

უძრავი ქონების შეფასების აუსილავლობა და საქართველოს რეალიზაცია

კახაბერ ჭუმბაშვილი
სტუდენტ-დოქტორანტი

რეზიუმე

საბაზრო ეკონომიკის პირობებში ინტენსიურად მიმდინარეობს არამხოლოდ უძრავი ქონების ობიექტების ყიდვა-გაყიდვა, არამედ, მთლიანი კომპანიების, სანარმოთა და კორპორაციების ყიდვა-გაყიდვა, შერწყმა-გაერთიანება ან დაშლა და კომპონენტებად რეალიზებაც მიმდინარეობს. ძალზე ხშირია დამფუძნებელთა წილების ყიდვა-გაყიდვის ოპერაციებიც. იყიდება სხვადასხვა ტიპისა კომპანიები — სააქციო საზოგადოებები, ბანკები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, კოოპერატიული, ფერმერული მეურნეობების, ქარხნები, მცირე წარმოებები და ა.შ. ბაზარი, როგორც წესი, ქვეყანაში მიმდინარე ეკონომიკური პროცესების ანარეკლია. ჩვენ შემთხვევაში, კომპანიებთან დაკავშირებით, ხშირია თემები, სადაც ვაწყდებით მოუწესრიგებელ სამართლებრივ ბაზებს, მეცნიერული დასაბუთებული და შესწავლილი არ გვაქვს ზოგიერთი საკითხი, უფრო მეტიც — ქვეყანაში არ გვაქვს კანონი უძრავი ქონების შეფასების შესახებ, არადა, უძრავი ქონება ნიებისმიერი ბიზნესის ფუნქციონირების და განვითარების საფუძველს წარმოადგენს, სხვა კომპონენტებთან ერთად.

საიდან მოდის კომპანიის საბაზრო ფასი, რა ქმნის მის ღირებულებას, რომელსაც გაყიდვისას სთავაზობენ პოტენციურ მყიდველებს გამყიდველები? ამ და კიდევ სხვა კითხვებზე პასუხის გაცემა კომპანიის პროფესიულ შეფასებას შეუძლია.

პირველესად, უნდა განისაზღვროს კომპანიის შეფასების მიზეზი. რისთვისაა საჭირო ღირებულების გამოყენება?

ზოგადად, სანარმოს შეფასება საკმაოდ შრომატევადი პროცესია და შემდგომი საპასუხისმგებლო გადაწყვეტილების მიღებაში იღებს მონაწილეობას.

ჩვენი ქვეყნის ეკონომიკის სტაბილური და თანმიმდევრული წინსვლისა და განვითარებისთვის, ერთ-ერთი პრიორიტეტი მცირე და საშუალო ბიზნესი განვითარებაა.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონების ბაზარი, უძრავი ქონების შეფასება, საბაზრო ფასი.

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ, ЕЕ НЕОБХОДИМОСТЬ И НАША РЕАЛЬНОСТЬ

Кахабер Чумбашвили
Докторант в Техническом
университете Грузии

РЕЗЮМЕ

В условиях рыночной экономики очень часто происходит не только купля-продажа недвижимости но и продажа, слияние, объединение, раздел и

последующая продажа по частям отдельных компаний и корпораций. Очень часты купля-продажа долей акционерами, партнёрами, учредителями Продаются разные акционерные общества, банки, микрофинансовые организации, кооперативы, фермерские хозяйства, заводы, малые предприятия и т. Д. Рынок, как правило, отражает текущие экономические процессы. Существует множество сфер, которые требуют совершенствования законодательной базы, более глубокого научного исследования. Например, до сих пор в стране не принят закон об оценке имущества, тогда как, имущество наряду с другими компонентами являются основой бизнеса.

Исходя из чего рассчитывается рыночная цена компании? Что составляет её стоимость и цену, которую предлагают продавцы покупателям? Ответы на эти и другие вопросы находятся в профессиональной оценке имущества компании.

Сначала должна определиться цель оценки компании, для чего нужно вычисление стоимости?

В общем, оценка компании представляет собой трудоёмкий процесс и участвует в принятии последующих важных решений.

Ключевые слова: Рынок недвижимости, Оценка недвижимости, Рыночная цена.

