

რეზიუმე

ამა თუ იმ ტერიტორიის ქალაქმშენებლობითი ღირებულების დადგენა ემსახურება არა მარტო კერძო, ასევე სახელმწიფო ინტერესებს და ის ეფუძნება მომავალში პოტენციალური სარგებლობის მიღებას. ტერიტორიის გამოსაყენებელი საბაზრო ღირებულების დადგენა ძალზე მნიშვნელოვანია ეკონომიკისათვის. მსოფლიოს ქვეყნებში, რომლებიც ეკონომიურად განვითარებულია, მიწის გადასახადი არის მუნიციპალური ბიუჯეტის მნიშვნელოვან საფინანსო შემადგენელი, და სხვა გადასახადებთან ერთად, რომლებსაც უძრავი ქონების გადასახადიდან შემოდის ის მნიშვნელოვან ფინანსურ საფუძველს წარმოადგენს ადგილობრივი თვითმართველობის და მათ შორის ქალაქის განვითარების პროგრამების დაფინანსებისათვის.

თამამად შეიძლება ითქვას, რომ ქალაქის მიწების უმეტესობას, სხვა სახის უძრავი ქონებისაგან განსხვავებით დღემდე არა აქვთ ფასი, ადეკვატური მისი რეალური ღირებულებისა. ეს კი დაკავშირებულია ნაწილობრივ იმასთან, რომ ქალაქის მიწები, ეს არის სპეციფიკური საქონელი, რომლის შეფასება მნიშვნელოვნად რთულია, ვიდრე სხვა ბუნებრივი რესურსებისა.

საკვანძო სიტყვები: მიწათსარგებლობა, რეგულირება ინვესტიცია, პრესტიჟულობა

Management System of City Land Use

Assistant Professor of GTU,
Ketevan Salukvadze

Summary

Urban areas served not only to determine the value of certain private and public interests, and it is based on future potential returns. Areas of use determine the market price is very important for the economy. World countries, which are economically developed, land tax is an important financial part of the municipal budget, and with the other taxes. Real estate taxes are coming from the most important financial basis of local self-government, including the city's development programs for financing

We can safely say that most of the city's land, unlike other types of real estate still has no price, adequate to its

fair value. This will, in part, to the fact that the city lands, this is a special item, the rate is significantly worse than the other natural resources.

Keywords: Land use, Regulation of investment, prestige.

ქალაქის მიწათსარგებლობის მართვა წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი, ეკონომიკური, ორგანიზაციური ბერკეტების სისტემას, რომელიც უზრუნველყოფს მიწის პროგრესულ სივრცით რეალიზაციას და მის პოლიტიკას. მიწის პოლიტიკა კი განსაზღვრავს მიწაზე საკუთრების ფორმას, მასზე ცვლილებების წესს, მიწაზე გადასახადის, საბანკო მონაცემების შინაარსს, როგორც ქალაქის მიწის რესურსებზე ასევე სოფლის, დაბის, ოლქის, ქვეყნის, და ა.შ. სივრცითი პოლიტიკა განსაზღვრავს ტერიტორიის გამოყოფას, განაშენიანების ნორმებს და წესებს, ტერიტორიის სივრცით განვითარებას და სხვა.

ნათელია, რომ მიწის ნაკვეთის ღირებულება ახდენს არსებით ზემოქმედებას საპროექტო წინადადების ჩამოყალიბებაზე, შემოსავალზე, რომელსაც იძლევა მიწის გადასახადი და რომელიც შემდეგ ხმარდება საპროექტო წინადადებებში აღნიშნული ტერიტორიის კეთილმოწყობის ღონისძიებებს, ქალაქის გარემოს სრულყოფას. მეორეს მხრივ ტერიტორიის ფუნქციონალური გამოყენება, სერვიტუტები, გათვალისწინებულ საპროექტო-გეგმარებით დოკუმენტებში ზემოქმედებენ მიწის ღირებულებაზე.

