

როგორ შევაფასოთ მინა

მინა დიდ რესურსია, რომლის გარეშეც დედამიწაზე სიცოცხლე არ არსებობდა. მინა როგორც, ფიზიკური, ასევე აბსტრაქტული შინაარსის მქონე საგანია. მინის ფლობისა და მოხმარების უფლებები ისევე მჭიდროდაა მასთან დაკავშირებული, როგორც მცენარის ფესვები მიწასთან. წინდახედულად და დაკვირვებით მინის მართვა აუცილებელია ახლანდელი და მომავალი თაობებისთვის.



მინის რესურსების უფრო ინტესიურად გამოყენება და მართვა ქმნის ერთიანი საერთო გლობალურ საზრუნავს. მინა არის ადამიანის ყველა სახის საქმიანობის საწყისი და საფუძველი, მისგან ვიღებთ საკვებს, თავშესაფარს, ადგილს სამუშაოდ, ოთახს დასასვენებლად. მინას განსაკუთრებული მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს ბუნებრივი რესურსებს შორის. ის საზოგადოების წევრების სასიკეთო მდგომარეობის მატერიალური საფუძველია. მინა მიჩნეულია ერთ-ერთ ძირითად ელემენტად, საიდანაც ერს სიმდიდრის მიღება შეუძლია.

მინა შეიძლება გამოყენებულ იქნას, როგორც: **ტერიტორია (სივრცე) მოღვაწეობისა და განვითარებისათვის; ეკონომიკური განვითარების ფაქტორი და დაბეგრვის ობიექტი; საკუთრების, განკარგვისა და ფლობის ობიექტი; ბუნებრივი რესურსი და გარემოს დაცვის ობიექტი; კულტურული მემკვიდრეობისა და იდენტურობის ობიექტი; და სხვა სახით.**

უძრავ ნივთად განისაზღვრება მინის ფიზიკური ნაკვეთი და ადამიანის მიერ შექმნილი მასთან მყარად დაკავშირებული ობიექტები, რომელთა შეხება და დანახვა შესაძლებელია. თითოეულ ქვეყანაში ადგილობრივი კანონმდებლობით დადგენილია ძირითადი განსხვავებები უძრავ და მოძრავ ქონებას შორის.

საქართველოში უძრავი ნივთის ცნება განმარტებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 148-ე მუხლით: „**უძრავ ქონებას მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიადაგის ფენით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.**“

საბაზრო ეკონომიკის პირობებში უძრავი ქონება-მინა ყიდვა-გაყიდვის საგანია და მას გააჩნია ღირებულება. განვითარებული უძრავი ქონების სექტორი ქვეყნის მთელი ეკონომიკური სისტემის საფუძველი, მთლიანი შიდა პროდუქტის არსებით ნაწილი და ეროვნული საფინანსო სისტემის მდგრადობის გარანტიაა. ის ხელს უწყობს ეროვნული ვალუტის სტაბილურობას და წარმოადგენს ერთ-ერთ ძირითად ანტიინფლაციურ საშუალებას.

ქალაქებში მინის ბაზრის ფორმირება ხელს უწყობს მოსახლეობისა და კომერციული და არაკომერციული საწარმოების (ორგანიზაციების, ფონდების და ა.შ.) სახსრების მოზიდვას საცხოვრებელი, კომერციული, სოციალური და სხვა დანიშნულების სექტორების მშენებლობისთვის, მომხმარებლების მოთხოვნათა შესაბამისად ფასის, ადგილმდებარეობის და ხარისხის მიხედვით.

