



## **შემფასებელთა პროფესიის გამოწვევები და განვითარების პერსპექტივა**

USAID-ის ეკონომიკური მმართველობის პროგრამის გრანტი: სამოქალაქო საზოგადოების ორგანიზაციების და კერძო სექტორის ასოციაციების ადვოკატირების შესაძლებლობების გაძლიერება

2024

*შენიშვნა: ამ ანგარიშის მომზადება შესაძლებელი გახდა ამერიკელი ხალხის მიერ USAID-ის მეშვეობით გაწეული დახმარების შედეგად. დოკუმენტში გამოთქმული მოსაზრებები შეიძლება არ ემთხვეოდეს აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს ან აშშ-ის მთავრობის პოზიციას.*

## შესავალი

საშემფასებლო სფეროს გავლენა საკვანძო მნიშვნელობისაა ქვეყნის ფინანსური ბაზრებისა და, ზოგადად, ეკონომიკის განვითარებისთვის. ქონება წარმოადგენს მრავალი სუბიექტისა და ინსტიტუციის ფინანსური სტაბილურობის განმსაზღვრელ ფაქტორს. ქონების შეფასება კი არის ეფექტური ფინანსური გადაწყვეტილების მიღების კრიტიკულად მნიშვნელოვანი ასპექტი როგორც ცალკეული ინდივიდების, ისე ბიზნეს-სუბიექტებისა და ინსტიტუციებისთვის. მატერიალური და არამატერიალური ქონების შეფასებას არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება ფინანსური ანგარიშგებისას, საკრედიტო ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებების გამოყენების პროცესში, სადაზღვევო თუ საინვესტიციო საქმიანობის განხორციელების დროს, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვისას და სხვ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, თითოეულ პრობლემასა თუ ინიციატივას, რომელიც საშემფასებლო სფეროს უკავშირდება, ბევრი დაინტერესებული მხარე ჰყავს. შესაბამისად, საკითხის კომპლექსურობიდან გამომდინარე, საჭიროა არსებული გამოწვევების სიდრმისეულად გააზრება ინტერესთა ბალანსისა და სხვა მნიშვნელოვანი ფაქტორების გათვალისწინებით.

წარმოდგენილი დოკუმენტი მიმოიხილავს სფეროში არსებულ ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს გამოწვევას — შემფასებელთა კვალიფიკაციისა და საშემფასებლო საქმიანობის სათანადო ხარისხის უზრუნველყოფის საკითხს. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით განხილულია საერთაშორისო პრაქტიკის მაგალითები და მათზე დაყრდნობით შემოთავაზებულია პრობლემის შესაძლო გადაჭრის გზები.

## პრობლემის აღწერა

საქართველოში შემფასებლის პროფესია სულ ორ ათეულ წელს ითვლის და დიდწილად თვითრეგულირებულია, თუმცა აღსანიშნავია, რომ „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ კანონის გარდამავალ დებულებებში დაფიქსირებულია საშემფასებლო და აუდიტორული პროფესიების გამიჯვნის აუცილებლობა, ხოლო სახელმწიფოს ვალდებულებად განსაზღვრულია საშემფასებლო საქმიანობის მარეგულირებელი კანონის შექმნა. მსგავსი კანონის შემუშავებამდე შემფასებელთა სერტიფიკაციას უზრუნველყოფს სსიპ „აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის“ მიერ აკრედიტებული შემფასებელთა სერტიფიკაციის ორგანო, აკრედიტაციის ცენტრის მიერ დადგენილი წესებისა და პროცედურების შესაბამისად.

საშემფასებლო საქმიანობის ხარისხთან დაკავშირებით არსებული გამოწვევა უმთავრესად განპირობებულია იმით, რომ არ არსებობს მსოფლიოს საუკეთესო პრაქტიკასა და ბაზრის მოთხოვნებთან შესაბამისი ერთიანი სტანდარტი ან მიდგომა, რომელიც განსაზღვრავდა შემფასებელთა განათლების, კომპეტენციისა თუ პრაქტიკული გამოცდილების მინიმალურ მოთხოვნებს.

შემფასებელთა პროფესიულ განათლებასთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, რომ ადგილობრივ საგანმანათლებლო ბაზარზე შესაბამისი სასწავლო პროგრამების დეფიციტი არსებობს.

