

**საქართველოს პრეზიდენტის  
ბრძანებულება  
N 603 2007 წლის 26 ოქტომბერი ქ. თბილისი**

**სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის  
საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო  
დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის წესის  
დამტკიცების შესახებ**

1. „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>1</sup> მუხლის შესაბამისად დამტკიცდეს სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის თანდართული წესი.
2. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლო-ბითმა ორგანოებმა ამ ბრძანებულების ამოქმედებიდან ერთ თვეში დაადგინონ მიწის ნორმატიული ფასი ამ ბრძანებულების პირველი პუნქტით დამტკიცებული წესის შესაბამისად.
3. ბრძანებულება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

*მიხეილ სააკაშვილი*

დამტკიცებულია  
საქართველოს პრეზიდენტის  
2007 წლის 26 ოქტომბრის  
N 603 ბრძანებულებით

**სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის  
საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების  
მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის  
წესი**

**მუხლი 1. ზოგადი დებულებები**

1. ეს წესი შემუშავებულია „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე და

არეგულირებს სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (შემდეგში – მიწის) ნორმატიული ფასის განსაზღვრის წესსა და პირობებს.

2. მიწის ნორმატიულ ფასს საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით წელიწადში ერთხელ, არა უგვიანეს ყოველი წლის თებერვლისა, ადგენენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანოები – საკრებულოები.

3. 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 ინდექსი და თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ დადგენილი მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომლის მინიმალური ოდენობა უდრის 20-ს.

4. მიწის ნორმატიული ფასი დიფერენცირებულია საქართველოს ტერიტორიაზე თვითმმართველი ერთეულების მაკრომდებარეობის ინდექსებისა და ტერიტორიული ზონების (ქვეზონები) მიხედვით.

## **მუხლი 2. თვითმმართველი ერთეულების მაკრომდებარეობის ინდექსები და ტერიტორიული ზონირების მეთოდები**

1. ქალაქის (თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრი) მაკრომდებარეობის ინდექსი (IMG) დგინდება საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის, სხვა ქალაქების, აგრეთვე იმ დასახლებებისათვის, რომლებიც წარმოადგენენ თვითმმართველი ერთეულების ადმინისტრაციულ ცენტრებს, მათი ურბანული და გეოგრაფიულ-ბუნებრივი მახასიათებლების მიხედვით (დანართი N 1).

2. მაკრომდებარეობის ინდექსი - IMG განისაზღვრება დასახლებათა ურბანული და ბუნებრივი მახასიათებლების ცხრილის საფუძველზე ექვსი პარამეტრის მიხედვით (დედაქალაქის, სხვა ქალაქების და თვითმმართველი ერთეულების ადმინისტრაციული ცენტრების IMG გაანგარიშების ცხრილი – N 2 დანართში):

- ა) მოსახლეობის რაოდენობა;
- ბ) ადმინისტრაციული სტატუსი;
- გ) სამეურნეო და ფუნქციური პროფილი;
- დ) სიმაღლე ზღვის დონიდან;
- ე) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა;
- ვ) ადგილი განსახლების სისტემაში.

IMG –ის დადგენა ხდება შემდეგი ფორმულის მიხედვით:

$$I_{MG} = \frac{\sum P_j}{P_{max}}$$

$\sum P_j$  - არის J-რი ქალაქის (თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრის) მიერ მოგროვილი

$P_{max}$  – ბალების ჯამის მაქსიმუმი (ცხრილის მიხედვით – 60).

3. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დასახლებებისათვის ტერიტორიული ზონების გამოყოფა (ზონირება) და ლოკალური ტერიტორიული ინდექსის –  $I_{TL}$  განსაზღვრისას უნდა იქნეს გათვალისწინებული ტერიტორიის შემდეგი კრიტერიუმები:

- ა) სატრანსპორტო-ეკონომიკური ინფრასტრუქტურა;
- ბ) სოციალური ინფრასტრუქტურა;
- გ) კეთილმოწყობა;
- დ) ბუნებრივი-ეკოლოგიური პირობები;
- ე) პრესტიჟულობა.

