

უძრავი ქონების შეფასების ისტორია და ტენდენციები

ელენე მენაბდე-ჯობაძე

სტუ-ს ასოცირებული პროფესორი

ნანა ჩუბინიძე

სტუ-ს დოქტორანტი

რეზიუმე

ელენე მენაბდე - ჯობაძისა და ნანა ჩუბინიძის სტატია: „უძრავი ქონების შეფასების ისტორია და ტენდენციები“ იხილავს დღევანდელ უძრავი ქონების ბაზარსა და უძრავი ქონების შეფასების ისტორიას. სოციალისტური სისტემის ნგრევისა და დამოუკიდებელ სახელმწიფოდ ჩამოყალიბების შემდეგ საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის საკანონმდებლო და საგადასახადო რეგულაციებს სათანადო ყურადღება არ ექცეოდა და ბაზარიც სპონტანურად ყალიბდებოდა. დღევანდელ რეალობაში, საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარზე ძალიან დიდ პრობლემას წარმოადგენს შენობა-ნაგებობების შეფასება. რეალურად, უძრავი ქონების ცნება საქართველოში თითქმის არაა გამოკვლეული, თუმცა მისი მნიშვნელობა საბაზრო ეკონომიკის განვითარებისთვის დიდია. საქმე ისაა, რომ სწორედ უძრავი ქონება წარმოადგენს საბაზრო ურთიერთობების ცენტრალურ და საკვანძო ურთიერთობას.

საკვანძო სიტყვები: სოციალისტური სისტემა, საგადასახადო რეგულაცია, საბაზრო ეკონომიკა, რისკი, ამოგების მოდელი.

RESUME

Article “History of Real Estate Assessment and Tendencies” written by **Elene Menabde Jobadze** and **Nana Chubinidze**, will discuss the real estate market and real estate valuation. In the aftermath of the collapse of the socialist system and the establishment of an independent state the legislative and tax regulations of the real estate market did not pay any attention and the market was spontaneously evolved. In reality today, the real estate market in Georgia is a big problem. Assessment of real estate is almost unknown, but its significance is for market economy. The point is that real estate is the central and key relationship of market relations.

Keywords: Socialist system, tax regulation, market economy, risk, emergence model.

* * * *

წლების მანძილზე ანალიტიკოსები იყენებდნენ საკუთარ ვარიანტებს უძრავი ქონების შესაფასებლად. იმ მომენტამდე, სანამ უძრავი ქონება და აქციები განიხილება განსხვავებული კლასის აქტივებად, არ უნდა ხდებოდეს შეფასების განსხვავებული მიდგომების გამოყენება სხვადასხვა აქტივებზე. მეცნიერების ნაწილის აზრით, რისკი და ამოგების მოდელი, რითაც ხასიათდება ფინანსური აქტივი

არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას უძრავი ქონების შესაფასებლად, ვიანიდან ამ ორ აქტივს გააჩნია განსხვავებული ლიკვიდობა და ყავთ განსხვავებული ბაზრის მოთამაშეები. ასევე განსხვავებული მათი cash flow. ასევე შენობა-ნაგებობას გააჩნია სასიცოცხლო დრო, რაც აუცილებლად სწორად უნდა განისაზღვროს, ხოლო ფინანსურ აქტისი, როგორიცაა აქცია არ აქვს განსაზღვრული სასიცოცხლო ვადა.

რეალურად, უძრავი ქონების ფასი უნდა იყოს შენობა-ნაგებობის cash flow-ს ახლანდელი ღირებულება. თუმცა კვლავ აქტუალური რჩება პრობლემები, რაც ახასიათებს მხოლოდ უძრავ ქონებას, თუმცა მოცემულ თავში საუბარია სწორედ ამ წინააღმდეგობების დაძლევის გზებზე.

