

## **АРГАЧЛАЛ ШИНЭЧЛЭН БАТЛАХ ТУХАЙ**

Засгийн газрын агентлагийн эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.4 дэх хэсэг, Газрын тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 23.2.13 дахь заалтыг үндэслэн ТУШААХ нь:

1.Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох аргачлалыг 1 дүгээр хавсралтаар, Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох итгэлцүүрийг 2 дугаар хавсралтаар тус тус баталсугай.

2.Энэ тушаалын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Газрын судалгаа шинжилгээ, бодлого төлөвлөлтийн газар /А.Амарсайхан/-т үүрэг болгосугай.

ДАРГА

А.ЭНХМАНЛАЙ

Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын даргын 2024 оны ..... сарын ....-ний өдрийн ..... дугаар тушаалын 1 дүгээр хавсралт

## **ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, АШИГЛАХ ЭРХИЙН ДУУДЛАГА ХУДАЛДААНЫ АНХНЫ ҮНИЙГ ТОДОРХОЙЛОХ АРГАЧЛАЛ**

### **Нэг.Нийтлэг үндэслэл**

1.1.Газрын тухай хуулийн 33.1.2-т заасан газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлоход энэ аргачлалыг дагаж мөрдөнө.

1.2.Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлоход Засгийн газраас тогтоосон газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээг үндэслэл болгоно.

1.3.Энэ аргачлалын дагуу тооцсон газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь газар эзэмших эрх шилжүүлсний орлогод албан татвар ногдуулах үнэлгээ болох бөгөөд газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тооцох жишээ, бодлогыг энэ аргачлалын хавсралт “Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ бодох жишээ”-ээс харна.

1.4.Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг дараах томъёогоор бодно.

$$\Delta P = P_{cy} \times K \times S$$

$\Delta P$  -Дуудлага худалдааны анхны үнэ

$P_{cy}$  -1м.кв газрын суурь үнэлгээ

$K$  -Итгэлцүүр

$S$  -Талбайн хэмжээ /м.кв/

### **Хоёр.Хот, тосгон бусад суурин газарт газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох**

2.1.Хот, тосгон, бусад суурины газарт газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлохдоо энэ аргачлалын 1.2-д заасныг үндэслэнэ.

2.2.Нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Сонгинохайрхан, Сүхбаатар, Хан-Уул дүүрэгт газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох итгэлцүүрийг Хүснэгт 1-ээс сонгоно.

2.3.Нийслэлийн Багануур, Багахангай, Налайх дүүрэг, 21 аймгийн төвийн сум болон бусад суманд газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох итгэлцүүрийг Хүснэгт 2-оос сонгоно.

2.4.Чөлөөт бүсийн газрын газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох итгэлцүүрийг Хүснэгт 3-аас сонгоно.

2.5.Нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Сонгинохайрхан, Сүхбаатар, Хан-Уул дүүргийн хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн зориулалтын 1-7 дугаар бүс, гэр бүлийн хамтын хэрэгцээний 14-15 дугаар бүсийн газар эзэмших, ашиглах дуудлага худалдааны анхны үнийг тооцохдоо Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар батлагдсан Нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй,

Сонгинохайрхан, Сүхбаатар, Хан-Уул дүүргийн газрын үнэлгээний зэрэглэл (бүс), 1 га газрын суурь үнэлгээ болон тус аргачлалын 2 дугаар хавсралтаар батлагдсан Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох итгэлцүүрийг дараах байдлаар тооцно.

2.5.1.хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн зориулалтын 1-7 дугаар бүсийн газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тухайн зориулалтын 8 дугаар бүсийн суурь үнэ, итгэлцүүрээр.

2.5.2.Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээний 14-15 дугаар бүсийн газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тухайн зориулалтын 13 дугаар бүсийн суурь үнэ, итгэлцүүрээр.

2.6. Улсын хөгжлийн бодлого төлөвлөлтийн баримт бичигт тусгагдсан төсөл арга хэмжээг хэрэгжүүлэх зорилгоор аялал жуулчлал, мод үржүүлэг, ойжуулалт, эрчимжсэн мал аж ахуй, фермерийн зориулалттай газрын дуудлага худалдааны анхны үнийг дараах хувиар тооцно. Үүнд:

№	Газар ашиглалтын зориулалт	Дуудлага худалдааны анхны үнэ тооцох хувь.
1.	Аялал жуулчлал	60%
2.	Мод үржүүлэг, ойжуулалт	50%
3.	Эрчимжсэн мал аж ахуй, фермер	70%

### **Гурав.Тариалангийн газрын эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох**

3.1.Тариалангийн газрын эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлохдоо энэ аргачлалын 1.2-д заасныг үндэслэнэ.

