

კომერციული ბანკებისათვის უძრავი ქონების შეფასების ინსტრუქცია

მუხლი 1. ზოგადი დებულებანი

1. ეს ინსტრუქცია განსაზღვრავს უძრავი ქონების შეფასების წესებსა და პრინციპებს კომერციული ბანკებისათვის.
2. წინამდებარე ინსტრუქციით განსაზღვრული შეფასების წესები და პრინციპები, მათ შორის, ეფუძნება „შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებს“ (IVS).
3. კომერციული ბანკი ვალდებულია, შეფასების პროცესი წარმართოს აღნიშნული ინსტრუქციით განსაზღვრული წესებისა და პრინციპების დაცვით.
4. 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.
5. ამ ინსტრუქციის მოთხოვნების შესასრულებლად კომერციულ ბანკს უნდა გააჩნდეს ადეკვატური შიდა პოლიტიკა და პროცედურები.
6. კომერციული ბანკი ვალდებულია, უზრუნველყოს შეფასების პროცესის დამოუკიდებლობა და მიუკერძოებლობა. ინტერესთა კონფლიქტის გამორიცხვის მიზნით, კომერციულმა ბანკმა უნდა უზრუნველყოს თანამშრომელთა შორის უფლებამოვალეობათა იმგვარად გადანაწილება, რომ კლიენტთა მოძიება/კრედიტუნარიანობის შეფასების პროცესში ჩართული თანამშრომლები არ იღებდნენ მონაწილეობას უძრავი ქონების შეფასების პროცესში.
7. კომერციულმა ბანკმა უნდა უზრუნველყოს, რომ შეფასების პროცესი განახორციელოს პროფესიონალმა შიდა/გარე შემფასებელმა განურჩევლად შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებისა.
8. უძრავი ქონების შეფასების პროცესის წარმართვაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება კომერციულ ბანკს, როგორც შიდა, ასევე, გარე რესურსების გამოყენების შემთხვევაში.
9. 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 ბიზნეს გადაწყვეტილებებისაგან.
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

1. წინამდებარე ინსტრუქციაში გამოყენებულ ტერმინებს, ამ ინსტრუქციის მიზნებისათვის, გააჩნიათ 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 პუნქტის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტებში მითითებული შემფასებლის დამხმარე პირი, რომელსაც შეუძლია განახორციელოს შესაფასებელი უძრავი ქონების მხოლოდ ინსპექტირება იმ შემთხვევაში, თუ კრედიტის თანხა არ აღემატება 60,000 (სამოცი ათასი) ლარს ან მის ექვივალენტს 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 – ბიზნეს ცენტრი, სავაჭრო ცენტრი, სასტუმრო, საავადმყოფო, ავტოგასამართი სადგური, ინდუსტრიული ქონება, სპეციფიური 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 გაცივალოს/გასხვისდეს გარიგების მხარეთა შორის

იმ პირობით, რომ გარიგება გაშლილი მკლავის პრინციპის დაცვით დაიდებოდა და მისი მხარეები იმოქმედებდნენ გააზრებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად;

ლ) წმინდა (Net) 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 N26/04 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.

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 მიადგეს 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 დაშვებ(ებ)ა 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 პირველი პუნქტის „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 N1 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 მონაცემს, შემფასებელმა უნდა მოითხოვოს ამზომველის მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზი. ამასთან, მოთხოვნილ უნდა იქნას განახლებული მონაცემების საფუძველზე მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.
3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნების დაკმაყოფილება შესაძლებელია კრედიტის გაცემის შემდგომ მხოლოდ იმ პირობით, რომ კრედიტის გაცემიდან არაუგვიანეს 2 თვეში განხორციელდება რეალური ფართობის დარეგისტრირება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.
4. იმ შემთხვევაში, თუ კრედიტის გაცემის შემდგომ შეფასების დასკვნაში მითითებული ქონების იდენტიფიცირებული ფართობი და რეალური ფართობი ერთმანეთისაგან

