

# საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის

ბრძანება №84/04

2018 წლის 14 მაისი

ქ. თბილისი

**კომერციული ბანკებისათვის უძრავი ქონების შეფასების ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე**  
„საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის, ამავე კანონის 48-ე მუხლის მე-3 პუნქტისა და „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ვბრძანებ:

## მუხლი 1

დამტკიცდეს კომერციული ბანკებისათვის უძრავი ქონების შეფასების ინსტრუქცია თანდართულ დანართთან ერთად.

## მუხლი 2

ეს ბრძანება ამოქმედდეს 2018 წლის 1 ივნისიდან.

ეროვნული ბანკის პრეზიდენტი

კობა გვენეტაძე

## კომერციული ბანკებისათვის უძრავი ქონების შეფასების ინსტრუქცია

### მუხლი 1. ზოგადი დებულებანი

- ეს ინსტრუქცია განსაზღვრავს უძრავი ქონების შეფასების წესებსა და პრინციპებს კომერციული ბანკებისთვის.
- წინამდებარე ინსტრუქციით განსაზღვრული შეფასების წესები და პრინციპები, მათ შორის, ეფუძნება „შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებს“ (IVS).
- კომერციული ბანკი ვალდებულია შეფასების პროცესი წარმართოს აღნიშნული ინსტრუქციით განსაზღვრული წესებისა და პრინციპების დაცვით.
- იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ინსტრუქციით არ არის დარეგულირებული უძრავი ქონების შეფასებასთან დაკავშირებული გარკვეული საკითხი ან/და არ არის მოცემული ტერმინთა განმარტება, კომერციულმა ბანკმა უნდა იხელმძღვანელოს შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებით.
- ამ ინსტრუქციის მოთხოვნების შესასრულებლად კომერციულ ბანკს უნდა გააჩნდეს ადეკვატური შიდა პოლიტიკა და პროცედურები.
- კომერციული ბანკი ვალდებულია უზრუნველყოს შეფასების პროცესის დამოუკიდებლობა და მიუკერძოებლობა. ინტერესთა კონფლიქტის გამორიცხვის მიზნით, კომერციულმა ბანკმა უნდა უზრუნველყოს თანამშრომელთა შორის უფლება-მოვალეობათა იმგვარად გადანაწილება, რომ კლიენტთა მოძიება/კრედიტუნარიანობის შეფასების პროცესში ჩართული თანამშრომლები არ იღებდნენ მონაწილეობას უძრავი ქონების შეფასების პროცესში.
- კომერციულმა ბანკმა უნდა უზრუნველყოს, რომ შეფასების პროცესი განახორციელოს პროფესიონალმა შიდა/გარე შემფასებელმა, განურჩევლად შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებისა.
- უძრავი ქონების შეფასების პროცესის წარმართვაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება კომერციულ ბანკს როგორც შიდა, ასევე გარე რესურსების გამოყენების შემთხვევაში.
- კომერციული ბანკი ვალდებულია განსაზღვროს როგორც უძრავი ქონების შეფასების პროცესზე,



ასევე შეფასების პროცესის ხარისხის მონიტორინგზე პასუხისმგებელი სტრუქტურული ერთეულები. ამასთან, საშემფასებლო საქმიანობა არ უნდა იყოს მოქცეული კომერციული ბანკის გაყიდვების სეგმენტის ქვეშ და მაქსიმალურად უნდა იქნეს უზრუნველყოფილი შეფასების პროცესის დამოუკიდებლობა ბიზნესგადაწყვეტილებებისაგან.

10. კომერციული ბანკის შიდა აუდიტორული სამსახური ვალდებულია საკუთარი გეგმის ფარგლებში, გონივრული პერიოდულობით, ბანკის კომპლექსურობისა და საქმიანობის მასშტაბის გათვალისწინებით, განახორციელოს ამ ინსტრუქციასთან შესაბამისობის აუდიტი.

