+

პ რ ო ე ქ ტ ი

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულო

დ ა დ გ ე ნ ი ლ ე ბ ა --

2024წლის -- თებერვალი

ქ. წყალტუბო

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის დადგენისა და ტერიტორიული ზონირების შესახებ

„საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ პუნქტის “ე.გ“ ქვეპუნქტის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-6 პუნქტის, „სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2013 წლის 8 ოქტომბრის №784 ბრძანებულებისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ქვეპუნქტის შესაბამისად,წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1.

დამტკიცდეს ქ. წყალტუბოს ტერიტორიის ზონირება №1 დანართის მიხედვით.

მუხლი 2.

დადგინდეს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, სახელმწიფო და წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი, ზონების შესაბამისად №2 დანართის მიხედვით.

მუხლი 3.

ამ დადგენილების ამოქმედების დღიდან ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის დადგენისა და ტერიტორიული ზონირების შესახებ“ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 24 თებერვლის №7 დადგენილება (სსიპ „საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე“ ვებ. გვერდი www. matsne. gov.ge. სარეგისტრაციო კოდი 010250020.35.122.016668; 27/02/2022).

მუხლი 4.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

მოამზადა

მეორადი სტრუქტურული ერთეულის

ხელმძღვანელი — მ. ბერაძე

შეთანხმებულია

აპარატის უფროსი — გ. თათარაშვილი

კომისიის თავმჯდომარე — რ. დიდავა

საქართველო
წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია
GEORGIA
CITY HALL OF TSKALTUBO MUNICIPALITY

წერილის ნომერი: **48-482401059**
თარიღი: **10/01/2024**

ადრესატი: წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულო

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

თავმჯდომარეს ბატონ თეიმურაზ ჭეიშვილს

ბატონო თეიმურაზ,

წარმოგიდგენთ დანართებს ,,წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის დადგენისა და ტერიტორიული ზონირების შესახებ''

გთხოვთ, თქვენს შემდგომ რეაგირებას.

პატივისცემით,

გენადი ბალანჩივაძე

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

საქართველო, 5400, წყალტუბო, რუსთაველის ქ. N25, ტელეფონი (+995)595 95 90 72;
ელ-ფოსტა: tskaltubo.meria@tskaltubo.gov.ge, ვებ-გვერდი: www.tskaltubo.gov.ge
Georgia 5400 Tskaltubo, Rustaveli st.N25; Phone: (+995)595 95 90 72; E-mail:
tskaltubo.meria@tskaltubo.gov.ge; Website: www.tskaltubo.gov.ge

ქ. წყალტუბოს ზონების აღწერა	ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი ITL
ცენტრალური ზონა	
სამხრეთ საზღვარი იწყება გ. ტაბიძის და შ. რუსთაველის ქუჩების გადაკვეთიდან (ე.წ. სამკაპი), საზღვარი აღმოსავლეთის მიმართულებით გასდევს სარკინიგზო ლიანდაგს 9 აპრილის ქუჩის მე-3 შესახვევამდე და აღნიშნული ქუჩის გავლით 9 აპრილის ქუჩის გადაკვეთამდე, შემდეგ ზონის აღმოსავლეთი და ჩრდილოეთი საზღვარი გრძელდება 9 აპრილის ქუჩიდან დედა ენის ქუჩისა და 26 მაისის ქუჩის გავლით (ქუთაისი-წყალტუბო-ცაგერი-ლენტეხი-ლასდილის საავტომობილო გზის მონაკვეთი) და ცენტრალური ბაზრის ჩრდილოეთ საზღვრის შემოვლით იმერეთის მოედნამდე (მოედნის ჩათვლით), იმერეთის მოედნის შემოვლით, სამხრეთით მცირე ჩიხით უერთდება ავალიანის ქუჩას (ზონის დასავლეთ საზღვარი) და გასდევს მას წერეთლის ქუჩის გადაკვეთამდე. აქედან საზღვარი გრძელდება წერეთლის ქუჩაზე სამხრეთის მიმართულებით სანატორიუმ ს.ს „თბილისი“-ს ეზომდე და გარს უვლის სანატორიუმების ს.ს „თბილისი“-ს ს.ს „გეოლოგი“-ს და ს.ს „გელათის“-ს ჩრდილოეთ საზღვრებს და სამხრეთის მიმართულებით მიუყვება სანატორიუმების ს.ს „გელათი“-ს, ს.ს „მეტალურგი“-ს „მედეა“-ს, „წყალტუბო“-ს, ს.ს „საქართველო“-სა და შპს „სასტუმრო წყალტუბოს“ (ყოფილი ინტურისტი) დასავლეთ საზღვრებს, დავით აღმაშენებლის ქუჩამდე. აღმაშენებლის ქუჩას აღმოსავლეთის მიმართულებით (ზონის სამხრეთი საზღვარი) გ. ტაბიძის ქუჩის გადაკვეთამდე. აღნიშნული წერტილიდან გ. ტაბიძის ქუჩის გავლით ჩრდილოეთის მიმართულებით უერთდება რუსთაველის ქუჩას (ე.წ. სამკაპი), საწყის წერტილში.	1.3
შუალედური ზონა	
ა) შუალედური ზონის სამხრეთ საზღვარი იწყება ი. გოგებაშვილისა და კ. გამსახურდიას ქუჩების გადაკვეთიდან, საიდანაც საზღვარი მიუყვება გამსახურდიას ქუჩას ბაგრატის ქუჩის გადაკვეთამდე და (ზონის სამხრეთ-აღმოსავლეთი საზღვარი) გრძელდება ჩრდილოეთით ბაგრატის ქუჩის გასწვრივ, ევდოშვილის ქუჩამდე. ევდოშვილის ქუჩის გავლით უერთდება 9 აპრილის ქუჩას და გასდევს მას ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით 9 აპრილის ქუჩის მე-3 შესახვევამდე. 9 აპრილის მე-3 შესახვევის მონაკვეთის გავლით (ზონის ჩრდილოეთ საზღვარი) დასავლეთით მიუყვება სარკინიგზო ლიანდაგს, რუსთაველისა და ტაბიძის ქუჩების გადაკვეთამდე (ე.წ. სამკაპამდე) და გრძელდება (ზონის დასავლეთ საზღვარი) სამხრეთით გ. ტაბიძის ქუჩაზე ე.წ „წყალგამტარ ხიდამდე“, საიდანაც აღმოსავლეთ მიმართულებით საცხოვრებელი ბინების სამხრეთიდან შემოვლით საზღვარი უერთდება საწყის წერტილს გამსახურდიას ქუჩაზე. ბ) შუალედური ზონის დასავლეთ საზღვრის საწყისი წერტილი	1

