

მეცნიერული სწავლების მეთოდები და მეთოდოლოგიები

„უპირველესად ქონების შეფასების“ უმაღლეს სასწავლებელში დამოუკიდებელ სპეციალურად შეფასების საკითხისათვის

ალექსანდრე სიჭინავა

სტუ-ს პროფესორი

დალი სენიაშვილი

სტუ-ს ასოცირებული პროფესორი

SUMMARY

The present article demonstrated the necessity for the study of real estate in systematic and interdisciplinary respects and importance of training the specialists with an engineering economic profile, in the economy and business and other staff.

The geographical concept of the real estate is defined by its physical and technical description. It includes the content and structure of the materials, their size and location, climate, soil fertility, the outer world and other settings. Real estate is influenced by all kinds of physical, chemical, biological, technological and other processes. As a result, their consumer quality and functional use, circumstances of the transaction process, ownership or use of property change permanently.

According to the concept of the economics, real estate investing is an effective tool for building and revenue growth. Real estate is a legal point of view, the combination of public and private law, which is established by the state. Accordingly a state sets its own specifications and international standards.

The article considers the system of economic, organizational and legal relations of real estate, which is based on legislative and normative acts. In Georgia, there are more than a dozen of legislative and normative acts in this field. The study of Real Estate Economics will promote the study of a number of different disciplines.

Keywords: Real Estate, Real Estate Valuation, Interdisciplinary, Multidisciplinary, Curriculum of Bachelor's Program "Real Estate Assessment".

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონება, უძრავი ქონების შეფასება, ინტერდისციპლინარული, მულტიდისციპლინარული, უძრავი ქონების შეფასების საბაკალავრო პროგრამის კურსუკულუმი.

* * * *

ტერმინები „უძრავი ქონება“, „უძრავი ქონების შეფასება“, „უძრავი ქონების მართვა“ ყოველდღიურ ცხოვრებაში ბოლო პერიოდში კიდევ უფრო ხშირად გვხვდება. თუმცა, უძრავი ქონების შეფასების

ზოგადი არსი სულაც არ ემთხვევა უძრავი ქონების იურიდიულ არსს, რომელიც ქვეყნის ეკონომიკური განვითარებასთან ერთად იცვლება. საბაზრო ეკონომიკის განვითარება უფრო ამყარებს უძრავი ქონების შეფასების მნიშვნელობას საზოგადოებაში, რადგანაც პროფესიონალების მიერ ქონების შეფასების გარეშე არაფერი არ უნდა გაიყიდოს.

უძრავი ქონების შეფასების თეორიასა და პრაქტიკაში აუცილებელია ერთმანეთისაგან განვასხვაოთ როგორც მატერიალური ობიექტები, ასევე ეკონომიკურ-სამართლებრივი და სოციალური ურთიერთობები, რომლებიც უზრუნველყოფენ მათი ფლობის წესს და მათზე სამართლებრივი დამოკიდებულების სიმყარეს. უძრავი ქონებს შეფასების ფიზიკური, ეკონომიკურ-სამართლებრივი და სოციალური ურთიერთობების კომპლექსს მიეკუთვნებიან:

1. **ფიზიკური ობიექტი:** ა) ადგილმდებარეობა; ბ) მოცულობის ფართობი და საზღვრები; გ) მოცულობა (სიმაღლე, სიგანე, ფართობი); დ) ფორმა; ე) ლანდშაფტი; ვ) ნიაღისეული; ზ) მიწის ტიპები, ბონიტეტის სიტემის მიხედვით; თ) ფიზიკური დახასიათება; ი) შიდა სამყარო.

2. **ეკონომიკური ურთიერთობების ობიექტები:** ა) საქონელი; ბ) კაპიტალის შიდა ფორმა; გ) სარგებლობა; დ) შემოსავლიანობა; ე) ლიკვიდურობა; 3) ფინანსური აქტივი; ზ) ღირებულება; თ) ფასი; ი) გადასახადები; კ) ინვესტირება; ლ) მოთხოვნა და მიწოდება.