3.2.Хөдөө аж ахуйн газрын тойрогт хамаарах 1 га тариалангийн газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тогтооход хэрэглэх итгэлцүүрийг тариалах таримлын төрлөөс нь хамааруулан Хүснэгт 4-өөс сонгоно.

3.3.Тариалангийн газрын эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлохдоо талбайн хэмжээнээс хамааруулан дараах хувиар бодож тооцно. Үүнд:

№	Талбайн хэмжээ	Дуудлага худалдааны анхны үнэ тооцох хувь.
1.	0-500 га хүртэл	100%
2.	501-1000 га	80%
3.	1000 га-аас дээш	60%

### **Дөрөв.Зам, шугам сүлжээний газрын эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох**

4.1.Зам, шугам сүлжээний газрын эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлохдоо Засгийн газраас тогтоосон газрын үнэлгээний худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээний газрын ангилалд хамруулан энэ аргачлалын 1.2-т заасныг үндэслэнэ.

4.2.Зам, шугам сүлжээний газрыг холбогдох хууль, журам, дүрэм, стандартад заасан хамгаалалтын бүс, зурвасаар тооцож, дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох итгэлцүүрийг хүснэгт 5-аас сонгоно.

Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын даргын 2024 оны ... сарын ...-ний өдрийн ..... дугаар тушаалын 2 дугаар хавсралт

## ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, АШИГЛАХ ЭРХИЙН ДУУДЛАГА ХУДАЛДААНЫ АНХНЫ ҮНИЙГ ТОДОРХОЙЛОХ ИТГЭЛЦҮҮР

НИЙСЛЭЛИЙН БАЯНГОЛ, БАЯНЗҮРХ, ЧИНГЭЛТЭЙ, СОНГИНОХАЙРХАН, СҮХБААТАР, ХАН-УУЛ ДҮҮРЭГТ ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, АШИГЛАХ ЭРХИЙН ДУУДЛАГА ХУДАЛДААНЫ АНХНЫ ҮНЭ ТОДОРХОЙЛОХ ИТГЭЛЦҮҮР

Хүснэгт 1

Газрын үнэлгэний зэрэглэл /бус/-ийн	Газар ашиглах зориулалт										
	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	Нийтийн зориулалттай орон сууц	Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ	Нефтийн бүтээгдэхүүний агуулах, шатахуун түгээх станц	Бүх төрлийн авто зогсоол (гараж) барих /газар дээрх, доорх/	Инженерийн шугам сүлжээ, түүний дэд бүтцийн барилга байгууламж	Төмөр зам, нисэх онгоцны буудлын барилга байгууламж	Шашин, сүм, хийд	Химийн хорт бодис, арьс, шир, ноос, ноолуурын үйлдвэр, цэвэрлэх байгууламж болон аюултай хог хаягдлын үйлдвэрлэл	Бүх төрлийн үйлдвэрлэл /хөдөө аж ахуйгаас бусад/	Хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэл
	Засварлах итгэлцүүр										
1	0.856	0.732	1.1	1.28	1.42	0.28	0.05	1.265	1.28	0.8	-
2	0.9	1.05	1.115	1.326	1.75	0.37	0.07	1.650	1.325	0.83	-
3	1.36	1.27	1.095	1.376	2.295	0.422	0.085	1.940	1.376	0.86	-
4	1.52	1.69	1.0	1.448	1.91	0.562	0.113	2.045	1.448	0.905	-
5	1.73	1.68	0.85	1.448	1.72	0.562	0.113	1.633	1.448	0.905	-
6	1.4	1.30	0.75	1.5	1.5	0.253	0.127	1.600	1.5	0.9	-
7	0.45	1.09	0.735	1.45	1.146	0.289	0.145	1.192	1.4	0.6	-
8	0.4	0.431	0.22	1.076	0.86	0.17	0.128	1.017	1.076	0.086	0.58
9	0.46	0.645	0.175	1.229	0.405	0.254	0.191	1.048	1.229	0.086	0.7
10	0.52	0.43	0.127	1.075	0.345	0.169	0.127	0.770	1.075	0.069	0.46
11	0.61	0.21	0.095	0.46	0.259	0.16	0.102	0.625	0.46	0.047	0.335
12	1.235	0.23	0.12	0.492	0.259	0.19	0.127	0.678	0.492	0.142	0.414
13	1.85	0.23	0.115	0.492	0.516	0.19	0.127	0.678	0.492	0.096	0.414
14	-	0.385	0.08	0.3	0.352	0.265	0.254	0.775	0.287	0.295	0.7
15	-	0.385	0.101	0.3	0.43	0.265	0.254	0.775	0.287	0.368	0.7
16	-	0.475	0.23	0.575	0.43	0.317	0.317	0.863	0.574	0.406	0.086