იწყება დედა ენის ქუჩიდან №1 საჯარო სკოლის შესასვლელის მხრიდან, მიუყვება აღნიშნულ ქუჩას, შემდგომ უერთდება 26 მაისის ქუჩას და გასდევს მას ვაჟა-ფშაველას ქუჩის გადაკვეთამდე. შემდეგ (ზონის ჩრდილოეთი საზღვარი) გრძელდება ჩრდილო-აღმოსავლეთით ვაჟა-ფშაველას ქუჩის გასწვრივ, სოფ. ხომულის საზღვრამდე, აღნიშნული წერტილიდან (ზონის აღმოსავლეთი საზღვარი) გრძელდება სამხრეთით და გასდევს სოფ. ხომულისა და ქალაქ წყალტუბოს საზღვარს, კვეთს ჭავჭავაძისა და ერისთავის ქუჩებს და მიემართება ე.წ „ვაზნარის ღელის“ გასწვრივ სახელმწიფო ტყის საზღვრამდე და (ზონის სამხრეთი საზღვარი) მიუყვება სახელმწიფო ტყის საზღვარს დასავლეთით, დედაენის ქუჩამდე, საწყის წერტილამდე.	
პერიფერიული ზონა	
ქ. წყალტუბოს პერიფერიული ზონა მოიცავს ტერიტორიას ცენტრალური და შუალედური ზონების მოსაზღვრეს და გრძელდება გუმბრის, სოფ. წყალტუბოს და გვიმტიბის ადმინისტრაციული ერთეულების ტერიტორიულ საზღვრებამდე.	0.7

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, სახელმწიფო და წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი

1. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, სახელმწიფო და წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი (შემდგომში „მიწის ნორმატიული ფასი") დიფერენცირებულია ქ. წყალტუბოს ზონირების საფუძველზე, შესაბამისი ზონების მიხედვით. იგი დგინდება შესაბამის ადგილზე არსებული მიწის საბაზრო ფასის გათვალისწინებით და გამოიანგარიშება შემდეგი ფორმულის მიხედვით:

CN=IMG x ITL x C x K K სადაც:

ა) CN არის ერთი კვადრატული მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი;

ბ) IMG არის წყალტუბოს მაკრომდებარეობის ინდექსი, რომელიც უდრის 0,67-ს;

გ) ITL არის ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი, რომელიც უდრის:

გ.ა) ცენტრალური ზონისათვის _ 1,3–ს;

გ.ბ) შუალედური ზონისათვის _ 1–ს;

გ.გ) პერიფერიული ზონისათვის _ 0,7-ს;

დ) C არის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი საბაზისო განაკვეთი და მისი მნიშვნელობა უდრის 0.24 ლარს.

ე) K არის მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი და მისი მნიშვნელობა ყველა ზონაში უდრის 180-ს.

2. პირველი პუნქტის მიხედვით, ქ. წყალტუბოში მიწის ნორმატიული ფასი დგინდება შემდეგი სახით:

IMG	ITL	C	K	CN (ლარი)
ცენტრალური ზონა				
0,67	1,3	0,24	180	37,65
შუალედური ზონა				
0,67	1	0,24	180	28.95
პერიფერიული ზონა				
0,67	0,7	0,24	180	20.30

3. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფლებში მიწის ნორმატიული ფასი დადგენილია ქ. წყალტუბოს შუალედური ზონისათვის დადგენილი ფასის 30%-ის ოდენობით და იგი შეადგენს 8,70 ლარს.

4. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის დასახლებათა შორის არეალებში მიწის ნორმატიული ფასი განსაზღვრულია ქ. წყალტუბოს შუალედური ზონისათვის დადგენილი ფასის 25%-ის ოდენობით და იგი შეადგენს 7,25 ლარს.

5. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის დასახლებათა შორის არეალებში გამავალი „საქართველოს საერთაშორისო და შიდა სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების ნუსხის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 18 ივნისის №407 დადგენილებით განსაზღვრულ საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების 50 მეტრის რადიუსში (თითოეულ მხარეს) არსებული მიწის ნორმატიული ფასი განისაზღვრება შუალედური ზონისათვის დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის 50 პროცენტით და შეადგენს 14,50 ლარს.