არსებითად განსხვავდება, შემფასებელმა უმოკლეს ვადაში უნდა 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, ის 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;

ა.ა) 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) წმინდა (Net) დაკორექტირება (Adjs.) ნაკლები ან ტოლი +/-15%;

ბ.ბ) მთლიანი (Gross) დაკორექტირება (Adjs.) ნაკლები ან ტოლი +/-25%. (აღნიშნული ზღვარი შესაძლოა გადაცდენილ იქნას 10%-ით (პირობითად +/-35%-ამდე 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(ებს), დეტალურ ინფორმაციას მოპოვებულ შესაძარის ანალოგებზე;

დ) შემფასებლის 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 ქვეკუნქტის მიზნებისათვის, მთლიანი პოპულაციის გადაფასების ნაცვლად შესაძლოა გამოყენებულ იქნას სტატისტიკური შერჩევის მეთოდოლოგია, რეპრეზენტატიული შერჩევის ფორმირებისა და გადაფასებისათვის;

ბ) კომერციული ბანკის მიერ ხორციელდება მსესხებელზე ვალდებულების/მოთხოვნის რესტრუქტურისა ან/და ზრდა და ბოლო შეფასებიდან გასულია 1 (ერთი) 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 ექვივალენტის სხვა ვალუტაში.

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

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. სანქციები

კომერციული ბანკის მიერ ამ ინსტრუქციით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში, საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, კომერციული ბანკის მიმართ გამოიყენოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სანქციები.

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. ამ ინსტრუქციის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები ამოქმედდეს 2019 წლის 1 იანვრიდან. წინამდებარე ქვეპუნქტების ამოქმედებამდე, შესაფასებელი უძრავი ქონების ინსპექტირება განხორციელდეს ბანკის უფლებამოსილი პირის მიერ თუ კრედიტის თანხა არ აღემატება 60,000 (სამოცი ათასი) ლარს ან მის ექვივალენტს 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.

უძრავი ქონების შეფასების პროცესი

„შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების“ (IVS) მიხედვით

შეფასების პროცესი						
ქონების იდენტიფიცირება	საკუთრების უფლების იდენტიფიცირება	შეფასების გამოყენების პირობები	ღირებულების განსაზღვრა	შეფასების თარიღი	შესასრულებელი სამუშაო	შეზღუდვები და დაშვებები
წინასწარი ანალიზი, მონაცემების შერჩევა და შეგროვება						
ზოგადი ფაქტორები (რეგიონი, ქალაქი, უბანი) სოციალური ფაქტორები ეკონომიკური ფაქტორები სახელმწიფო ფაქტორები გარემოს ფაქტორები	კონკრეტული მონაცემები შესაფასებელ სუბიექტზე და შესადარის ანალოგებზე ღირებულება და ცვეთა შემოსავალი და ხარჯები კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი საკუთრების ისტორია ქონების დანიშნულება			მიწოდება და მოთხოვნა (შესაფასებელი სუბიექტის ბაზრის) "კონკურენტი" ქონებების გაანალიზება გაყიდვები და შეთავაზებები ვაკანტურობა მოთხოვნის შესწავლა (სუბიექტის ბაზრის) აბსორბციის კოეფიციენტი		
საუკეთესო და ეფექტური გამოყენება						
ფიზიკურად შესაძლებელი, კანონით დასაშვები, ფინანსურად მისაღები, მაქსიმალურად მომგებიანი დაშვება: მიწის ნაკვეთი როგორც ვაკანტური დაშვება: მიწის ნაკვეთი გაუმჯობესებ(ზე)ბით						
მიწის ღირებულების განსაზღვრა						
გამოყენებული მეთოდები						
საბაზრო მეთოდი	შემოსავლების მეთოდი			დანახარჯების მეთოდი		
გამოყენებული მეთოდების რეკონსილაცია და საბოლოო ღირებულების განსაზღვრა						
შეფასების დასკვნა						