

ქართულ ეკონომიკას სჭირდება უძრავი ქონების შეფასება

კახაბერ ჭუმბაშვილი
სტუდენტორნტი

რეზიუმე

საბაზრო ეკონომიკის პირობებში ინტენსიურად მიმდინარეობს არამხოლოდ უძრავი ქონების ობიექტების ყიდვა-გაყიდვა, არამედ, მთლიანი კომპანიების, საწარმოთა და კორპორაციების ყიდვა-გაყიდვა, შერწყმა-გაერთიანება ან დაშლა და კომპონენტებად რეალიზებაც. ძალზე ხშირია დამფუძნებელთა წილების ყიდვა-გაყიდვის ოპერაციებიც. იყიდება სხვადასხვა ტიპისა კომპანიები-სააქციო საზოგადოებები, ბანკები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, კოოპერატიული, ფერმერული მეურნეობები, 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, მეცნიერულად დასაბუთებული და შესწავლილი არ გვაქვს ზოგიერთი საკითხი, უფრო მეტიც – ქვეყანაში არ გვაქვს კანონი უძრავი ქონების შეფასების შესახებ, არა და, უძრავი ქონებანიებისმიერი 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.

უპირველესად, უნდა განისაზღვროს კომპანიის შეფასების მიზეზი. რისთვისაა საჭირო ღირებულების გამოყვანა?

ზოგადად, საწარმოს შეფასება საკმაოდ შრომატევადი პროცესია და შემდგომ საპასუხისმგებლო გადაწყვეტილების მიღებაში იღებს მონაწილეობას.

ჩვენი ქვეყნის ეკონომიკის სტაბილური და თანმიმდევრული წინსვლისა და განვითარებისთვის, ერთ-ერთი პრიორიტე-

ტი მცირე და საშუალო ბიზნესის განვითარებაა, რაც ძნელად მიახლოებული იქნება, თუ დროულად არ მოხდა უძრავი ქონების შეფასების შესახებ კანონის მიღება, სადაც განსაზღვრული იქნება, თუ ვინ და რა კრიტერიუმებით უნდა შეაფასოს ჩვენი ხელთ არსებული უძრავი ქონება, რაც საშუალებას მოგვცემს, თავიდანვე სწორად განავითაროდ ჩვენი ქვეყნის ეკონომიკა.

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

ძირითადი ტექსტი

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 მართო 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 მიწის ნაკვეთი, წიაღისეულით, აღმცენებელი 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 ქონების შემფასებლები წარმოიშვა “Surveyours”-ის (ამზომი, 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

1 ა. სიჭინავა: პ. კოლუაშვილი: “უძრავი ქონების ეკონომიკა” ტექნიკური უნივერსიტეტი თბილისი 2013წ.

საქმიანობის ძირითადი მიზანი მიწაზე გადასახადის მოსაკრებლის ზუსტი ოდენობის დადგენა 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 ფეხს იკიდებს გასული საუკუნის 30-40-წლებში.¹ 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”.

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 ფაქტი, რომ საქართველოში დარეგისტრირებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები (IVS)-INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS . თავად საშემფასებლო საქმიანობა ძალიან სათუთო 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.

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

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 განეული უძრავი ქონების შესაქმნელად ან გასაკეთებლად.

- 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 2007 წლიდან ოპერირებს 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 ფრინველს, მისი ღირებულება დადგენილია ქონების შეფასების დანახარჯთა მეთოდის მიხედვით.

დასახელება	I სამეწრო	II სამეწრო	III სამეწრო	საწინაღობა	I საწინაღობა	II საწინაღობა	წილი	სულ:
მიწა	2812	2812	2812	2812				11248.00
შენობა-ნაგებობები	113600	75600	75600	87400	29840	38744	68040	488824.00
დანადგარები	71280	50688	33792	65445.6	9900	9900	24750	265755.60
ტრანსპორტი	5775	5775	5775	5775	0	0	0	23100.00
განაწილება	17107.2	15206.4	15206.4	14726.25	2970	2970	0	68186.25
მონტაჟი	6000	3600	3600	5000	0	0	0	18200.00
წყლირეზი	1980	1237.5	1237.5	2475	0	0	0	6930.00
ნივლი-გამზ	169200	159800	159800	0	0	0	0	488800
სულ:	347468.49	221502.23	166558.61	183633.85	42710	51614	92790	1371044