3. **სამართლებრივი ურთიერთობების ობიექტი:** ა) საკუთრების უფლება; ბ) სამემკვიდრეო ფლობის უფლება; გ) მუდმივი სარგებლობის უფლება; დ) სამეურნეო საქმიანობის უფლება; ე) ოპერატიული მართვის უფლება; ვ) ტრასტი; ზ) გირაოს, იჯარის, მშენებლობის დაშვების უფლება; თ) სერვიტუტი; ი) მიწის ნაკვეთზე განლაგებული შენობის მეპატრონის უფლებები ამ ნაკვეთზე; კ) სანარმოს მართვის სოციალური - „ოქროს აქცია“- უფლება; ლ) სხვა სამართლებრივი უფლებები.

4. **მიწა, როგორც ზოგადი სოციალური ურთიერთობების ობიექტი არის:** ა) ყველა თაობის ადამიან-

ნების ცხოვრების ადგილი; ბ) ადამიანების ცხოვრების პირობები; გ) ალუდგენელი ბუნებრივი რესურსი; დ) სხვა ობიექტის განთავსების სივრცე; ე) დაცულია ყველა ადამიანის კეთილდღეობისათვის; ვ) თავისუფლების და დამოკიდებულებების საფუძველი; ზ) ფლობის პრე-სტიჟულობა; თ) სიამაყისა და დიდების საფუძველი; ი) მრავალფუნქციური დანიშნულება; კ) საზოგადოებაში საშუალო ფენის წარმომადგენლის პირობა.

რეალურად უძრავი ქონების ნებისმიერი ობიექტი არსებობს ფიზიკურ, ეკონომიკურ, სოციალურ და სამართლებრივ ურთიერთობაში. თითოეული მათგანი შეიძლება გამოვიდეს ძირითადი სახით, გამომდინარე ცხოვრებისეული სიტუაციიდან, მიზეზებისა და ანალიზის სტადიიდან.

უძრავი ქონება განიცდის ფიზიკური, ქიმიური, ბიოლოგიური, ტექნოლოგიური და სხვა პროცესების ზემოქმედებას. ამის შედეგად მუდმივად იცვლება მათი სამომხმარებლო ხარისხი და ფუნქციონალური გამოყენება, რომელთა მდგომარეობა გაითვალისწინება გარიგების პროცესში, ქონების ფლობის ან გამოყენების დროს. ეკონომიკური კონცეფცია უძრავ ქონებას განიხილავს, როგორც ინვესტირების ეფექტურ ობიექტსა და შემოსავლის გენერირების საიმედო ინსტრუმენტს.

უძრავი ქონების ძირითადი ეკონომიკური ელემენტებია ღირებულება და ფასი, რომელიც პირველად წარმოიშობა მისი სარგებლობიდან, სხვადასხვა მოთხოვნილების დაკმაყოფილების შესაძლებლობიდან და ადამიანთა ინტერესებიდან. უძრავი ქონების მფლობელთა მიერ გადახდილ გადასახადებისგან იქმნება მუნიციპალური ბიუჯეტები და ხდება სოციალური პროგრამების რეალიზება, რაც შემფასებლის დიდი დამსახურებაა.

სამართლებრივი თვალსაზრისით უძრავი ქონებასაა საზოგადოებრივი და კერძო სამართლის ერთობლიობა, რომელსაც აწესებს სახელმწიფო - სახელმწიფო მისი თავისებურებისა და საერთაშორისო ნორმების გათვალისწინებით.

კერძო სამართალი შეიძლება იყოს განუყოფელი ან ნილობრივი (ერთობლივი საკუთრება) და გაყოფილი, ქონების ჰორიზონტალური და ვერტიკალური განსხვავების საფუძველზე. მინის ქვეშა

რესურსებად, ზედაპირზე არსებული მინის ნაკვეთები და მათზე დამაგრებული შენობები და საჰაერო სივრცეც. საქართველოში კანონმდებლობით (გარანტირებულია) კერძო პირებს აქვთ უფლება თავისუფლად იყიდონ, გაყიდონ, გააქირონ, გასცენ იჯარით და ა.შ. ანუ თავისუფლად განკარგონ თავიანთი ქონება. მაგრამ, როდესაც კერძო საკუთრება, უძრავ ქონებაზე, მოქცევა საზოგადოებრივი ინტერესების სანინააღმდეგოდ, მაშინ შესაძლოა ის გავიდეს კერძო სამართლის იურისდიქციიდან. მაგ., შეიძლება ჩამოერთვას მესაკუთრეს მინის ნაკვეთი, თუ ის სახელმწიფო ინტერესებისათვის საჭიროა და სხვა.

