

როგორ შევაფასოთ უძრავი ქონება დანახარჯების მეთოდით

ცნობილია, რომ უძრავი ქონება სპეციფიკური საქონელია, რომელიც ყიდვა-გაყიდვის ობიექტს წარმოადგენს საბაზრო ურთიერთობების პირობებში, იგი საინვესტიციო საქმიანობის ერთ-ერთი აქტიური კომპონენტია. ზოგადად უძრავ ქონებას მიეკუთვნება მიწის ფიზიკური ნაკვეთი და ადამიანების მიერ შექმნილი მიწასთან მყარად დაკავშირებული ობიექტები (შენობები და ნაგებობები), რომელთა შეხება და დანახვა შესაძლებელია.



ვასილ კიკუშვილი

ეკონომიკის აკადემიური
დოქტორი,
თსუ პროფესორი

საქართველოში უძრავი ნივთის (ქონების) ცნება განმარტებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით: „უძრავ ქონებას მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღვრეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.“

დღეისათვის სამეურნეო პრაქტიკაში გამოიყენება უძრავი ქონების შეფასების სამი ძირითადი მეთოდი, ესენია:

1. უძრავი ქონების შეფასება დანახარჯების მეთოდით;
2. უძრავი ქონების შეფასება გაყიდვების ანალიზის მეთოდით;
3. უძრავი ქონების შეფასება შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდით.

უძრავი ქონების შეფასების სამივე მეთოდის გამოყენების ძირითადი ამოცანაა უძრავი ქონების „საბაზრო ღირებულების“ განსაზღვრა. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება კი წარმოადგენს: „იმ ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისთვის დაინტერესებულ მყიდველსა და გამყიდველს შორის „გამოწვევის“ პრინციპის დაცვით, სათანადო მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“.

უძრავი ქონების დანახარჯების

მეთოდით შეფასებისას ერთმანეთთან უნდა შევადაროთ დანახარჯები ახალი ქონების შექმნაზე და ის დანახარჯები, რომელიც უკვე გაწეულია ანალოგიური დანიშნულების უძრავი ქონების შესაქმნელად. იმისათვის, რომ წარმოიქმნას ობიექტური სურათი უძრავი ქონების დანახარჯების მეთოდით შეფასებისას, საჭიროა განხორციელდეს შეფასების პროცესში შესაფასებელ ქონებასთან დაკავშირებული შემდეგი მომენტების გათვალისწინება:

ასაკი – მდგომარეობა – სარგებლობა

უძრავი ქონების შეფასება დანახარჯების მეთოდით დაფუძნებულია საბაზრო მექანიზმის ფუნქციონირების ძირითად პრინციპებზე, ანუ უძრავი ქონების ბაზარზე მყიდველი შესაფასებელ ობიექტში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, რაც დაუფლებოდა ანალოგიური სარგებლობის მქონე უძრავი ქონების შეძენა.

აღსანიშნავია, რომ დანახარჯების მეთოდი, მისთვის დამახასიათებელი თავისებურებებიდან გამომდინარე უპირატესად გამოიყენება შენობა-ნაგებობების მშენებლობის დანახარჯების დასადგენად, რის საფუძველზეც ცვეთისა და სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით ფასდება უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება. შესაბამისად, დანახარჯების მეთოდის გამოყენების საყრდენი დებულება შემდეგნაირად გამოიხატება:

რად გამოიხატება: გაუმჯობესებების (შენობა/ნაგებობების) ღირებულება განისაზღვრება როგორც დანახარჯების ჯამი, რომელიც უნდა გასწიოს ტიპიურმა მყიდველმა დროის კონკრეტული მომენტისათვის მიწის ნაკვეთზე იმავე სარგებლობის (შეფასების ობიექტის ადეკვატური) შენობის ან ნაგებობის მშენებლობისას. ე.ი. უძრავი ქონების (შენობა/ნაგებობების) შეფასების პროცესში ჩნდება ე.წ. „ჩანაცვლების პრინციპი“ და „აღდგენის პრინციპი“, რის საფუძველზეც შესაბამისად განისაზღვრება შენობა/ნაგებობების მშენებლობის აღდგენითი და ჩანაცვლების ღირებულება. მშენებლობის აღდგენითი ღირებულება – არის ის დანახარჯები, რომლებიც საჭიროა შესაფასებელი შენობა-ნაგებობების ზუსტი ასლის ასაგებად, იმ მასალების, სტანდარტების, იგივე ხარისხის სამუშაო ძალის, იგივე ტექნოლოგიების გამოყენებით, რომელიც გამოყენებულ იქნა თავის დროზე შესაფასებელი ობიექტის ასაგებად. ხოლო, მშენებლობის ჩანაცვლების ღირებულება – არის იმ დანახარჯების ერთობლიობა, რომელიც საჭიროა შეფასების მომენტისათვის შესაფასებელი ობიექტის სარგებლობის ექვივალენტური სარგებლობის მქონე ობიექტის ასაგებად, მშენებლობის თანამედროვე მასალების, სტანდარტების, ტექნოლოგიების და ა.შ. გამოყენებით. ცხადია, რომ ორი-

ვე პრინციპის გამოყენება პოტენციური მყიდველისთვის (ინვესტორისთვის) უზრუნველყოფს ერთნაირ სარგებლიანობას, ამიტომ ორივე მათგანი შეიძლება განხილულ იქნეს, როგორც „მშენებლობის ღირებულება“ ინვესტორისთვის. გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სამეწარმეო მოგებაც, რომელიც, თავის მხრივ, ასახავს მენაშენის კომერციულ დაინტერესებას კონკრეტულ მშენებლობაში. როდესაც ღირებულების მაჩვენებლის უზრუნველსაყოფად ვიყენებთ დანახარჯების კონცეფციას, ამ პროცესში აუცილებლად უნდა ჩაერთოს ის ეკონომიკური ფილდოც, რომელიც საკმარისი იქნება მენარმისთვის, რომ წავიდეს მშენებლობის პროექტთან დაკავშირებულ რისკზე.

დანახარჯების მეთოდის გამოყენება უძრავი ქონების შეფასებისას გულისხმობს დანახარჯების გაანგარიშების 4 სახის მეთოდის გამოყენებას, ესენია: 1. შედარებითი ერთეულის მეთოდი; 2. კომპონენტებად დაყოფის მეთოდი; 3. რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი; 4. კომბინირებული მეთოდი;

შედარებითი ერთეულის მეთოდი – მარტივი, პრაქტიკული და ფართოდ გამოყენებადი მეთოდია. ამ მეთოდის გამოყენებისას შესაფასებელ შენობაზე განეული დანახარჯების შეფასება ხდება მსგავსი შენობის ფართობის (1მ²) ერთეულზე განეული ცნობილი დანახარჯების მიხედვით, რომელიც უკვე დაკორექტირებულია ადგილობრივი ბაზრის პირობებისა და შესაძარბელი შენობების ფიზიკური მახასიათებლების გათვალისწინებით. შენობის ფართობის ერთეულზე დანახარჯის მაჩვენებლად გამოიყენება ციფრი, რომელიც მიიღება დანახარჯთა შეფასების აღიარებული სამსახურების მონაცემებზე დაყრდნობით, რომელიც თავის მხრივ, გაანგარიშებულია კონკრეტული ზომის საბაზისოდ აღებულ შენობაზე. განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის ქვეყნებში, სადაც დიდი ხანია ფუნქციონირებს უძრავი ქონების ბაზარი, მსხვილი სამშენებლო კომპანიები და დანახარჯთა შეფასების აღიარებული სამსახურები, თავიანთი გამოცდილებიდან

