

კომერციული უძრავი ქონების შეფასების თანამედროვე პრობლემები საქართველოში

მირიან ლომინაშვილი
სტუდენტობის დოქტორანტი

MODERN PROBLEMS OF VALUATION OF COMMERCIAL REAL ESTATE IN GEORGIA

SUMMARY

The commercial real estate market in the regions can be so weak that in information sources will not be any data on any transaction or offer, which may be due to lack of information. There are periods of fluctuations in the global real estate market and Georgia is not an exception. The state structures should have particular attention to this, as the real estate, as a market object, concerns all sectors of the population, regardless of location and income. It should also be noted that the real estate market is largely dependent on state policy. In addition, imposing additional regulations in the sphere from the state may become the same stumbling block as non-interference. Today, the valuation process in Georgia is not regulated by the legislation. It is necessary to develop and adopt the legislative framework in full compliance with international principles, which will cover the local characteristics of the field.

Key words: Assessment, commercial real estate, real estate market, regions.

საკვანძო სიტყვები: შეფასება, კომერციული უძრავი ქონება, უძრავი ქონების ბაზარი.

* * * *

უძრავი ქონება ერის მატერიალური სიმდიდრის უმნიშვნელოვანესი მდგენელი, მისი არსებობა-თვის-მყოფადობის განმსაზღვრელი და ეკონომიკური განვითარების საფუძველია.

საქართველოში უძრავი ქონების ცნება განმარტებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, სადაც აღნიშნულია, რომ უძრავ ნივთებს (ქონებას) მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღსეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე¹.

წარმოშობის მიხედვით უძრავი ქონება იყოფა ბუნებრივ (მიწის ნაკვეთები, ტყეები, მრავალწლიანი ნარგავები, ნიაღსეული, ენერგეტიკული და სხვა ბუნებრივი რესურსები) და ადამიანის მიერ შექმნილ (შენობა-ნაგებობები, გზები, მაგისტრალები, არხები, პორტები და სხვ.) უძრავ ქონებად. დანიშნულების მიხედვით განასხვავებენ საცხოვრებელ, კომერციულ

და საზოგადოებრივ (სახელმწიფო-ადმინისტრაციული შენობები, აღმზრდელობით-საგანმანათლებლო და სხვა საზოგადოებრივი ობიექტები) უძრავ ქონებას.

ჩვენი კვლევის ობიექტს წარმოადგენს კომერციული უძრავი ქონების ექსპლუატაციის

პროცესში წარმოშობილი ეკონომიკური ურთიერთობები და სხვადასხვა მიზნებისათვის შეფასების პრობლემები.

კომერციული უძრავი ქონება, ეს არის საწარმოს განკარგულებაში არსებული, განსაზღვრული ფუნქციონალური დანიშნულების მატერიალური აქტივები, რომლებიც გამოიყენება კომერციული საქმიანობისთვის, შემდგომში მოგების მიღების, კაპიტალის გაზრდის, საინვესტიციო სარგებლის მიღების მიზნით. კომერციული უძრავი ქონების განსაკუთრებული თვისებაა მკვეთრად გამოხატული მიმართულება მოგების მიღებისაკენ. მიუხედავად საერთო ფუნქციისა და შენობა-ნაგებობის ტიპისა, ფუნქციონალური დანიშნულების მიხედვით, კომერციული უძრავი ქონება იყოფა შემდეგ კატეგორიებად: საოფისე, სავაჭრო სასაწყობო და საწარმოო.

საქართველოში კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის ფორმირება დაიწყო საწარმოებისა და სხვა უძრავი ქონების პრივატიზაციის შედეგად, წარმოების საშუალებებზე კერძო საკუთრების წარმოშობის შემდეგ. რაოდენობრივი თვალსაზრისით, კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი მცირეა საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზართან შედარებით, მაგრამ კომერციული უძრავი ქონების ობიექტების მაღალი ღირებულების გამო ის მიმზიდველია ბაზრის მოთმამშეებისათვის. როგორც წესი, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრისგან განსხვავებით, კომერციული უძრავი ქონების ბაზარზე, ყიდვა-გაყიდვის ტრანზაქციებს იჯარის ტრანზაქციები ჭარბობს. კომერციული უძრავი ქონების ბაზარს განვითარების დიდი პერსპექტივა აქვს განსაკუთრებით დიდ ქალაქებში და ეკონომიკურად აქტიურ რეგიონებში, მაგრამ ისეთ რეგიონებში, სადაც ეკონომიკური და საინვესტიციო აქტივობა დაბალია, კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი ჩანასახოვან სტადიაში იმყოფება, რის გამოც იქმნება სხვადასხვა სახის პრობლემები, რომელთა შედეგადაც, ასევე გართულებულია საშემფასებლო საქმიანობა ასეთ რეგიონებში.