11. კომერციულმა ბანკმა გარე/ბანკთან დაკავშირებულ შემფასებელთან საშემფასებლო საქმიანობის ხელშეკრულების გაფორმებისას უნდა გაითვალისწინოს და დაიცვას საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2014 წლის 13 ივნისის №47/04 ბრძანებით დამტკიცებული „კომერციული ბანკების მიერ საოპერაციო რისკების მართვის შესახებ დებულების“ მოთხოვნები და წინამდებარე ინსტრუქციით გათვალისწინებული პირობები და წესები.

## **მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება**

წინამდებარე ინსტრუქციაში გამოყენებულ ტერმინებს, ამ ინსტრუქციის მიზნებისათვის, გააჩნია შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) შეფასება – შემფასებლის მიერ ჩატარებული ანალიზის შედეგად მიღებული მოსაზრება უძრავი ქონების ღირებულების შესახებ;

ბ) უძრავი ქონების შეფასების მეთოდები:

ბ.ა) დანახარჯების მეთოდი;

ბ.ბ) საბაზრო მეთოდი;

ბ.გ) შემოსავლების მეთოდი.

გ) შემფასებელი – პირი, რომელიც შეფასების შედეგად გასცემს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ კომპეტენტურ, დამოუკიდებელ და მიუკერძოებელ შეფასების დასკვნას, რომელშიც წარმოადგენს შეფასებასა და მის შედეგებთან დაკავშირებულ ანალიზსა და დასაბუთებას;

დ) შიდა შემფასებელი – შემფასებელი, რომელიც არის კომერციული ბანკის ან ბანკთან დაკავშირებული პირის თანამშრომელი ან/და ბანკთან დაკავშირებული პირი;

ე) გარე შემფასებელი – შემფასებელი, რომელიც არ არის კომერციული ბანკის ან ბანკთან დაკავშირებული პირი ან/და დაკავშირებული პირის თანამშრომელი;

ვ) შემფასებლის დამხმარე – ამ მუხლის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტებში მითითებული შემფასებლის დამხმარე პირი, რომელსაც შეუძლია განახორციელოს შესაფასებელი უძრავი ქონების მხოლოდ ინსპექტირება იმ შემთხვევაში, თუ კრედიტის თანხა არ აღემატება 150,000 (ას ორმოცდაათი ათასი) ლარს ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში;

ზ) უძრავი ქონება – მიწის ნაკვეთი ან/და მასზე მუდმივად მიმაგრებული გაუმჯობესება;

თ) უძრავი ქონების სახეობები – საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის:

თ.ა) საცხოვრებელი – ბინა, საკუთარი სახლი და სხვა;

თ.ბ) არასაცხოვრებელი:

თ.ბ.ა) კომერციული, საოფისე ფართი და სხვა;

თ.ბ.ბ) კომპლექსური კომერციული ქონება – ბიზნესცენტრი, სავაჭრო ცენტრი, სასტუმრო, საავადმყოფო, ავტოგასამართი სადგური, ინდუსტრიული ქონება, სპეციფიკური დანიშნულების ქონება და სხვა;



ი) შეფასების დასკვნა – შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, შემფასებლის მიერ მომზადებული დოკუმენტი (მათ შორის, ელექტრონული ფორმით), ხელმოწერილი შემფასებლის მიერ, რომელშიც შემფასებელი წარმოადგენს შეფასების შედეგებს, დაკავშირებულ ანალიზსა და დასაბუთებას;

კ) საბაზრო ღირებულება – გამოთვლითი თანხა, რომელშიც შესაძლოა, შეფასების მომენტისათვის აღნიშნული უძრავი ქონება გაიცვალოს/გასხვისდეს გარიგების მხარეთა შორის იმ პირობით, რომ გარიგება გაშლილი მკლავის პრინციპის დაცვით დაიდებოდა და მისი მხარეები იმოქმედებდნენ გააზრებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად;

ლ) ერთი (Single) დაკორექტირება (Adjs.) – ერთ ანალოგზე ერთი ტიპის კორექტირების მაჩვენებელი;

მ) მთლიანი (Gross) დაკორექტირება (Adjs.) – ერთ ანალოგზე ყველა ტიპის კორექტირების მთლიანი მაჩვენებელი;