და პრაქტიკიდან გამომდინარე, ადგენენ შეფასებებს, რომლებსაც შემდეგ აქვეყნებენ. დანახარჯთა შეფასების მრავალი სამსახური აქვეყნებს სახელმძღვანელოებს ან ანარმოებს მონაცემთა ელექტრონულ ბაზას, რომელიც დანახარჯებს ჰყოფს ერთი კვადრატული მეტრის დონეზე, აღნიშნული ინფორმაციის გამოყენება უმრავლეს შემთხვევებში, ფასიანია. ამ მონაცემებზე დაყრდნობით ერთმანეთთან უნდა შედარდეს შესაფასებელი შენობა და სტანდარტული შენობა და ხდება არსებული განსხვავებების კორექტირება. იმისათვის, რომ მივიღოთ სანდო შეფასება, საჭიროა გავიანგარიშოთ მსგავსი შენობების ფართობის ერთეულზე დანახარჯი ან საჭიროების შემთხვევაში (როდესაც შესაძარბელი შენობა არ არის იდენტური საბაზისოდ აღებული შენობისა), დავაკორექტიროთ ეს დანახარჯი, რათა ასახოს განსხვავებები მოცულობაში, ფორმაში და სხვა მახასიათებლებში. ეს მეთოდი აღიარებულია, როგორც ყველაზე ოპერატიული მეთოდი, თუმცა იგი ხასიათდება შემონმების შედეგების 10-20%-იანი ცდომილებით.

კომპონენტებად დაყოფის მეთოდი – ამ მეთოდის გამოყენების არსი მდგომარეობს მშენებლობის მთლიანი ღირებულების, როგორც ამ შენობის (მშენებლობის) ძირითადი კომპონენტების ღირებულების ჯამის სახით გაანგარიშებაში. შენობის (მშენებლობის) ძირითადი კომპონენტების ხარჯების გამოთვლა წარმოებს შეფასების თარიღისთვის ამ ელემენტების ასაშენებლად საჭირო მასალების, მუშახელის და ტრანსპორტირების ხარჯების გაანგარიშებით. სამუშაოთა მოცულობები და შენობის კონსტრუქციული ელემენტების მოცულობები შესაბამის განზომილებებში განისაზღვრება საპროექტო დოკუმენტაციის ან უშუალოდ ობიექტზე ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების შედეგად მიღებულ მონაცემებზე დაყრდნობით. ამ მეთოდის გამოყენება თავისთავად არ გულისხმობს გამოთვლებში ქვეყნის კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების ჩართვას. ამასთან თანამედროვე პირობებში, რომ არაფერი ვთქვათ „დეველოპერებზე“, თვით სამშენებლო კომპანიებიც კი რიც

შემთხვევებში ქირაობენ ქვემოიჯარეებს, რომლებიც ცალკეული სახის სამუშაოებს ასრულებენ. ეს მეთოდი სწორედ ამ დროს წარმატებით გამოიყენება ქვემოიჯარეების მიერ ცალკეული სამუშაოების აღსაღრიცხად. აღნიშნული მეთოდი ხასიათდება შემონმების შედეგების 5-10%-იანი ცდომილებით.

რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი – დანახარჯთა შეფასების ყველაზე სრულყოფილი და ზუსტი მეთოდია რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი. დანახარჯების რაოდენობრივი კვლევა ასახავს შენობა/ნაგებობის აგებისას გამოყენებული ყველა მასალის, საჭირო სამუშაო ძალის, საჭირო მანქანა-მექანიზმების ყველა კატეგორიის ერთეულის რაოდენობასა და ხარისხს. ამ მეთოდის გამოყენების საფუძველია დეტალური ცნობები სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების მოცულობების შესახებ, რომელიც მიიღება საპროექტო მონაცემებიდან ან აზომვითი სამუშაოებიდან და იმ ნორმატიული მასალებიდან სადაც დეტალურადაა წარმოდგენილი შრომითი დანახარჯების, მანქანა-მექანიზმების ექსპლუატაციის ნორმატივები (მშენებლობაზე ერთი კაც-საათის შრომითი დანახარჯების სახარჯთაღრიცხვო ფასი, სამშენებლო მანქანა-მექანიზმების მანქანა-საათის ღირებულება და ა. შ.). აღნიშნული მეთოდი რამდენადაც ზუსტია, იმდენად რთულ საწყის ინფორმაციის არსებობას მოითხოვს. კერძოდ, საჭიროა ქვეყანაში არსებობდეს ეროვნულ ინტერესებზე დაფუძნებული, თანამედროვე მეცნიერულ-ტექნიკური პროგრესის მიღწევების გათვალისწინებით შედგენილი გამართული მშენებლობის თანამედროვე ტექნიკური რეგლამენტები და სტანდარტები, რაც, არც თუ იოლი მისაღწევია (მაგ. საქართველოში მსგავსი ტიპის დოკუმენტი დღემდე არ არსებობს, იყენებენ რუსულ ე.წ. „სნიპებს“). ამ მეთოდის გამოყენებისას გამოთვლებში ჩაირთვება ქვეყნის კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადები. იგი ხასიათდება შემონმების შედეგების 5%-იანი ცდომილებით.

კომბინირებული მეთოდი – ამ მეთოდის გამოყენებისას ძირითადად ხორციელდება კომპონენტე-

ბად დაყოფისა და რაოდენობრივი კვლევის მეთოდის ერთობლივი გამოყენება. კერძოდ, კი სამუშაოთა დაყოფა ხდება კომპონენტებად დაყოფის მეთოდის გამოყენებით, რასაც ემატება რაოდენობრივი კვლევის მეთოდიდან მშენებლობასთან დაკავშირებული ყველა სახის გადასახადების გაანგარიშება. აღნიშნული მეთოდი იყენებს საბაზრო ფასების კონცეფციას და დღეისათვის უმეტესად იგი გამოიყენება.

გარდა ზემოთ აღნიშნული დანახარჯების შეფასების მეთოდებისა, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის პროცესში უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება **ცვეთის გაანგარიშებას**.

ცვეთის თანხა განისაზღვრება, როგორც სხვაობა შეფასების თარიღისათვის ახალი გაუმჯობესებების (შენობა/ნაგებობების) აშენების ხარჯებსა და გაუმჯობესებების მიმდინარე ღირებულებას შორის. ფორმალურად ცვეთა შეიძლება განისაზღვროს, როგორც რაიმე ნივთის სარგებლიანობის დანაკარგი და ღირებულების შემცირება სხვადასხვა მიზეზების გამო. გაუმჯობესებებისთვის განიხილება ცვეთის სამი სახეობა: **1. ფიზიკური ცვეთა; 2. ფუნქციონალური ცვეთა; 3. ეკონომიკური ცვეთა.**

ფიზიკური ცვეთა – შენობის ღირებულების დაკარგვის პროცესი, რომელიც გამოწვეულია სამშენებლო კონსტრუქციების, მასალებისა და ელემენტების დაზიანებით ბუნებრივი დაბერების, ან არასწორი ექსპლუატაციის შედეგად;

ფუნქციონალური ცვეთა – ეს არის შენობის ღირებულების დაკარგვის პროცესი, რომელიც გა-

მოწვეულია მისი სამომხმარებლო თვისებების თანამედროვე პარამეტრებთან შეუსაბამობით;

ეკონომიკური ცვეთა – წარმოადგენს შენობის ღირებულების დაკარგვის პროცესს, რომელიც გამოწვეულია ბაზარზე სიტუაციის, საკანონმდებლო პირობების, ფინანსური მდგომარეობისა და სხვა ფაქტორების ცვლილებით.

