარჯული რესურსების დაბანდება.

გაუმჯობესებებს მიეკუთვნება სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, ნაგებობები და სამდინარო ნაგებობები ყოველივე იმასთან ერთად რაც აუცილებელია უძრავი ნივთების ფუნქციონირებისათვის მთლიანობაში, კონკრეტულად მისი გამოყენებადობის შესაბამისად, აგრეთვე ადამიანის მიერ მიწის ნაკვეთის ფარგლებში ნიადაგის ფენის დამუშავება. ამასთან თეორიაში მიღებულია, რომ საკუთრივ გაუმჯობესება არ შეიძლება იყოს განხილული, როგორც უძრავი ქონების ობიექტი ცალკე მიწის ნაკვეთიდან, რამდენადაც რჩება როგორც უძრავი ქონება და ახორციელებს თავის დანიშნულებას მხოლოდ იმ პირობებში და იმ დროს, როცა მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. მაგრამ უძრავი ქონების ობიექტის მიზნებისათვის ეს არის უძრავი ქონება,

რომელმაც გაიარა სახელმწიფო რეგისტრაცია როგორც ერთიანმა ობიექტმა. სახელდობრ, ამისათვის წარმოიშვა ისეთი “უძრავი ქონების ობიექტები” (და, შესაბამისად, მათი ბაზრებიც), როგორიცაა ბინები, ოთახები და ჩაშენებული სათავსოები. ამხანაგობების სისტემის განვითარება თანდათანობით აღმოფხვრის ამ ცნებით “კაზუსს” და უძრავი ქონების ყოველ ობიექტს როგორადაც ეს დასაშვებია, თავის შემადგენლობაში ექნება ესა თუ ის მიწის ნაკვეთი ან მიწი ნილი.

უძრავი ქონების შეფასების სამი მეთოდი (მიდგომა) არსებობს:

1. ხარჯვით მიდგომა უძრავი ქონების შეფასებაში უპირველეს ყოვლისა, უნდა გავეცნოთ ხარჯვითი მოდგომის არსს, მის ადგილს შეფასებით პრაქტიკაში, მისი გამოყენების სფეროს და შეზღუდვებს სარგებლობაში ხარჯვით მიდგომა (The Cost Approach) წარმოადგენს ერთ-ერთს სამი ძირითადი მიდგომიდან უძრავი ქონების შეფასებაში. ხარჯვითი მიდგომის გამოყენებისას უძრავი ქონების ღირებულება განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების (თავისუფალი) შეშეჯამებით, მიწის ნაკვეთისა და მეაღნაგის (დრვრლოპერის) სრულს დანახარჯით მის კეთილდღეობაზე და მასზე უძრავი ქონების ობიექტის გაუმჯობესების მშენებლობით შეფასების თარიღისათვის. ამ შემთხვევაში გაითვალისწინება (დაემატება) ინვესტორის (მეაღნაგის) სამეწარმეო მოგება და გამოაკლდება დაგროვებულს ექსპლუატაციის პერიოდში გაუმჯობესების ერთობლივი ცვეთა. ხარჯვით მიდგომას საფუძვლად უდევს ჩანაცვლების პრინციპი, რომლის თანახმადაც უძრავი ქონების ობიექტის ღირებულება არ უნდა აღემატებოდეს უმცირესი ფასით, რომელიც შეიძლება შეძენილი იქნეს ექვივალენტური სარგებლის უძრავი ქონების სხვა ობიექტი. ჩარდა ამისა, ხარჯვით მიდგომაში გამოიყენება მოთხოვნისა და შეთანხმების პრინციპი (გათვალისწინებული, კერძოდ, ინფლაციის ზემოქმედება, ზონირება დემოგრაფიული ცვლილებები და სხვა ფაქტორები).

2. შედარების მიდგომა წარმოადგენს ერთ-ერთს უძრავი ქონების შეფასებაზე და წარმოადგენს მასში პირდაპირი შედარების გაყიდვის ანალიზის მეთოდით (Sales Comparison Approach) ან, მოკლედ შედარების გაყიდვის მეთოდით. ორი სხვა მიდგომა, შემოსავლის და დანახარჯების, ასევე მნიშვნელოვანი სახით იყენებენ ბაზრის ინფორმაციას. შემოსავლის მიდგომაში, გამომდინარე ბაზრის მონაცემებიდან, განისაზ-

ღვრება კაპიტალიზაციის კოეფიციენტები, დისკონტირების განაკვეთები;

3. შემოსავლების მიდგომა (Income Approach) სამიდან ერთ-ერთი ცნობილი მიდგომა უძრავი ქონების შეფასებასებისადმი – წარმოადგენს შეფასების მეთოდის ერთობლიობას, რომელიც ეფუძნება შეფასების ობიექტიდან მოსალოდნელი შემოსავლების კაპიტალიზაციას ანუ ყველა მომავალ სარგებელს, რომელსაც როგორც მოსალოდნელია, მოიტანს უძრავი ქონების ექსპლუატაცია და მომავალში შესაძლო გაყიდვა.

ინვესტორები აბანდებენ თავიანთ კაპიტალს უძრავი ქონების ობიექტებში იმისათვის, რომ მათ უზრუნველყონ მისგან მომლოდინე შემოსავლების დონე. ამიტომ უძრავი ქონების ობიექტის შეძენისას, ინვესტორი უნდა დაეყრდნოს შეფასების ამ სამი მიდგომის მიხედვით მიღებულ შედეგებს, ობიექტის შეძენის თაობაზე გადანყვეტილების მიღებისას.

ჰიდროტექნიკური სამდინარო ნაგებობების, უძრავი ქონების შეფასება საქართველოში უნდა მოხდეს ხარჯვითი მეთოდის გამოყენებით.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. Александров В. Т., Касьяненко Т. Г. Ценообразование в строительстве. СПб., 2000.
2. Ампилов Ю.П. Стоимостная оценка недр. М., 2003.
3. Булгаков С.Н. Наназашвили И.Х. и др. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости. М., 2007.
4. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. М., 2009.
5. Европейские стандарты оценки 2009. 6-ое изд.: пер. с англ. М., 2010.
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М., 2010.
7. Каминский А., Страхов Ю., Трейгер Е. Анализ практики оценки недвижимости. М., 2010.
8. Касьяненко Т.Г. Махавикова Г.А., Есипов В.Е. и др. Оценка недвижимости. М., 2010.
9. Касьяненко Т.Г., Бузова И.А. Ипотечно - инвестиционный анализ при ипотечном кредитовании: учеб. Пособие. СПб., 2001.