ქ.თბილისი, კოსტავას # 23
ტელ.: (995 32) 551 993 992
ტელ: (995 32) 2 998 993
Email: georgejibladze7@gmail.com
Email: cgk975@gmail.com

შპს „საკონსულტაციო ჯგუფი კავკასაუდიტი“

N 49
2 თებერვალი 2023 წელი

აუდიტორული დასკვნა
მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტის შეფასების ანგარიში

საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საქმიანობის საბჭოს მიერ გაცემული, სერთიფიკატი ზ # ბაფ/011 2012 წლის 25 იანვარი პროფესიონალი ბუღალტრის სერთიფიკატი # 0049, აუდიტორების სახელმწიფო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი SARAS-F-829970 ქონების შეფასების შეფასების სერთიფიკატები უძრავი სქემა N2 A-0501; მოძრავი სქემა N3 P- 0332

თბილისი
2023 წელი

დასკვნა

წინამდებარე საშემფასებლო ანგარიში მომზადებულია 2023 წლის 2 თებერვალს, რის საფუძველსაც წარმოადგენს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის 2023 წლის 31 იანვრის N 48-482303167 წერილი

შეფასების საგანია მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი - K.

საშემფასებლო ანგარიშში მოცემული ღირებულება წარმოადგენს შემფასებლის მიერ პროფესიული ცოდნისა და ჩვევების საფუძველზე ჩატარებული განსჯის შედეგს და ღირებულების შესახებ ობიექტურად დასაბუთებულ აზრს.

დამკვეთის მიერ დასმული ამოცანიდან გამომდინარე შეფასებას დაექვემდებარა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტისათვის მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი - K.

- დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2023 წლის 2 თებერვლის მდგომარეობით მუნიციპალიტეტისათვის მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი - K შეადგენს 180

ძირითადი ფაქტები და განმარტებები

ქონების ტიპი	არასასოფლო სამეურნეო მიწა
მიმდინარე გამოყენება	ფუნქციონალური დანიშნულებით
მესაკუთრე	წყალტუბოს მუნიციპალიტეტი
დამკვე	წყალტუბოს მუნიციპალიტეტი
საგადასახადო გირავნობა	რეგისტრირებული არ არის
ყადაღა/აკრძალვა/მოვალეთა რეესტრი	რეგისტრირებული არ არის
სამართლებრივი შეზღუდვა	რეგისტრირებული არ არის
შეფასების მიზანი	მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი - K.
შეფასების გამოყენება	მიწის ნორმატიული ფასისი განსაზღვრისათვის
შეფასების ბაზა	შეფასების საერთაშორისო სტანდარტი – 400 (ინტერესი უძრავ ქონებაში)
საბაზრო ღირებულება	შეფასებითი თანხა, რომლითაც აქტივი უნდა გაიცვალოს (იჯარით გაიცეს) შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. ,,გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით" დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.

ღირებულება სათანადო მარკეტინგული პერიოდის არარსებობისას	საბაზრო პირობები, რომლის დროსაც გამყიდველისათვის ხელმისაწვდომი არ არის მიზანშეწონილი პერიოდი მარკეტინგული ღონისძიებისათვის. ფასი, რომლის მიღწევაც შესაძლებელია ამ პირობებში დამოკიდებული იქნება იძულების გამომწვევი ფაქტორების ხასიათზე და იმ მიზეზებზე, რის გამოც სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებები ვერ გატარდა. იგი არ წარმოადგენს ღირებულების რაიმე კონკრეტულ საფუძველს, არამედ ასახავს იმ სიტუაციას, რომლის დროსაც გაცვლა ხორციელდება (გაყიდვა ვალაუვალობის ან/და იურიდიული პირის ლიკვიდაციის შემთხვევაში). სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებისათვის მიზანშეწონილი დროის არარასებობა ახასიათებს ასევე გაცვლას აუქციონის (სახელმწიფო ქონების პრივატიზების) პირობებშიც.
საწყისი საპრივატიზებო ღირებულება/თანხა	სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას/მართვის უფლებით გადაცემისას საპრივატიზებო/მართვის უფლებით გადასაცემი ქონების მინიმალური ღირებულება, რომელზედაც ვაჭრობისას ხორციელდება ფასის მატება.
შეფასების მეთოდი	შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების გამოთვლის წესი ერთერთი მიდგომის ფარგლებში; (ხერხი) შეფასების
ფასი	აქტივის შესაძენად მოთხოვნილი, შეთავაზებული ან გადახდილი თანხა, მოცემული მყიდველის ან გამყიდველის ფინანსური შესაძლებლობების, მოტივაციის ან სპეციფიკური ინტერესის გამო გადახდილი ფასი შეიძლება განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისაგან, რომელსაც მოცემულ აქტივს სხვები ანიჭებენ;
თვითღირებულება	აქტივის შესაძენად ან შესაქმნელად (ასაშენებლად) საჭირო თანხა.
ღირებულება	მოსაზრება - ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასის შესახებ, რომელსაც აქტივში გადაიხდიან გაცვლის პროცესში, ან აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შესახებ (მათ შორის საიჯარო ქირით მიღებული ან ჰიპოთეზური შემოსავლების შესახებ);
უძრავი ქონება	მიწა, შენობები და სხვა მიწაზე მყარად დაკავშირებული მატერიალური სახით გამოხატული გაუმჯობესებანი.
გაუმჯობესება	შენობა, აღჭურვილობა ან მიწის ნაკვეთის ცვლილება, რომელსაც გააჩნია მუდმივი ხასიათი და დაკავშირებულია შრომით და კაპიტალურ დანახარჯებთან და მოწოდებულია აამაღლოს ქონების სარგებლიანობა და ღირებულება. გაუმჯობესებას გააჩნია გამოყენების სხვადასხვა მახასიათებელები და ეკონომიკური სიცოცხლის სხვადასხვა ვადა.
შეფასების პრინციპები	სარგებლიანობის (გამოსადეგობის) პრინციპი - ღირებულების ძირითად კრიტერიუმად მოიაზრებს მის სარგებლიანობას, ანუ შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს ადამიანების ესა თუ ის მოთხოვნილება; ჩანაცვლების პრინციპის თანახმად, ფასი შეთავაზებულ (გაყიდულ) ობიექტზე არ აღემატება ანალოგიური სარგებლიანობის მქონე ობიექტის შეთავაზების (გარიგების) ფასებს და რომ გაცნობიერებული მყიდველი საბაზრო ღირებულების სხვა კონცეპტუალური საფუძვლების არსებობისას, მასში გადაიხდის ანალოგიური ფუნქციონალური ობიექტებისათვის ბაზარზე ჩამოყალიბებული ფასის მეტ-ნაკლებად შესაბამის თანხას; მოლოდინის პრინციპი - ითვალისწინებს ქონების ფლობით მისაღებ მომავალი ფულადი ნაკადების მოლოდინს; მოთხოვნა - მიწოდების პრინციპი - ნებისმიერი პროდუქციის ბაზარზე ფასები ყალიბდება მოთხოვნა-მიწოდების ეკონომიკური ფაქტორების ურთიერთზემოქმედებით; ცვლილების პრინციპი - ითვალისწინებს ფასებისა და ღირებულების დინამიკის ცვალებადობას დროის ფაქტორის შესაბამისად; გარე ფაქტორების ზემოქმედების პრინციპი - ეკონომიკური კრიზისი, დეპრესია, წარმოების ზრდა, ბუმი და სხვა სახის ეკონომიკური და პოლიტიკური მოვლენების გავლენა ობიექტის ღირებულებაზე.