ნ) შეწონვა – განსხვავებული შედეგების ანალიზი და რეკონსილაცია, რომლებიც, როგორც წესი, მიღებულია სხვადასხვა მეთოდების ან/და მიდგომების გამოყენებით. აკრძალულია მიღებული შედეგების გასაშუალოება;

ო) ამზომველი – საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი სერტიფიცირებული პირი;

პ) დაკავშირებული პირი – საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2015 წლის 10 მარტის №26/04 ბრძანებით დამტკიცებული „ინტერესთა კონფლიქტის მართვის დებულების“ მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირი;

ჟ) ინტერესთა კონფლიქტი – კონფლიქტი პიროვნების ქონებრივ ან სხვა პირად ინტერესსა და პროფესიულ მოვალეობას შორის.

*საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2023 წლის 26 დეკემბრის ბრძანება №382/04 - ვებგვერდი, 28.12.2023წ.*

### **მუხლი 3. შემფასებლის ეთიკის სტანდარტები**

1. შემფასებელი უნდა იყოს მაღალი რეპუტაციის მქონე პირი, რომელსაც გააჩნია სათანადო კვალიფიკაცია, უნარი, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების ცოდნა და გამოცდილება შეფასების ხარისხიანად განხორციელებისათვის.

2. შემფასებელი შეფასების დროს უნდა მოქმედებდეს შეფასების საერთაშორისო ეთიკის სტანდარტების შესაბამისად, მათ შორის, შემფასებელმა:

ა) უნდა შეინარჩუნოს პატიოსნება/კეთილსინდისიერება და იმგვარად უნდა წარმართოს თავისი საქმიანობა, რომ ზიანი არ მიაღდეს კომერციული ბანკის (მათ შორის, მისი კლიენტის) კანონიერ ინტერესს და შემფასებლის რეპუტაციასა და პროფესიონალიზმს;

ბ) არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომლებიც არის შეცდომაში შემყვანი ან თაღლითური;

გ) გამიზნულად არ უნდა ასახოს შეფასების დასკვნაში ისეთი ინფორმაცია, რომელიც შეიცავს ყალბ, არაზუსტ ან/და მიკერძოებულ შეხედულებებსა და ანალიზს;

დ) არ უნდა შეიტანოს ისეთი მონაცემები შეფასების დასკვნაში, რომელსაც სხვა შემფასებელი არაგონივრულად/გაუმართლებლად მიიჩნევდა ობიექტური კრიტერიუმების გათვალისწინებით;

ე) ინტერესთა კონფლიქტის არსებობის შემთხვევაში, შეფასების დაწყებამდე გაამჟღავნოს აღნიშნულის შესახებ წერილობით საქმიან ურთიერთობაში მყოფ პირთან და არ მიიღოს მონაწილეობა შეფასების პროცესში, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ინტერესთა კონფლიქტი გამოვლინდა შეფასების დასრულების შემდეგ, გონივრულ ვადაში წერილობით გაამჟღავნოს აღნიშნულის შესახებ;

ვ) განახორციელოს შეფასება დამოუკიდებლობის, ობიექტურობისა და მიუკერძოებლობის სრული



დაცვით, პირადი ინტერესების მხედველობაში მიღების გამორიცხვით;

ზ) შეფასების დროს არ უნდა გამოიყენოს წინასწარ განსაზღვრული მოსაზრებები და დასკვნები;

თ) არ უნდა გამოიყენოს ისეთი დაშვება/დაშვებები შეფასებაში, რომლის გონივრულ ვადაში აღსრულება შეუძლებელი/ნაკლებად სავარაუდოა;

ი) მოიძიოს და გაანალიზოს ბაზრის მონაცემები და ყოველ ჯერზე უზრუნველყოს მათი სიზუსტე და ადეკვატურობა.

3. შემფასებლის ანაზღაურება არ უნდა იყოს დამოკიდებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე.

4. კომპლექსური კომერციული უძრავი ქონების შეფასებისას, შემფასებელს უნდა გააჩნდეს მსგავსი ქონების შეფასების შესაბამისი გამოცდილება, უნარი და კვალიფიკაცია.

