რეცენზია სახელმძღვანელოზე: «უძრავი ქონების შეფასება»

რომელიც მომზადებულია პროფესორ **ალექსანდრე სიჭინავას,** ასოცირებული პროფესორის **დალი სეხნიაშვილის** და დოქტორანტ **ნინო კუტიბაშვილის** მიერ. თბილისი, 2019,317გვ.

საქართველოში საბაზრო ეკონომიკის ფორმირების პროცესს მოჰყვა კარდინალური ხასიათის ცვლილებები საზოგადეობის სოციალურ-ეკონომიკურ და პოლიტიკური ცხოვრებაში. აღსანიშნავია, რომ ქვეყანაში მიმდინარე რეფორმები, განსაკუთრებით ეკონომიკის სფეროში, ხშირად წინააღმდეგობრივი ხასიათის მატარებელია. საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლისას, როდესაც მოხდა ეროვნული მეურნეობების დარგების ძირეული გარდაქმნა, სახელმწიფოს საკუთრების დემო-ნოპოლიზაცია, საკუთრების სხვა და სხვა ფორმების განვითარება, განსაკუთრებული მნიშვნელობა შეიძინა უძრავი ქონების შეფასებამ. საქართველოშიდამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ საკუთრების უფლებების და მასთან დაკავშირებულ საკითხებზე მიღებული იქნა კანონები და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები. შეიქმნა უძრავი ქონების (მიწის) რეგულირების სამართლებრივი ბაზა. სამწუხაროდ საქრთველოში დღემდე არ არსებობდა უძრავი ქონების შეფასების არა თუ სახელმძღვანელო არამედ ინსტრუქციაც. დღეს საქართველოში მიწების შეფასება და მასზე ქონების გდასახადის დაწესება ყოველგვარ კრიტიკას მოკლებულია. ქონების შეფასებას ღრმა ფესვები გააჩნია როგორც კლასიკურ, ასევე თანამედროვე ეკონომიკაში. მეოცე საუკუნის 40-იანი წლებისათვის მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში შემუშავებული იქნა შეფასების ძირითადად ერთმანეთის მგსავსი პრინციპები და მეთოდები. უნდა აღინიშნოს, რომ მხოლოდ მეოცე საუკუნის მეორე ნახევარში იწყება შეფასების პროფესიის სახით ჩამოყალიბება. 80-იან წლებამდე ეს პროცესი, საერთაშორისო ასპარეზზე გაუსვლელად, მეტ-ნაკლები ინტესივობით ვითარდებოდა. ბოლო 50 წლის პერიოდში ქონების შეფასება ჩამოყალიბდა როგორც პროფესია, რომელიც ეფუძნება პროფესიული პრაქტიკის განვითარებულ სტანდარტებს. ქონების სწორ შეფასებას და შემფასებლობითი საქმიანობას შეუძლია განსხვავებული პროფილისა და იურიდიული სტატუსის მქონე საწარმოებისათვის მაქსიმალური ხელშეწყობა მათი კუთვნილი ქონების სწორად შეფასების საქმეში, უცხოური ინვესტიციების მოზიდვისათვის. აგრეთვე უზრუნველყოს უძრავი ქონების სექტორის აქტიურ ჩართვა სახელმწიფოს ქონებრივ ბრუნვაში და სახელმწიფო შემოსავლების მკვეთ-