ძირითადი დაშვებები და შეზღუდვები

წარმოდგენილი შეზღუდვები და დაშვებები შეადგენენ მოცემული კვლევების განუყოფელ ნაწილს:

- წარმოდგენილი ანგარიში მისაღებია მხოლოდ მთლიანი მოცულობით და მასში მითითებული მიზნებისა და ამოცანებისათვის.
- შემფასებელი არ იღებს პასუხისმგებლობას შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლების იურიდიულ მხარეზე, რომელზეც ხელმისაწვდომობა მიღებულია სიტყვიერად შემკვეთისაგან. შესაფასებელი ქონების საკუთრების უფლება განხილულია, როგორც თავისუფალი ნებისმიერი პრეტენზიისაგან, გარდა ანგარიშში გამოხატულისა.
- შეფასების ჩატარებისას არ არის ნავარაუდევი რაიმე სახის დაფარული ფაქტორების არსებობა, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ქონების ღირებულებაზე. შემფასებელზე არ ვრცელდება პასუხისმგებლობა მსგავსი ფაქტორების გამოვლენის შემთხვევაში - შემფასებელი არ არის პასუხისმგებელი უძრავი ქონების იმ მდგომარეობის შეფასებაზე, რომლის აღმოჩენა შეუძლებელია ვიზუალური დათვალიერებითმტკიცებულებები, რომელიც შემფასებელმა მიიღო მესამე მხარისაგან და იგი ასახულია ანგარიშში ითვლება უტყუარად. თუმცა შემფასებელი ვერ უზრუნველყოფს ინფორმაციის აბსოლუტური სიზუსტის გარანტიას, ამიტომ იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს აუცილებელია, ვუთითებთ ინფორმაციის წყაროს.
- შემფასებელს არ ევალება, იყოს მოწმე წარმოდგენილ ანგარიშთან ან შეფასებულ ქონებასთან დაკავშირებით, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ეს ხდება კერძო ხელშეკრულებით ანდა სასამართლოს ოფიციალური გამოძახებით.
- შეფასების ობიექტის საბაზრო ღირებულების შესახებ შემფასებლის მოსაზრება ნამდვილია შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი ვერ აიღებს პასუხისმგებლობას იმ სოციალური, ეკონომიკური, იურიდიული და ბუნებრივი პირობების ცვლილებების შედეგებზე, რომელმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე.
- იგულისხმება (ითვლება), რომ ქონება არ არის შეზღუდული რაიმე ვალდებულებებით და არ არის დატვირთული გირავნობით ან სხვა სახით

განსაკუთრებული ნაწილი

მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტის განსაზღვრა

მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტის დასადგენად გამოყენებული იქნა: საქართველოს პრეზიდენტის 2013 წლის 8 ოქტომბრის N 784 ბრძანებულება „სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის წესის დამტკიცების შესახებ“ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 25 თებერვლის N 5 დადგენილება „წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის დადგენისა და ტერიტორიული ზონირების შესახებ“

- ინფლაციის წლიური კოიფიციენტი, რომელიც შეადგენს 7 პროცენტს წყარო: - https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/26/samomkhmareblo-fasebis-indeksi-inflatsia
- მიწის გადასახადის განაკვეთი გარკვეული ტიპის დანიშნულების მიწის ნაკვეთისათვის
- საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი წლიური გადასახადის საბაზისო განაკვეთი – 0,24 ლარი,
- საბაზრო ღირებულება

<u>საბაზრო ღირებულება</u>

„30. შსს-ებით განსაზღვრული ღირებულების საფუძველი - საბაზრო ღირებულება 30.1 საბაზრო ღირებულება არის შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა, რომლითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს შეფასების თარიღისთვის, გარიგების მსურველ მყიდველსა და გამყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიების შემდეგ, ,, გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით'' დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.