5. რეკომენდებულია, შემფასებელმა კომპლექსური კომერციული უძრავი ქონების შეფასება განახორციელოს ამ ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შეფასების სამივე მეთოდის ერთობლივი გამოყენებით.

#### **მუხლი 4. შეფასების პროცესი და პრინციპები**

1. შემფასებელმა უძრავი ქონების შეფასების პროცესი უნდა წარმართოს „შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების“ (IVS), ამ მუხლისა და ამ ინსტრუქციის №1 დანართის შესაბამისად.

2. უძრავი ქონების ინსპექტირება უნდა განხორციელდეს შემდეგი წესების დაცვით:

ა) უძრავი ქონების პირველადი შეფასების დროს სავალდებულო წესით უნდა მოხდეს შემფასებლის ან მისი დამხმარის მიერ შესაფასებელი ქონების იდენტიფიცირება ადგილზე ვიზიტით;

ბ) შემფასებელმა/შემფასებლის დამხმარემ ინსპექტირებისას საფუძვლიანად უნდა განახორციელოს:

ბ.ა) ქონების ექსტერიერისა და ინტერიერის დათვალიერება/შეფასება (მათ შორის, ფოტოსურათების გადაღება);

ბ.ბ) ქონების მდგომარეობის განსაზღვრა, არსებული გაუმჯობესებებისა და ცვეთის დაფიქსირება;

ბ.გ) ქონების ღირებულებაზე გავლენის მქონე ყველა ფაქტორის (გარე/ფუნქციონალური/ფიზიკური) დაფიქსირება;

გ) იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ქონების რეალური ფართობი არ ემთხვევა სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – საჯარო რეესტრი) მონაცემს, მიზანშეწონილია, შემფასებელმა მოითხოვოს ამზომველის მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზი და განახლებული მონაცემების საფუძველზე მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

დ) თუ კრედიტის თანხა არ აღემატება 150,000 (ას ორმოცდაათი ათასი) ლარს ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში, უძრავი ქონების ინსპექტირება შესაძლებელია განხორციელდეს კომერციული ბანკის უფლებამოსილი პირის მიერ. სხვა შემთხვევაში უძრავი ქონების ინსპექტირების განხორციელება სავალდებულოა შემფასებლის მიერ.

3. (ამოღებულია - 26.12.2023, №382/04).

4. იმ შემთხვევაში, თუ კრედიტის გაცემის შემდგომ შეფასების დასკვნაში მითითებული ქონების იდენტიფიცირებული ფართობი და რეალური ფართობი ერთმანეთისაგან არსებითად განსხვავდება, მიზანშეწონილია, შემფასებელმა უმოკლეს ვადაში განახორციელოს ქონების შეფასება/გადაფასება.

5. წინასწარი ანალიზი, ბაზრის ანალოგების მოიძიება და შერჩევა უნდა განხორციელდეს შემდეგი პრინციპების დაცვით:



ა) შემფასებელი ვალდებულია, მოიძიოს და გამოიყენოს შესაფასებელი ქონების ბაზარზე არსებული მინიმუმ სამი მსგავსი ანალოგი (გაყიდვები და შეთავაზებები). დამატებით, იგი ვალდებულია მოძიებული ანალოგების (მინიმუმ, სამი ანალოგი) შესახებ ინფორმაცია გადაამოწმოს, შეინახოს და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში, უზრუნველყოს აღნიშნული ინფორმაციის, ისევე როგორც შეფასების დასკვნის, დაუყოვნებლივ წარდგენა; იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტური მიზეზების გამო ბაზარზე არ მოიძებნა სამი მსგავსი ანალოგი და ამასთან, შემფასებელი მკაფიოდ და ნათლად დაასაბუთებს წინამდებარე ფაქტს შეფასების დასკვნაში, სამი მსგავსი ანალოგის გამოყენება სავალდებულო არ იქნება;

ბ) შემფასებელი ვალდებულია დაიცვას მოძიებული ანალოგების დაკორექტირების ქვემოთ მოცემული ზღვრები:

ბ.ა) ერთი (Single) დაკორექტირება (Adjs.) ნაკლები ან ტოლი  $\pm 15\%$ ;

ბ.ბ) მთლიანი (Gross) დაკორექტირება (Adjs.) ნაკლები ან ტოლი  $\pm 25\%$ . (აღნიშნული ზღვარი შესაძლოა გადაცდენილ იქნეს 10%-ით (პირობითად  $\pm 35\%$ -მდე, თუ შემფასებელი მკაფიოდ და ნათლად დაასაბუთებს მის მიერ დაშვებულ დაკორექტირებას).