**НИЙСЛЭЛИЙН БАГАНУУР, БАГАХАНГАЙ, НАЛАЙХ ДҮҮРЭГ, 21 АЙМГИЙН 330 СУМАНД ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, АШИГЛАХ ЭРХИЙН ДУУДЛАГА ХУДАЛДААНЫ АНХНЫ ҮНЭ ТОДОРХОЙЛОХ ИТГЭЛЦҮҮР**

*Хүснэгт 2*

Суурин газар			Засварлах итгэлцүүр /газар ашиглах зориулалтаар/				
Аймаг, нийслэл	Сум, дүүрэг	Газрын үнэлгээний зэрэглэл /бүс/-ийн дугаар	Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	Худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээ	ХАА-н үйлдвэрлэл	ХАА-гаас бусад үйлдвэрлэл	
Нийслэл	Багануур	1	0.62	0.33	0.25	0.2	
		2	0.68	0.44	0.37	0.25	
		3	0.75	0.66	0.55	0.39	
		4	0.85	0.54	0.65	0.45	
		5	0.85	-	-	-	
		6	0.85	-	-	-	
		7	1.45	-	-	-	
		8	1.45	-	-	-	
		9	1.2	-	-	-	
Нийслэл	Багахангай	1	0.2	0.5	0.3	0.3	
		2	0.2	0.5	0.3	0.3	
Нийслэл	Налайх	1	0.36	0.23	0.29	0.14	
		2	0.39	0.26	0.34	0.15	
		3	0.39	0.2	0.33	0.1	
		4	0.39	-	-	-	
		5	0.43	-	-	-	
		6	0.47	-	-	-	
		7	0.47	-	-	-	
		8	0.53	-	-	-	
		9	0.53	-	-	-	
		10	0.6	-	-	-	
		11	0.6	-	-	-	
		12	0.75	-	-	-	
Архангай	Эрдэнэбулган	1	0.2	0.6	0.3	0.3	
		2	0.2	0.6	0.3	0.3	
		3	0.2	0.6	-	-	
		4	0.2	-	-	-	
		Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4
Баян-Өлгий	Өлгий	1	0.5	0.5	0.3	0.3	
		2	0.5	0.5	0.3	0.3	
		3	0.5	0.5	0.3	0.3	
		4	0.5	0.5	0.3	0.3	
		5	0.5	-	-	-	
		6	0.5	-	-	-	
		7	0.5	-	-	-	
		Бусад сум		0.4	0.4	0.3	0.4
Баянхонгор	Баянхонгор	1	0.5	0.3	0.3	0.3	
		2	0.5	0.3	0.3	0.3	
		3	0.5	0.3	0.3	0.3	
		4	0.5	0.3	0.3	0.3	
		Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4
	Булган	Булган	1	0.4	0.6	0.3	0.3
			2	0.4	0.6	0.3	0.3
			3	0.4	0.6	0.3	0.3
4			0.4	0.6	0.3	0.3	
5			0.4	0.6	0.3	0.3	
6			0.4	-	-	-	
7			0.4	-	-	-	