* * * *

ჩვენი დღევანდელი დანაშაულისგან გამომდინარე, თამამად შეიძლება ითქვას, რომ ყველა ინდივიდი ცდილობს შექმნას და გაუძღვეს თავის საკუთარ ბიზნესს, ეს იქნება წვრილი ფერმერული მეურნეობა თუ დიდი კორპორატიული კომპანია. აღნიშნული შეუძლებელია უძრავი ქონების სხვადასხვა საკუთრების ფორმების არსებობისა და ქონების შეფასების გარეშე. რატომ უნდა მარტო ამ ინსტიტუციებით წარმოუდგენელია დღევანდელი მსოფლიო ეკონომიკა, თუმცა ჩვენი განხილვის თემა სწორედ უძრავ ქონებას და მის შეფასებას ეხება.

უძრავი ქონება წარმოადგენს ყველა ნივთისა, თუ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს, რომელიც შექმნილია ბუნებისა, თუ ადამიანის მიერ. უძრავ ქონებას მიეკუთვნება მიწისნაკვეთი, ნიაღვრეული, აღმცენებული მცენარეებით, შენობა-ნაგებობები, რომელიც მყარად დგას მიწაზე და რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია.¹ თავად ტერმინი „უძრავი ქონება“ გამოყენებული იქნა ჯერ კიდევ რომის იმპერიის დროს. როგორც ისტორიიდან ირკვევა უძრავი

1 ა. სიჭინავა: პ. კორუაშვილი: „უძრავი ქონების ეკონომიკა“ ტექნიკური უნივერსიტეტი“ თბილისი 2013წ.

ქონების შემფასებლები წარმოიშვა “Surveyors”-ის (ამჟამად, ამგეგმავი) პროფესიისგან დიდ ბრიტანეთში მე-15-16 საუკუნეში. საწყის ეტაპზე ექვემდებარებოდა უფლებამოსილებით აღჭურვილ სახელმწიფო ჩინოვნიკებს, რომლებიც უზრუნველყოფდნენ მიწის ნაკვეთების აზომვა-რეგისტრაციას და საკუთრების უფლების გაცემას. მათი საქმიანობის ძირითადი მიღწევა იყო 1861 წელს, როდესაც მიიღეს ქარტია პროფესიების თვითრეგულაციის შესახებ, შეიქმნა სამეფო ინსტიტუტი სერტიფიცირებული შემფასებლების Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS). დღეისათვის ეს ორგანიზაცია მსოფლიოში უმსხვილეს პროფესიონალურ ორგანიზაციად ითვლება. საშემფასებლო საქმიანობა ევროპულ ქვეყნებში და აშშ-ში ფხვს იკიდებს გასული საუკუნის 30-40-წლებში.² რაც შეეხება ჩვენს ქვეყანას, ბაზარზე სერტიფიცირებული შემფასებლები მხოლოდ 2003 წელს გამოჩნდნენ. “2016 წელს “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” განისაზღვრა შემფასებლის განმარტება, რის მიხედვითაც შეფასების დასკვნაზე ხელი არა აუდიტორმა, არამედ სერტიფიცირებულმა შემფასებელმა უნდა მოაწეროს”.

აუდიტორული და საშემფასებლო წარმომადგენლის მიზნით საქართველოს მთავრობა 2018 წლის 31 დეკემბრამდე საშემფასებლო საქმიანობის შესახებ საკანონმდებლო აქტის შემუშავებას გეგმავს³.

აშშ-ს კანონმდებლობით უძრავი ქონებას წარმოადგენს უპირველეს ყოვლისა მიწა, მიუხედავად იმისა იგი დატვირთულია, თუ თავისუფალია. ზოგიერთი გამონაკლისის გარდა, უძრავი ქონება თავისთავში სამ სივრცეს მოიცავს: მიწის ზევით არსებულს, მიწის ზედაპირს და მიწისქვეშეთს. რაც კი განლაგებულია მიწის ზევით, მიწაზე ან მიწის ქვეშ წარმოსდგენს უძრავ ქონებას⁴.