30.2 სავალდებულოა, რომ საბაზრო ღირებულების განმარტება გამოიყენებოდეს შემდეგი კონცეპტუალური საფუძვლების შესაბამისად:

ა),, შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა'' - ეხება ფასს, რომელიც გამოსახულია ფულის ერთეულში და გადასახდელია აქტივისთვის ,, გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით" დადებულ გარიგებაში. საბაზრო ღირებულება არის ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ფასი, რომელიც , გონივრულობის ფარგლებში, ხელმისაწვდომია ბაზარზე შეფასების თარიღისთვის, საბაზრო ღირებულების განმარტებაში მოცემული პირობების შესაბამისად. ეს არის საუკეთესო ფასი, რომელზეც გამყიდველს მიუწვდება ხელი გონივრულობის ფარგლებში. ამ შეფასებაში სპეციალურად არ გაითვალისწინება განსაკუთრებული პირობების ან გარემოებების გავლენით აწეული ან დაწეული ფასები, როგორიცაა, მაგალითად არატიპიური დაფინანსება, უკუიჯარის პირობით გაყიდვის შეთანხმებები, გაყიდვასთან დაკავშირებლი ნებისმიერი მხარის მიერ გადაცემული სპეციალური კომპენსაცია ან ფასდათმობა, ან ღირებულების ნებისმიერი ისეთი ელემენტი, რომელზეც ხელი მიუწვდება მხოლოდ კონკრეტუულ მესაკუთრეს ან მყიდველს;

ბ) ,, აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს" - აღნიშნული ნიშნავს იმ ფაქტს, რომ აქტივის ან ვალდებულების ღირებულება შეფასებითი თანხაა და არა წინასწარგანსაზღვრული ან ფაქტობრივი სარეალიზაციო ფასი. ეს არის გარიგებაში გათვალისწინებული ფასი, რომელიც აკმაყოფილებს საბაზრო ღირებულების განმარტების ყველა სხვა ელემენტს შეფასების თარიღისათვის;

გ) ,,შეფასების თარიღისათვის" - გამოხატავს მოთხოვნას იმის თაობაზე, რომ ღირებულება იყოს დროის კონკრეტული მომენტისთვის, მოცემული თარიღისთვის შესაფერისი. ვინაიდან ბაზრები და ბაზრის პირობები შეიძლება შეიცვალოს, შეფასებული ღირებულება შეიძლება არასწორი ან შეუფერებელი იყოს სხვა დროისთვის. ღირებულების შეფასების შედეგი ასახავს ბაზრის მდგომარეობასა და გარემოებებს შეფასების თარიღისთვის და არა რომელიმე სხვა თარიღისთვის;

დ) ,, გარიგების მსურველ მყიდველს" - ეხება იმას, ვინც იძულებული კი არ არის იყიდოს , არამედ მოტივირებულია, დაინტერესებულია ყიდვით. ზემოაღნიშნული მყიდველი არ არის არც ზედმეტად მონდომებული და არც ნებისმიერ ფასად მყიდველი. ის ამავე დროს ისეთი მყიდველია, ვინც ყიდულობს ამჟამინდელი, მოცემული ბაზრის რეალური პირობების შესაბამისად და მოცემული ბაზრის მოსალოდნელი შედეგების გათვალისწინებით და არა ისეთ წარმოსახვით ან ჰიპოთეზურ ბაზარზე დაყრდნობით, რომლის არსებობის დემონსტრირება ან პროგნოზირება შეუძლებელია. განმარტებაში ნაგულისხმევი მყიდველი არ გადაიხდის იმაზე უფრო მაღალ ფასს, ვიდრე ბაზარი მოითხოვს. აქტივის ან ვალდებულების ამჯამინდელი მესაკუთრეც გაითვალისწინება მათ შორის, ვინც ,,ბაზარს" წარმოადგენს;

ე),, და გარიგების მსურველ გამყიდველს შორის“ - გარიგების მსურველი გამყიდველი არ არის არც ზედმეტად მონდომებული, არც იძულებული, აქტივი გაყიდოს ნებისმიერ ფასად. ის არც ისეთი ფასის შეთავაზებას აპირებს, რაც მოცემული/მიმდინარე ბაზრისთვის არ მიიჩნევა გონივრულად. მსურველი გამყიდველი დაინტერესებულია, აქტივი გაყიდოს მოცემული ღია ბაზრის გარემოში ხელმისაწვდომ საუკეთესო ფასად, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ. როგორიც არ უნდა იყოს ეს ფასი. აქტივის ფაქტობრივი მესაკუთრის რეალური მდგომარეობა გათვალისწინებული არ არის ამ მოსაზრებაში, რადგან ,,მსურველი გამყიდველი“ ჰიპოთეზური მესაკუთრეა;

ვ) ,,სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ“ - იმას ნიშნავს, რომ გასაყიდი აქტივის ექსპონირება ბაზარზე განხორციელდა ყველაზე მიზანშეწონილი საშუალებით, რათა გაიყიდოს საუკეთესო ფასად, რომელიც გონივრულობის ფარგლებში ხელმისაწვდომია საბაზრო ღირებულების განმარტების შესაბამისად. გაყიდვის მეთოდში იგულისხმება საუკეთესო ფასის მიღწევის ყველაზე საუკეთესო გზა იმ ბაზარზე, რომელზეც ხელი მიუწვდება გამყიდველს. აქტივის ექსპონირების პერიოდის ხანგრძლივობა არ არის რაიმე უცვლელი პერიოდი, არამედ შესაძლოა განსხვავდებოდეს აქტივის ტიპისა და ბაზრის პირობების მიხედვით. ზემოაღნიშნული პერიოდის ერთადერთიკრიტერიუმია, აუცილებლად არსებობდეს საკმარისი დრო იმისათვის, რომ გასაყიდმა აქტივმა ადეკვატური რაოდენობის ბაზრის მონაწილეთა ყურადღება მიიქციოს. ექსპონირების პერიოდი წინ უსწრებს შეფასების თარიღს;