რიზრდა. 1960-70-იანი წლების განმავლობაში შემფასებელთა ზოგიერთმა ეროვნულმა ასოციაციამ შეიმუშავა და გამოაქვეყნა თავიანთი წევრების პროფესიული პრაქტიკული საქმიანობის სტანდარტები. უფრო მეტიც,რამოდენიმე ქვეყანაში შემუშავებული იქნა პროფესიული ეთიკის კოდექსებიც და ყოველივე ეს, მთლიანად თუ ნაწილობრივ, შევიდა აღნიშნული ქვეყნების კანონმდებლობაში. 1981 წელს შეიქმნა ქონების შეფასების სტანდარტების საერთაშორისო კომიტეტი. ზემოთ აღნიშნული სახელმძღვანელო საფუძველია, რომ საქართველოში მეტი ყრადღება მიექცეს უძრავი ქონების შეფასების საკითხებს. მოცემული სახელმძღვანელოს მნიშვნელობის აქტუალობა მდგომარეობს იმაში, რომ საქართველოში იბეჭდება პირველად და განკუთვნილიაარა მარტო საქართველოს ტექიკური უნივერსიტეტის პროფესორ- სტუდენტებისათვის არამედ ის დაინტერესებული სამინისტროებისა და უძრავი ქონების(მიწის) საკითხებზე მომუშავე საჯარო მოხელების სამაგიდო წიგნი უნდა გახდეს. სახელმძღვანელო შედგება 18 თავისაგან. 1.„უძრავი ქონების ბაზარი და მისი სტრუქტურა“.2.“უძრავი ქონების ობიექტების კლასიფიკაცია“, 3.„უძრავი ქონების შეფასების სამართლებრივი საფუძვლები“, 4.„შეფასების საქმიანობის რეგულირება“,5. „ინვესტიციები უძრავ ქონებაში“, 6.„უძრავი ქონების შეფასების მიზნები და პრინციპები“,7. „უძრავი ქონების შეფასების საინფორმაციო უზრუნველყოფა. ტექნიკური ექსპერტიზა და გაუმჯობესების გზები“, 8.„ყველაზე მეტად ეფექტიანი სარგებლობის ანალიზი“,9.“მიწის ნაკვეთის ყველაზე მეტად ეფექტიანი სარგებლობის ანალიზი“,10. „დანახარჯების მეთოდი უძრავი ქონების შეფასებაში“, 11.„ფუნქციური მოძველების შეფასების მეთოდები“,12. „შედარების მეთოდი უძრავი ქონების შეფასებაში“, 13. „შედარების მეთოდის კომპონენტები“, 14.„შემოსავლების მეთოდი უძრავი ქონების შეფასებაში“, 15.„უძრავი ქონების კაპიტალიზაცია და დისკონტირება“, 16.„იპოთეკურ-საინვესტიციო ანალიზი“,17. „უძრავი ქონების ფინანსური მაჩვენებლები“ და 18. „უძრავი ქონების შეფასების შედეგების შეთანხმება“. სახელმძღვანელოს ავტორებს გამოყენებული აქვთ საკუთარი პრაქტიკული და სამეცნიერო-პედაგოგიური შრომის შედეგები და ასევე საქართველოს და უცხოელი მეცნიერ-მუშაკების შრომები. სტამბური წესით სახელმძღვანელოს გამოცემა და მკითხველთან მიტანა დიდ დახმარებას გაუწევს სტუდენტ-ახალგაზრდობას, სასაწავლო და სამეცნიერო -კვლევით დარგის მუშაკებს. ასევე ყველას ვინც დაინტერესებულია საქართველოს უძრავი ქონების მოვლა-პატრონობით და გამოყენების ეფექტიანობით. სახელმძღვანელოში, თეორიული შესავლებისა და პრაქტიკული შეკითხვების ურთიერთ შეჯერებით, განხილულია ისეთი მნიშვლენოვანი საკითხები როგორიცაა დანახარჯებისა და შედარების მეთოდებით უძრავი ქონების შეფასება, კაპიტალიზაციის მეთოდი უკუგების ნორმის მიხედვით, ფულადი ნაკადების სახეები უძრავი ქონების შეფასებაში და სხვა.აღსანიშნავია, რომ ყველა თავს აქვს საკონტროლო კითხვები.სახელმძღვანელოს ავტორები, გასაგები და მარტივი ენით ცდილობენ სტუდენტებისათვის გაადვილებული იქნას სახელმძღვანელოში მოცემული ქონების შეფასების ცნებები და წესები აღქმული იქნას ადვილად.კარგი იქნებოდა ავტორებს მეტი ყარადღება დაეთმოთ საქართველოს სასაოფლო-სამეურნეოდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების შეფასებისა და აქედან გამომდინარე მიწაზე ქონების გადასახდის საკითხებს. სახემძღვანელოში არის სტილისტური შეცდომები. ყოველივე ეს სახელმძღვანელოს არ უკარგავს იმ დიდ მნიშვნელობას და ავტორების დამსახურებას მათ მიერ გაწეული დიდი შრომისა.სახელმძღვანელო გაკუთვნილია სტუდენტებისათვის, მაგისტრანტებისა და დოქტორანტებისათვის, რომლებიც სწავლობენ, უძრავი „ქონების ეკონომიკას“, „უძრავი ქონების შეფასებას“, პროფესო-მასწავლებლებისათვის, აგრეთვე კომპანიების სპეციალისტების და ხელმძღვანელებისათვის. როგორც ზემოთ ავღნიშნე ეს სახელმძღვანელო მაგიდის წიგნად უნდა იყოს იმსაჯარო მოხელებისათვის ვინც უძრავი ქონების შეფასებისა და ქონების გადასახადის საკითხებზე მუშაობს.ჩვენის აზრით აღნიშული სახელმძღვანელოს მომზადება და გამოქვეყნება, რომლის მიზანსაც, ახალგაზრდების მაღალ-კვალიფიციური მომზადების არსებულ სისტემაში თვისობრივ განახლებაში მდგომარეობს, რომელმაც შრომის ბაზარზე თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისი კვალიფიციური კადრების მიწოდება უნდა უზრუნველყოს დროული და მისასალმებელია. რადგანაც თანამედროვე პერიოდში, როდესაც ქვეყნის ეკონომიური განვითარების აუცილებელი პირობა ხდება უცხოური კაპიტალის მოზიდვა, ინტეგრაციული პროცესების გაღრმავება დასავლეთის განვითარებულ ქვენებთან, უცხოელ პარტნიორებთან საქმიანი ურთიერთობების გაფართოება. ასეთ პირობებში ისეთი სახელმძღვანელოს შექმნა, რომელიც ხელს შეუწყობს თავისი საქმის მაღალკვალიფიციურ მცოდნე ახალგაზრდების მომზადებას. სწორედ ასეთ სახემძღვანელოს წარმოადგენნეს პროფესორ ალექსანდრე სიჭინავას,ასოცირებული პროფესორის დალი სეხნიაშვილის და დოქტორანტ ნინო კუტიბაშვილის მერ გამოცემული სახელმძღვანელო „უძრავი ქონების შეფასება“

ანზორ მესხიშვილი
ეკონომიურ მეცნიერებათა დოქტორი
სერთიფიცირებული ექსპერტი უძრავი ქონების(მიწის) საკითხებში.
ტ. 599 925 553