მოგეხსენებათ, რომ საქართველოში ბოლო ორი ათეული წლის განმავლობაში საგრძნობლად შეიმჩნევა უძრავი ქონების ბაზრის სწრაფი ფორმირება და განვითარება, რისთვისაც აუცილებელი პირობაა მსოფლიოში არსებული შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების ერთიან სისტემაში გაერთიანება და საშემფასებლო საქმიანობის საკანონმდებლო უზრუნველყოფა. აღსანიშნავია ის ფაქტორი, რომ საქართველოში დარეგისტრირებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები (IVS)-INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS. თავად საშემფასებლო საქმიანობა ძალიან სათუთი სფეროა, რომელიც მოითხოვს მაღალკვალიფიცირებულ პერსონალს და

სახელმწიფოს მხრიდან სწორ მიდგომას.

უძრავი ქონების შეფასების აუცილებლობა დაკავშირებულია მისი ღირებულების დადგენასთან, რაც თავის მხრივ საჭიროა უძრავი ქონების ან ბიზნესის გასხვისების თუ შეძენის დროს, დაკრედიტებისთვის, ეკონომიკური ანალიზის, წინასწარი მოგება-ზარალის გაანგარიშებისთვის, თუნდაც იმისთვის, რომ გავიგოთ თუ რა ღირებულების ერთიანი ნაციონალური ქონება და რა ღირებულების მატერიალური აქტივები გააჩნია ქვეყანას.

მსოფლიო პრაქტიკაში გამოყოფენ უძრავი ქონების შეფასების სამ მეთოდს:

- ანალოგიის მეთოდი: რომელიც პირდაპირ განსაზღვრავს უძრავი ქონების ღირებულებას ბაზარზე არსებული ფასიდან გამომდინარე (საბაზრო ღირებულება).
- დანახარჯების მეთოდი: დანახარჯების კალკულაციით, რომელიც იყო განებული უძრავი ქონების შესაქმნელად ან გასაკეთილშობილებად.
- შემოსავლების მეთოდი: ეს ის მეთოდია, რომელიც გვეხმარება ბიზნესის სფეროში ეფექტიანი პროგნოზირებისათვის, ხდება ბიზნეს საქმიანობის ეფექტიანობის განსაზღვრა კაპიტალის უკუგების მიხედვით.

ზემოაღნიშნული მეთოდებიდან, უძრავი ქონების შეფასებისას, ხდება მათი ცალ-ცალკე ან კომპლექსურად გამოყენება, გააჩნია რა სახის ქონების შეფასებასთან გვაქვს საქმე და რამდენად ხშირია უძრავი ქონების ბაზარზე მათი ტრანზაქციები.

განვიხილოთ უძრავი ქონების შეფასების პროცესი ერთი კერძო კომპანიის მაგალითზე. შპს “X”, რომელიც ოპერირებს კვერცხის წარმოების ბაზარზე, აქვს მიწის ნაკვეთი 3-ჰა, შენობა-ნაგებობები საერთო ფართობით — 2706 მ², დამხმარე ნაგებობები 132 მ², დანადგარები, დამხმარე ტექნიკა და იმფრასტრუქტურა. მიწის ღირებულების დასადგენად გამოყენებულია უძრავი ქონების შეფასების ანალოგიის (საბაზრო) მეთოდი. შენობა-ნაგებობების ღირებულება მიღებულია უძრავი ქონების შეფასების დანახარჯთა მეთოდის გამოყენებით, ხოლო რაც შეეხება ჭფრინველს, მისი ღირებულება დადგენილია ქონების შეფასების დანახარჯთა მეთოდის მიხედვით.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილიდან ჩანს, რომ შპს “X”-ის ქონების ღირებულება არის 1 371 044 ლარი (ყოველწლიური ცვრთა დარიცხულია). უძრავი ქონების შეფასების ანალოგიის მეთოდით (საბაზრო ღირებულება), შპს “X”-ის ქონების ღირებულება დაახლოებით 1 950 000 ლარია. ამ ორი რიცხვის განსხვავება გამოწვეულია კურსთა შორის სხვაობით, ვინაიდან შპს “X” ბაზარზე ოპერირებს 2007 წლიდან და მისი ქონების 90% შეიქმნა იმ პერიოდში, როდესაც ერთი აშშ დოლარი 1.65 ლარის ტოლი იყო. ცხრილში მოყვანილი ყველა მონაცემი აღებულია იმ დროის ფასებით და დოლარის კურსით, თუ ავიღებთ საწარმოს 2007 წლის ღირებულებას და გადავიყვანთ დოლარში 2007

2 О.В.Вузу:О смешанной форме регулирования оценочной деятельности.სტატია. შეფასების საერთაშორისო პრაქტიკა. თბილისი 2017წ

3 <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/33115-04?publication=4>

4 Г.Маховникова: Т. Г.Касьяненко: “Экономика недвижимости.” Москва 2009.