ასეთი ურთიერთკავშირი და ურთიერთზემოქმედება უზრუნველყოფს საქალაქო მიწათსარგებლობის მართვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანის აქტიურობას, მიწისა და სივრცითი პოლიტიკის ურთიერთკავშირის უზრუნველყოფას, საქალაქო ტერიტორიის ქალაქმშენებლობითი ღირებულების დადგენას.

ამა თუ იმ ტერიტორიის ქალაქმშენებლობითი ღირებულების დადგენა ემსახურება არა მარტო კერძო, ასევე სახელმწიფო ინტერესებს და ის ეფუძნება მომავალში პოტენციალური სარგებლობის მიღებას. ტერიტორიის გამოსაყენებელი საბაზრო ღირებულების დადგენა ძალზე მნიშვნელოვანია ეკონომიკისათვის. მიწაზე სახელმწიფო საკუთრების დროს საბჭოთა პერიოდში შენობა-ნაგებობებს, სანარმოო და სხვა კომპლექსებს ჰქონდათ ფულადი ფორმით გამოხატული ღირებულება (მიწის ღირებულებისაგან დამოუკიდებლად), რომელიც მოიცავდა ხარჯებს

განუღოს ობიექტის შექმნასა და მის საექსპლუატაციო მდგომარეობის შენარჩუნებისათვის. სასოფლო-სამეურნეო მიწებსაც ჰქონდათ ფულად სახსრებში გამოხატული ღირებულება, რაც მის ბუნებრივ პოტენციალს, მიღებულ მოსავალს, დაცვასა და კვლავ წარმოებას უკავშირდებოდა, მას ითვისების მიზნით არასასოფლო-სამეურნეო მიწებისათვის გასხვისების შემთხვევაში, რაც შეეხება საქალაქო მიწას, მას საბჭოთა წყობის დროს ფაქტიურად ფულად გამოსახულებაში ღირებულება არ ჰქონდა.

საწარმოებისათვის მიწის უფასოდ გადაცემა საბჭოთა პერიოდში მიგვიყვანა მიწათსარგებლობის უკიდურესად არაეფექტურ სისტემამდე. აქედან გამომდინარე, როგორც საწარმოო დაწესებულებები ისე ცალკეულად მდგომი საზოგადოებრივი შენობები, მაგალითად, კინოთეატრებს, საკლუბო დაწესებულებებს, სპორტულ ნაგებობებს და ა.შ. უჭირავთ ქალაქში პრესტიჟული, ძვირადღირებული მიწები, აღებული მარაგით და გამოყენებული საკმაოდ არაეფექტურად. მიწადსარგებლობის დაბალი ინტენსივობა ვრცელდებოდა ომის შემდგომი პერიოდის საცხოვრებელი მასივების მშენებლობებზეც, სადაც სახლებს შორის ტოვებდნენ უზარმაზარ სივრცეებს.

საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის პროცესმა წინა პლანზე წამოწია მიწათსარგებლობის მიმართ ახლებური დამოკიდებულების აუცილებლობა.

დღეს რეალური მდგომარეობა სხვაგვარია, დღეს მიწის ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების ფულად ფორმით გამოსახვის პრობლემას სპეციალისტები გარკვეულ ყურადღებას უთმობენ და ამ სფეროსთან დაკავშირებული, როგორც მეთოდოლოგიური ისე პრაქტიკული საკითხები ძალზე აქტუალურია.

მსოფლიოს ქვეყნებში, რომლებიც ეკონომიურად განვითარებულია, მიწის გადასახადი არის მუნიციპალური ბიუჯეტის მნიშვნელოვან საფინანსო შემადგენელი, და სხვა გადასახადებთან ერთად, რომლებსაც უძრავი ქონების გადასახადიდან შემოდის ის მნიშვნელოვან ფინანსურ საფუძველს წარმოადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის და მათ შორის ქალაქის განვითარების პროგრამების დაფინანსებისათვის.