ზ),, გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში“- ეს არის გარიგება ორ მხარეს შორის, რომლებსაც არ გააჩნიათ ისეთი სპეციფიკური კავშირურთიერთობა (მაგალითად, შვილობილი და სათავო საწარმოები, ან მიწის მფლობელი და მოიჯარე), რომლის გავლენითაც გარიგების ფასი შეიძლება ბაზრისთვის არატიპიური ან გაბერილი გახდეს, საბაზრო ღირებულებაზე დამყარებულ გარიგებაში იგულისხმება, რომ გარიგება იდება ისეთ მხარეებს შორის , რომლებიც დაკავშირებულები არ არიან ერთმანეთთან და თითოეული მხარე დამოუკიდებლად მოქმედებს;

თ) ,, როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად“ - განმარტების ეს ნაწილი გულისხმობს, რომ ორივე, გარიგების მსრუველი მყიდველიცა და გამყიდველიც, სათანადოდ არიან ინფორმირებულნი აქტივის ბუნებისა და მახასიათებლების შესახებ, იცნობენ მისი გამოყენების ფაქტობრივ და პოტენციურ შესაძლებლობებს, ასევე ბაზრის მდგომარეობას შეფასების თარიღისთვის. გარდა ამისა, იგულისხმება, რომ თითოეული მათგანი თავის ცოდნას წინდახედულად გამოიყენებს, რათა მიაღწიოს გარიგებაში თავისი მდგომარეობის შესაფერის ყველაზე ხელსაყრელ ფასს. წინდახედულობა ფასდება შეფასების თარიღისთვის არსებულ

ბაზრის მდგომარეობაზე და არა რომელიმე მომდევნო თარიღის მდგომარეობაზე ორიენტირებით, წარსული მოვლენების ანალიზზე დაყრდნობით. მაგალითად, აუცილებელი არ არის, გამყიდველის წინდაუხედაობით იყოს გამოწვეული ის ფაქტი, რომ ბაზარზე სადაც ფასები ეცემა, ის აქტივს გაყიდის წინა ბაზრის ფასების დონეებთან შედარებით დაბალი ფასით, ასეთ შემთხვევებში, როგორც ცვალებადფასებიანი ბაზრების სხვა გაცვლის ოპერაციებს შეეფერება, წინდახედული მყიდველი ან გამყიდველი იმოქმედებს ამ მომენტისთვის ხელმისაწვდომ საუკეთესო საბაზრო ინფორმაციაზე დაყრდნობით;

ი),, და ძალდაუტანებლად" - ნიშნავს , რომ თითოეული მხარე მოტივირებულია, შედგეს გარიგება, არც ერთ მათგანს არავინ აიძულებს და არც რაიმე გარემოებების გამო არის იძულებული ასე მოიქცეს;

30.3 ცნება საბაზრო ღირებულება გულისხმობს ფასს, რომელზეც თანხმდებიან თავისუფალ (ღია) და კონკურენციულ ბაზარზე, სადაც ბაზრის მონაწილეები თავისუფლად მოქმედებენ. აქტივის ბაზარი შესაძლოა საერთაშორისო იყოს ან ადგილობრივი. ბაზარი შეიძლება შედგებოდეს მრავალრიცხოვანი მყიდველისა და გამყიდველებისაგან, ან შეზღუდული რაოდენობის ბაზრი მონაწილეებისაგან. ამ განმარტებაში, ბაზარი სადაც იგულისხმება, რომ მოხდება აქტივის გასაყიდად ექსპონირება, ისეთი ბაზარია, სადაც, ჩვეულებრივ, შეუზღუდავად გაიცვლება პირობითად გასაცვლელი აქტივი.

30.4 აქტივის საბაზრო ღირებულება ასახავს მის საუკეთესო და ეფექტიან გამოყენებას (იხ. პუნქტები 140.1-140,5). საუკეთესო და ეფექტიანი გამოყენება აქტივის ისეთი გამოყენებაა, რომელიც მაქსიმალურად ზრდის მის პოტენციალს, ანუ რაც ფიზიკურად შესაძლებელი, იურიდიულად ნებადართული და ფინანსურად განხორციელებადია. აქტივის საუკეთესო და ეფექტიანი გამოყენება შეიძლება იყოს აქტივის გამოყენების გაგარძელება იმავე დანიშნულებით ან რაიმე ალტერნატიული გზით გამოყენება. იგი განისაზღვრება აქტივის ისეთი გამოყენებით , რომელსაც ვარაუდობს ბაზრის მონაწილე, როდესაც ადგენს ფასს, რომლის შეთავაზებასაც აპირებს.

30.5 სავალდებულოა, რომ შეფასების საბაზისო მონაცემების ხასიათი და წყარო შეესაბამებოდეს ღირებულების საფუძველს, რაც, თავის მხრივმ ასევე სავალდებულოა, რომ შეესაბამებოდეს შეფასების მიზანს. მაგალითად, შეფასების შესახებ მოსაზრების (დასკვნის) ჩამოსაყალიბებლად შესაძლებელია სხვადასხვა მიდგომისა და მეთოდის გამოყენება იმ პირობით, თუ მათში გამოიყენება საბაზრო მონაცემების საფუძველზე გამოთვლილი საბაზისო მონაცემები. განმარტების თანახმად, საბაზრო მიდგომის დროს საბაზრო მონაცემების საფუძველზე გამოთვლილი საბაზისო მონაცემები გამოიყენება. საბაზრო ღირებულების დასადგენად

შემფასებელმა შემოსავლის მიდგომა იმ შემთხვევაში უნდა გამოიყენოს, თუ ისეთ საბაზისო მონაცემებსა და დაშვებებს გამოიყენებს, რომლებსაც მონაწილეები გამოიყენებდნენ. დანახარჯების მიდგომით საბაზრო ღირებულების დასადგენად შემფასებელმა უნდა განსაზღვროს იმავე სარგებლიანობის მქონე აქტივის ღირებულება/დანახარჯი, ხოლო ცვეთის სათანადო ოდენობა უნდა განსაზღვროს საბაზრო დანახარჯებისა და ცვეთის გაანალიზების შედეგად.

