

უძრავი ქონების შეფასების მსოფლიო პრაქტიკა World Practice of Real Estate Assessment

ნაზი ჭიკაიძე - პროფესორი, საქართველოს ეროვნული უნივერსიტეტი
nazichikaidze@gmail.com

თეკლე ხელაძე - დოქტორანტი, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი
tekle-1991@mail.ru

Nazi Chikaidze - Professor, Georgian Technical University
nazichikaidze@gmail.com

Tekle Kheladze - PhD Student, Georgian Technical University
tekle-1991@mail.ru

რეზიუმე

უძრავი ქონების შეფასების მნიშვნელობა გაიზარდა XX საუკუნის მეორე ნახევრიდან. ამ პერიოდიდან იწყება ამ სფეროს საერთაშორისო დონეზე შესწავლა და პრაქტიკაში დანერგვა. როგორც ჩვენთვის ცნობილია, მსოფლიო პრაქტიკაში გამოიყენება „შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ“ შემუშავებული სტანდარტები, რომლებიც მორგებულია და ითვალისწინებს დაინტერესებული ქვეყნების ინტერესებს.

საერთაშორისო ურთიერთობების განვითარებას და გლობალიზაციას, ქვეყნები განვითარების ახალ ეტაპზე გადაყავს, რაც თავისთავად გულისხმობს საერთაშორისო სტანდარტების გამოყენებას. შსსს _ს მიერ შემუშავებული სტანდარტები მოიცავს ყველა სფეროს, რომელიც მნიშვნელოვანია ეკონომიკის განვითარებისთვის.

შსსს_ს სტანდარტებიდან ჩვენი ინტერესის ობიექტს წარმოადგენს სტანდარტები, რომლებიც უძრავი ქონების შეფასებას ეძღვნება.

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, შსსს-ს სტანდარტები სხვადასხვა ქვეყნის მრავალწლიანი პრაქტიკის გათვალისწინებით შეიქმნა და ითვალისწინებს ყველა ნიუანსს, რომელიც თან ახლავს შეფასების პროცესს.

(IVSC) (შსსს) თანამშრომლობს გამოცდილ შემფასებლებთან და რეგულატორებთან. იგი თანამშრომლობს IASB (საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების საბჭო) და FASB (აშშ-ს ფინანსური ანგარიშგების საბჭო). ასევე IOSCO (ფასიანი ქაღალდების კომისიების საერთაშორისო ორგანიზაცია), ESMA (ფასიანი ქაღალდებისა და ბაზრების ორგანიზაცია ევროპაში), SEC (ფასიანი ქაღალდებისა და ბირჟების კომისია), FSA (ფინანსური რეგულირებისა და ზედამხედველობის სამსახური) , და სხვა.

გარდა საერთაშორისო შეფასების სტანდარტებისა, აშშ-ში და ევროპაში ფუნქციონირებს შეფასების პრაქტიკა, რომლებიც მრავალი წლის მანძილზე განიცდიდა ცვლილებას და დღეისათვის წარმოადგენს შეფასების სისტემას,

რომელიც საშუალებას გვაძლევს ობიექტურად შევასოთ ეკონომიკის სხვადასხვა სფერო.

აშშ-ში ფართოდ არის გავრცელებული „შეფასების პროფესიონალური პრაქტიკის ერთიანი სტანდარტები“ (USPAP), სადაც აღწერილია სტანდარტები, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელონ შემფასებლებმა შეფასების პროცესში.

ევროპაში კი შემფასებლები ხელმძღვანელობენ „ევროპული შეფასების სტანდარტებით“, რომლებიც შემუშავებულია „TEGOVA“-ს მიერ. ეს არის ევროპელი შემფასებლების არაპროფილური ორგანიზაცია, რომელიც აერთიანებს 74 შეფასების ასოციაციას მსოფლიოს 37 ქვეყნიდან.

როდესაც საუბარია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებზე და მათ პრაქტიკაში დანერგვაზე, არ უნდა დაგვავიწყდეს ის ფაქტი, რომ ქვეყნებმა, რომლებიც ამჟამად ამ სტანდარტებს აქტიურად იყენებენ პრაქტიკაში, განვითარების მრავალწლიანი პრაქტიკა გაიარეს და შედეგი მრავალწლიანი გამოცდილებით მიიღეს.

საქართველოსთვის, როგორც გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნისთვის, რომელიც ხშირად განიცდის ეკონომიკურ კრიზისს და ახასიათებს უამრავი პრობლემა, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების არქონა უმთავრეს პრობლემას არ წარმოადგენს. თუმცა არ უნდა დაგვავიწყდეს, რომ, როდესაც ქვეყანას პრეტენზია აქვს საერთაშორისო დონეზე ქვეყნებს შორის ურთიერთობის დამყარებაზე, აუცილებელია შესაბამისი ღონისძიებების გატარება და შესაბამისი პრაქტიკის დანერგვა.

ჩვენს ქვეყანას აღნიშნულ სფეროში დიდი პერსპექტივა აქვს, თუმცა დღეისათვის შესაბამისი კანონმდებლობისა და სტანდარტების არარსებობა ერთადერთი პრობლემა არაა. საქართველოში ნაკლებია პროფესიონალი შემფასებლების რაოდენობა, რაც უმთავრესია შეფასების სფეროს განვითარებისთვის. თუმცა არსებობს ორგანიზაციები, რომლებიც საერთაშორისო სტანდარტებით შეფასების პრაქტიკას ნერგავენ და მათ პოპულარიზაციას უწყობენ ხელს.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონება, უძრავი ქონების შეფასება, სტანდარტი.

Abstract

The value of real estate valuation increased from the second half of the 20th century. From this period begins the study of this field at the international level and in practice.

As we know, the standards developed by the International Standards Assessment Board are used in world practice that are customized and foreseen in the interest of interested countries.

Developing international relations and globalization, the countries will move to a new stage of development, which implies the use of international standards. The standards developed by the IVSC include all areas that are important for the development of the economy.

The objective of our interest from the IVSC standards is standards that are devoted to real estate assessment.

Apart from the international assessment standards, the US and Europe operate the assessment practice that has been the subject of change for many years and is now the assessment system that allows us to evaluate objectively in different areas of economy.

In the United States, there is a widespread "common standards for professional practice of assessment" (USPAP), which describes standards that the appraisers should follow in the assessment process. In Europe, appraisers are guided by "European Evaluation Standards" developed by "TEGOVA". This is a nonprofit organization of European assessors which unites 74 Assessment Associations from 37 countries of the world.

When discussing international standards of assessment and implementation of their practice, do not forget that the countries that are currently using these standards in undergone many years of development practice.

For Georgia, as a country with a transitional economy that often experiences economic crisis and characterizes a lot of problems, the absence of international standards of assessment is not a major problem. However, it should be remembered that when the country has a claim to establish relations with countries at international level, it is necessary to carry out relevant measures and implement appropriate practice.

Our country has a great perspective in this field, but nowadays the absence of relevant legislation and standards is not the only problem. In Georgia, the number of professional assessors is less important for development of the field of assessment. However, there are organizations that promote the evaluation practice of international standards and promote their popularity.

Keyword: Real Estate, Real Estate Evaluation, Standard.

შესავალი. უძრავი ქონების შეფასების სისტემას, ჯერ კიდევ 40-იან წლებში ჩაეყარა საფუძველი. გარკვეულ ქვეყნებში შემუშავებული იქნა რიგი პრინციპები და მეთოდები, რომლებიც უძრავი ქონების შეფასებაში გამოიყენებოდა.

მიუხედავად ამისა, უძრავი ქონების შეფასებისადმი, როგორც პროფესიისადმი მიდგომა მე-20 საუკუნის მეორე ნახევრიდან დაიწყო. შესაბამისად, დაიწყო ამ სფეროს განვითარება და საფუძველი ჩაეყარა საერთაშორისო სტანდარტების ჩამოყალიბებას.

შეფასება, როგორც უკვე არაერთხელ ავღნიშნეთ, ეს არის შემფასებლის მეთოდური დასკვნა უძრავი ქონების ფასის შესახებ. შეფასების სფეროს განვითარების პარალელურად ნათელი გახდა, რომ შეფასების სისტემა მოითხოვდა ქვეყნებს შორის ბარიერების მოხსნას ურთიერთობების გაღრმავების მიზნით. შესაბამისად, როგორც ვიცით საფუძველი ჩაეყარა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების ჩამოყალიბებას.

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების ფორმატი მთლიანად ითვალისწინებს იმ ნიუანსებს და პრობლემებს, რომლებიც წარმოიშვა შეფასების სისტემის ჩამოყალიბების მრავალწლიანი პრაქტიკის პერიოდში.

უძრავი ქონების შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები საშუალებას აძლევს ქვეყნებს ყოველგვარი ბარიერების გარეშე დაამყარონ ეკონომიკური ურთიერთობები. შეფასების ერთ-ერთ მთავარ უპირატესობად ითვლება ის, რომ იგი ასახავს ფასების მერყეობას და ეკონომიკურ განსხვავებას რეგიონებს შორის.

შეფასება არის შემფასებლის მეთოდური დასკვნა უძრავი ქონების ფასის შესახებ. შესაფასებელი ობიექტის შეფასების საფუძველს წარმოადგენს შემკვეთსა და შემფასებელს შორის დადებული შეფასების ხელშეკრულება, რომელიც კანონს შეესაბამება.⁶

ძირითადი ნაწილი. კანონით , მიწა და მასზე არსებული საკუთრება, უძრავ ქონებას წარმოადგენს. შემფასებლები იკვლევენ ფიზიკური უძრავი ქონების ღირებულებას და მასთან დაკავშირებულ საკუთრების უფლებას იმის დასადასტურებლად, რომ უძრავი ქონება არსებობს ჩვენი სოციალური გარემოს

⁶ International Valuation Standards, 2017

სტანდარტების შესაბამისად. შეფასებისთვის საჭირო გარემოს ქმნის ის ფაქტი, რომ მიწის პოტენციური გამოყენება ხდება გეოგრაფიული, იურიდიული, სოციალური და ეკონომიკური ფაქტორების გათვალისწინებით.⁷

უძრავი ქონების ღირებულების დადგენაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მის სარგებლიანობას. შეფასებაში მნიშვნელოვანი პირობაა იმის განსაზღვრა, თუ რა მიზნით ხორციელდება შეფასება. უძრავი ქონების სპეციფიკიდან და კლასიფიკაციიდან გამომდინარე, მისი შეფასება სპეციფიკური ხასიათისაა.

უძრავი ქონების კლასიფიკაცია მისი შინაარსიდან გამომდინარე, როგორც ვიციტ განსხვავებულია და შეფასების დროს შესაბამის მიდგომას საჭიროებს.

შეფასების დროს გასათვალისწინებელია და მნიშვნელოვან ელემენტს წარმოადგენს თავად შემფასებლის კომპეტენტურობა. საერთაშორისო პრაქტიკიდან გამომდინარე, შემფასებელს დიდი მნიშვნელობა ენიჭება. მნიშვნელოვანია შემფასებლები ითვალისწინებდნენ და მოქმედებდნენ შესაბამისი ეთიკის ნორმის მიხედვით.

სწორედ ამ სპეციფიკის გათვალისწინებითაა შემუშავებული „შეფასების საერთაშორისო სტანდარტები“ (IVS), რომლებიც შემუშავებულია “შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საკონსულოს“ (IVSC) მიერ.

ეს არის დამოუკიდებელი ორგანიზაცია, რომელიც დაარსდა 1980 წლის დასაწყისში უძრავი ქონების შემფასებლების მიერ. 90-იანი წლებიდან მოიცავს ბიზნესის შეფასების საკითხებსაც. 2008 წლის რეკონსტრუქციის შემდეგ, IVSC გახდა დამოუკიდებელი ორგანიზაცია, რომელიც ფინანსდება მისი წევრების და სპონსორების

⁷ The Appraisal of Real Estate, 847 pages, 14th Edition , 2013, გვ. 5

მიერ.⁸ შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭო (IVSC) (შსსს) არის დამოუკიდებელი, არაკომერციული, კერძო სექტორის ორგანიზაცია, რომელიც მოწოდებულია, ემსახუროს საზოგადოების ინტერესებს.

(IVSC) (შსსს)-ს მიერ შემუშავებული სტანდარტები შემუშავებულია იმ პრობლემების აღმოსაფხვრელად, რომლებიც წარმოიქმნება შეფასების პრაქტიკაში.

(IVSC) (შსსს) თანამშრომლობს გამოცდილ შემფასებლებთან და რეგულატორებთან. იგი თანამშრომლობს IASB (საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების საბჭო) და FASB (აშშ-ს ფინანსური ანგარიშგების საბჭო). ასევე IOSCO (ფასიანი ქაღალდების კომისიების საერთაშორისო ორგანიზაცია), ESMA (ფასიანი ქაღალდებისა და ბაზრების ორგანიზაცია ევროპაში), SEC (ფასიანი ქაღალდებისა და ბირჟების კომისია), FSA (ფინანსური რეგულირებისა და ზედამხედველობის სამსახური), და სხვა.

საერთაშორისო სტანდარტები შემუშავებული იქნა შემდეგი საკითხების გათვალისწინებით:

ა) ძირითადი პრინციპები და კონცეფციების გაგება; შეფასება და განსაზღვრა; დამოუკიდებლობა და ობიექტურობა; კომპეტენტურობა; ფასი, შეფასება და ღირებულება; ბაზრები, ბაზრის საქმიანობა და მისი მონაწილეები.

ბ) შეფასების საფუძვლები, შემოთავაზება და სპეციალური შემოთავაზება: შეფასების საფუძველი (საბაზრო ღირებულება, ყველაზე მაღალი ფასი და მისი საუკეთესოდ გამოყენება, საინვესტიციო ღირებულება, სამომავლო და სპეციალური ღირებულება); დამატებითი შემოთავაზებები (სახელმწიფო აქტივები+გაცვლის პირობები); სპეციალური შემოთავაზება (ფაქტიურისგან განსხვავებული); საოპერაციო ხარჯები; იძულებითი

⁸ Real Estate Appraisal and International Valuation Standards - Aart C. Hordijk

გაყიდვები (იძულებითი გაყიდვები + შესაბამისი მარკეტინგი შეუძლებელია).

გ) შეფასების მიდგომები და მეთოდები.⁹

უძრავი ქონების შეფასებისას შემფასებლებმა უნდა გამოიჩინონ პროფესიონალიზმის მაღალი დონე. ეს ძირითადად გულისხმობს ოთხი პრინციპის გათვალისწინებას: 1. ქცევის კულტურა; 2. მართვა; 3. კონფიდენციალურობა; 4. ანგარიშგების წარმოების უნარი.

მნიშვნელოვანია შეფასების დროს შემფასებელი იყოს მიუკერძოებელი და ობიექტურად შეაფასოს ობიექტი. კონფიდენციალურობას რაც შეეხება, შეფასებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია ხელმისაწვდომი უნდა იყოს მხოლოდ იმ პირებისთვის, რომლებსაც უშუალოდ შეეხება აქვთ შეფასების პროცესთან. შემფასებელი უნდა იყოს ორგანიზებული და შეეძლოს შეფასების პროცესის მართვა, პროცესის წერილობითი ფორმით აღწერა და ისეთი ფორმით წარდგენა, რომ ყველასთვის გასაგები იყოს. შეფასების პროცესთან დაკავშირებული ჩანაწერები შენახული უნდა იქნას მინიმუმ 5 წლის ვადით, მომავალში საქმის ხელახალი განხილვის შემთხვევაში.

შემფასებლების ეთიკაზე წარმოდგენას გვიქმნის პროფესიონალური შეფასების პრაქტიკის სტანდარტები, ეგრეთ წოდებული USPAP-ის სტანდარტები, რომლებიც აქტიურად გამოიყენება აშშ-ი.

აღნიშნული სტანდარტები ძალაში შევიდა 1987 წლის 27 აპრილს. USPAP - ის სტანდარტები აშშ-ში აღიარებული სტანდარტებია და იგი შეფასების პრაქტიკის ნაწილს წარმოადგენს. ამ სტანდარტებს თუ გადავხედავთ შეგვეძლება გავიგოთ როგორ ხდება უძრავი ქონების შეფასება აშშ-ში.

ქვემოთ მოკლედ მიმოხილულია USPAP-ის სტანდარტები, რომლებიც შეეხება ონების შეფასებას.¹⁰

⁹ Real Estate Appraisal and International Valuation Standards - Aart C. Hordijk

სტანდარი 1 - უძრავი ქონების შეფასება და განვითარება – მოცემული სტანდარტი გულისხმობს, რომ შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს პრობლემა, რომელიც იქნება გადაწყვეტილი, განსაზღვროს სამუშაოს მოცულობა, რომელიც საჭირო იქნება აღნიშნული პრობლემის გადასაწყვეტად იმისათვის, რომ შესაძლებელი იქნას სწორი შეფასების განხორციელება.

სტანდარტი 2 - უძრავი ქონების შეფასება, მოხსენება - გულისხმობს შეფასების შედეგების, დასკვნებისა და მოსაზრებების წერილობითი ფორმით გადმოცემას, ისე რომ ყველასათვის მარტივი გასაგები იყოს.

სტანდარტი 3 - შეფასების მიმოხილვა, განვითარება და მოხსენება – მოცემულ სტანდარტში საუბარია შემფასებლის რეცეზენტად დანიშვნაზე, რომელიც გადაამოწმებს გამოვლენილ პრობლემას, მის მოცულობას და მის აღმოსაფხვრელად საჭირო სამუშაოების მასშტაბს. დასკვნები რეცეზენტმა უნდა წარმოადგინოს წერილობითი ფორმით, ისე რომ არ იყოს გაუგებრობის გამოძწევი მიზეზი.

სტანდარტი 4 – უძრავი ქონების შეფასების კონსულტაცია, განვითარება – აღნიშნულ სტანდარტში კონსულტანტმა შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს პრობლემა და პრობლემის მოგვარების გზა და სწორი დასკვნების საფუძველზე დაყრდნობით, ხელი შეუწყოს სასურველი შედეგის მიღებას.

სტანდარტი 5 – უძრავი ქონების შეფასების კონსულტაცია, მოხსენება – აღნიშნულ სტანდარტში იგულისხმება, რომ შემფასებელმა კონსულტანტმა უნდა შეაჯამოს არსებული კვლევის შედეგები და გადაამოწმოს მისი სიზუსტე.

სტანდარტში საუბარია შეფასების დროს გაწეული ყველა ტიპის კონსულტაცია, სიტყვიერი თუ წერილობითი, უნდა იქნას წერილობით დასაბუთებული.

¹⁰ Uniform Standards Of Professional Appraisal Practice (Uspap), 2010-2011

სტანდარტი 6 - მასობრივი შეფასება, განვითარება და მოხსენება – მოცემული სტანდარტის მიხედვით, მასობრივი შეფასების განვითარებისთვის და წარმატებით განხორციელებისთვის, საჭიროა შემფასებელმა ზუსტად იცოდეს მეთოდები და ტექნოლოგიები.

სტანდარტი 7 - კერძო საკუთრების შეფასება , განვითარება – მოცემულ სტანდარტში იგულისხმება, რომ შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს პრობლემა და მისი გადაწყვეტის გზა, სამუშაოების მასშტაბები სასურველი შედეგის მისაღებად.

სტანდარტი 8 - კერძო საკუთრების შეფასება, მოხსენება – მოცემული სტანდარტის მიხედვით შემფასებელმა ერთმანეთს უნდა დაუკავშიროს შეფასების პერიოდში ჩატარებული სამუშაოები და მისცეს დასრულებული, წერილობითი ფორმა ისე, რომ ყველასთვის გასაგები იყოს და არ გახდეს გაუგებრობის გამომწვევი მიზეზი.

ზემოთ განხილული სტანდარტები წარმოადგენს „პროფესიონალური შეფასების პრაქტიკის ერთგვაროვანი სტანდარტების“ (USPAP) ნაწილს, რომლებშიც საუბარია უძრავი ქონების შეფასებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე. აღნიშნულ სტანდარტებს გააჩნიათ თავისი გამოყენების და პრაქტიკაში დანერგვის წესები, რომლებსაც ვრცლად განვიხილავთ ნაშრომის მომდევნო ნაწილში.

ზემოთ განხილული სტანდარტები დიდათ არ განსხვავდება იმ სტანდარტებისგან, რომლებსაც გვთავაზობს „შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭო“.

2013 წელს, მსოფლიო ბანკთან გამართული შეხვედრის შემდეგ, შეიქმნა საერთაშორისო ქონების შეფასების სტანდარტების კოალიცია(IPMS), რომლის მიზანსაც წარმოადგენს, ქონების შეფასების საფუძველზე დაყრდნობით მსოფლიო შეფასების ჰარმონიზებული სტანდარტების შექმნა. აღნიშნული სტანდარტები მოწოდებულია ნებისმიერი ნაგებობის საფუძვლიანი შეფასებისკენ.

IPMS სტანდარტები ფაქტობრივ გაზომვებს ეფუძნება და მოიცავს პრინციპებს, რომელიც შეეხება ყველა შენობა-ნაგებობას, ესენია;

1. შენობა უნდა ექვემდებარებოდეს გაზომვას;
2. გაზომვა უნდა ხდებოდეს ობიექტური შეფასების გზით;
3. გაზომვები უნდა იყოს დეტალურად და გარკვევით დოკუმენტირებული შემდეგი მოთხოვნების გათვალისწინებით:

- შეფასებისას რომელი სტანდარტი გამოიყენება, მაგ; IPMS 1, IPMS 2, თუ IPMS 3.

- გაზომვის საშუალებები;
- გაზომვის ერთეულები;
- გაზომვის ცდომილება (დაშვებული);
- გაზომვის თარიღი.

4. თითოეული შენობა უნდა შეფასდეს ინდივიდუალურად, მოხსენებაში ყველა სართული განიხილება განცალკევებით;

5. IPMS სტანდარტი ყველაფერს ვერ განსაზღვრავს და არის სიტუაციები, როდესაც უნდა იმოქმედო სიტუაციიდან გამომდინარე საღ აზროვნებაზე დაყრდნობით.¹¹

როგორც ვიცით და უკვე განვიხილეთ, არსებობს უძრავი ქონების სხვადასხვა სახეობა. აღნიშნული სტანდარტები ითვალისწინებს უძრავი ქონების კლასიფიკაციას. იგი წარმოდგენილია შემდეგი სტანდარტების სახეებით:

- ოფისის შენობები;
- საცხოვრებელი ნაგებობები;
- სამრეწველო შენობები;
- საცალო შენობები.

კოალიცია მოწოდებულია აღნიშნული სტანდარტები გამოყენებული იქნას ყველა ტიპის უძრავი ქონების შეფასებისას.

¹¹ IPMS for Residential Buildings | International Property Measurement Standards (IPMS)ipmsc.org, გვ; 12

დასკვნა. აღნიშნული სტანდარტები საშუალებას იძლევა შენობის ობიექტურად შეფასებისა და ღირებულების ზუსტად დადგენისა, რაც ნებისმიერი მოლაპარაკებისთვის მნიშვნელოვანი და მომგებიანია.

ზემოთ განხილული სტანდარტები საქართველოში პოპულარული არ არის და პრაქტიკაში არ გამოიყენება. თუმცა სტანდარტების დეტალური ხასიათიდან გამომდინარე, აღნიშნული სტანდარტები საქართველოს უმრავი ქონების ბაზარს ახალ საფეხურზე აიყვანდა.

საინტერესო და საყურადღებოა ის ფაქტი, რომ აღნიშნული სტანდარტები გამოიშვა მხოლოდ საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობების შეფასებისთვის. როგორც უკვე ზემოთ ავღნიშნეთ არსებოს ინდივიდუალური სტანდარტი ყველა ტიპის შენობის შესაფასებლად, ეს არი საოფისე, სამრეწველო თუ ინდივიდუალური შენობა.

ასეთი ყურადღება დეტალების მიმართ, შეფასების პროცესს გაცილებით ამარტივებს და უფრო ობიექტურს ხდის, რაც უკვე ავღნიშნეთ, ნებისმიერი მოლაპარაკებისთვის მომგებიანია.

საქართველოსთვის, როგორც გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნისთვის, რომელიც ხშირად განიცდის ეკონომიკურ კრიზისს და ახასიათებს უამრავი პრობლემა, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების არქონა უმთავრეს პრობლემას არ წარმოადგენს. თუმცა არ უნდა დაგვავიწყდეს, რომ, როდესაც ქვეყანას პრეტენზია აქვს საერთაშორისო დონეზე ქვეყნებს შორის ურთიერთობის დამყარებაზე, აუციელებელია შესაბამისი ღონისძიებების გატარება და შესაბამისი პრაქტიკის დანერგვა.

ჩვენს ქვეყანას აღნიშნულ სფეროში დიდი პერსპექტივა აქვს, თუმცა დღეისათვის შესაბამისი კანონმდებლობისა და სტანდარტების არარსებობა ერთადერთი პრობლემა არაა. საქართველოში ნაკლებია პროფესიონალი შემფასებლების რაოდენობა, რაც უმთავრესია შეფასების სფეროს განვითარებისთვის.

თუმცა არსებობს ორგანიზაციები, რომლებიც საერთაშორისო სტანდარტებით შეფასების პრაქტიკას ნერგავენ და მათ პოპულარიზაციას უწყობენ ხელს.