პირისთვის, რომელსაც სურს პროფესიული ცოდნის მიღება შემდგომში სერტიფიცირებისთვის, განათლების მთავარ წყაროს მხოლოდ სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ შეთავაზებული თვენახევრიანი სასწავლო კურსი წარმოადგენს, რომლის გავლაც, ჩვეულებრივ, საკმარისია გამოცდის ჩასაბარებლად, თუმცა საშემფასებლო საქმიანობის განხორციელება, ბუნებრივია, უფრო მაღალ პროფესიულ კომპეტენციას მოითხოვს.

აღსანიშნავია ისიც, რომ დამწყებ შემფასებლებს უჭირთ პრაქტიკული გამოცდილების მიღება, რასაც შესაბამისი პრაქტიკული კურსებისა თუ სტაჟირების პროგრამების სიმცირე განაპირობებს. სერტიფიკაციის არსებული სისტემა არ ითვალისწინებს პრაქტიკის რაიმე სავალდებულო კომპონენტს, რომელიც იქნებოდა ერთ-ერთი მოთხოვნა შემფასებლის სერტიფიკატის მოსაპოვებლად ან შემდგომში მისი შენარჩუნებისთვის. შედეგად, პირს, რომელსაც სურს საფუძვლიანად დაეუფლოს პროფესიულ ცოდნასა და უნარ-ჩვევებს, ამის შესაძლებლობა ნაკლებად აქვს. მეორე მხრივ კი, პირს, რომელსაც აქვს შემფასებლის სერტიფიკატი, შეუძლია ყოველგვარი პრაქტიკული გამოცდილების გარეშე განახორციელოს საშემფასებლო საქმიანობა.

მნიშვნელოვანია, რომ საშემფასებლო მომსახურების დაბალი ხარისხი, თავის მხრივ, იწვევს ნდობის სიმცირეს პროფესიის მიმართ და არასასურველ შედეგებს ქვეყნის ეკონომიკისთვის, მათ შორის, საკრედიტო უსაფრთხოებისა და უცხოური ინვესტიციების მოზიდვის თვალსაზრისით.

ამგვარად, მოცემულობა, რომელიც ჩვენს ქვეყანაში წლების მანძილზე ერთგვარი ინერციით ჩამოყალიბდა, მოითხოვს გარკვეული ნაბიჯების გადადგმას კვალიფიციურ შემფასებელთა მისაღებად და, ზოგადად, საშემფასებლო სფეროს განვითარებისთვის საჭირო პირობების შესაქმნელად.

## საერთაშორისო გამოცდილება

დღესდღეობით მსოფლიოს მასშტაბით საშემფასებლო პროფესია განვითარების სხვადასხვა ეტაპზე იმყოფება, რაც გამოწვეულია შესაბამისი ქვეყნების ეკონომიკური განვითარების განსხვავებული მახასიათებლებით.

განსხვავებულია საშემფასებლო სფეროს რეგულირების მოდელებიც არა მხოლოდ რეგულირების სქემაში ჩართულ სუბიექტთა უფლებამოსილების ფარგლების, არამედ შეფასების იმ სფეროების თვალსაზრისითაც, რომლებიც ექვემდებარება მოწესრიგებას. ყველაზე ხშირად ვხვდებით რეგულაციებს, რომლებიც მხოლოდ უძრავი ქონების შეფასებას ეხება, შესაბამისად, შეფასების სხვა სფეროები მეტწილად თვითრეგულირებული რჩება. ამას განაპირობებს, ზოგადად, საშემფასებლო სფეროს სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევის სირთულე, ამიტომაც, რიგ შემთხვევებში, მთავარი აქცენტი კეთდება საშემფასებლო საქმიანობის მხოლოდ განსაკუთრებული მნიშვნელობის მქონე მიმართულებებზე, მაგალითად, უძრავ ქონებაზე, რომელიც ერთ-ერთი მთავარი კომპონენტია დაკრედიტების პროცესში, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება.

სფეროს განვითარებაში გლობალურად მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს საერთაშორისო პროფესიულ ორგანიზაციებს<sup>1</sup>, რომლებიც ადგენენ საშემფასებლო საქმიანობის სტანდარტებსა და ეთიკის წესებს, უზრუნველყოფენ მათი წევრების კვალიფიკაციის ამაღლებას, სთავაზობენ მათ უნიფიცირებულ სასერტიფიკაციო თუ საგანმანათლებლო პროგრამებს, ახორციელებენ სხვადასხვა აქტივობას თავად პროფესიის განვითარებისთვის, უზრუნველყოფენ წევრთა საქმიანობის ხარისხის მონიტორინგს და სხვ.