უძრავი ქონების, განსაკუთრებით კი კომერციული ურავი ქონების ბაზარი საქართველოს რეგიონებში შეიძლება იმდენად სუსტად იყოს განვითარებული

1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 149.
<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=98>

ლი, რომ ინფორმაციის ხელმისაწვდომ წყაროებში ვერ მოიძებნოს მონაცემები ვერცერთი გარიგების ან შეთავაზების შესახებ შესაძარის ობიექტებზე, რაც შეიძლება გამოწვეული იყოს ინფორმაციის არარსებობით ან სიმცირით, მსგავსი ინფორმაციის გამოქვეყნება ჯერ კიდევ არ იყოს დამკვიდრებული საზოგადოდ მიღებულ წესად, ბაზრის მონაწილეების კონსერვატიული მიდგომით ასეთი ინფორმაციის საზოგადოებისათვის გახსნის საკითხისადმი.

ქართულ ეკონომიკურ ლიტერატურაში, შეფასება მონაცემების დეფიციტის პრობლემაში განიხილება, როგორც მცირე არჩევანის პრობლემა. ეს საკმაოდ რთული პრობლემაა და მისი გადაჭრა შეუძლებელია მარტივი სტატისტიკური მოდელების ფარგლებში.

როდესაც მსგავსი სიტუაცია გვაქვს, შედარების მეთოდით შეფასებისას, შემფასებელი იძულებულია ეძებოს ანალოგები იმ დასახლებული პუნქტის გარეთ, რომელშიც მდებარეობს შესაფასებელი ობიექტი. თუმცა, დასახლებული პუნქტები, სადაც მდებარეობს შეფასების ობიექტი და შესაძარისი ანალოგები უნდა მიესადაგებოდნენ ერთმანეთს შემდეგი ეკონომიკური, სოციალური, დემოგრაფიული და სხვა პარამეტრებით:

- მოსახლეობის რაოდენობა;
- მოსახლეობის შემოსავლის დონე;
- ადგილმდებარეობა ძირითად სატრანსპორტო მაგისტრალთან მიმართებაში;
- დასახლებული პუნქტების სპეციალიზაცია.

დასახლებული პუნქტების თუ ლოკაციების ერთმანეთის მსგავსება აუცილებელია, რადგან საქართველოს მაგალითზე, რომ ვიმსჯელოთ, მიუხედავად ტერიტორიის მცირე ფართობისა და დასახლებული პუნქტების ერთმანეთთან სიახლოვისა, დაუშვებელია ოზურგეთში მდებარე უძრავი ქონების შეფასებისათვის ქობულეთში არსებული შეთავაზებების ან გაყიდვების ანალოგების გამოყენება.

აღსანიშნავია, რომ ხშირია შემთხვევები, როდესაც მცირე ზომის დასახლებულ პუნქტებში შეთავაზების და გაყიდვების ანალოგების ნაკლებობის გამო შემფასებლები იძულებულნი ხდებიან გამოიყენონ შედარებით განვითარებულ ბაზარზე არსებული ანალოგები, რაც დამატებით პრობლემებს ქმნის ძირითად ფასწარმომქმნელ ფაქტორებზე დამოკიდებული მულტიპლიკატორების განსაზღვრასთან დაკავშირებით, რომლებიც ასახავენ სხვაობას ობიექტების ღირებულებას შორის.

ანალოგიური პრობლემის წინაშე ვდგებით შემოსავლების მეთოდის გამოყენების შემთხვევაშიც. როგორც წესი, როდესაც არ არსებობს ინფორმაცია გასაყიდი ან გაყიდილი ობიექტების - ანალოგების შესახებ, ასევე არ არსებობს ინფორმაცია იჯარით გაცემული ან გასაცემი ობიექტების ანალოგების შესახებ. მაგრამ ასეთი ინფორმაცია კიდევაც, რომ

მოიპოვებოდეს, მათზე დაყრდნობა თითქმის შეუძლებელია, რადგან ისინი ძალიან განსხვავდებიან ერთმანეთისგან და არ გვაძლევენ საერთო სურათს. გარდა ამისა, უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული დაბალი აქტივობის პირობებში და შესაბამისად ნაკლებად განვითარებულ ბაზრებზე, განვითარებული ბაზრებისგან განსხვავებით გაზრდილია გაუთვალისწინებელი რისკები.