უძრავი ქონების სოციალური როლი მოიცავს ფიზიოლოგიური, ფსიქოლოგიური, ინტელექტუალური და ადამიანებს სხვა მოთხოვნილების დაკმაყოფილებას. რაც სჭირდება ადამიანს გადარჩენისა და ღირსეული ცხოვრებისათვის, იგი ღებულობს მას მინისაგან. უძრავი ქონების ფლობა საზოგადოებრივ აზროვნებაში პრესტიჟულია და აუცილებელია საშუალო ცივილიზებული სოციალური ფენის ფორმირებისათვის.

მსოფლიო პრაქტიკაში უძრავი ქონების ქვეშ იგულისხმება მინის ნაკვეთი და ყველაფერი ის, რაც განთავსებულია მასზე, და, ყველაფერი ის, რაც მინის ქვეშაა და უსასრულოა, მუდმივი ობიექტების ჩათვლით, რომელიც დამაგრებულია მასზე ბუნების მიერ (ხეები, წყალი და სხვა) ან ადამიანის მიერ.

უძრავი ქონების არსი საერთაშორისო პრაქტიკაში შეიძლება წარმოვიდგინოთ ხუთი ბლოკის სახით (იხ, ნახაზი), ოთხი მათგანი გამოხატავს ფიზიკურ შემადგენლობას, ხოლო მეხუთე კი - იურიდიულ შინაარსს.

ცალკეულ შემთხვევაში მინის ნაკვეთის მესაკუთრე ითვლება მინისა და მისი შემადგენელი ნაწილების მესაკუთრედ. ესენია: ბუნებრივი რესურსები, მინერალების სახით, რომელიც განთავსებულია ნაკვეთის ქვეშ და ნაკვეთის ზემოთ მდებარე საჰაერო სივრცე. მაგრამ მესაკუთრეს აქვს უფლება ფლობდეს ისეთ მოცულობას საჰაერო სივრცეს, რომელიც მასშეუძლია ჭკვიანად გამოიყენოს კანონით მინიჭებული უფლებებით. მას არაა აქვს უფლება ხელი შეუშალოს მისი მინის ზევით მდებარე საჰაერო სივ-



რცეში სახელმწიფო სანავიგაციო საქმიანობას.

მაგალითად, აშშ-ში მთელ რიგ რაიონებში მიწის ქვეშ განთავსებული სიმდიდრე ეკუთვნის მიწის მესაკუთრეს. სამაგიეროდ უძრავი ქონების მფლობელს აქვს მზის სხივის უფასო მიღების უფლება.

ისმის კითხვა, ვინ უნდა იყოს შემფასებელი და რა უნდა იცოდეს მან? რა საგნებს უნდა სწავლობდეს იგი?

უძრავი ქონება მრავალი დისციპლინის შესწავლის საგანია. ამ დისციპლინათა რიცხვი, შეიძლება ითქვას, იმდენად დიდია, რომ შეიძლება დავუშვათ, რომ ეს მეცნიერება მულტიდისციპლინარული, ინტერდისციპლინარული ფენომენია. მისი დაუფლებისას ვერავითარ შემთხვევაში ვერ ავუვლით გვერდს საინჟინრო ეკონომიკური, სამართლებრივი, მათემატიკური, ისტორიული და სხვა დისციპლინების სწავლებას.