4. ქალაქებში: ბათუმი, სოხუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ზუგდიდი, ფოთი, გორი - თავდაპირველად გამოიყოფა სამი ძირითადი ზონა: ცენტრალური, შუალედური და პერიფერიული, ხოლო მეორე ეტაპზე ძირითად ზონებში დგინდება ქვეზონები (ტერიტორიულ-სტრუქტურული ერთეულები).

5. ქალაქებში: აცალციხე, ბორჯომი, გაგრა, გალი, გარდაბანი, გუდაუთა, გურჯაანი, ზესტაფონი, თელავი, კასპი, მარნეული, ოზურგეთი, ოჩამჩირე, საგარეჯო, სამტრედია, სენაკი, ტყვარჩელი, ტყიბული, ქობულეთი, ყვარელი, ცხინვალი, წყალტუბო, ჭიათურა, ხაშური, ხონი - ზონირება ერთსაფეხურიანია. გამოიყოფა სამი ზონა: ცენტრალური, შუალედური და პერიფერიული.

6. სხვა ქალაქების (თვითმმართველი ერთეულების ადმინისტრაციული ცენტრები) ზონირება არ არის რეკომენდებული. ამასთან, ამ დასახლებებში ზონირების ჩატარების შემთხვევაში, ზონირება ხდება ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესით.

7. საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის ტერიტორიის ზონირება ხდება მის მთელ ტერიტორიაზე, ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესით.

### **მუხლი 3. დასახლებათა ლოკალური ტერიტორიული ინდექსები**

1. ყველა დასახლების ზონირება უნდა ითვალისწინებდეს ერთ შუალედურ ზონას, სადაც  $I_{TL} = 1,0$ -ს.

2. ამ წესის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტში მითითებულ ქალაქებში, გარდა თვითმმართველი ქალაქი ქუთაისისა,  $I_{TL}$ -ის მნიშვნელობის დიფერენციაცია ზონებისა და ქვეზონების მიხედვით ხდება 0,5-დან (პერიფერიული არეალები) 1,5-ის (ცენტრალური არეალები) ფარგლებში. (25.09.2009 N 639)

3. ამ წესის მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტში მითითებულ ქალაქებში ITL-ის მნიშვნელობის დიფერენციაცია ზონების მიხედვით ხდება 0,7-დან (პერიფერიული ზონა) 1,3-ის (ცენტრალური ზონა) ფარგლებში;

4. ზონირების განხორციელების შემთხვევაში, ამ წესის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტში მითითებულ დასახლებებში ITL-ის მნიშვნელობის დიფერენციაცია ზონების მიხედვით ხდება 0,9-დან (პერიფერიული ზონა) 1,1-ის (ცენტრალური ზონა) ფარგლებში.

5. საქართველოს დედაქალაქში – თბილისში და თვითმმართველ ქალაქ ქუთაისში ITL-ის მნიშვნელობის დიფერენციაცია ზონების და ქვეზონების მიხედვით ხდება პერიფერიულ ზონაში 0,1-დან 0,7-ის ჩათვლით, შუალედურ ზონაში – 0,8-დან 1,4-ის ჩათვლით, ხოლო ცენტრალურ ზონაში – 1,5-დან 2,0-ის ფარგლებში. ამ შემთხვევაში არ გამოიყენება ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული წესი. (25.09.2009 N 639)

#### **მუხლი 4. მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის მეთოდიკა**

1. მიწის ნორმატიული ფასი 1 კვ.მ მიწის ფართობისათვის იანგარიშება შემდეგი ფორმულით:

$C_N = IMG \times ITL \times C \times K$ , სადაც:

ა)  $C_N$  არის ერთი კვადრატული მეტრი მიწის ნორმატიული ფასი;

ბ)  $IMG$  არის შესაბამისი დასახლების მაკრომდებარეობის ინდექსი, რომლის სიდიდეები მოცემულია N 2 დანართში;

გ)  $ITL$  – არის ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი, რომლის განსაზღვრა ხდება შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს – საკრებულოს მიერ ამ წესის შესაბამისად;

დ)  $C$  – არის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი საბაზისო განაკვეთი და მისი მნიშვნელობა 0,24 ლარის ტოლია;

ე)  $K$  – არის შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს – საკრებულოს მიერ დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომლის მინიმალური ოდენობა უდრის 20-ს.