6. შეფასების დასკვნა უნდა შეიცავდეს:

ა) შეფასების თარიღს, შესაფასებელი ობიექტის დახასიათება-აღწერას, ფიზიკურ და იურიდიულ მახასიათებლებს (მათ შორის, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მონაცემებს);

ბ) უძრავი ქონების ინსპექტირების დროს გადაღებულ უძრავი ქონების ექსტერიერისა და ინტერიერის დათარიღებულ ფოტოსურათებს;

გ) გამოყენებული შეფასების მეთოდ(ებ)ის (სასურველია, რამდენიმე) შესაბამის კალკულაცია(ებ)ს, დეტალურ ინფორმაციას მოპოვებულ შესადარის ანალოგებზე;

დ) შემფასებლის სახელს, გვარს და ხელმოწერას (მათ შორის, ელექტრონულს);

ე) შეფასების პროცესში გამოყენებულ დაშვებებსა და შეზღუდვებს (არსებობის შემთხვევაში).

7. უძრავი ქონების გადაფასება სავალდებულოა, თუ:

ა) სახეზეა ეკონომიკური პარამეტრების მნიშვნელოვანი ცვლილებები. ამ ქვეპუნქტის მიზნებისათვის, მთლიანი პოპულაციის გადაფასების ნაცვლად შესაძლოა გამოყენებულ იქნეს სტატისტიკური შერჩევის მეთოდოლოგია, რეპრეზენტატიული შერჩევის ფორმირებისა და გადაფასებისათვის;

ბ) კომერციული ბანკის მიერ ხორციელდება მსესხებელზე ვალდებულების/მოთხოვნის რესტრუქტურისაცია ან/და ზრდა და ბოლო შეფასებიდან გასულია 1 (ერთი) წელი და მეტი; ხოლო საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2022 წლის 29 დეკემბრის №192/04 ბრძანებით დამტკიცებული „ფინანსური ინსტრუმენტების რისკის კატეგორიებისა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრის წესის“ შესაბამისად პირველი დონის საკრედიტო რისკის კატეგორიას მიკუთვნებული ფინანსური ინსტრუმენტების შემთხვევაში, ბოლო შეფასებიდან გასულია 2 (ორი) წელი და მეტი;

გ) კომერციული ბანკი ფლობს ინფორმაციას უძრავი ქონების ფიზიკური მდგომარეობის მნიშვნელოვანი ცვლილების შესახებ;

დ) კომერციული ბანკის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შეფასება/გადაფასებიდან გასულია 3 წელი;

ე) უძრავი ქონების დასაკუთრებისას, უზრუნველყოფის საშუალება უნდა შეაფასოს გარე შემფასებელმა, როდესაც უზრუნველყოფის საშუალების საბაზრო ღირებულება მეტია ან ტოლი 1 (ერთი) მილიონი ლარის ან მისი ეკვივალენტის სხვა ვალუტაში.



8. კომერციული ბანკის მიერ ბანკთან დაკავშირებული პირის დაკრედიტების შემთხვევაში და ასევე, ბანკის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შეფასება უნდა განხორციელდეს გარე შემფასებლის მიერ.

საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2023 წლის 26 დეკემბრის ბრძანება №382/04 - ვებგვერდი, 28.12.2023წ.