მიწის შეფასებისას მის ტერიტორიულ ერთეულზე, ანუ ცალკეული ნაკვეთების ღირებულებაში განსხვავება შეიძლება იყოს ძალიან დიდი, გამომდინარე ქალაქის სიდიდიდან, ქალაქწარმოქმნილი ბაზის სპეციფიკიდან, მისი ფუნქციის სოციალურ-ეკონომიური მნიშვნელობიდან, მაგალითად, ქალაქი, როგორც დედაქალაქი, ან ტურისტული ცენტრი, ან სამეცნიერო ცენტრი, რეგიონალური ცენტრი, რაიონული ცენტრი, სპორტული ცენტრი, საკურორტო ცენტრი და ა.შ. შეფასებისას განსხვავებები შეიძლება იყოს თავად ქალაქის შიგნით, როგორც საცხოვრებელ რაიონებს შორის ასევე ცალკეულ კვარტლებს შორის.

თამამად შეიძლება ითქვას, რომ ქალაქის მიწების უმეტესობას, სხვა სახის უძრავი ქონებისაგან განსხვავებით დღემდე არა აქვთ ფასი, ადეკვატური

მისი რეალური ღირებულებისა. ეს კი დაკავშირებულია ნაწილობრივ იმასთან, რომ ქალაქის მიწები, ეს არის სპეციფიკური საქონელი, რომლის შეფასება მნიშვნელოვნად რთულია, ვიდრე სხვა ბუნებრივი რესურსებისა.

ტერიტორიის შეფასების დროს წინა პლანზე გამოდის ისეთი საკითხები, რომელთა გადანყვეტაც ითხოვს ტერიტორიულ პოტენციალის კომპლექსურ შეფასებას. ასეთ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია ორი მიდგომა, ერთ შემთხვევაში, როდესაც ტერიტორიას ვიხილავთ, როგორც უძრავ ქონებას, შესაფასებელს მიწის ბაზრის თანამედროვე მოთხოვნებიდან გამომდინარე, მეორე შემთხვევაში როდესაც ტერიტორიას ვანიჭებთ ფუნქციას და მისი შეფასება ხდება ამ დატვირთვიდან გამომდინარე, მისი საინვესტიციო აქტიობის გათვალისწინებით. ბუნებისა და საცხოვრებელი სახლების საბაზრო ღირებულებას როცა ვადგენთ აქ მართო შენობებისა და ნაგებობების ღირებულება კი არ იგულისხმება, მათ ღირებულებას ემატება, ასევე, ღირებულება, გამომდინარე მათი ადგილმდებარეობიდან. ამდენად ქალაქის მიწის საბაზრო ღირებულებაზე ზემოქმედებას ახდენს სიახლოვე ქალაქის ცენტრთან, საინჟინრო, და სოციალური ინფრასტრუქტურის არსებობა. ყველაზე ძვირი მიწა არის ქალაქის ცენტრში. ცენტრიდან დაშორებით მცირდება მიწის ღირებულებაც. მაგალითად, ერთი კონკრეტული ფაქტი ანალიზი გვიჩვენებს, რომ ქალაქის ცენტრში, სადაც გადაადგილებაზე ხარჯი ნულის ტოლია, ანუ იქ სადაც მოსახლეობას გადაადგილება ტრანსპორტით ფაქტიურად არ უწევს და შესაბამისად მოსახლეობას სატრანსპორტო ხარჯი არა აქვთ, ასეთ ადგილას აშენებული საცხოვრებელი სახლის 1 მ-ში იხდიან უფრო მეტს ვიდრე იმ სახლში, რომელიც რამოდენიმე კილომეტრით არის დაშორებული ქალაქის ცენტრიდან.

ცენტრიდან დაშორება არის მნიშვნელოვანი მაჩვენებელი, მაგრამ არა ერთადერთი რომელიც მოქმედებს საცხოვრების ფასზე და შესაბამისად მიწის ფასზე.