ზემოთ მოყვანილი ცხრილიდან ჩანს, რომ შპს “X”-ის ქონების ღირებულება არის 1 371 044 ლარი (ყოველწლიური ცვეტა და-რიცხულია). უძრავი ქონების შეფასების ანალოგიის მეთოდით (საბაზრო ღირებულება), შპს “X”-ის ქონების ღირებულება დაა-ხლოებით 1 950 000 ლარია. ამ ორი რიცხვის განსხვავება გამო-წვეულია კურსთა შორის სხვაგვობით, ვინაიდან შპს “X” ბაზარზე ოპერირებს 2007 წლიდან და მისი ქონების 90% შეიქმნა იმ პე-რიოდში, როდესაც ერთი აშშ დოლარი 1.65 ლარის ტოლი იყო. ცხრილში მოყვანილი ყველა მონაცემი აღებულია იმ დროის ფა-სებით და დოლარის კურსით, თუ ავიღებთ სანარმოს 2007 წლის ღირებულებას და გადავიყვანთ დოლარში 2007 წლის კურსით, მივიღებთ 830 935.75 აშშ დოლარს და შემდეგ მისი ლარში კონ-ვერტაციით (დღევანდელი კურსი 1 აშშ = 2.97 ლარი), მივიღებთ 2467 880 ლარს, რაც აღემატება დღევანდელ საბაზრო ღირებუ-ლებას.

როგორც მოყვანილი მაგალითიდან ჩანს, შპს “X”-ის ქონე-ბის ღირებულება რეალურთან მიმართებაში შემცირებულია. ეს გამოწვეულია პირველ რიგში იმით, რომ ბაზარზე გამოჩ-ნდა იმპორტირებული სასურსათო კვერცხი, რომელიც დემპი-ნგური ფასით იყიდება და არაკონკურენტულ გარემოს უქმნის სამამულო წარმოებას. ამას ემატება მეორე პრობლემაც - არა-კეთილსინდისიერი მწარმოებლები, რომლებიც არაღეგალუ-რად, საოჯახო მეურნეობებში ეწევიან სასურსათო კვერცხის წარმოებას, რომლებიც არ არიან რეგისტრირებული ბიზნეს-ო-პერატორად, არ აქვს შესაბამისობის ხარისხის სერთიფიკატი, ალიარების კოდი, საგადასახადო ვალდებულება (დამატებითი ღირებულების, საშემოსავლს გადასახადი). ამ მიზეზთა გამო, დარგის განვითარება ფერხდება და შესაბამისად ინვესტორე-ბის ინტერესიც შემცირებულია ამ სფეროს მიმართ. შედეგად ხელი ეშლება არა მხოლოდ თითოეული დარგის განვითარებას, არამედ ზარალდება მთელი ქართული ეკონომიკა, რაც ძალზედ საგულისხმოა.

დასკვნა

დღევანდელ მსოფლიოში აზრთა სხვადასხვაობა 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 დღესაც დაურეგულირებელია და აღნიშნული სფერო მკაცრ ნორმატიულ ჩარჩოებში მოქცევის მოლოდინშია.

ლიტერატურა:

1. სიჭინავა ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა. ლექციების კურსი. ვლ. ვერსია. თბილისი 2010.
2. ა. სიჭინავა: პ. კოლუაშვილი: “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/3311504?publication=4>

REFERENCES:

1. A. Sichinava: “Real Estate Economics”. Course of lectures. Electronic version. Tbilisi 2010
2. A. Sichinava: P. Koguashvili: “Real Estate Economics”. Technical University Tbilisi 2013

3. G. Makhovnikova: T. G. Kasyanenko: "Real Estate Economics". Moscow 2009
4. T. G. Kasyanenko: "Real Estate Economics". Moscow 2016
5. O. B. Buzu: „Mixed form of regulation of valuation activities“ article. "International Practice of Evaluation". Tbilisi 2017
6. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3311504?publication=4>

THE GEORGIAN ECONOMY NEEDS REAL ESTATE VALUATION

Kakhaber Chumbashvili

PhD Student of GTU

RESUME

In the market economy, not only real estate is being traded, companies, enterprises and corporations are also subject of the transaction, buying and selling stocks is also common. For various types of sales of companies, joint stock companies, banks, micro finance organizations, cooperative, farms, factories, small enterprises and more, there are often cases when the price of the property for sale is not properly established. This is due to the fact that we have no law on real estate valuation in the country. As you know, the real estate is the basis for the operation and development of any business, so we need to get the law on real estate valuation on time.

Where does the market price of a company come from, what make its value ? These and other questions can be answered in real estate valuation.

One of the priorities of our economy development is the development of small and medium-sized sustainable businesses, which will hardly be achieved unless the Law on Real Estate Appraisal is adopted in a timely manner, which will determine who and by what criteria we should evaluate our real estate.

Key words: Real Estate Market, Real Estate Valuation, Market Price.