უძრავი ქონების ეკონომიკის ფუნქციონირებასთან დაკავშირებულია ადამიანთა სიცოცხლე და საქმიანობა, ბიზნესის ნებისმიერ სფეროში. მისი ცნება საქართველოში თითქმის არაა გამოკვლეული, თუმცა მისი მნიშვნელობა საბაზრო ეკონომიკის განვი-თარებისათვის დიდია. საქმე ის არის, რომ სწორედ უძრავი ქონება წარმოადგენს საბაზრო ურთიერთობების ცენტრალურ, საკვანძო ურთიერთობას. უძრავი ქონების ობიექტები არა მარტო მნიშვნელოვანი საქონელია, არამედ იგი კაპიტალიცაა, რომელსაც მოაქვს მოგება. კაპიტალის ჩადება მასში ესაა ინვესტირება უძრავ ქონებაში მოგების მიღების მიზნით. უძრავი ქონება ქვეყნის ეროვნული სიმდიდრის საფუძველია, რომელსაც აქვს მასობრივი, ეროვნული ხასიათი. უძრავი ქონების ეკონომიკის შესწავლა ძალზედ აუცილებელია, როგორც წარმატებული სამეწარმეო საქმიანობისათვის ბიზნესის სხვადასხვა სფეროში, ნებისმიერი ოჯახის ყოფაცხოვრებაში და ცალკე აღებული მოქალაქეებისათვის. უძრავი ქონების საკუთრება - თავისუფლების, დამოუკიდებლობისა და ადამიანთა ღირსეული თანაარსებობის უპირველესი მაჩვენებელია.

უმნიშველოვანესია “უძრავი ქონების ეკონომიკის შეფასების” კურსის ან მთლიანად პროგრამის შემოღება, რადგანაც უძრავლეს შემთხვევაში საშეფასებლო საქმიანობით დაკავებულნიან სპეციალისტები, რომლებსაც სპეციალური საბაკალავრო, ფუნდამენტური განათლება არა აქვთ. უძრავი ქონების შეფასება არის ინტერ დისციპლინარული, ზოგადპროფილური ეკონომიკური დისციპლინა, რომელიც აუცილებელია შესაბამისი კადრების მოსამზადებლად უმაღლეს სასწავლებლებში. თუმცა, დღეისათვის ქართული საგანმანათლებლო სისტემა ამ მიმართულებით ჩამორჩება მსოფლიოს წამყვან უნივერსიტეტებს. თუმცა, დარწმუნებული არა ვართ რომ იქაც ხდებოდეს სპეციალისტის, შემფასებლის მომზადება.

საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტში ეკო-

ნომიკის პროგრამაში ვახორციელებთ „უძრავი ქონების“ მოდულს, სადაც სხვა მრავალ სასწავლო კურსთან ერთად სტუდენტები სწავლობენ „უძრავი ქონების შეფასების“ კურსს, რომლის მიზანია - უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირების თეორიისა და პრაქტიკის სამეწარმეო საქმიანობის სფეროს, როგორც უმნიშვნელოვანესი დარგის შესწავლა.

უძრავი ქონების ობიექტები, ერთის მხრივ გამოდიან სტაბილური ბიზნესის გარანტიად, ინარჩუნებენ და ზრდიან კაპიტლის ღირებულებას, ხოლო მეორეს მხრივ - მათ აქვს უდიდესი მნიშვნელობა საზოგადოებრივი ცნობიერების ჩამოყალიბებისათვის. სწორედ უძრავი ქონების ბაზარი უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთებისა და მასზე დამაგრებული რესურსების, გადასვლას ეფექტური მესაკუთრეების ხელში და დიდ როლს თამაშობს ქვეყანაში საშუალო ფენის წარმოშობასა და განმტკიცებაში.

უძრავი ქონების შეფასების კურსის საგანია უძრავი ქონების ეკონომიკური, ორგანიზაციული და სამართლებრივი ურთიერთობების სისტემის ჩამოყალიბება, რომელიც დაფუძნებულია მოქმედ საკანონმდებლო და ნორმატიულ აქტებზე, რომლებიც არეგულირებენ უძრავი ქონების სხვადასხვა ობიექტებს და ატარებენ მათზე სამოქალაქო - სამართლებრივ გარიგებებს სასურველი კომერციული ან სოციალური შედეგების მისაღებად. საქართველოში ამ სფეროში გამოცემულია ათზე მეტი ნორმატიული აქტი, მაგრამ კანონი საშეფასებლო საქმიანობის შესახებ მიღებული არ არის.