უძრავ ქონებაში თანხის ინვესტირება ესაა ინვესტიციის განხორციელების ყველაზე მარტივი მეთოდი, რადგან ბაზარზე არის მხოლოდ ორი მონაწილე, ვინც იღებს მომსახურებას და ვინც გასცემს. იმ მომენტამდე, სანამ ცხელი წყალია და იჯარასაც დროულად იხდიან, ყველაფერი მარტივადაა. რეალურად, ესაა ერთი ერთი ყველაზე რთული სახის ინვესტიცია, ვიანიდან ის რამდენიმე სახისაა: საცხოვრებელი ბინა, კომერციული და სამეწარმეო ფართი. ასევე ქონება, რომლითაც მიდის ვაჭრობა ბირჟებზე და ეძახიან REITs (Real estate investment trusts). უძრავი ქონების ჩამონათვალი განსხვავდება ქვეყნების მიხედვით. რაღაც დონეზე რთულია გაიმიჯნოს კერძო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ქონება. მაგალითად, ნათესი ყოველთვის ითვლებოდა უძრავ ქონებად, მაგრამ აღებული მოსავალი შეიძლება გადაადგილდეს მფლობელთან ერთად. მწვანე ნარგავები იყოფიან ორ ჯგუფად: ხეები და მრავალწლიანი ბუჩქები, რომლების არ საჭიროებენ ხშირ გადარგვას მიეკუთვნებიან უძრავ ქონებას, ხოლო ერთწლიანი ნათესები შედიან მოძრავი ქონების რიგებში. თუმცა უძრავი ქონების გარიგებებში ხშირად ერთწლიანი ნარგავებიც ითვლებიან უძრავ ქონებაში თუ ხელშეკრულებით ეს პუნქტი დაკონკრეტებული არ არის.

უძრავ ქონებას განსაკუთრებული ადგილი უჭირავს ნებისმიერ წყობაში. სამოქალაქო კოდექსში კი უძრავი ქონება განხილულია, როგორც საკუთრება.

უძრავი ქონების ღირებულების გაიმიჯნისას ისინი ხშირად იყენებენ სხვადასხვა დისციპლინებს, თუმცა მთავარ საგანს მაინც საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს, რაც გადატანილია ფულად ფორმაში.

თანამედროვე პირობებში ფიზიკურ და იურიდილ პირებს აქვთ უფლება შეაფასონ უძრავი ქო-

ნება და ამისათვის არ არის დადგენილი სახელმწიფოს მიერ განსაზღვრული წესი. უძრავი ქონებით ოპერირებისას აუცილებელია მისი შეფასება. ამ ოპერაციებს მიეკუთვნება: პრივატიზაცია, ნდობით მართვაში ან იჯარით გაცემა, რეალიზაცია, ვალდებულების გადანაწილება, დავის წარმოშობა, იპოთეკური სესხით სარგებლობა, გრძელვადიანი სამომხმარებლო სესხით სარგებლობა.

უძრავი ქონების ბაზრის დაყოფა სხვადასხვა სეგმენტებად ხორციელდება ბაზრის მონაწილეთა მოთხოვნის, საინვესტიციო მოტივების, ადგილმდებარეობის, ფაქტიური ფუნქციონირების დროის, ფიზიკური მახასიათებლების, დიზაინის მიხედვით.

უძრავი ქონების დანიშნულებიდან გამომდინარე ბაზარი შეიძლება დაიყოს ხუთ ჯგუფად:

1. საცხოვრებელი უძრავი ქონება;
2. კომერციული უძრავი ქონება;
3. საწარმოო უძრავი ქონება;
4. სხვადასხვა დანიშნულების მიწის ნაკვეთი;
5. სპეციალური დანიშნულების უძრავი ქონება.

მიწის ნაკვეთის მდგომარეობიდან გამომდინარე უძრავი ქონების ბაზარი შეიძლება გაიყოს:

- შენობა-ნაგებობიანი მიწის ნაკვეთი;
- შენობების გარეშე მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამოდგება შემდგომში მშენებლობისათვის;
- შენობა-ნაგებობის გარეშე მიწის ნაკვეთი, რომელიც არ გამოდგება მშენებლობისათვის.

ყველაზე გავრცელებული ტრანზაქცია უძრავი ქონების ბაზარზე, სწორედ საცხოვრებელი სახლის/ბინის შეძენას უკავშირდება. კოლიერსის მონაცემებით 2017 წლის პირველი ნახევრის მდგომარეობით თბილისში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე განხორციელდება 12,353 ტრანზაქცია, რაც წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით 22 % - ით მეტია.

2017 წლის პირველი ნახევრის მდგომარეობით თბილისში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე ახალაშენებული ბინების საშუალო გასაყიდმა ფასმა 603 აშშ დოლარს მიაღწია, რაც 2016 წლის იგივე პერიოდთან შედარებით 3% - ით ნაკლებია. ძველი აშენებული ბინების შემთხვევაში ნიშნული 556 აშშ დოლარს გაუტოლდა, რაც უმნიშვნელო (1% - იანი) კლებაა წინა წლის ანალოგიურ მონაცემთან შედარებით.