პრაქტიკაში ცვეთის შესაფასებლად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს რამდენიმე მეთოდი. ცვეთის შეფასებისას გამოყენებული მეთოდი უნდა ასახავდეს ინფორმირებული და გონიერი მყიდველის რეაქციას ქონების ექსპლუატაციის პირობების, ხარისხისა და ზოგადად იმ ბაზრის მიმართ, სადაც ეს აქტივი განიხილება. ცვეთის ანალიზის პირველადი მიზანია დაადგინოს ბაზრის მიერ აღიარებული ცვეთის ყველა ფორმა, გამოიყენოს ეს ფორმები და თავიდან აიცილოს ცვეთის ორმაგი შეფასება. ცვეთის შეფასების სხვადასხვა მეთოდი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს კომბინირებულად კონკრეტული პრობლემის გადასაჭრელად, ან ცალ-ცალკე იმის დასადგენად, თუ რამდენად სწორია სხვა მეთოდებით მიღებული შედეგები. ამასთან, მიუხედავად იმისა, თუ რომელი მეთოდი იქნება გამოყენებული შეფასებისას, ცვეთის საბოლოო შეფასება უნდა ასახავდეს შენობა/ნაგებობის საბაზრო ღირებულებაში ყველა მიზეზით გამოწვეულ დანაკარგს. არსებობს ცვეთის შეფასების სამი ძირითადი მეთოდი: **1. დაყოფის მეთოდი; 2. სიცოცხლის ხანგრძლივობის მეთოდი; 3. ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდი.**

დაყოფის მეთოდი – ამ მეთოდის გამოყენებისას ცვეთის ხარისხის განსაზღვრა ხორციელდება ცვეთის სამივე ტიპის მიხედვით, ანუ გაიანგარიშება ცვეთის გამომწვევი სამივე ძირითადი მიზეზების შედეგად მოსალოდნელი დანაკარგები;

სიცოცხლის ხანგრძლივობის მეთოდი – დაფუძნებულია უძრავი ქონების ფაქტიური ასაკისა და მისი სასიცოცხლო ვადის ურთიერთკავშირზე. ეს ურთიერთკავშირი ძირითადად გამოიყენება გაუმჯობესებების მთლიანი ცვეთისა და მისი ცალკეული კომპონენტების ფიზიკური დაზიანებების შესაფასებლად; **ბაზრიდან გამოყოფის მეთოდი** – ახდენს მსგავსი საბაზრო გაყიდვების პირდაპირ შედარებას. იგი ეყრდნობა შედარებით გაყიდვების შესახებ ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას, საიდანაც ხდება ცვეთის სიდიდის გამოყოფა. აღნიშნული მეთოდი ძირითადად გამოიყენება მთლიანი ცვეთის სიდიდის დასადგენად. აღსანიშნავია, რომ პრაქტიკაში ცვეთის მეთოდების გამოყენება მოითხოვს მეტნაკლებად რთული და ტევადი ოპერაციების განხორციელებას, რასაც მომდევნო სტატიებში დეტალურად განვიხილავთ.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა დანახარჯების მეთოდით დაფუძნებულია საბაზრო მექანიზმის ფუნქციონირების ძირითად პრინციპებზე და იგი ასახავს უძრავი ქონების ბაზარზე კარგად ინფორმირებული მყიდველისა და გამყიდველის საბაზრო პოზიციებს.

ANNOTATION

METHODOLOGICAL PRINCIPLES OF ESTIMATING THE EXPENDITURES OF REAL ESTATE BY EXPENSES

V.Kikutadze, Doctor of Economics
Sciences, Professor of Tbilisi State University

Real estate is a specific commodity of sale and purchase in terms of market relations. It's one of the active components of investment. Estimating the real estate by expenses, the cost of making new commodity is compared to the cost already spent for the other, but the identical real estate. Creating the objective view of process appreciating the re-

al estate, it's necessary to foresee some details referring to it. These are: **age, conditions and profit**. Estimating the real estate in this way is based on the fundamental principles of operating the market system. That means a customer will not pay for the un-estimated object more, than he would have paid for the other estate with the same profit.