უძრავი ქონების შეფასების კურსის შესწავლის ობიექტია: უძრავი ქონების ბაზარი, მისი სახეები და სემენტები, გარიგებების პრაქტიკული რეალიზაციის ნაწილი და უძრავი ქონების ობიექტების მართვა არსებულ სამართლებრივ სივრცეში. იგი მოიცავს უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციებს, საბაზრო საფუძველებს, მეთოდურ და ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ტექნოლოგიებს. მიწის ნაკვეთებზე სხვადასხვა გარიგებების განხორციელებისას, საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ შენობებზე, ტყის ფონდის ნაკვეთებზე, ნიაღისეული და სხვა ობიექტებზე.

უძრავი ქონების შეფასების კურსის შესწავლის შემდეგ სტუდენტებს ან დაინტერესებულ პირებს: ეცოდინებათ უძრავი ქონების შეფასების არსი, ფუნქციები, შინაარსი და ბაზრის ორგანიზება, უძრავი ქონების ობიექტების სხვადასხვა გარიგებების ორგანიზების წესები, ხელშეკრულების დადებისა და გადაწყვეტის წესები, ელიტური კომპანიების მუშაობის პრაქტიკა; ეცოდინება თანამედროვე ადგილობრივი და საერთაშორისო კანონმდებლობა, მეთოდური, ნორმატიული და სხვა სამართლებრივი დოკუმენტები, რომლებიც აწესებენ რეგლამენტებს უძრავი ქონების ბაზარზე; დაეფუძლება უძრავი ქონების სხვადასხვა ობიექტების საბაზრო ღირებულების შეფასების მეთოდებს; ეცოდინება ხელშეკრულების სწორად გაფორმება უძრავი ქონების ოპერაციების დროს, მიღება-ჩაბარების აქტის შედ-

გენა და სხვა დოკუმენტების გაფორმება; ეცოდინება ეთიკური და სამართლებრივი ნორმები, რომლებიც არეგულირებენ ურთიერთობას ადამიანებს შორის, ურთიერთობებს ადამიანისა და საზოგადოებას შორის, ადამიანსა და გარე სამყაროს შორის, გამოყენება ამ ცოდნის უძრავი ქონების ბაზარზე პრაქტიკული მუშაობის დროს; ეცოდინება უძრავი ქონების ობიექტების მართვის სხვადასხვა ვარიანტების შემუშავება, შეძლებს მათ შერჩევის დასაბუთებას სოციალური და ეკონომიკური ეფექტიანობის კრიტერიუმების მიხედვით.

უძრავი ქონების შეფასების კურსის ძირითად მეთოდად გვევლინება საექსპერტო-ანალიტიკური, სტატისტიკური, საანგარიშო-კონსტრუქციული და სამართლებრივი რეგულირება, ე.ი. ფორმების ერთობლიობა, მართვის ხერხებისა და საშუალებების გამოყენება სუბიექტებს შორის ურთიერთობების დამყარებისას. სამოქალაქო-სამართლებრივი რეგულირების მეთოდისათვის დამახასიათებელია მანქანებლები: სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეთა იურიდიული თანასწორობა; ქმედებების სხვადასხვა ვარიანტების შერჩევისა და მისი კანონის ფარგლებში მოქცევა; გ) სამოქალაქოს უფლებების დაცვა მისი აღიარების გზით, უწინდელი მდგომარეობის აღდგენა, მოვალეობის შესრულების დაძალევა ნატურაში, ნაგების აღიარება და სხვა; სასამართლოში უფლების დაცვის თანამიმდევრობა.