დასახელება	I საამქრო	II საამქრო	III საამქრო	საწინილე	I საწყობი	II საწყობი	წისკილი	სულ:
მინა	2812	2812	2812	2812				11248.00
შენო-ნაგებ	113600	75600	75600	87400	29840	38744	68040	488824.00
დანადგარ	71280	50688	33792	65445.6	9900	9900	24750	265755.60
ტრამსპორ	5775	5775	5775	5775	0	0	0	23100.00
განბაჯება	17107.2	15206.4	15206.4	14726.25	2970	2970	0	68186.25
მონტაჟი	6000	3600	3600	5000	0	0	0	18200.00
წყლირეზე	1980	1237.5	1237.5	2475	0	0	0	6930.00
წიწილ-გამზ	169200	159800	159800	0	0	0	0	488800
სულ:	347468.49	221502.23	166558.61	183633.85	42710	51614	92790	1371044

ნლის კურსით, მივიღებთ 830 935.75 აშშ დოლარს და შემდეგ მისი ლარში კონვერტაციით (დღევანდელი კურსი 1 აშშ = 2.60 ლარი), მივიღებთ 2160 432 ლარს, რაც აღემატება დღევანდელ საბაზრო ღირებულებას.

როგორც მოყვანილი მაგალითიდან ჩანს, შპს “X”-ის ქონების ღირებულება რეალურთან მიმართებაში შემცირებულია. ეს გამომდინარეობს პირველ რიგში იმიტომ, რომ ბაზარზე გამოჩნდა იმპორტირებული სასურსათო კვერცხი, რომელიც ცდემპინგური ფასით იყიდება და არაკონკურენტულ გარემოს უქმნის სამამულო წარმოებას. ამას ემატება მეორე პრობლემა - არაკეთილსინდისიერი მწარმოებლები, რომლებიც არალეგალურად, საოჯახო მეურნეობებში ეწევიან სასურსათო კვერცხის წარმოებას. იგი არ არის რეგისტრირებული ბიზნეს-ოპერატორად, არ აქვს შესაბამისობის ხარისხის სერთიფიკატი, აღიარების კოდი, საგადასახადო ვალდებულება (დამატებითი ღირებულების, საშემოსავლს გადასახადი). ამ მიზეზთა გამო, დარგის განვითარება ფერხდება და შესაბამისად ინვესტორების ინტერესიც შემცირებულია ამ სფეროს მიმართ.

მსოფლიოში აზრთა სხვადასხვაობაა იმის შესახებ თუ ვინ უნდა შეაფასოს ქონება, თუ რა პროფესიონალურ გამოცდილებას და უნარჩვევებს უნდა ფლობდეს შემფასებელი. ჩვენთან მარეგულირებელი

კანონი ამის შესახებ ჯერ არ არის მიღებული. პრივატიზაციის პირველი ეტაპის შემდგომ, 1998 წელს, „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის მიხედვით, ქონების შეფასება აუდიტორს ან ექსპერტს უნდა განეხორციელებინა, ხოლო ვინ უნდა ყოფილიყო ეს კანონი არ განმარტავდა. ქონების შეფასების მხრივ აუდიტორისა და ქონების შემფასებლის უფლებამოსილებები დრესაც დაურეგულირებელია და აღნიშნული სფერო მკაცრ ნორმატიულ ჩარევებში მოქცევის მოლოდინშია.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. სიჭინავა ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა. ლექციების კურსი. ელ. ვერსია. თბილისი 2010.
2. ა. სიჭინავა: პ. კორუაშვილი: “უძრავი ქონების ეკონომიკა” ტექნიკური უნივერსიტეტი” თბილისი 2013წ.
3. Г.Маховникова: Т. Г.Касьяненко: “Экономика недвижимости.” Москва 2009.
4. Касьяненко Т.Г. – Оценка Недвижимости 2016.
5. О.В.Вузу: О смешанной форме регулирования оценочной деятельности. სტატია. შეფასების საერთაშორისო პრაქტიკა. თბილისი 2017წ
6. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/331-1504?publication=4>