უფრო საიმედოა, როდესაც ვანარმოებთ კომპლექსურ შეფასებას, რომელიც ეფუძნება ქალაქის ტერიტორიის რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მახასიათებლების შეფასებას, როგორც არსებულზე ისე პრესტიჟულ ეკონომიკურ მოთხოვნებზე გათვლით. ეკონომიკური შეფასების ამოცანა კი მდგომარეობს რაოდენობრივ გამოსახვაში იმ დიფერენციაციის გათვალისწინებით, რომელიც არსებობს ამა თუ იმ კონკრეტული კონკურენტუნარიანობიდან გამომდინარე, კონკრეტული ადგილისათვის.

უძრავი ქონების ბაზრის მონიტორინგს მიწაზე და შენობებზე ფასების დინამიკაზე ინფორმაციის მოპოვების გარდა, შეუძლია პასუხი გასცეს ქალაქის განვითარების დაგეგმვისათვის აუცილებელ კითხვებს:

- რამდენად იზრდება მოთხოვნილება ქალაქის მიწებზე მოსახლეობის განსახლების და დასაქმების საჭიროებისათვის;
- მიწის გამოყენების რა სახეობას აქვს პრი-

ორიტეტი;

- სად აქვს ადგილი მინათსარგებლობის ტრანსფორმაციას;
- მოთხოვნა-შემოთავაზების შეფარდების ტერიტორიული განაწილება;
- უძრავი ქონების ფასისა და მოსახლეობის შემოსავლების შეფარდების დინამიკა;
- ფასების რელიეფის მორფოდინამიკა;
- აგრეთვე სხვა საკითხები, რომლებიც ზემოთმოყვანილთან ერთად ე.წ. ურბანული ინდიკატორების სფეროა.

განხილული საკითხების ნომატიული ჩარჩოები დღეისათვის ცალსახად დადგენილი არ არის. მათ ნორმატიულ და მეთოდოლოგიურ საფუძველს წარმოადგენს:

- „საქართველოს საგადასახადო კოდექსი“ (2004 წ.).

- „ტერიტორიის ზონირების და არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის ტერიტორიული კოეფიციენტების განსაზღვრის სარეკომენდაციო მეთოდიკა“ დამტკიცებული საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრისა და საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის თავმჯდომარის 1998 წ. 25 ნოემბრის ბრძანებულებით.

ამ დოკუმენტებს წინ უძღოდა სხვადასხვა სტატუსისა და მეთოდოლოგიური ხასიათის დოკუმენტები. როგორცაა: „საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებში მიწის ნაკვეთების ღირებულების გაანგარიშების მეთოდიკა“, დამტკიცებული არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა კომიტეტის 1993 წლის 20 დეკემბრის 114 ბრძანებით; საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქების მიწის ნაკვეთების ღირებულების გაანგარიშების მეთოდიკა (შემსრულებელი ზ. კიკნაძე, მეთოდიკის ავტორი – თ. ჯეირანაშვილი, კ. ფოცხიშვილი) 1995; „არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის განსაზღვრის მეთოდიკა“.

ეკონომიკური შეფასებისათვის, უძრავი ქონების შეფასებისას საბაზრო ღირებულება ყველაზე უფრო სავარაუდოა, მითუმეტეს თუ ის გამყიდველსა და მყიდველს შორის მიმდინარეობს ყოველგვარი ძალდატანების გარეშე. როდესაც ღირებულების დადგენაზე საუბარი მანამდე დასაზუსტებელია შეფასების მიზანი, რომელიც ეხება, როგორც კერძო ასევე სახელმწიფო ინტერესებს. პროფ. ზ. კიკნაძე ზემოთ მითითებულ სტატიაში აღნიშნავს, რომ:

შეფასების ძირითად მიზნებს წარმოადგენენ:

- ინფორმაციის მიღება ქვეყნის დაგეგმვაზე (უპირველეს ყოვლისა, ტერიტორიულ-სივრცითი) და გადაწყვეტილებების მიღებაზე;
- ქვეყანაში შეფასების პოლიტიკის საფუძვლების ჩამოყალიბება;
- მიწის გადასახადის პოლიტიკის ჩამოყალიბება;
- საინვესტიციო პოლიტიკის ჩამოყალიბება.