განვიხილოთ უძრავი ქონების ფასები დინამიკაში. სამშენებლო სექტორის ზრდის პირდაპირპროპორციულად იზრდებოდა გაყიდვები. ერთმანეთს თუ შევადარებთ 2014 და 2017 წლებს ვნახავთ, რომ უძრავი ქონების გაყიდვები გაზრდილია დაახლოებით 34% - ით. საჯარო რეესტრის ეროვნული ბაზიდან შეგვიძლია მივიღოთ მონაცემები უძრავი ქონების გაყიდვების. აგებული გრაფიკი კი დაგვხმარება თავლნათლივ დავინახოთ უძრავი ქონების ბაზარზე მიმდინარე პროცესები.

რაც შეეხება გაყიდვებს, ყველაზე დიდი წილი, ISET policy Institute - ის მიერ მოწოდებული ინფორ-

მაციით მოდის თბილისზე, შემდეგ მოყვება ბათუმი. სწორედ ყველაზე მსხვილი საკვლევი ორგანიზაცია Colliers International Georgia დაინტერესებული სწორედ საქართველოს სამი რეგიონით უძრავი ქონების ბაზრის ქრილში. ეს რეგიონებია: თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი.

უძრავი ქონების გაყიდვებს ძველ და ახალაშენებულ კორპუსებში გვიჩვენებს მშენებლობის ინტენსივობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული ბაზიდან მიღებული მონაცემების მიხედვით, თბილისში გაყიდული სახლების 57% 2017 წელს მოდის ახალაშენებულ ბინებზე. ეს მაჩვენებელი 2018 წელს კიდევ უფრო იზრდება.

რეალურად საშუალო ფასს თუ ავიღებთ ახალაშენებული ბინებში ერთი კვადრატული მეტრის ფასი ნაკლებია ეგრეთ წოდებული მეორადი ბინის ფასებზე. თუმცა ეს მხოლოდ ერთი შეხედვით ჩანს. რეალურად კი, კარკასული მდგომარეობის სახლი რომ მივიყვანოთ საცხოვრებელ კონდიაციამდე, ანუ დავიანგარიშოთ რემონტის ხარჯები ვნახავთ, რომ საშუალო ფასში მეორადი ბინა უფრო მომგებიანია.

სამშენებლო სექტორში არსებულ ფასებს თუ დავაჯამებთ, ვნახავთ რომ 2015 წლიდან 2018 წლამდე 1 კვ. მ საცხოვრებელი ფართი დოლარში 1,6 % ით არის გაზრდილი, ხოლო ლარში დაახლოებით 7 % - ით.

მნიშვნელოვანია, შევძლოთ ისეთი ტერმინების განსხვავება, როგორიცაა დანახარჯი, ღირებულება და ფასი.

ფასი ესაა მაჩვენებელი, რომლის გადასახდელად მზად არის ჩვენ შემთხვევაში უძრავი ქონების მყიდველი, ასევე მისი გამყიდველი. ეს არის უკვე საბოლოო ფასი, რომელიც არის დასრულებული. სწორედ ფასთა მექანიზმის დაშუალებით დაჯგუფებული გამყიდველები და მყიდველები შეადგენენ ისეთ სტრუქტურულ ერთობლიობას, რომელსაც ბაზარი ეწოდება. ბაზარი სხვადასხვა ვითარებებით შეიძლება განისაზღვროს. რაც შეეხება უძრავი ქონების ბაზარს, ესაა რომლებიც ცვლიან უძრავი ქონებას ისეთ აქტივზე, როგორიცაა ფული.

უძრავი ქონების ბაზრები სხვადასხვა ატრიბუტებითაა განსაზღვრული. ესენია:

- გასაყიდი ან შესაძენი ქონების ტიპი;
- უძრავი ქონების მდებარეობა და განლაგება;

- ინვესტორის ტიპური მახასიათებლები;
- დამქირავლების მახასიათებელი;
- ისეთი ფაქტორები, რაც მიღებულია უძრავი ქონების გაცვლის პროცესში მასში მონაწილე პირების მიერ.