		8	0.4	-	-	-
		9	0.4	-	-	-
		Бусад сум		0.4	0.4	0.4
Говь-Алтай	Есөнбулаг	1	0.3	0.5	0.3	0.5
		2	0.3	0.4	0.2	0.4
		3	0.25	0.3	0.15	0.4
		4	0.2	0.2	0.1	0.35
		5	0.2	0.2	0.1	0.3
		6	0.2	0.2	0.1	0.25
	Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4
Говьсүмбэр	Сүмбэр	1	0.3	0.3	0.3	0.3
		2	0.3	0.3	0.3	0.3
		3	0.3	0.3	0.3	0.3
		4	0.3	0.3	0.3	0.5
		5	0.3	0.3	0.3	0.5
	Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4
Дархан-Уул	Дархан	1	1	0.8	0.6	0.6
		2	1	0.6	0.6	0.6
		3	1	0.6	0.6	0.6
		4	1	0.6	0.6	0.6
		5	1	0.6	0.6	0.6
		6	1	0.6	0.6	0.6
		7	1	0.6	0.6	0.6
		8	1	0.6	0.6	0.6
		9	1	0.6	0.6	0.6
		10	1	0.6	0.6	0.6
		11	1	0.6	0.6	0.6
		12	1	0.6	0.6	0.6
		13	1	-	0.6	0.6
		Бусад сум		0.5	0.5	0.5
Дорноговь	Сайншанд	1	0.2	0.5	0.1	0.2
		2	0.2	0.2	0.1	0.1
		3	0.2	0.2	0.1	0.1
		4	0.2	0.2	0.1	0.1
		5	0.2	0.2	0.1	0.1
		6	0.2	0.2	0.1	0.1
		7	0.2	0.2	0.1	0.1
		8	0.2	-	-	-
		9	0.2	-	-	-
	Замын-Үүд	1	0.2	0.4	0.1	0.2
		2	0.2	0.2	0.1	0.1
		3	0.2	0.2	0.1	0.1
		4	0.2	0.2	0.1	0.1
		5	0.2	0.2	0.1	0.1
	Бусад сум		0.3	0.3	0.1	0.2
Дорнод	Хэрлэн	1	0.7	0.4	0.4	0.4
		2	0.7	0.3	0.3	0.3
		3	0.7	0.3	0.3	0.3
		4	0.7	0.3	0.3	0.3
		5	0.7	0.3	0.3	0.3
		Бусад сум		0.4	0.4	0.4
Дундговь	Сайнцагаан	1	0.4	0.4	0.2	0.2
		2	0.4	0.4	0.2	0.2
		3	0.4	0.4	0.2	0.2
		4	0.4	0.4	0.2	0.2
		5	0.4	-	-	-
		6	0.4	-	-	-
	7	0.4	-	-	-	
	Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4
Завхан	Улиастай	1	0.4	0.4	0.4	0.4

		2	0.4	0.4	0.4	0.4
		3	0.4	0.4	0.4	0.4
		4	0.4	0.4	0.4	0.4
		5	0.4	0.4	0.4	0.4
		6	0.4	0.4	0.4	0.4
		Тосонцэнгэл	1	0.2	0.2	0.2
		2	0.2	0.2	0.2	0.2
		3	0.2	0.2	0.2	0.2
		4	0.2	0.2	0.2	0.2
		Бусад сум		0.4	0.4	0.4
Орхон	Баян-Өндөр	1	0.8	1	0.5	0.75
		2	0.8	0.6	0.5	0.8
		3	0.8	0.6	0.5	0.5
		4	0.8	0.6	0.5	0.5
		5	0.8	0.5	0.5	0.5
		6	0.8	-	-	-
		7	0.8	-	-	-
		8	0.8	-	-	-
	Бусад сум		0.5	0.5	0.5	0.5
Өвөрхангай	Арвайхээр	1	0.3	0.2	0.2	0.2
		2	0.3	0.2	0.2	0.2
		3	0.3	0.2	0.2	0.2
		4	0.3	0.2	0.2	0.2
		5	0.3	0.2	0.2	0.2
		6	0.3	0.2	0.2	0.2
		7	0.3	0.2	0.2	0.2
		8	0.3	0.2	0.2	0.2
		9	0.3	0.2	0.2	0.2
		10	0.3	-	-	-
		11	0.3	-	-	-
		12	0.3	-	-	-
		13	0.3	-	-	-
		14	0.3	-	-	-
		15	0.3	-	-	-
	Хархорин	1	0.3	0.2	0.2	0.2
		2	0.3	0.2	0.2	0.2
		3	0.3	0.2	0.2	0.2
		4	0.3	0.2	0.2	0.2
		5	0.3	0.2	0.2	0.2
		6	0.3	-	-	-
		7	0.3	-	-	-
		Бусад сум		0.4	0.4	0.4
Өмнөговь	Даланзадгад	1	0.4	0.2	0.1	0.1
		2	0.4	0.2	0.1	0.1
		3	0.3	0.2	0.1	0.1
		4	0.3	0.2	0.1	0.1
		5	0.2	0.2	0.1	0.1
		6	0.2	0.2	0.1	0.1
		7	0.1	0.2	0.1	0.1
		8	-	-	0.1	-
	Ханбогд	1	0.2	0.1	0.1	0.1
		2	0.2	0.1	0.1	0.1
		3	0.2	0.1	0.1	0.1
		4	0.2	0.1	0.1	0.1
		5	0.2	0.1	0.1	0.1
		6	0.2	-	-	-
		7	0.2	-	-	-
	Цогтцэций	1	0.2	0.1	0.1	0.1
		2	0.2	0.1	0.1	0.1
		3	0.2	0.1	0.1	0.1