შეფასების მეთოდის შერჩევა განპირობებულია როგორც შეფასების მასობრივ ასევე ერთეულ ხასი-

ათზე, უძრავი ქონების ტიპზე და ა.შ., თუმცა შეფასების პროცედურები დაიყვანება მსგავს სქემაზე;

- უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის დადგენა;
- ღირებულების შეფასების თარიღის დადგენა;
- შეფასების მიზნის განსაზღვრა;
- შეფასების საზღვრების (მთლიანად თუ ნაწილობრივ) განსაზღვრა;
- შემზღუდავი მიზნის განსაზღვრა;
- შეფასების მეთოდის (მეთოდების) შერჩევა.

ქალაქის მინათსარგებლობის ეფექტური ეკონომიკური მექანიზმის რეგულირების გზების განსაზღვრისათვის მნიშვნელოვანია კონსტრუქციული შეფასება. შეფასების მეთოდიკები სხვადასხვა ქვეყნებში, არსებული ან ისტორიული პირობებიდან გამომდინარე, განსხვავებულია და ხშირად ის ავტორთა მიგნებებსა და ვარაუდებს ასახავს.

დღესდღეისობით მწვავედ დგას მიწის საკადასტრო ღირებულების სრულყოფის საკითხი. ფაქტიურად არ არსებობს მიწის საკადასტრო ღირებულების განსაზღვრის ერთიანი მეთოდოლოგიური მიდგომა (კადასტრო ფრანგული სიტყვაა - *cadastre* - და ნიშნავს ცნობების სისტემატიზირებულ ნაკრებს, რომელიც შედგენილია შესაბამის ობიექტზე პერიოდული ან უწყვეტი შეგროვების გზით). სხვადასხვა ქალაქებში ის მიმდინარეობს სხვადასხვა პრინციპების საფუძველზე. მიწის საკადასტრო ღირებულება ჩვენი აზრით ახლოსაა ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების განსაზღვრის მოდიფიცირებულ მიდგომასთან. თავის მხრივ საკადასტრო ნაკვეთების ქალაქთმშენებლობითი ხარისხი დამოკიდებულია ელემენტარული საკადასტრო ერთეულის - მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის არსებობასა და ხარისხზე, როგორც ჯამური მაჩვენებელი გამრავლებული მის „წონით“ მნიშვნელობაზე.

მიწის საკადასტრო ღირებულება არის ადმინისტრაციულად რეგულირებადი ღირებულება, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. საკადასტრო ღირებულება ეს არის კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ღირებულება, რომელიც მის შეფასების საფუძველს წარმოადგენს.

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ღირებულება, რომელიც განთავსებულია შესაფასებელი ზონის საზღვრებში, განისაზღვრება ზონის მიწის საშუალო საბაზრო ღირებულების გამრავლებით შემასწორებელ კოეფიციენტზე, რომელიც ნაკვეთის თავისებურებებს ითვალისწინებს.

მიწის ნაკვეთის ანგარიშის შემოთავაზებული პროცედურა მოიცავს შემდეგ ძირითად ეტაპებს:

- მიწის საკადასტრო შეფასების საინფორმაციო ბაზის ჩამოყალიბება;
- ტერიტორიის წინასწარი შეფასების ზონირებას ქალაქთმშენებლობითი სიტუაციის, ფუნქციონალური გამოყენების, განაშენიანების ხასიათის მიხედვით;

– საცხოვრებელი განაშენიანების კლასიფიკაციას ტიპების მიხედვით, მისი აღდგენითი ღირებულების განსაზღვრით;

– მიწის საბაზრო და ნორმატიული ღირებულების მაჩვენებლის განსაზღვრას შესაფასებელი ზონის მიხედვით.