30.6 იმის დასადგენად, შეფასების რომელი მეთოდი ან მეთოდები იქნება ყველაზე უფრო შესაფერი და მისაღები, შემფასებელი ვალდებულია გაითვალისწინოს შესაფასებელი აქტივის შესახებ ხელმისაწვდომი მონაცემები და შესაფასებელი აქტივის ბაზართან დაკავშირებული კონკრეტული გარემოებები. თუ შემფასებელი დაეყრდნობა სათანადოდ ჩატარებული, საბაზრო მონაცემების ანალიზის შედეგებს, ნებისმიერი მიდგომის ან მეთოდის გამოყენების შედეგად უნდა მიიღოს საბაზრო ღირებულების მაჩვენებელი.

30.7 საბაზრო ღირებულება არ ასახავს აქტივის ისეთ ატრიბუტებს, რომელსაც ღირებულება გააჩნია, კონკრეტული მესაკუთრის და მყიდველისთვის და ხელმისაწვდომი არ არის ბაზრის სხვა მყიდველებისთვის. ამგვარი უპირატესობები შეიძლება დაკავშირებული იყოს აქტივის გეოგრაფიულ, ეკონომიკურ ან იურიდიულ მახასიათებლებთან. აუცილებელია, რომ საბაზრო ღირებულებაში გამოირიცხოს ნებისმიერი მოცემული თარიღისთვის იგულისხმება, რომ არსებობს გარიგების მსურველი/დაინტერესებული რომელიღაც მყიდველი და არა გარიგების მსურველი კონკრეტული მყიდველი.“

სავარაუდო ტერიტორიის ნორმატიული ფასი რეგულირდება მზარდი (შემცირების) კოეფიციენტების საშუალებით, ტერიტორიული-შეფასების ზონის გათვალისწინებით, მიწის ბაზარზე მიწოდებასა და მოთხოვნილზე დამოკიდებულებით, ამა თუ იმ წლისთვის კუმულაციური ინფლაციის კოეფიციენტით, მიწის გამოყენების სახეობასა და ზონაში მდებარე ადგილის ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით. შედეგი არის მიწის გამოყენების (ნორმატიული) მნიშვნელობის მნიშვნელობა.

გამოყენების (ნორმატიული) მნიშვნელობის გამოანგარიშების ფორმულა:

SP1 \u003d 3H * K * S * KM * KZ * KUG * IINF,

სადაც SP1 - მიწის გამოყენების (ნორმატიული) ღირებულება;

3H - მიწის გადასახადის განაკვეთი გარკვეული ტიპის დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 1 ჰა-ისათვის

”M- რაიონი;

L ქვეყნის მოცემულ ერთეულში მიწის გადასახადის განაკვეთის მრავლობითი რაოდენობა;

S არის ნაკვეთის ფართობი, ჰა;

საბაზო ღირებულება უდრის ნაკვეთის სარგებლობის (ნორმატიული) ღირებულების პროდუქტს და ამ შეფასების ზონაში მიწოდებისა და მოთხოვნის ინდექსს, რაც დამოკიდებულია მიწის განაწილების მიზნებზე:

CP1 \u003d SP1 * ISPR,

სადაც CP1 არის მიწის ნაკვეთის საბაზო ღირებულება;

SP1 - სამომხმარებლო (ნორმატიული) ღირებულება;

- დასკვნაში მოყვანილი ფაქტებისა და გარემოებების გათვალისწინებით 2023 წლის 2 თებერვლის მდგომარეობით მუნიციპალიტეტისათვის მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი - K შეადგენს 180 -ს

"ცვლილებების პრინციპის" თანახმად ღირებულების ყველა შეფასება მიბმულია განსაზღვრულ თარიღთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური და პოლიტიკური პირობები დინამიურია და მათზე პირდაპირ პროპორციულადაა დამოკიდებული ფასისა და ღირებულების ცვალებადობა. აქედან გამომდინარე შეფასების პერიოდისათვის გამოხატული საბაზრო ღირებულება არ შეიძლება გამოყენებული იქნეს სხვა პერიოდში, გარდა შემფასებელთა მხრიდან წერილობით დადასტურებული შემდგომი რჩევისა.

აუდიტორი

გიორგი ჯიბლაძე

შემფასებელი

ს. ბაკურაძე

განმარტებითი ბარათი

,,წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის დადგენისა და ტერიტორიული ზონირების შესახებ'' დადგენილების პროექტთან დაკავშირებით

1. პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

საქართველოს პრეზიდენტის 2013 წლის 8 ოქტომბრის N784 ბრძანებულების შესაბამისად მიწის ნორმატიულ ფასს საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით წელიწადში ერთხელ, არა უგვიანეს ყოველი წლის თებერვლისა ადგენს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანო - საკრებულო. მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის ძირითადი კომპონენტებია: საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი წლიური გადასახადის საბაზისო განაკვეთი – 0,24 ლარი, ქალაქის **(თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრის მაკრომდებარეობის ინდექსიმ რაც ქალაქ წყალტუბოსთვის არის 0,67 და თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ დადგენილი მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომლის მინიმალური ოდენობა უდრის 20-ს.**

დასახლებებისათვის, რომლებიც წარმოადგენს თვითმმართველი ერთეულების ადმინისტრაციულ ცენტრს, მათი ურბანული და გეოგრაფიულ-ბუნებრივი მახასიათებლების მიხედვით მაკრომდებარეობის ინდექსი - IMG განისაზღვრება დასახლებათა ურბანული და ბუნებრივი მახასიათებლების მოხედვით, რაც მოიცავს ექვს პარამეტრს ა) მოსახლეობის რაოდენობა; ბ) ადმინისტრაციული სტატუსი; გ) სამეურნეო და ფუნქციური პროფილი; დ) სიმაღლე ზღვის დონიდან; ე) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა; ვ) ადგილი განსახლების სისტემაში.