ბაზარი მყიდველის და გამყიდველის ურთიერთქმედების მექანიზმია, რომელიც უზრუნველყოფს მათი ინტერესების რეალიზაციას კონკურენციის პრინციპების და პირობების გათვალისწინებით. ბაზარი თავისთავად წარმოადგენს გარემოს, სადაც ხორციელდება საქონლის და მომსახურეობის გამყიდველიდან მყიდველზე გადასვლა ფასების მექანიზმის საშუალებით. ბაზრის ცნება გულისხმობს საქონლით ან/და მომსახურეობით ვაჭრობის საშუალებას მყიდველსა და გამყიდველს შორის ზედმეტი შეზღუდვების გარეშე, სადაც თითოეული დაინტერესებული მხარე მოქმედებს მოთხოვნა-მიწოდების და სხვა ფასწარმოქმნელი ფაქტორების შესაბამისად, თავისი შესაძლებლობების და კომპეტენციის ფარგლებში, კონკრეტული საქონლის და/ან მომსახურეობის სარგებლიანობის აღქმით, აგრეთვე იდივიდუალური მოთხოვნების გათვალისწინებით.

უძრავი ქონების ბაზარი საბაზრო ეკონომიკის ბაზისია და მასთან მჭიდროდ დაკავშირებულნი არიან ფინანსური, შრომის, რესურსების, საქონლის და მომსახურეობის ბაზრები. უძრავი ქონების ბაზარი განიცდის დიდ ზეგავლენას სხვადასხვა ფაქტორების ზემოქმედებით.

უძრავი ქონების ბაზარი საბაზრო ეკონომიკის ბაზისია და მასთან მჭიდროდ დაკავშირებულნი არიან ფინანსური, შრომის, რესურსების, საქონლის და მომსახურეობის ბაზრები. უძრავი ქონების ბაზარი განიცდის დიდ ზეგავლენას სხვადასხვა ფაქტორების ზემოქმედებით.

უძრავი ქონების ბაზარი საბაზრო ეკონომიკის ბაზისია და მასთან მჭიდროდ დაკავშირებულნი არიან ფინანსური, შრომის, რესურსების, საქონლის და მომსახურეობის ბაზრები. უძრავი ქონების ბაზარი განიცდის დიდ ზეგავლენას სხვადასხვა ფაქტორების ზემოქმედებით.



ბის გამო. უძრავი ქონების ბაზრის ძირითად ამოცანებს წარმოადგენს; საბაზრო ეკონომიკის ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, კაპიტალის უძრავი ქონების დაბალეფექტური სეგმენტებიდან მაღალეფექტურ სეგმენტებში გადანაწილება, უძრავი ქონების ობიექტებზე მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

უძრავ ქონებაზე ფასების ცვლილება პირდაპირ (მაგრამ არ არის აუცილებელი პროპორციულად) დამოკიდებულია მოთხოვნა-მიწოდების ურთიერთკავშირის ცვლილებაზე. ამ შემთხვევაში გამოიკვეთება შემდეგი კანონზომიერებები:

ა) თუ მოთხოვნა მუდმივია:

- მიწოდება იზრდება — ფასები იკლებს;
- მიწოდება იკლებს — ფასები იზრდება.

ბ) თუ მიწოდება მუდმივია:

- მოთხოვნა იზრდება — ფასები იზრდება;
- მოთხოვნა იკლებს — ფასები იკლებს.

ინდივიდუალურმა მესაკუთრებმა სიმდიდრეს თავიანთი საკუთრების გაუმჯობესებითა და განვითარებით შეიძლება მიაღწიონ, მაშინ, როდესაც სახელმწიფოები ამას საკუთრებაზე

დანესებული გადასახადის ამოღებით აღწევენ. ეს ორი ელემენტი ურთიერთდაკავშირებულია. ქონების ღირებულების ზრდამ სახელმწიფოს გადასახადების სახით ამოღებული თანხების ოდენობა შეიძლება გაუზარდოს, დაბალანსებული საგადასახადო სისტემა კი ეკონომიური წინსვლას, მიწისა და ქონების განვითარებას შეუწყოს ხელი.

საქართველოში უძრავი ქონების (მიწის) ღირებულების დადგენისა და შეფასების საკითხებთან დაკავშირებით, რამდენადაც ჩვენთვის ცნობილია ინსტრუქცია, მეთოდური მითითებები და რაიმე ნორმატიული აქტი არ არსებობს.