ტერიტორიის შეფასებაზე არსებით ზემოქმედებას ახდენს სუბიექტური და ობიექტური ფაქტორების ზემოქმედება. ობიექტურ ფაქტორებს განეკუთვნება ახალი ტექნიკისა და ტექნოლოგიების არსებობა ამა თუ იმ ტერიტორიაზე. სუბიექტური ფაქტორების განხილვისას საჭიროა ყურადღება მივაქციოთ ადგილობრივ პირობებს, რომელიც ტერიტორიალური განსხვავებულობის გამომწვევია. ფაქტორულ შეფასებას არსებითი როლი აკისრია და ის უნდა განვიხილოთ, როგორც ურთიერთდაკავშირებული და იმავდროულად შეჯერებული და რაოდენობრივად შეთანხმებული. ასევე მათ შორის არსებობს გარკვეული განსხვავებაც, რომელიც გამოხატულია ტერიტორიის მიმართ ურთიერთსაინანაღმდეგო ქმედებებში. თითოეული ფაქტორი, რომელსაც შესაფასებლად ვიყენებთ განსხვავდება სხვა ფაქტორებისაგან თავისი „წონით“ და ზემოქმედებით და ხასიათდება სივრცის ათვისების შესაბამისი მასშტაბით.

შესაფასებელი ტერიტორიის ფაქტორული ანალიზი ემყარება შემდეგ პრინციპს: განსახილველი ტერიტორია, იფარება რეგულარული ბადით, მართკუთხა კოორდინატებით, რომელიც ჰქმნის კვადრატების ბადეს ზომით 0,5კმ ´ 0,5 კმ, რომლის თითოეული კვადრატისათვის, ე.ი. ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ერთეულისათვის მოიაზრება ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთიანი ფაქტორების მნიშვნელობა მიმდევრობითი რანჟირებით. ეს ფაქტორებია:

1. დემოგრაფიული ტევადობა
2. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა;
3. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა;
4. სოციალური ინფრასტრუქტურა;
5. კეთილმოწყობა;
6. ეკოლოგიური პირობები (მათ შორის, ბუნებრივი);
7. პრესტიჟულობა.

შეფასების საფუძველია – გაზომვა აღნიშნული ფაქტორებისა და იმ „წონის“ შეფასება, დადგენა, რომელიც დამახასიათებელია მათი შინაარსისათვის. არჩეული ფაქტორები ფასდება ბალებით. ხდება ამ ფაქტორების შედარება ერთი კვადრატისათვის, ერთი ტერიტორიალურ-სტრუქტურული ერთეულისათვის, შემდეგ ხდება ასეთი ერთეულის ერთმანეთთან შეჯერება, მათი რანჟირება და ბოლოს ამა თუ იმ ერთეულის ქალაქთმშენებლობითი ხარისხის განსაზღვრა, რაც ქალაქის ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების დადგენაში დაგვეხმარება.

ფაქტორული შეფასების დროს მნიშვნელობის დასადგენად, ხარისხობრივ მნიშვნელობიდან რაოდენობრივზე გადასვლისას იყენებენ ექსპერტთა შეფასების მეთოდს, ეს მეთოდი მნიშვნელოვანია იმით, რომ ითვალისწინებს სპეციალისტთა

მოსაზრებებს. ასეთი მეთოდებიდან პრაქტიკაში უფრო მეტად ყურადღებას უთმობენ რიგითობის მეთოდს და შეფასების მეთოდს¹. მაგალითად, რიგითობის მეთოდის დროს ექსპერტი ყოველ ფაქტორს, მისი მნიშვნელობიდან გამომდინარე ანიჭებს შესაბამის რანგს, „წონას“ მაგალითად, ფაქტორების შემთხვევაში მათ შორის ყველაზე მნიშვნელოვანს მიენიჭება რანგი, შემდეგ მნიშვნელობის მიხედვით $n-1$ და ა.შ. თუ ავლნიშნავთ, რომ b რანგი k ექსპერტის მიერ მიენიჭა – j ფაქტორს, იმ შემთხვევაში საერთო წონა ამ ფაქტორისა (W_j) განისაზღვრება გამოსახულებით, სადაც

$$W_j = \frac{\sum_{k=1}^p b_{kj}}{\sum_{j=1}^n \sum_{k=1}^p b_{kj}}$$

აქ p არის ექსპერტთა რაოდენობა.²

მეორე მეთოდი ანუ შეფასების მეთოდის დროს ექსპერტთა ამოცანა მდგომარეობს თითოეული ფაქტორის ბალებით შეფასებაში ადრე განსაზღვრული ინტერვალით. თუ P_{kj} – არის ბალი, რომელიც მიანიჭებულია k ექსპერტის მიერ j – ფაქტორს, იმ შემთხვევაში საერთო წონა (W_j) – ფაქტორისთვის განისაზღვრება გამოსახულებით:

$$W_j = \frac{\sum_{k=1}^p \frac{P_{kj}}{\sum_{j=1}^n P_{kj}}}{\sum_{j=1}^n \sum_{k=1}^p \frac{P_{kj}}{\sum_{j=1}^n P_{kj}}}$$

ასეთი შეფასება და მონაცემთა ურთიერთშეჯერების შემდეგ ყოველი კონკრეტული ტერიტორიულ-სტრუქტურული ერთეულისათვის განისაზღვრება მისი წონა ქალაქის პერიმეტრის ფარგლებში, ანუ ხდება ტერიტორიის იერარქიზაცია, რაც გვაძლვს იმის საშუალებას, რომ შევძლოთ ამა თუ იმ ტერიტორიის „სამომხმარებლო ღირებულების“ განსაზღვრა, მისი კაპიტალური მშენებლობის მიზნით და არა მარტო კაპიტალური მშენებლობის რეალიზაციისათვის.

რა თქმა უნდა ზემოთ აღნიშნული 7 კრიტერიუმის, ფაქტორის გარდა ქალაქის ტერიტორიის შეფასებისას შეიძლება და სასურველია შემოტანილი იქნეს

1 გამოყენებულია პროფ. ზ. კიკნაძის სტატიის „ქალაქის ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების დადგენის ფორმაციაში“ მასალა, კრებულში „ქ. თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების მეთოდოლოგიური პრობლემები“. 2004 წ.

2 Я. Миколаш, Л. Питтерман. Управление охраной окружающей среды. Москва, Прогресс. 1983 г.

დამატებითი ფაქტორები, რომელიც უფრო მეტად შეუწყობს ხელს დასახული ამოცანის უფრო მაღალ ხარისხში გადაწყვეტას და უფრო დაგვაახლოებს ოპტიმალურ შედეგთან. აქ აუცილებლად გასათვალისწინებელია თითოეული ტერიტორიულ-სტრუქტურული ერთეულის „მეზობელ“ ერთეულებთან დამოკიდებულება და პირიქით სხვა ერთეულის ამ ერთეულზე ზემოქმედება, ანუ „გავლენის სფეროების წონის“ გათვალისწინება.

თითოეული ფაქტორის შეფასებისას აუცილებლად უნდა მოხდეს მისი ყველა დანარჩენ ფაქტორთან შედარება, ისე, რომ არ დაირღვეს ტრანზიტობის კანონი; მაგალითად, თუ ენიჭება უპირატესობა j ფაქტორს k ფაქტორთან შედარებით, ხოლო k ფაქტორს L ფაქტორთან შედარებით, ამ შემთხვევაში L ფაქტორი არ შეიძლება ვამჯობინოთ j ფაქტორს. ამ კანონის დარღვევა ნიშნავს ფაქტორების ლოგიკის მკაფიო იგნორირებას.