მნიშვნელოვანია ერთმანეთისგან გავმიჯნოთ შემდეგი ტერმინები - დანახარჯები და ღირებულება, რასაც ხშირ შემხვევაში რიგითი უძრავი ქონების ბაზრის მონაწილეები სინონიმებად აღიქვამენ. ტერმინი დანახარჯი დაკავშირებულია წარმოებასთან და მასში შედის როგორც პირდაპირი, ასევე

არაპირდაპირი დანახარჯები. პირდაპირი დანახარჯები ესაა შრომასა და მასალაზე გამოყენებული ხარჯები, ხოლო არაპირდაპირი - ესაა დანახარჯი შექმნაზე, რაც ასევე მოიცავს მინის ნაკვეთს და მის იმ მდგომარეობამდე მიყვანას, რომ ვარგისი იყოს მშენებლობისათვის.

რაც შეეხება ღირებულებას, უძრავი ქონების შეფასებაში მას უამრავი მნიშვნელობა შეიძლება ქონდეს. რეალურად მომავალში მისაღებ სარგებლად აღიქმება ღირებულება ბაზარზე. როგორც ვიცით დროთა განმავლობაში ყველა მატერიალური თუ არამატერიალური აქტივის, მათ შორის უძრავი ქონების ღირებულება იცვლება, შესაბამისად შეფასება ასახავს მის ფასს მოცემულ, კონკრეტულ მომენტში. აქედან გამომდინარე შემფასებლისათვის ტერმინი ღირებულება ყოველთვის დაკავშირებულია ისეთ სიტყვასთან, როგორიცაა: საბაზრო, საინვესტიციო და ა.შ.

უძრავი ქონების ბაზარზე, ყველაზე მნიშვნელოვანია ტერმინი საბაზრო ღირებულება. ის არის საინვესტიციო, უზრუნველყოფილი სესხების თუ საკუთარი კაპიტალის საფუძველი. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ასევე არის ქვეყნის ეკონომიკური სტაბილურობის ინდიკატორი. საბაზრო ღირებულება წარმოიქმნება მასზე ბაზრის მონაწილეები მხრიდან აუცილებლად ერთობლივი ზემოქმედებისაგან. საბაზრო ღირებულება ესაა სავარაუდო ფასი, ან მისი ექვივალენტი, რის გადასახდელად და მისაღებად მზად არიან როგორც მყიდველები, ასევე გამყიდველები. ესაა შეფასებით თანხა, რომლის გადახდა და მიღება ხდება გაშლილი მკლავის პრინციპით.

შემფასებელს ასევე ხშირად უწევს გამოიყვანოს გამოყენებითი ღირებულება, ეს სიდიდე დამოკიდებულია საქონლის პროდუქტიულობაზე. აღნიშნული სიდიდის დახმარება შეიძლება შემფასებელს

დასჭირდეს საწარმოს ან ძირითადი საშუალებების შეფასებისას.

მნიშვნელოვანია ასევე გამოვყოთ საინვესტიციო ღირებულება. ესა არის ის ღირებულება, რასაც ინვესტორი გადაიხდის კონკრეტულ ქონებაში. მაჩვენებელი ძირითადად ეყრდნობა საინვესტიციო მოთხოვნას უძრავი ქონების ბაზარზე. რაც შეეხება კრიტერიუმებს, რაც გამოიყენება საინვესტიციო ღირებულებით უძრავი ქონების დაანგარიშებისას დგინდება უშუალოდ შემფასებლების და არა გარეგნობაში არსებული მხარეების მიერ.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველო იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის დებულება, 2014 წ
2. სიჭინავა ა., კოლუაშვილი პ., ეგიაშვილი დ., მესხიშვილი ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა თბილისი, საგამომცემლო სახლი ტექნური უნივერსიტეტი, 2013წ. გვ 360
3. Berk J., DeMarzo P., Corporate Finance International 2 nd ed., Pearson/Addison Wesley, 2011 pp. 368
4. Brealey Myers; McGraw-Hill; Principles of Corporate Finance 7th ed.; 2003, 264 pp.
5. Паттури Я. В. Экономика недвижимости, 2003, 704с.
6. Экономика недвижимости Асаул А.Н., Иванов С.Н., Люлин П.Б., 2008, 285с.
7. Введение в экономику недвижимости И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев 2015, 285с.