უძრავი ქონების შეფასების კურსის შესწავლით სტუდენტი ან ნებისმიერი დაინტერესებული პირი დაუფლება ცოდნას, რომელსაც აქვს ფუნდამენტური მნიშვნელობა ეკონომისტის ან იურისტის ფართო პროფილით მომზადებისათვის; აითვისებს ეკონომიკურ და სამართლებრივ კატეგორიებს, რომელიც აუცილებელია სხვა ფინანსურ-ეკონომიკური დისციპლინების შეწავლისათვის და ინვესტირების სფეროში პრაქტიკული საქმიანობისათვის. ჩამოუყალიბდება მეცნიერული და პრაქტიკული მსოფლმხედველობა, ეკონომიკური და სამართლებრივი კულტურა, უძრავი ქონების ბაზარზე სწორი გადანყვეტილების მიღების უნარ-ჩვევები.

ამჟამად საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტში ეკონომისტებისათვის მოქმედი „უძრავი ქონების შეფასების“ საბაკალავრო პროგრამის კურსკულუმს შემდეგი სახე აქვს:

უძრავი ქონების შეფასების საბაკალავრო პროგრამის კურსკულუმში

1	ფილოსოფია
2	წერიტი და ზეპირი კომუნიკაციები
3	ინფორმაციული ტექნოლოგიები 1
4	მათემატიკა ეკონომისტებისათვის 1

5	ეკონომიკური თეორიის საუძვლები
6	ინფორმაციული ტექნოლოგიები 2
7	მათემატიკა ეკონომისტებისათვის 2
8	მიკროეკონომიკა
9	ეკონომეტრიკა
10	აღბათობის თეორია
11	მაკროეკონომიკა
12	საბუღალტრო აღრიცხვა და აუდიტი
13	საქართველოს ეკონომიკა
14	მათემატიკური სტატისტიკა
15	ინოვაციური ეკონომიკა
16	ინვესტიციები
17	მინის სამართლებრივი რეგულირება და კადასტრი
18	ფირმის ეკონომიკა
19	ფინანსების საფუძვლები
20	სოციალური ეკონომიკა
21	უძრავი ქონების ეკონომიკა
22	უძრავი ქონების შეფასება
23	ბიზნესის შეფასება
24	ეკონომიკური ანალიზი
25	საინვესტიციო პროექტების შეფასება
26	ინტერნეტ-ეკონომიკა
27	შეფასების ევროპული და სართაშორისო სტანდარტები
28	ხელოვნების ნიმუშებისა და სიძველეების შეფასება
29	საქალაქო მეურნეობის ეკონომიკა
30	მინის სამართლებრივი რეგულირება და კადასტრი
31	მინის ადმინისტრირება და მარკეტინგი
32	სანარმოო პრაქტიკა „უძრავი ქონების შეფასებაში“
33	საპრეზენტაციო ნაშრომი ძირითად სპეციალობაში

პირველ წელს სტუდენტები სწავლობენ: ფილოსოფია, წერიტი და ზეპირი კომუნიკაციები, ინფორმაციული ტექნოლოგიები 1 და 2, მათემატიკა ეკონომისტებისათვის 1 და 2, ეკონომიკური თეორიის საფუძვლები, მიკროეკონომიკა, ეკონომეტრიკა; მეორე წელი: საბუღალტრო აღრიცხვა და აუდიტი, საქართველოს ეკონომიკა, მათემატიკური სტატისტიკა, ინოვაციური ეკონომიკა სამართლებრივი რეგულირება და კადასტრი, ფირმის ეკონომიკა, მესამე წელი: ფირმის ეკონომიკა, ფინანსების საფუძვლები, სოციალური ეკონომიკა, უძრავი ქონების ეკონომიკა, უძრავი ქონების შეფასება, ბიზნესის შეფასება,

ეკონომიკური ანალიზი, საინვესტიციო პროექტების შეფასება, ინტერნეტ-ეკონომიკა, შეფასების ევროპული და სართაშორისო სტანდარტები, ხელოვნების ნიმუშებისა და სიძველეების შეფასება, საქალაქო მეურნეობის ეკონომიკა, მეოთხე წელი: მინის სამართლებრივი რეგულირება და კადასტრი, მინის ადმინისტრირება და მარკეტინგი, საწარმოო პრაქტიკა “უძრავი ქონების შეფასებაში”, საპრევენციო ნაშრომი ძირითად სპეციალობაში.