## **მუხლი 5. საქართველოს ეროვნული ბანკის უფლებები**

1. ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, კომერციულ ბანკს მოსთხოვოს შიდა შემფასებლის უფლებების და მოვალეობების შეჩერება/შეზღუდვა მინიმუმ 6 თვის ვადით იმ შემთხვევაში, თუ:

ა) შიდა შემფასებელმა უხეშად/არსებითად დაარღვია წინამდებარე ინსტრუქციის მოთხოვნები;

ბ) შეფასების ზოგადი ანგარიშგება (შეფასების დასკვნა, შეფასებისას გამოყენებული მონაცემები) არ არის მომზადებული ინსტრუქციის/შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე;

გ) შეფასების პროცესი არ იყო შესაბამისობაში ინსტრუქციასთან/შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებთან;

დ) არსებობს გონივრული ეჭვი შიდა შემფასებლის დამოუკიდებლობასთან ან/და მიუკერძოებლობასთან დაკავშირებით.

2. ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, კომერციულ ბანკს მოსთხოვოს გარე შემფასებელთან დადებული მომსახურების ხელშეკრულების შეჩერება მინიმუმ 12 თვის ვადით (ან მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა) იმ შემთხვევაში, თუ:

ა) გარე შემფასებელმა უხეშად/არსებითად დაარღვია წინამდებარე ინსტრუქციის მოთხოვნები;

ბ) შეფასების ზოგადი ანგარიშგება (შეფასების დასკვნა, შეფასებისას გამოყენებული მონაცემები) არ არის მომზადებული ინსტრუქციის/შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე;

გ) შეფასების პროცესი არ იყო შესაბამისობაში ინსტრუქციასთან/შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებთან;

დ) არსებობს გონივრული ეჭვი გარე შემფასებლის დამოუკიდებლობასთან ან/და მიუკერძოებლობასთან დაკავშირებით.

3. ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია მოითხოვოს გარე შემფასებელთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა.

4. ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, წინამდებარე ინსტრუქციის მიზნებიდან გამომდინარე, განახორციელოს მოთხოვნებისა და მითითებების დაწესება კომერციული ბანკების მიმართ, მოითხოვოს შეფასებული უძრავი ქონების გადაფასება და ყველა იმ ღონისძიების განხორციელება, რომელიც მიმართულია საშემფასებლო საქმიანობის დამოუკიდებლობის და მიუკერძოებლობის უზრუნველსაყოფად. თავის მხრივ, კომერციული ბანკი ვალდებულია შეასრულოს ეროვნული ბანკის მითითებები.

## **მუხლი 6. საზედამხედველო ზომები ან/და სანქცია (ფულადი ჯარიმა)**

კომერციული ბანკის მიერ ამ ინსტრუქციით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში, საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, კომერციული ბანკის მიმართ გამოიყენოს კანონმდებლობით განსაზღვრული საზედამხედველო ზომები ან/და სანქცია (ფულადი ჯარიმა).

საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 27 აპრილის ბრძანება №84/04 - ვებგვერდი, 28.04.2020 წ.

## **მუხლი 7. ანგარიშგება საქართველოს ეროვნულ ბანკთან**

კომერციულმა ბანკმა საქართველოს ეროვნულ ბანკს ყოველთვიურად უნდა წარუდგინოს შეფასებული უძრავი ქონების შესახებ ანგარიშგება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ შემუშავებული ფორმის შესაბამისად.



## **მუხლი 8. გარდამავალი დებულებები**

1. ამ ბრძანების ძალაში შესვლამდე კომერციულ ბანკსა და გარე/ბანკთან დაკავშირებულ შემფასებელს შორის დადებული საშემფასებლო საქმიანობის ხელშეკრულების წინამდებარე ინსტრუქციასთან შესაბამისობაში მოყვანა განხორციელდეს ამ ბრძანების ამოქმედებიდან 1 (ერთი ) თვის ვადაში.
2. 2019 წლის 1 იანვრამდე შესაფასებელი უძრავი ქონების ინსპექტირება შესაძლებელია განხორციელდეს ბანკის უფლებამოსილი პირის მიერ, თუ კრედიტის თანხა არ აღემატება 80,000 (ოთხმოცი ათასი) ლარს ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში. სხვა შემთხვევაში, სავალდებულოა ინსპექტირება განხორციელდეს შემფასებლის მიერ.
3. ამ ინსტრუქციით გათვალისწინებული წესებისა და პირობების დარღვევით დადებული ხელშეკრულება არ შეიძლება გახდეს აღნიშნული ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი.