ხშირად, ასეთ სიტუაციაში შემფასებელი არ ცდილობს სიღრმისეულად ჩასწვდეს იმ ბაზრის თავისებურებებს, სადაც შესაფასებელი ობიექტი მდებარეობს, მითუმეტეს, რომ მას შეუძლია, გარდა ზემოთ ჩამოთვლილი ორი მეთოდისა ასევე გამოიყენოს დანახარჯების მეთოდი — მეთოდი რომლის გამოყენებისას ბევრ შემფასებელს ჰგონია, რომ არ არის საჭირო ინფორმაციის მოძიება და გამოყენება ადგილობრივი ბაზრის შესახებ. ისინი იყენებენ იმავე განფასების და ხარჯთაღრიცხვის ცხრილებს, რასაც ეკონომიკურად აქტიურ რეგიონებში ან დიდ ქალაქებში გამოიყენებდნენ უძრავი ქონების შეფასებისას, მაშინ, როცა ერთი მ² შენობის აშენებისას საჭირო დანახარჯები, მაგალითად მთავარი რეგიონებში, შეიძლება მნიშვნელოვნად აღემატებოდეს დედაქალაქის პირობებში საჭირო დანახარჯებს. გარდა ამისა, დანახარჯებზე შეიძლება მნიშვნელოვანი ზეგავლენა იქონიოს კლიმატურმა და სეისმურმა პირობებმა.

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარს, მთლიანობაში, შეიძლება საშუალოდ აქტიური ვუნოდოთ, მაგრამ, ხშირად შეინიშნება საიმედო ინფორმაციის დეფიციტი, რომელსაც შემფასებელი ეყრდნობა უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენისას. ხშირად გარიგებები უძრავ ქონებაზე რეგისტრირდება არასწორად, რათა თავი აარიდონ გადასახადებს, შეამცირონ რეალტორის ხარჯები და სხვა.

საქართველოში, საკანონმდებლო კუთხით, სამეფასებლო საქმიანობის ერთ-ერთი მთავარი პრობლემა სახელმწიფო სტრუქტურების, კაპიტალის ბაზრის, ადმინისტრაციული ორგანოების, ასევე თვით შემფასებელთა პროფესიონალური წრეების თუ გაერთიანებების მხრიდან სამეფასებლო საქმიანობის რეგულირების სისუსტე ან არარსებობა, რის გამოც შესაძლებელია შემფასებლები, მოქცენენ წნეხის ქვეშ დაინტერესებული მხარეების მხრიდან, რომელთაც მხოლოდ საკუთარი ინტერესები ამოძრავებთ.

აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების მსოფლიო ბაზარზე პერიოდულად ხდება რყევები და ამ მხრივ გამონაკლისი არც საქართველოა. აღნიშნულის მიმართ განსაკუთრებულ ყურადღებას უნდა იჩინდნენ სახელმწიფო სტრუქტურები, რადგან უძრავი ქონება, როგორც ბაზრის ობიექტი, მოსახლეობის ყველა ფენას ეხება, მიუხედავად ადგილმდებარეობისა და

შემოსავლისა. ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ უძრავი ქონების ბაზარი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული სახელმწიფო პოლიტიკაზე. ამასთანავე, სახელმწიფოს მხრიდან სფეროში ზედმეტი რეგულაციების დანერგვა შესაძლებელია ისეთივე დამაბრკოლებელ მიზეზად იქცეს, როგორც ჩაურევლობა. დღეისათვის, საქართველოში საშემფასებლო საქმიანობა კანონმდებლობით დარეგულირებული არ არის. საჭიროა საერთაშორისო პრინციპებთან სრულ თანხვედრაში საკანონმდებლო ბაზის შემუშავება და მიღება, რომელშიც გათვალისწინებულ იქნება სფეროს ადგილობრივი თავისებურებები.

ბამოყენებული ლიტერატურა

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=98>
2. სიჭინავა ა., კოლუაშვილი პ., ეგიაშვილი დ., მესხიშვილი ა. — უძრავი ქონების ეკონომიკა. “ტექნიკური უნივერსიტეტი”. თბილისი 2013.
3. კიკუტაძე ვ. ბიზნესი და კანონმდებლობა 2008 №21.
4. Friedman J. P., Ordway N. – Income Property Appraisal and Analysis. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice Hall, 1989.
5. <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-otsenki-nedvizhimosti-v-usloviyah-rynochnyh-tovarno-denezhnyh-otnosheniy>.