აღსანიშნავია, რომ იმ ქვეყნებში, სადაც შემფასებლის პროფესია შედარებით კარგადაა განვითარებული, საშემფასებლო საქმიანობის წამოწყება ან კონკრეტული ორგანიზაციის სერტიფიკატის მოპოვება საკმაოდ რთული პროცესია. აღსანიშნავია ისიც, რომ დარგში მოწინავე საერთაშორისო ორგანიზაციების სერტიფიკატის მოსაპოვებლად პირმა უნდა დაადასტუროს, რომ აქვს პროფესიული საქმიანობის გამოცდილება, რომლის მინიმალური ხანგრძლივობაც, საშუალოდ, 3-დან 5 წლამდეა<sup>2</sup>, რაც იმას ნიშნავს, რომ პირი სერტიფიკატის მიღებამდე საქმიანობას ახორციელებს გამოცდილი შემფასებლის ზედამხედველობის ქვეშ და არ აქვს დამოუკიდებლად საშემფასებლო დასკვნაზე ხელის მოწერის უფლება.

რაც შეეხება ცალკეულ ქვეყნებს, მაგალითად, პოლონეთში საკმაოდ მაღალი სტანდარტია დაწესებული უძრავი ქონების შემფასებლებისთვის როგორც განათლების, ისე პრაქტიკული გამოცდილების კუთხით. გარდა იმისა, რომ უშუალოდ უძრავი ქონების შეფასებაში მიღებული პოსტსაბაკალავრო განათლების დამადასტურებელი დიპლომია საჭირო ამ პროფესიის დასაუფლებლად, დამატებით სავალდებულოა, მინიმუმ, ნახევარწლიანი პრაქტიკული გამოცდილებაც. ამის შემდეგ პირს შეუძლია დამოუკიდებლად განახორციელოს უძრავი ქონების შეფასება შემფასებლის სტატუსით, თუ იგი სხვა ისეთ წინაპირობებსაც აკმაყოფილებს, რომლებიც უკავშირდება საკვალიფიკაციო გამოცდის ჩაბარებას, ნასამართლეობის არქონის შესახებ ცნობის წარდგენას და ა.შ.<sup>3</sup>.

ესტონეთში პროფესიული გამოცდილების ხანგრძლივობის მიხედვით უძრავი ქონების შემფასებლების სამ კატეგორიას გამოყოფენ, რაც პროფესიული პრაქტიკის განსაკუთრებულ მნიშვნელობასაც უსვამს ხაზს. უმცროსი შემფასებლის სტატუსის მოპოვებისთვის საჭიროა, მინიმუმ, 2-თვიანი სამუშაო გამოცდილება მაშინ, როდესაც უმცროს შემფასებლად საქმიანობის 2-წლიანი გამოცდილება ან 3-წლიანი საშემფასებლო საქმიანობის გამოცდილება უძრავი ქონების შემფასებლის სტატუსის მოპოვების ერთ-ერთ წინაპირობას წარმოადგენს. შედარებით მაღალი კატეგორიის ქონების შემფასებლის სტატუსისთვის კი ერთ-ერთ სავალდებულო წინაპირობად დადგენილია საშემფასებლო სფეროში საქმიანობის 4-წლიანი გამოცდილება ან უძრავი ქონების შემფასებლის სტატუსით საქმიანობა 3 წლის განმავლობაში<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> საშემფასებლო სფეროში აღიარებული საერთაშორისო ორგანიზაციებია, მაგალითისთვის, IVSC, TEGoVA, RICS.

<sup>2</sup> <https://tegoval.org/recognised-european-valuer-rev> ; <https://www.rics.org/surveyor-careers/how-to-become-a-surveyor/chartered-surveyor>

<sup>3</sup> <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/jak-zostac-rzeczoznawca-majatkowym>

<sup>4</sup> <https://ekhy.ee/tegevus/kutse-andmine/kutse-taotlemise-eeltingimused-ja-esitavad-dokumendid/>

უცხოური გამოცდილების კიდევ ერთი მაგალითია რუმინეთი, სადაც საშემფასებლო სფეროს განვითარებაზე ზრუნვა, რეგულირების თვალსაზრისით, საკმაოდ ძლიერი პროფესიული ორგანიზაციის — რუმინეთის ავტორიზებული შემფასებლების ეროვნული ასოციაციის (ANEVAR) მთავარ ამოცანას წარმოადგენს. აღნიშნული ორგანიზაცია საქმიანობს პროფესიის განვითარების სხვადასხვა მიმართულებით, რაც აისახება კიდევ საშემფასებლო მომსახურების მაღალ ხარისხზე ქვეყანაში. ორგანიზაციას ჰყავს უმცროსი, სრული და აკრედიტებული წევრები, რაც შემფასებლის სხვადასხვა კვალიფიკაციაზე მიუთითებს. უმცროსი წევრის სტატუსით საქმიანობის შემდეგ, შესაბამისი გამოცდის ჩაბარებით, პირს შეუძლია გახდეს ორგანიზაციის სრული წევრი, ხოლო აკრედიტებული წევრობისთვის სულ მცირე 3-წლიანი პროფესიული გამოცდილებაა საჭირო<sup>5</sup>.