კურსდამთავრებულთათვის **პროფესიული საქმიანობის სფეროებია:**

- **კომპანიები, რომლებიც მართავენ საცხოვრებელ და კომერციულ უძრავ ქონებას** (სავაჭრო ცენტრები, ადმინისტრაციული და საოფისე შენობები, სამრეწველო ობიექტები, სანაოსნო და ლოგისტიკური კომპლექსები, სასტუმროები და სხვა)

- **სამშენებლო და დეველოპერული კომპანიები** (ბიზნესის დაგეგმვის და საინვესტიციო განყოფილებები, სტრატეგიის შემუშავება, მარკეტინგული პოლიტიკა, მენეჯმენტის განყოფილებები, ეკონომიკური და ფინანსური ერთეულები)

- **საინვესტიციო კომპანიები და კერძო ინვესტორები** (აუთვისებელ მიწებზე ინვესტიციების ეფექტიანობის დაგეგმვა და ტერიტორიების ინტეგრირებული განვითარება, დასახლებული მიწების შემდგომი განვითარება, შეუფასებელი ობიექტების იდენტიფიცირება, საინვესტიციო მიმზიდველობის შეფასება)

- **უძრავი ქონების მესაკუთრეები** (სხვადასხვა დანიშნულების უძრავი ქონების მართვა, უძრავი ქონების საქმიანობის სახეობების შეცვლა, უძრავი ქონების ეფექტურობის გაუმჯობესება, დამქირავებლებთან მუშაობა)

- **სახელმწიფო სტრუქტურები და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები** (სახელმწიფო და მუნიციპალური ქონების მართვა, რეგიონში ინვესტიციების მოზიდვა, ქალაქისა და რეგიონის ინფრასტრუქტურული განვითარება, რეგიონში სპორტული ღონისძიებების ჩატარებისთვის ინფრასტრუქტურის შექმნა, სახელმწიფო რეგისტრაცია და უძრავი ქონების ტრანზაქციები, უძრავი ქონების პრივატიზაცია და რეგისტრაცია)

- **ინფრასტრუქტურული კომპანიები** (კომუნალური, ენერგეტიკული და სხვა სახის ინფრასტრუქტურის ობიექტების მშენებლობის ეკონომიკური ეფექტიანობა უძრავი ქონების ობიექტების მშენებლობისა და ახალი ტერიტორიების ათვისების მიზნით)

- **ბანკები** (უძრავი ქონების გირაოს დაფარვა, აგრეთვე საკუთარი სამშენებლო პროექტების ან დეველოპერებისთვის სესხის გაცემა, პრობლემური მსესხებლებისთვის მუშაობის უზრუნველყოფა და გირაოში ჩადებული ქონების გაყიდვა, უძრავი ქონების პორტფელის მართვა)

- **სამშენებლო და საკონსულტაციო კომპანიები**

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის „უძრავი ქონების ეკონომიკის“ მიმართულების სტუდენტებს აქვთ დამატებითი შესაძლებლობებიც, კერძოდ:

- სამეცნიერო საქმიანობის განხორციელება, მაგისტრატურაში სწავლის გაგრძელების შესაძლებლობა.

- სამშენებლო და დეველოპერულ კომპანიებში პროფესიული პრაქტიკის გავლა.

- სპეციალისტ-პრაქტიკოსთა რეგულარული სემინარები, გასვლითი მეცადინეობები, გუნდებში მუშაობა; პროფესიული საქმიანი კონტაქტის განვითარებისა და გამოცდილების გაზიარების შესაძლებლობა.

- უძრავი ქონების განვითარებაში უცხოური გამოცდილების სისტემური კვლევა და ადაპტაცია.

უძრავი ქონების პროფილის კურსდამთავრებულთა კონკურენტული უპირატესობებია: უძრავი ქონების მართვისა და განვითარების სფეროში საჭირო უნარ-ჩვევები და კომპეტენციები მოთხოვნადია სხვადასხვა პროფილების კომპანიებში (სამშენებლო კომპანიები, ინვესტორები, ფინანსური ინსტიტუტები, მენეჯმენტ კომპანიები, კერძო ინვესტორები, ინფრასტრუქტურული კომპანიები, სახელმწიფო ორგანოები და ხელისუფლების ორგანოები) ქვეყანაში არსებული სიტუაციის მიუხედავად. უძრავი ქონების მენეჯმენტთან დაკავშირებული პროფესიებს აქვს ეკონომიკის კრიზისისადმი მაღალი მდგრადობის, იმის გამო, რომ უძრავი ქონების ობიექტებს სჭირდება სისტემური მართვა და მათი შემდგომი განვითარების შესახებ ეკონომიურად დასაბუთებული გადაწყვეტილებების მიღება.