საართველოს მთავრობას მიღებული აქვს 2011 წლის 13 იანვრის № 15 დადგენილება “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას მიწის ნაკვეთის საწყისი საფასურის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების მიხედვით დამტკიცების თაობაზე”, რომლის მიხედვით ერთი ჰექტარი სახნავი მიწის საწყისი ნორმატიული ფასი მაქსიმალური არის 1000 ლარი, მინიმალური 300 ლარი. სათიბი მიწების 200 ლარი

და საძოვრის 135 ლარი. ამასთან, საქართველოს მთავრობამ 2012 წლის 6 სექტემბერს ზემოთ აღნიშნულ თავის დადგენილებაში შეიტანა ცვლილება და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ საძოვარ მიწებზე, რომლებიც არ ექვემდებარება პრივატიზირებას, დაადგინა აუქციონის ფორმით სარგებლობაში გადაცემის წლიური საწყისი საფასური 1 ჰექტარზე 15 ლარი. ახმეტისა და დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტებში — 8 ლარი.

რაც შეეხება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფასს, მიღებულია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 26 ოქტომბრის № 603 ბრძანებულება: “სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ” ამ ბრძანებულების შესაბამისად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიულ ფასს საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით წელიწადში ერთხელ არა უგვიანეს ყოველი წლის თებერვლისა ადგენენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი

ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანოები-საკრებულოები. მიწის ნორმატიულ ფასის განსაზღვრის ძირითადი კომპონენტებია: საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადაგენილი წლიური გადასახადის საბაზისო განაკვეთი- 0.24ლარი, ქალაქის(თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრის) მაკრომდებარეობის ინდექსი და თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ დადგენილი მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომლის მინიმალური ოდენობა უდრის 20-ს. მიწის ნორმატიულ ფასი დიფერენცირებულია საქართველოს ტერიტორიაზე თვითმმართველი ერთეულების მაკრომდებარეობის ინდექსებისა ტერიტორიული ზონების(ქვეზონების) მიხედვით.

ქალაქის(თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრი) მაკრომდებარეობის ინდექსი დგინდება საქართველოს დედაქალაქის-თბილისის, სხვა ქალაქების, აგრეთვე იმ დასახლებებისათვის, რომლებიც წარმოადგენენ თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრებს, მათი ურბანული და გეოგრაფიულ-ბუნებრივი მახასიათებლების მიხედვით.

მაკრომდებარეობის ინდექსი განისაზღვრება შემდეგი პარამეტრებით: **მოსახლების რაოდენობა; ადმინისტრაციული სტატუსი; სამეურნეო და ფუნქციური პროფილი; სიმაღლე ზღვის დონიდან; სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა; ადგილი განსახლების სისტემაში.**

დასახლებებისათვის ტერიტორიული ზონების გამოყოფა(ზონირება) გათვალისწინებულია ტერიტორიის შემდეგი კრიტერიუმები: **სატრანსპორტო-ეკონომიური ინფრასტრუქტურა; სოციალური ინფრასტრუქტურა; კეთილმოწყობა; ბუნებრივ-ეკოლოგიური პირობები; პრესტიჟულობა.**

ასევე მიღებულია საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის მინისტრისა და საქართველოს ფინანსთა მინისტრის ერთობლივი 2001 წლის 25/25 ივლისის ბრძანება

№ 94/170 „საქართველოს ქალაქების(რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსების, ტერიტორიების ზონებისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის მეთოდიკა“

ქ. თბილისისთვის ქ. თბილისის საკრებულოს მიღებული აქვს 2013 წლის 25 იანვრის № 1-3 გადაწყვეტილება: **„დედაქალაქის ტერიტორიაზე მიწის ნორმატიული ფასის და სასყიდლიანი სარგებლობის საწყისი წლიური ქირის ოდენობის დადგენის შესახებ“** ამ გადაწყვეტილებით თბილისი დაყოფილია 180 ზონად, უზნად და ქვეუზნად. მინიმალური ფასი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვ.მ. შეადგენს 3 ლარს, მაქსიმალური ფასი 1998 ლარს. საწყისი წლიური ქირა სასყიდლიანი სარგებლობისთვის შეადგენს მინიმალური 1 ლარს, მაქსიმალური 100 ლარს, 1 კვ.მ. მიწის აღნაგობის უფლებით გადაცემის საწყისი წლიური ქირა მინიმალურ შეადგენს 2 ლარს, მაქსიმალური 160 ლარს.