2. სოფლებში მიწის ნორმატიული ფასი განისაზღვრება შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრის შუალედური ზონისათვის დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის არანაკლებ 30 პროცენტით, ხოლო დაბისათვის – არანაკლებ 50 პროცენტით.

3. დასახლებათა შორის არეალებში მიწის ნორმატიულ ფასი განისაზღვრება შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრის შუალედური ზონისათვის დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის არანაკლებ 25 პროცენტით.

4. დასახლებათა შორის არეალებში გამავალი „საქართველოს საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების ნუსხის

დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2006 წლის 15 სექტემბრის N 554 ბრძანებულებით განსაზღვრულ საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების 50 მეტრის რადიუსში (თითოეულ მხარეს) არსებული მიწის ნორმატიული ფასი განისაზღვრება შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრის შუალედური ზონისათვის დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის არანაკლებ 50 პროცენტით. ამ შემთხვევაში არ გამოიყენება ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებში აღნიშნული წესი.

5. სოფელ მალთაყვიდან სოფელ სარფის (თურქეთის საზღვარი) ჩათვლით შავი ზღვის ნაპირიდან 500 მეტრის რადიუსში არსებულ დასახლებებში (გარდა თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმისა და ქ. ქობულეთისა) და დასახლებათა შორის არეალებში მიწის ნორმატიული ფასი განისაზღვრება შესაბამისი ქალაქის (თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრი) შუალედური ზონისათვის დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის არანაკლებ 100 პროცენტით. ამ შემთხვევაში არ გამოიყენება ამ მუხლის მე-2-მე-4 პუნქტებში აღნიშნული წესი.

6. „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2005 წლის 29 ნოემბრის N 968 ბრძანებულებით განსაზღვრული სარეკრეაციო ტერიტორიებისათვის მიწის ნორმატიული ფასი განისაზღვრება შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციული ცენტრისათვის (ან ზონირების შემთხვევაში – შუალედური ზონისათვის) დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის არანაკლებ ორმაგი ოდენობით. ამ შემთხვევაში არ გამოიყენება ამ მუხლის მე-2-მე-5 პუნქტებში აღნიშნული წესი.

7. საქართველოს დედაქალაქში – თბილისში შემავალი დასახლებებისა და დაუსახლებელი არეალების მიმართ არ გამოიყენება ამ მუხლის მე-2-მე-5 პუნქტებში აღნიშნული წესი.

**მუხლი 5. გარდამავალი დებულება**

აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკაში (გარდა აჭარის მუნიციპალიტეტისა) და ყოფილი სამხრეთ ოსეთის ავტონომიური ოლქის ტერიტორიაზე შექმნილ დროებით ადმინისტრაციულ ერთეულში (გარდა ქურთის, ერედვის, თიღვისა და ახალგორის მუნიციპალიტეტებისა) მიწის ნორმატიული ფასი დადგინდება აღნიშნულ ტერიტორიაზე საქართველოს იურისდიქციის სრულად აღდგენის შემდეგ.