ხოლო კურსდამთავრებულთა კონკურენტუნარიანობის ძირითად ფაქტორებს კი შეადგენს შემდეგი: სპეციალური დისციპლინების შედეგზე ორიენტირებულობა, რაც გამოიხატება ისეთი სპეციალისტების მომზადებაში, რომლებიც სჭირდება დამსაქმებლებს, სტუდენტის მიერ მისი პროფესიის კომერციულში მზიდველობის გააზრება და გაცემა, რაც მიმართულია მენეჯმენტისა და უძრავი ქონების განვითარების შემოსავლების გენერირების მიმართულებით.

ასე, რომ ჩვენი პროგრამა ორიენტირებულია უძრავი ქონების მართვისა და დეველოპმენტის ბაზარზე პროფესიული საქმიანობის სფეროში მაღალი კომპეტენციის მქონე კვალიფიციური, მრავალმხრივი, სისტემაში მოაზროვნე სპეციალისტის მომზადებაზე, რომლებსაც ექნებათ არსებული უძრავი ქონების ობიექტის, აუთვისებელი მიწის ნაკვეთების ან ტერიტორიების გარდაქმნასთან დაკავშირებული საქმიანობის განხორციელების შესაძლებლობა მათი საბაზრო, საინვესტიციო და სოციალური მიმზიდველობის ფორმირების მიზნით.

ჩვენ მზად ვართ გავცნოთ ამ მიმართულებით მსოფლიოს სხვადასხვა უმაღლეს სასწავლებელში არსებული გამოცდილება და საჭიროების შემთხვე-

ვაში გავუზიაროთ მათ ჩვენს მიერ დაგროვილი უნარები და პრაქტიკა. ვფიქრობთ, რომ მხოლოდ ერთობლივი ძალისხმევით იქნება შესაძლებელი ამ მეტად საჭირო პროფესიის მქონე მაღალკვალიფიციური სპეციალისტების მომზადება და პროფესიის პრესტიჟის კიდევ უფრო მაღლებაც.

ლიტერატურა:

1. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“. თბ., 2008;
2. საქართველოს კანონი - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, თბ., 2007;
3. საქართველოს კანონი - „ქონების დებულებების შესახებ“, თბ., 2007;
4. ამესხიშვილი, უძრავი ქონების (ყველაფერი მიწის შესახებ), თბ., 2011;

5. ჯ. ფანჩულიძე, მიწის უძრავი ქონების ადმინისტრირების საფუძვლები, თბ., 2010;
6. ა. სიჭინავა, ლ. ტატიშვილი, საინვესტიციო საქმიანობა უძრავი ქონების ბაზარზე, ჟურნ. „ეკონომიკა“, #1-2, 2011;
7. ა. სიჭინავა, ლ. ტატიშვილი, უძრავი ქონების სამართლებრივი საფუძვლები, სტუ-ს სამეცნიერო კონფერენციის მასალები, თბ., 2011;
8. ა. სიჭინავა, პ. კოლუაშვილი, ამესხიშვილი, დეგიაშვილი. უძრავი ქონების ეკონომიკა. თბ., 2013;
9. ალ. სიჭინავა, დ. სეხნიაშვილი, ნ. კუტიბაშვილი. უძრავი ქონების შეფასება. თბ., 2019;
10. Sichinava A. (2010). Investments, Theory, analysis, organization, Management, Tbilisi, Georgia;
11. Sichinava A., Sekhniashvili D., Chikava M., Chikaidze N. (2016). Paradigms of evaluation of the real estate in Georgia, such as land and forest, European Scientific Journal, June, Georgia.