დასახლებებისათვის ტერიტორიული ზონების გამოყოფისა (ზონირება) და ლოკალური ტერიტორიული ინდექსის – ITL განსაზღვრისას უნდა იქნეს გათვალისწინებული ტერიტორიის შემდეგი კრიტერიუმები: ა) სატრანსპორტო-ეკონომიკური ინფრასტრუქტურა; ბ) სოციალური ინფრასტრუქტურა; გ) კეთილმოწყობა; დ) ბუნებრივი-ეკოლოგიური პირობები; ე) პრესტიჟულობა. ბრძანებულების შესაბამისად, წყალტუბოს- ზონირება ერთსაფეხურიანია. გამოიყოფა სამი ზონა: ცენტრალური, შუალედური და პერიფერიული. ITL-ის მნიშვნელობის დიფერენციაცია ზონების მიხედვით ხდება 0,7-დან (პერიფერიული ზონა) 1,3-ის (ცენტრალური ზონა) ფარგლებში. ზემოაღნიშნულ პარამეტრებზე (კომპონენტებზე) დამოკიდებულებით ამავე ბრძანებულებაში მოცემულია მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის მეთოდიკა. მიწის ნორმატიული ფასი რომელიმე ტერიტორიული ერთეულისთვის არის მინიმალური ფასი მისი სხვაზე გადაცემისათვის და მისგან დამოკიდებულებით ამავე ტერიტორიული ერთეულისთვის საწყისი საპრივატიზებო საფასური უნდა იყოს მასზედ მეტი მაინც, ესე იგი მიწის ნორმატიული ფასი წარმოადგენს საწყისი საპრივატიზებო საფასურის ქვედა ზღვარს, თუმცა რამდენადმე მცირეა ამავე ტერიტორიულ ერთეულზე მიწის საბაზრო ღირებულებაზე და ეს უკანასკნელი განისაზღვრება სხვადასხვა ფაქტორების გათვალისწინებით. კერძოდ, მიწის გამოსადეგობის პრინციპით, მოთხოვნა-მიწოდების პრინციპით, საერთო ტენდეციით მიწის ნაკვეთებზე მოთხოვნის თვალსაზრისით, მიწის ნაკვეთების გამოყენების სფეროთ და შესაძლებლობით, ტერიტორიის განაშენიანებისა და ინფრასტრუქტურის მახასიათებლით, ამჟამად და მომავალში მათი საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოყენების პირობები.

ა) CN არის ერთი კვადრატული მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი;

ბ) IMG არის წყალტუბოს მაკრომდებარეობის ინდექსი, რომელიც უდრის 0,67-ს;

გ) ITL არის ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი, რომელიც უდრის:

გ.ა) ცენტრალური ზონისათვის _ 1,3–ს;

გ.ბ) შუალედური ზონისათვის _ 1–ს;

გ.გ) პერიფერიული ზონისათვის _ 0,7-ს;

დ) C არის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი საბაზისო განაკვეთი და მისი მნიშვნელობა უდრის 0.24 ლარს.

ე) K არის მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი და მისი მნიშვნელობა ყველა ზონაში აუდიტის დასკვნის შესაბამისად უდრის 180-ს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ. წყალტუბოში მიწის ნორმატიული ფასი დგინდება შემდეგი სახით:

IMG	ITL	C	K	CN (ლარი)
ცენტრალური ზონა				
0,67	1,3	0,24	180	37,65
შუალედური ზონა				
0,67	1	0,24	180	28.95
პერიფერიული ზონა				
0,67	0,7	0,24	180	20.30

3. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფლებში მიწის ნორმატიული ფასი დადგენილია ქ. წყალტუბოს შუალედური ზონისათვის დადგენილი ფასის 30%-ის ოდენობით და იგი შეადგენს 8,70 ლარს.

4. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის დასახლებათა შორის არეალებში მიწის ნორმატიული ფასი განსაზღვრულია ქ. წყალტუბოს შუალედური ზონისათვის დადგენილი ფასის 25%-ის ოდენობით და იგი შეადგენს 7,25 ლარს.

5. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის დასახლებათა შორის არეალებში გამავალი „საქართველოს საერთაშორისო და შიდა სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 18 ივნისის №407 დადგენილებით განსაზღვრულ საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების 50 მეტრის რადიუსში (თითოეულ მხარეს) არსებული მიწის ნორმატიული ფასი განისაზღვრება შუალედური ზონისათვის დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის 50 პროცენტით და შეადგენს 14,50 ლარს.

საკითხის შესწავლისა და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით საკრებულოს წარვუდგენთ პროექტს ,,წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის დადგენისა და ტერიტორიული ზონირების შესახებ'' დანართი N1-ის შესაბამისად.

2. პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ხარჯების გამოყოფას.

3. პროექტი მომზადებულია წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ.