

ИРГЭНД ӨМЧЛҮҮЛЭХ ГАЗРЫН ҮНЭЛГЭЭНИЙ АРГАЧЛАЛ

1. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан зориулалтаар иргэнд өмчлүүлэх газрын үнийг тодорхойлоход энэхүү аргачлалыг мөрдөнө.

2. Энэхүү аргачлалаар тодорхойлсон үнэ нь иргэнд өмчлүүлэх газрын худалдах үнэ, дуудлага худалдааны журмаар өмчлүүлэх тохиолдолд дуудлагын худалдааны доод үнэ байна.

3. Иргэнд өмчлүүлэх газрын үнийг газар ашиглалтын үндсэн зориулалтаас нь шалтгаалан дараахь байдлаар тодорхойлно:

3.1. гэр бүлийн хэрэгцээний болон газар тариалангийнхаас бусад аж ахуйн зориулалтаар өмчлүүлэх газрын үнэ;

3.2. газар тариалангийн зориулалтаар өмчлүүлэх газрын үнэ.

4. Гэр бүлийн хэрэгцээний болон газар тариалангийнхаас бусад аж ахуйн зориулалтаар өмчлүүлэх газрын үнийг тодорхойлоход дараахь зарчмыг баримтална:

4.1. гэр бүлийн хэрэгцээний болон газар тариалангийнхаас бусад аж ахуйн зориулалтаар өмчлүүлэх газар нь тухайн хот, тосгон, бусад суурины газрын аль зэрэглэлд хамаарагдаж байгаа, ямар суурь үнэлгээтэйг “Газрын төлбөрийн хуулийг хэрэгжүүлэх талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” Засгийн газрын 1997 оны 6 дугаар сарын 25-ны өдрийн 152 дугаар тогтоолын 2 дугаар хавсралтыг үндэслэн тогтооно;

4.2. гэр бүлийн хэрэгцээний болон газар тариалангийнхаас бусад аж ахуйн зориулалтаар өмчлүүлэх газрын үнийг тодорхойлохдоо хот, тосгон, бусад суурин газрын газрын суурь үнэлгээ, байршил, инженерийн хангамж, нийгэм, эдийн засгийн болон байгаль, экологийн нөхцөлийг харгалзан үзнэ;

4.3. энэ аргачиллын 4.2-т заасан ялгаварт нөхцөлийг дор дурдсан итгэлцүүрээр илэрхийлэх бөгөөд итгэлцүүрийг хэрэглэхдээ төвөөс гадагшлах тутам буурах зарчмыг баримтална:

4.3.1. нийслэл, улсын зэрэглэлтэй хотод 1,0-0,3;

4.3.2. аймгийн зэрэглэлтэй хотод 1,0-0,5;

4.3.3. сумдын төв, бусад суурин 1,0-0,6.

4.4. Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт зааснаар сум, дүүргийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас тогтоосон итгэлцүүрийг хэрэглэх газрын зааг, хязгаар энэ аргачиллын 4.3-т заасан итгэлцүүрийг үндэслэн сум, дүүргийн Засаг дарга иргэнд өмчлүүлэх газрын үнийг тогтооно.

Жишээлбэл, Улаанбаатар хотын инженерийн шугам сүлжээ, зам харилцаанаас алслагдсан газарт иргэн гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар 700 м² газрыг өмчилж авахаар хүсэлт гаргасан гэж үзээд уг газрын үнийг тодорхойбол:

Энэ тохиолдолд Улаанбаатар хотын 1 м² газрын суурь үнэлгээ болох 44000 төгрөгийг инженерийн шугам сүлжээ, зам харилцаанаас алслагдсан нөхцөлийг харгалзан энэ аргачиллын 4.3.1-д зааснаар 0,3 гэсэн итгэлцүүрээр үржүүлэхэд тухайн бүсийн 1 м² талбайн үнэ 13200 төгрөг болж байна.

Өөрөөр хэлбэл тооцоолсон бүс дэх 700 м² талбайн үнэ нь:
 $13200\text{төг}/\text{м}^2 \times 700\text{ м}^2 = 9240000\text{ төгрөг}$ болно.

