ახალი სახელმძღვანელო «უძრავი ქონების შეფასება»

ნაზი ჭიკაიძე
სტუ-ს პროფესორი

საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტში, საინჟინრო ეკონომიკის, მედიატექნოლოგიების და სოციალურ მეცნიერებათა ფაკულტეტის საინჟინრო ეკონომიკის დეპარტამენტში განხორციელებული სამეცნიერო კვლევითი პროექტის ფარგლებში გამოიცა სახელმძღვანელო „უძრავი ქონების შეფასება", რომლის ავტორები არიან: პროფესორი ალექსანდრე სიჭინავა, ასოცირებული პროფესორი დალი სეხნიაშვილი და სტუ-ს დოქტორანტი ნინო კუტიბაშვილი. სახელმძღვანელოს რედაქტორები: ეკონომიკის მეცნიერებათა დოქტორი, სტუ-ს პროფესორი გიორგი ცაავა; ეკონომიკის დოქტორი, აწსუ-ს პროფესორი შოთა ლომინაშვილი, რეცენზენტები: ეკონომიკის დოქტორი, სტუ-ს ასოცირებული პროფესორი ირინე მამალაძე, ეკონომიკის დოქტორი, სტუ-ს პროფესორი გრიგორ ხოფერია, ეკონომიკის დოქტორი, სტუ-ს ასოცირებული პროფესორი ლაშა სუხიშვილი.

უძრავი ქონება მსოფლიოს ნებისმიერ ქვეყანაში ეროვნული სიმდიდრის მნიშვნელოვანი შემადგენელი ნაწილია. რაც უნდა განვითრებული იყოს ამა თუ იმ ქვეყნის ინდუსტრიული და ინტელექტუალური დონე, მიწა ყველგან და ყოველთვის შეადგენს ეროვნული სიმდიდრის ყველაზე ფასეულ ნაწილს. მსოფლიო სიმდიდრის 50 %-ზე მეტი უძრავი ქონებაზე მოდის. ამასთან, უძრავი ქონება, როგორც მნიშვნელოვანი ეკონომიკური რესურსი, განსაკუთრებულ როლს თამაშობს ნებისმიერი საზოგადოების ეკონომიკურ, სოციალურ და კულტურულ ცხოვრებაში, ყველა იმ გარემოში, სადაც ადამიანი ახორციელებს საქმიანობას.

უძრავი ქონების ბაზრის ჩამოყალიბებასთან ერთად შეიქმნა სამეწარმეო და პროფესიული საქმიანობის შესაბამისი სფერო - უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობა. მაგალითად, საბაზრო ბრუნვა - უძრავი ქონების ობიექტების წრის გაფართოება, უძრავი ქონების ბაზარზე შესრულებული ოპერაციების სპექტრის სირთულე, ამ ოპერაციების შესრულებით სამეწარმეო აქტივობების ახალი სახეების გამოჩენა, რაც მოწმობს რომ უძრავი ქონების ბაზარი ქვეყანაში გადადის თავისი სტრუქტურის ფორმირების და განვითარების ახალ საფეხურზე. ეს უკანსაკნელი კი დამახასიათებელია ჩამოყალიბებული საბაზრო ეკონომიკის ქვეყნებისათვის.

განვითარებული ბაზრის ფორმირების ეტაპზე სრულიად ბუნებრივია უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირებისა და განვითარების კანონზომიერებების, ფაქტორების შესახებ კომპლექსური ცოდნის მოთხოვნის წარმოშობა. ეს კი განსაზღვრავს ამ ბაზარზე მოთხოვნას და მიწოდებას, ინვესტირების, დაფინანსების პრობლემებს, უძრავი ქონების გადასახადებით დაბეგვრას, უძრავი ქონების მართვის მეთოდებს და ა.შ.

უძრავი ქონების შეფასება უძრავი ქონების ბაზარზე პროფესიონალური საქმიანობის განსაკუთრებული სფეროა და ამავე დროს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი პრაქტიკული ოპერაციის აუცილებელი ელემენტი, იქნება ეს უძრავი ქონების ობიექტის ყიდვა-გაყიდვა, თუ იჯარით გადაცემა. შეფასება აუცილებელია უძრავი ქონების ობიექტების რეკონსტრუქციისა თუ მშენებლობის პროექტების რეალიზაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებისას, სამეწარმეო საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში უძრავი ქონების ობიექტების შეტანისას, უძრავი ქონების ობიექტების გამოსყიდვისას და ა.შ.

მოცემული სახელმძღვანელოს ძირითადი მიზანია უძრავ ქონების, მისი შეფასების მეთოდებისა და მიდგომების შესახებ, შეძლებისდაგვარად, კომპლექსური წარმოდგენის შექმნა და ისეთი მნიშვნელოვანი საკითხების გაშუქება, როგორიცაა: მიწის ნაკვეთის შეფასება და იპოთეკურ-საინვესტიციო ტექნიკა. აგრეთვე, შეფასების მიზნებიდან გამომდინარე, ობიექტის ტიპის განსაზღვრა, მასზე არსებული ინფორმაცია და შესაბამისად, შეფასების მეთოდების გამოყენების სპეციფიკა.

მოცემული სახელმძღვანელოს თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ მასში ყურადღება გამახვილებულია უძრავი ქონების შეფასების თეორიულ ასპექტებზე, როგორც ყველაზე რთულ და ყოველმხრივ ღრმა კონცეპტუალურ დამუშავებაზე. ასევე ,მეთოდოლოგიის საკითხებზე, პრაქტიკაში უძრავი ქონების ობიექტების შეფასებისა და მიდგომების გამოყენების ნიუანსებზე. ამიტომ, ავტორები შეეცადნენ, წიგნის თეორიული მასალები გადმოეცათ გასაგებად და დამაჯერებელად. თითოეული მტკიცება გადმოცემულია ლოგიკას დაქვემდებარებული უამრავი მაგალითის ილუსტრირებით. თეორიის ჯეროვანი ათვისებისათვის მკითხველს დაეხმარება კითხვებისა და ტესტების ნიმუშები თვითკონტროლისთვის, რომელიც მოცემულია ყოველი თავის ბოლოს. რაც შეეხება პრაქტიკული უნარ-ჩვევების განმტკიცებას, ის შესაძლებელი იქნება მრავალრიცხოვანი ამოცანებით, რომლებიც ასახავენ შეფასების მეთოდოლოგიის გამოყენების სიზუსტეს.

წიგნი განკუთვნილია სტუდენტებისათვის, მაგისტრანტებისა და დოქტორანტებისთვის, რომლებიც სწავლობენ „უძრავი ქონების ეკონომიკას", „უძრავი ქონების შეფასებას", პროფესორ-მასწავლებელთათვის, აგრეთვე, კომპანიის სპეციალისტებისა და ხელმძღვანელებისთვის, რომლებიც თავიანთ საქმიანობას ახორციელებენ უძრავი ქონების ბაზარზე, პირველ რიგში კი შემფასებელთათვის.