ფაქტორების დიდი რაოდენობით შემთხვევაში მათი დაწყვილების საკითხი პრობლემური ხდება, ამდენად ამ ამოცანის შესრულებისას უმჯობესია გამოვიყენოთ გამოთვლითი ტექნიკის საშუალებები.

დასკვნა: მას შემდეგ, როდესაც ჩავატარებთ შედარებებს უკვე შეგვიძლია განვსაზღვროთ თითოეული ფაქტორებისათვის მნიშვნელობების რაოდენობა, ტერიტორიაზე ზემოქმედების ხარისხი. თუ ორი ფაქტორიდან გაძნელდება რომელიმეს არჩევა იმ შემთხვევაში ორივე ფაქტორის აღიარება ხდება, როგორც ერთნაირი და ბოლოს ამ ფაქტორების ჯამს დაემატება 0,5 სიდიდე.

განვსაზღვრავთ, რა ფაქტორების თანმიმდევრობას საერთო ჯამურ მაჩვენებლებში, დაწყებული მაღალი მაჩვენებლებიდან დაბალი, მაჩვენებლები-სკენ, ჩვენ ვღებულობთ კონკრეტული ტერიტორიებისათვის ფაქტორების ზემოქმედების რიგს დალაგებულს მნიშვნელობის მიხედვით. ფაქტიურად ჩვენ ვანარმოეთ ფაქტორების იერარქიული დალაგება. ფაქტორების ამა თუ იმ ტერიტორიულ-სტრუქტურული ერთეულის ანალიზის დროს ყურადღებას იპყრობს ამ ტერიტორიის მიმზიდველობა, შეიძლება ითქვას პრესტიჟულობა. რომელიც გამოიხატება გარკვეული რეაქციით მოსახლეობის ცხოვრების პირობებზე, როგორიცაა საცხოვრებელი ფონდის არსებობა და ხარისხი, მოხერხებული კავშირები დასაქმების ადგილთან, რაოდენობა და შემადგენლობა სოციალურ ინფრასტრუქტურის ობიექტებისა, მოხერხებული მიღწევა მიზიდვის ძირითად ობიექტებთან, გარემოს ეკოლოგიურობის კარგი მახასიათებლობა და ა.შ. ამა თუ იმ ტერიტორიის პრესტიჟულობის განსაზღვრაში დიდ როლს თამაშობს საცხოვრებელ ზონასა და მოსახლეობის ობიექტებს შორის გადაადგილებაზე დახარჯული დროს რაოდენობა. დახარჯული დროის ეკონომია მნიშვნელოვან წილად განსაზღვრავს ერთი ტერიტორიის პრესტიჟულობას სხვა ტერიტორიებთან შედარებით.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. ზ.კიკნაძე, თ.ჯეირანაშვილი, კ.ფოცხიშვილი. „არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების გადასახადის განსაზღვრის მეთოდიკა“. 1993 წ.
2. ზ.კიკნაძე. „ქალაქის ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების დადგენის ფორმაცია“. კრებულში „ქ. თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების მეთოდოლოგიური პრობლემები“. 2004 წ.
3. Я.Миколаш, Л.Пишерман. Управление охранной окружающей среды. М, Прогресс, 1983 г.
4. В.Владимиров. «Расселение и экология». М, Стройиздам, 1996 г.
5. ლ.ვარდოსანიძე. „ქ. ზესტაფონის ტერიტორიის ზონირება ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების მიხედვით. 2004 წ.
6. თ.მახარაშვილი. „ქალაქთმშენებლობითი სტრუქტურების სივრცობრივ-გეგმარებითი ორგანიზაცია“. წყარო: ლექციათა კურსის დოკუმენტაცია. გერმანია-საქართველოს ერთობლივი კრებული. 2002 წ.