ზოგადად ქონების(საქონლის) შეფასება ხდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე-18 მუხლის შესაბამისად.

ყოველი სახის უძრავი ქონების საბაზრო ფასის გაანგარიშების საფუძველია ყველა სახის უძრავი ქონების ფართი. მდებარეობა, შენობა-ნაგებობის მახასიათებლები, დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართი, ტერიტორიული ზონალური კოეფიციენტი.

საბაზრო ფასის განსაზღვრისას გამოიყენება საბაზრო ფასების შესახებ ინფორმაციის ოფიციალური წყაროები, აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი ორგანოების საინფორმაციო ბაზა, საგადასახდო ორგანოებისთვის გადასახადის გადამხდელის მიერ მიწოდებული ინფორმაცია, აგრეთვე სხვა სარწმუნო ინფორმაცია.

ქ. თბილისის საკრებულოს 2002 წლის 27 მარტის №2-1 გადაწყვეტილებით დადგენილი იყო ქ. თბილისში უძრავი ქონების 1 კვ.მ.-ის საბაზისო საბაზრო ფასი, საბინაო ფონდისთვის -50 ლარი, არასაბინაო დანიშნულების უძრავი ქონებისთვის-70 ლარი. აღნიშნული გადაწყვეტილება

ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 6 თებერვლის №2-6 გადაწყვეტილებით.

ქონების შეფასება მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში XX საუკუნის დასაწყისიდან იქნა შემუშავებული. უკანასკნელ პერიოდში ქონების შეფასება ჩამოყალიბდა, როგორც პროფესია. ქონების შემფასებლები დიდხანს იბრძოდნენ თავისი პროფესიონალური სტატუსის მოპოვებისთვის საზოგადოებასა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ სხვა სპეციალისტებთან. დღეს შემფასებლების მიერ შეფასების შესახებ გარკვეულ დონეს მიღწეული შემდგენილი დასკვნები, როგორც წესი, უფრო მეტი მოთხოვნით სარგებლობს, ვიდრე ის დასკვნები, რომლებიც გაკეთებულია არაპროფესიონალების მიერ. 1960-1970-იანი წლების განმავლობაში შემფასებელთა ზოგიერთმა ეროვნულმა ასოციაციამ შეიმუშავა და გამოაქვეყნა თავიანთი წევრების პროფესიული პრაქტიკული საქმიანობის სტანდარტები.

2003 წელს შექმნილ იქნა ქონების შეფასების სტანდარტების საერთაშორისო კომიტეტი, რომლის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს ქონების შეფასების სტანდარტებისა და პრაქტიკული რეკომენდაციების ჩამოყალიბება და გამოქვეყნება, საერთაშორისო მაშტაბით მათი ფინანსურ ანგარიშგებებში გამოყენების მიზნით როგორც საზოგადოებრივი, ასევე, სახელმწიფოებრივი ინტერესებისათვის.

2003 წელს გამოიცა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები. აქედან გამომდინარე აუცილებელია საქართველოში შემუშავდეს და დამტკიცდეს შესაბამისი ორგანოს მიერ უძრავი ქონების (მიწის) ღირებულებისა და შეფასების მეთოდიკა და დაფუძნდეს ქონების შეფასების მაღალკვალიფიციური კომპეტენტური ქონების შემფასებლები.

ანზორ მისხიშვილი

ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი

დავით აბიაშვილი

სოციალურ მეცნიერებათა აკადემიური დოქტორი