დანართი N 1

**დასახლებათა ურბანული და ბუნებრივი მახასიათებლები**

N	P1. მოსახლეობის რაოდენობა	ბალი
1	1000000-ზე მეტი	10

2	500000-დან 1000000-მდე	9
3	250000-დან 500000-მდე	8
4	1000000-დან 2500000-მდე	7
5	50000-დან 100000-მდე	6
6	20000-დან 50000-მდე	5
7	10000-დან 20000-მდე	4
8	10000-მდე	3
		2
		1

N	P2. ადმინისტრაციული სისტემა	ბალი
1	დედაქალაქი	10
		9
		8
2	ავტონომიური რესპუბლიკის ცენტრი	7
3	სამხარეო ცენტრი	6
4	განსაკუთრებული მნიშვნელობის მქონე	5
5	რაიონული ცენტრი	4
6	რაიონული მნიშვნელობის ქალაქი	3
		2
		1

N	P3. სამეურნეო და ფუნქციური პროფილი	ბალი
1	პოლიფუნქციური ცენტრი (თბილისი)	10
2	სატრანსპორტო ცენტრი (ფოთი)	9
3	ისტორიული	8
4	მრავალფუნქციური ქალაქი	7
5	საკურორტო-რეკრეაციული	6
6	სატრანსპორტო-საკვანძო	5
7	სამრეწველო	4
8	სამრეწველო (მძიმე მრეწვ.)	3
		2
9	სასოფლო-სამეურნეო წარმოება	1

N	P4. სიმაღლე ზღვის დონიდან	ბალი
		10
		9
1	0 მ-დან 500 მ-მდე	8
2	500 მ-დან 1000 მ-მდე	7
		6
		5
3	1000 მ-დან 1500 მ-მდე	4
		3
4	1500 მ-ზე მეტი	2
		1

N	P5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	ბალი
1	აეროპორტის არსებობა (საერთაშორისო)	10
		9
2	საზღვაო პორტის არსებობა (საერთაშორისო)	8
3	„ტრასეკას“ 10 კმ ზოლში მდებარეობა	7
		6
4	„ტრასეკას“ 50 კმ ზოლში მდებარეობა	5
		4
		3
		2
5	დანარჩენი დასახელებები	1

N	P6. ადგილი განსახლების სისტემაში	ბალი
1	მსხვილი სისტემის ბირთვი	10
		9
2	დიდი სისტემის ბირთვი	8
3	მსხვილი სისტემის ელემენტი	7
4	მცირე სისტემის ბირთვი	6
5	დიდი სისტემის ელემენტი	5
		4
6	მცირე სისტემის ელემენტი	3
		2
7	ცალკე დასახლება	1

დანართი 2

**საქართველოს ქალაქების და თვითმმართველი ერთეულის  
ადმინისტრაციული ცენტრებისათვის მაკრომდებარეობის ინდექსის  
I<sub>MG</sub> გაანგარიშების ცხრილი**

ქალაქი/დაბა	P1	P2	P3	P4	P5	P6	$\sum P_j$	P <sub>max</sub>	$I_{MG} = \frac{\sum P_j}{P_{max}}$
აბაშა	3	4	1	8	7	5	28	60	0,47
ადიგენი	3	4	1	4	1	3	16	60	0,27
ამბროლა-ური	3	6	1	7	1	1	19	60	0,32
ასპინძა	3	4	1	4	1	3	16	60	0,27
ახალგორი	3	4	1	7	1	1	17	60	0,28
ახალი ათონი	3	3	6	8	5	3	28	60	0,47
ახალქალაქი	4	4	1	2	1	6	18	60	0,3
ახალციხე	5	6	5	4	1	6	27	60	0,45

ახმეტა	4	4	1	7	1	1	18	60	0,3
ბათუმი	7	7	7	8	8	8	45	60	0,75
ბაღდათი	3	4	1	8	5	3	24	60	0,45
ბიჭვინთა	4	3	6	8	5	5	31	60	0,52
ბოლნისი	4	4	1	7	1	6	23	60	0,38
ბორჯომი	5	4	6	7	5	6	33	60	0,55
გაგრა	5	4	6	8	5	6	34	60	0,57
გალი	4	4	1	8	5	6	28	60	0,47
გარდაბანი	4	4	3	8	7	5	31	60	0,52
გორი	6	6	7	7	7	6	39	60	0,65
გუდაუთა	4	4	1	8	5	3	25	60	0,42
გულრიფში	4	4	1	8	5	3	25	60	0,42
გურჯაანი	4	4	4	8	1	6	27	60	0,45
დედოფლის- წყარო	4	4	1	7	1	1	18	60	0,3
დმანისი	3	4	1	4	1	1	14	60	0,23
დუშეთი	3	4	1	7	1	5	21	60	0,35
ვალე	3	3	3	4	1	3	17	60	0,28
ვანი	3	4	1	8	5	1	22	60	0,37
ზესტაფონი	5	4	3	8	7	6	33	60	0,55
ზუგდიდი	6	6	7	8	5	6	38	60	0,63
თბილისი	10	10	10	8	10	10	58	60	1,0
თეთრიწყა- რო	3	4	1	4	1	1	14	60	0,23
თელავი	5	6	7	7	1	6	32	60	0,53
თერჯოლა	3	4	1	8	5	5	26	60	0,43
თიანეთი	3	4	1	4	1	1	14	60	0,23
კასპი	4	4	3	7	5	5	28	60	0,47
ლაგოდეხი	3	4	1	8	1	1	18	60	0,3
ლანჩხუთი	4	4	1	8	5	1	23	60	0,38
ლენტეხი	3	4	1	7	1	1	17	60	0,28
მარნეული	5	4	3	8	5	6	31	60	0,52
მარტვილი	3	4	1	8	5	3	24	60	0,4
მესტია	3	4	1	3	1	1	13	60	0,22
მცხეთა	4	4	8	8	7	7	38	60	0,63
ნინოწმინდა	3	4	3	2	1	1	14	60	0,23
ოზურგეთი	5	6	1	8	5	6	31	60	0,52
ონი	3	4	1	7	1	1	17	60	0,28
ოჩამჩირე	5	4	1	8	5	6	29	60	0,48
რუსთავი	7	6	7	8	7	7	42	60	0,7
საგარეჯო	4	4	1	7	1	1	18	60	0,3
სამტრედია	5	4	5	8	7	6	35	60	0,58
საჩხერე	3	4	1	8	1	3	20	60	0,33
სენაკი	5	4	5	8	7	6	35	60	0,58
სიღნაღი	3	4	1	7	1	1	17	60	0,28
სოხუმი	7	7	7	8	8	8	45	60	0,75
სურამი	4	3	1	7	7	3	25	60	0,42



ტყვარჩელი	5	5	3	8	1	3	25	60	0,42
ტყიბული	5	5	3	7	5	1	26	60	0,43
ფოთი	6	5	9	8	8	6	42	60	0,7
ქარელი	3	4	1	7	7	3	25	60	0,42
ქედა	3	4	1	8	1	6	23	60	0,38
ქობულეთი	5	4	6	8	7	5	35	60	0,58
ქუთაისი	7	6	8	8	7	8	44	60	0,73
ყაზბეგი	3	4	1	2	1	1	12	60	0,2
ყვარელი	4	4	1	8	1	1	19	60	0,32
შუახევი	3	4	1	7	1	6	22	60	0,37
ჩოხატაური	3	4	1	8	1	1	18	60	0,3
ჩხოროწყუ	3	4	1	8	1	1	18	60	0,3
ცაგერი	3	4	1	8	1	1	18	60	0,3
ცხინვალი	5	6	1	7	1	6	26	60	0,43
წალენჯიხა	3	4	1	8	5	1	22	60	0,37
წალკა	3	4	1	4	1	1	14	60	0,23
წნორი	3	3	1	8	1	1	17	60	0,28
წყალტუბო	5	5	6	8	5	5	34	60	0,67
ჭიათურა	5	5	3	8	5	5	31	60	0,52
ხარაგაული	3	4	1	8	5	1	22	60	0,37
ხაშური	5	4	5	7	7	6	34	60	0,57
ხელვაჩაური	3	4	1	8	1	6	23	60	0,38
ხობი	3	4	1	8	7	3	26	60	0,43
ხონი	4	4	1	8	5	3	25	60	0,42
ხულო	3	4	1	7	1	6	22	60	0,37
ჯავა	3	4	1	4	1	6	19	60	0,32