საინტერესოა ლატვიის გამოცდილებაც. ლატვია საკმაოდ ახლოსაა საშემფასებლო სფეროს მოწესრიგების თვალსაზრისით ჩვენს ქვეყანაში დღეისთვის არსებულ მდგომარეობასთან და, შეიძლება ითქვას, რომ წარმოადგენს მის ერთგვარად გაუმჯობესებულ ვერსიასაც.

მსგავსება იმაშია, რომ, როგორც საქართველოში, ისე ლატვიაში შემფასებელთა სერტიფიკაციას ახორციელებს აკრედიტებული სერტიფიკაციის ორგანო. უფრო კონკრეტულად, ლატვიის ქონების შემფასებელთა ასოციაცია (LIVA – Latvian Association of Property Appraisers<sup>6</sup>). ის დამოუკიდებელი, არაკომერციული პროფესიული ორგანიზაციაა და მასერტიფიცირებული ორგანოს სტრუქტურულ ერთეულს წარმოადგენს, რომელიც, თავის მხრივ, აკრედიტებულია ISO/IEC 17024 სტანდარტთან შესაბამისად.

ლატვიის მოდელში არსებული განსხვავება და გაუმჯობესება კი უკავშირდება იმას, რომ სერტიფიკაციის ორგანო ვალდებულია, განახორციელოს შემფასებელთა სერტიფიკაცია სქემის მიხედვით, რომელიც შესაბამისობაში იქნება მინისტრთა კაბინეტის N559 დადგენილების<sup>7</sup> მოთხოვნებთან. აღნიშნული დადგენილება ითვალისწინებს ძირითად დებულებებს უძრავი ქონების შემფასებლის საკვალიფიკაციო მოთხოვნებსა და უძრავი ქონების შემფასებლის სერტიფიკატის გაცემის პროცედურასთან დაკავშირებით, რაც განაპირობებს ქვეყანაში ერთიანი, საკმაოდ მაღალი სტანდარტის არსებობას შემფასებლის პროფესიის მოპოვებისა და შენარჩუნებისთვის. აღნიშნულ მოთხოვნებს შორის არის შემფასებლის ასისტენტის ცალკე სერტიფიცირებადი პროფესია, რომელიც სავალდებულო წინაპირობაა შემდგომში შემფასებლის სერტიფიკატის მოსაპოვებლად. შემფასებლის ასისტენტი, გამოცდილი შემფასებლის ზედამხედველობით, ჩართულია პროფესიულ აქტივობებში. იგი სამი წლის განმავლობაში აგროვებს იმ ცოდნასა და უნარ-ჩვევებს, რაც არსებითად უმარტივებს შემდგომში უკვე შემფასებლის სტატუსით განხორციელებულ საქმიანობას.

განხილული მაგალითები მიუთითებს იმაზე, რომ პრაქტიკულ გამოცდილებასთან დაკავშირებით დაწესებული მოთხოვნები მნიშვნელოვან როლს თამაშობს დამწყები

<sup>5</sup> [https://www.anevar.ro/images/ upload/procedura-dobandire-actualizata-cf-hcd-24-din-2021-en.pdf](https://www.anevar.ro/images/upload/procedura-dobandire-actualizata-cf-hcd-24-din-2021-en.pdf)

<sup>6</sup> <https://www.vertetaji.lv/About>

<sup>7</sup> [https://www.vertetaji.lv/upload/normativie\\_akti/mk\\_noteikumi.pdf](https://www.vertetaji.lv/upload/normativie_akti/mk_noteikumi.pdf)

შემფასებლების პროფესიულ განვითარებასა და, ზოგადად, სამემფასებლო საქმიანობის ხარისხის ზრდაში.

## დასკვნა და რეკომენდაციები

როგორც აღინიშნა, საქართველოში არ გვაქვს ერთიანი სავალდებულო სტანდარტი შემფასებელთა საკვალიფიკაციო მოთხოვნებთან დაკავშირებით. არსებული მასერტიფიცირებელი ორგანოები უზრუნველყოფს შემფასებელთა სერტიფიკაციას ISO/IEC 17024 სტანდარტის შესაბამისად, რაც არეგულირებს, ზოგადად, სერტიფიცირების პროცედურას და არა ცალკეულ პროფესიასთან დაკავშირებულ საკითხებს. ამასთან, არც ერთი მოქმედი სერტიფიკაციის სქემა არ ითვალისწინებს რაიმე ხანგრძლივობის პრაქტიკულ გამოცდილებას, როგორც შემფასებლის სერტიფიკატის მოპოვების წინაპირობას.

როგორც წესი, სხვადასხვა სფეროში ISO/IEC 17024 სტანდარტი გამოიყენება პირთა სერტიფიკაციისთვის შესაბამის სფეროში დადგენილ მოთხოვნებთან ერთად. აღნიშნული სტანდარტი ითვალისწინებს სავალდებულო პირობებს სერტიფიკაციის ორგანოებისთვის, რომლითაც მოწმდება და ფასდება პირთა კომპეტენცია. განსაკუთრებით გამოკვეთილია კომპეტენტურობისა და მიუკერძოებლობის საკითხები, რისთვისაც სტანდარტი ადგენს მოთხოვნებს სერტიფიკაციის ორგანოს პერსონალის მართვასთან, გადაწყვეტილების მიღებასთან, მიუკერძოებლობის დაცვასთან, პროცესების სანდოობასა და სხვა საკითხებთან დაკავშირებით<sup>8</sup>. ამდენად, აღნიშნული სტანდარტი წარმოადგენს ერთგვარ გენერალურ ჩარჩოს შესაბამისი სისტემებისა და პროცედურებისთვის, რომელიც უნდა დაინერგოს სერტიფიკაციის ორგანოში, რათა სათანადო ხარისხით წარიმართოს სერტიფიცირების თითოეული ეტაპი, თუმცა ცალკეულ პროფესიასთან დაკავშირებული მოთხოვნები ადგილობრივი მართლწესრიგის პირობებში უნდა განისაზღვროს ყველა შესაბამის შემთხვევაში.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საერთაშორისო პრაქტიკაზე დაყრდნობით, რეკომენდებულია შემფასებელთა სერტიფიკაციასთან დაკავშირებით ერთიანი სავალდებულო მიდგომების შემუშავება, რაც გაითვალისწინებს და აუცილებელს გახდის შემფასებელთა მხრიდან პრაქტიკული გამოცდილების მიღებას სრულფასოვანი პროფესიული საქმიანობის დაწყებამდე. ამისათვის კერძო და საჯარო სექტორის წარმომადგენლების ერთობლივი ჩართულობით და თანამშრომლობით შესაძლებელია შემუშავდეს დამატებითი მოთხოვნები შემფასებლის პროფესიული კომპეტენციის მინიმალურ სტანდარტთან, ასევე პრაქტიკული გამოცდილების კომპონენტთან დაკავშირებით, რაც სავალდებულო იქნება თითოეული სერტიფიკაციის ორგანოსთვის. ერთიანი სტანდარტის დაწესების კვალდაკვალ მიზანშეწონილია, დაინტერესებული პირებისთვის შეიქმნას პირველადი თუ განგრძობითი განათლებისა და პროფესიული პრაქტიკის პროგრამები მაღალი კვალიფიკაციის მქონე, გამოცდილი შემფასებლების ჩართულობით. დასაწყისისთვის, შემფასებლის სერტიფიკატის მოპოვებამდე, მინიმუმ 1-დან 3-წლამდე ხანგრძლივობის პროფესიული პრაქტიკის გავლა სავალდებულო წინაპირობად უნდა დაწესდეს და შემფასებლის ასისტენტის სტატუსი მიენიჭოს მას, ვინც

<sup>8</sup> <https://www.iso.org/obp/ui/en/#iso:std:iso-iec:17024:ed-2:v1:en>

ახორციელებს პრაქტიკულ საქმიანობას პროფესიონალი შემფასებლის ზედამხედველობის ქვეშ. ეს ყოველივე მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს დღეისათვის პროფესიაში არსებულ მდგომარეობას.

საქართველოში საშემფასებლო საქმიანობასთან დაკავშირებულ გამოწვევებთან გასამკლავებლად აუცილებელია დაინტერესებული მხარეების ერთობლივი მუშაობა. ამ პროცესში უმნიშვნელოვანესი როლი ეკისრებათ პროფესიულ ორგანიზაციებს, მასერტიფიცირებელ ორგანოებს, სასწავლო დაწესებულებებსა და სხვაგვარ გაერთიანებებს, რომელთა ერთობლივი ძალისხმევითაც შესაძლებელია პროგრესული ნაბიჯების გადადგმა საშემფასებლო სფეროს განვითარების გზაზე.