5. Газар тариалангийн зориулалтаар өмчлүүлэх газрын үнийг газрын төлөв байдал чанарын улсын хянан баталгаагаар тогтоогдсон нэгж талбар бүрээр тодорхойлно.

6. Газар тариалангийн зориулалтаар өмчлүүлэх газрын үнийг тодорхойлоход дараахь зарчмыг баримтална:

6.1. газар тариалангийн зориулалтаар өмчлүүлэх газар нь Монгол Улсын газрын нэгдмэл сангийн үнэлгээний тойргийн хуваарийн аль тойрогт хамаарагдах, 1 га тариалангийн газрын суурь үнэлгээг Засгийн газрын 1997 оны 152 дугаар тогтоолын 1, 3 дугаар хавсралтыг үндэслэн тодорхойлно.

6.2. өмчлүүлэх газрын нэгж талбар бүрийн хөрсний шинж чанар, төлөв байдлын Хүснэгт-1-д заасан үзүүлэлт бүрт тохирох итгэлцүүрээр суурь үнэлгээг үржүүлэн 1 га газрын үнийг тооцно.

Хүснэгт-1

№	Хөрсний шинж чанар, төлөв байдал	Үзүүлэлтүүд	Засварлах итгэлцүүр
1	Ялзмаг агууламж /хувиар/	3,0-аас дээш	1,0
		2,0-3,0	0,8
		1,0-2,0	0,6
		0,2-1,0	0,4
2	Ялзмагт үе давхаргын зузаан /см/	30-с дээш	1,0
		25-30	0,9
		16-25	0,8
		10-15	0,7
3	Налуу /хэмээр/	1 ⁰ -аас бага	1,0
		1-3 ⁰	0,9
		3-5 ⁰	0,8
		5-7 ⁰	0,6
4	Чулуужилтын зэрэг	Бага	0,9
		Дунд	0,8
		Их	0,7
		Маш их	0,6
5	Хөрсний элэгдэл эвдрэлийн зэрэг	Эвдрэлд ороогүй	1,0
		Сул	0,8
		Дунд зэрэг	0,6
		Хүчтэй эвдэрсэн	0,4

Жишээлбэл, Төв аймгийн Өндөрширээт сумын нэг өрх газар тариалангийн зориулалтаар 9/234 нэгж талбарын дугаартай талбайг өмчилж авахаар хүсэлт гаргасан гэж үзээд үнийг нь тодорхойлбол:

а/ Төв аймаг нь Засгийн газрын 1997 оны 152 дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралтад заасны дагуу газрын үнэлгээний Хангай Хэнтийн уулархаг тойрогт хамаарагдах бөгөөд 3 дугаар хавсралтын дагуу 1 га тариалангийн газрын суурь үнэлгээ 3859000 төгрөг болно;

б/ тухайн нэгж талбарын хөрсний шинж чанар, төлөв байдлын үзүүлэлт бүрээр итгэлцүүрийг сонгон авахад дараахь байдалтай байна:

№	Хөрсний шинж чанар, төлөв байдал	Үзүүлэлтүүд	Засварлах итгэлцүүр
1	Ялзмаг агууламж /хувиар/	1,09	0,6
2	Ялзмагт үе давхаргын зузаан /см/	20	0,8
3	Налуу /хэмээр/	1-3 ⁰	0,9
4	Чулуужилтын зэрэг	Бага	0,9
5	Хөрсний элэгдэл эвдрэлийн зэрэг	Дунд зэрэг	0,6

в/тухайн тойргийн 1 га тариалангийн газрын суурь үнэлгээг сонгосон итгэлцүүрүүдээр үржүүлбэл 1 га талбайн үнэ нь:

$3859000 \text{ төг/га} \times 0,6 \times 0,8 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,6 = 900227 \text{ төг/га}$
болж байна.

г/өмчлүүлэх тухайн 234 га талбайн үнэ нь нийт:

$900227 \text{ төг/га} \times 234 \text{ га} = 210653118 \text{ төгрөг}$ болно.

----oOo----