		4	0.2	0.1	0.1	0.1
		5	0.2	0.1	0.1	0.1
		6	0.2	0.1	0.1	0.1
		7	0.2	0.1	0.1	0.1
	Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4
Сүхбаатар	Баруун-Урт	1	0.4	0.3	0.3	0.2
		2	0.4	0.3	0.3	0.2
		3	0.4	0.3	0.3	0.2
		4	0.4	0.3	0.3	0.2
		5	0.4	0.3	0.3	0.2
	Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4
Сэлэнгэ	Сүхбаатар	1	0.3	0.4	0.4	0.4
		2	0.3	0.4	0.4	0.4
		3	0.3	0.4	0.4	0.4
		4	0.3	0.4	0.4	0.4
		5	0.3	0.4	0.4	0.4
		6	0.3	0.4	0.4	0.4
		7	0.3	0.4	0.4	0.4
		8	0.3	0.4	0.4	0.4
	Мандал	1	0.3	0.2	0.2	0.2
		2	0.3	0.2	0.2	0.2
		3	0.3	0.2	0.2	0.2
		4	0.3	0.2	0.2	0.2
		5	0.3	0.2	0.2	0.2
		6	0.3	0.2	0.2	0.2
		7	0.3	-	-	-
		8	0.3	-	-	-
		9	0.3	-	-	-
		10	0.3	-	-	-
		11	0.3	-	-	-
	Алтанбулаг	1	0.3	0.2	0.2	0.2
		2	0.3	0.2	0.2	0.2
		3	0.3	0.2	0.2	0.2
		4	0.3	0.2	0.2	0.2
	Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4
Төв	Зуунмод	1	0.3	0.2	0.2	0.2
		2	0.3	0.2	0.2	0.2
		3	0.3	0.2	0.2	0.2
		4	0.3	0.2	-	-
		5	0.3	0.2	-	-
		6	0.3	-	-	-
		7	0.3	-	-	-
		8	0.3	-	-	-
		9	0.3	-	-	-
	Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4
Увс	Улаангом	1	0.6	0.4	-	-
		2	0.6	0.4	-	0.3
		3	0.6	0.4	0.2	0.3
		4	0.6	0.4	0.2	0.3
		5	0.6	0.4	0.2	0.3
	Бусад сум		0.4	0.4	0.2	0.4
Ховд	Жаргалант	1	0.3	0.3	0.3	0.3
		2	0.3	0.3	0.3	0.3
		3	0.3	0.3	0.3	0.3
		4	0.3	0.3	0.3	0.3
		5	0.3	0.3	0.3	0.3
		6	0.3	0.3	0.3	0.3
		7	0.3	0.3	0.3	0.3
		8	0.3	0.3	0.3	0.3
		9	0.3	0.3	0.3	0.3



		10	0.3	0.3	0.3	0.3
		11	0.3	0.3	0.3	0.3
	Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4
Хөвсгөл	Мөрөн	1	0.5	0.3	0.3	0.3
		2	0.5	0.3	0.3	0.3
		3	0.5	0.3	0.3	0.3
		4	0.5	0.3	0.3	0.3
		5	0.5	0.3	0.3	0.3
		6	0.5	0.3	0.3	0.3
	Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4
Хэнтий	Хэрлэн	1	0.3	0.2	0.1	0.2
		2	0.3	0.2	0.1	0.2
		3	0.3	0.2	0.1	0.2
		4	0.3	0.2	0.1	0.2
		5	0.3	0.2	0.1	0.2
		6	0.3	-	-	-
	Бор-Өндөр	1	0.3	0.2	0.2	0.2
		2	0.3	0.2	0.2	0.2
		3	0.3	0.2	0.2	0.2
		4	0.3	-	-	-
		5	0.3	-	-	-
	Бусад сум		0.4	0.4	0.4	0.4

**ЧӨЛӨӨТ БҮСИЙН ГАЗРЫН ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, АШИГЛАХ ЭРХИЙН ДУУДЛАГА  
ХУДАЛДААНЫ АНХНЫ ҮНИЙГ ТОДОРХОЙЛОХ ИТГЭЛЦҮҮР**

*Хүснэгт 3*

Д/д	Чөлөөт бүсийн нэр	Засварлах итгэлцүүр	
		Худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээ	Хөдөө аж ахуйгаас бусад үйлдвэрлэл
1	Алтанбулаг	0.2	0.08
2	Замын-Үүд	0.3	0.16
3	Цагааннуур	0.08	0.04

**ХӨДӨӨ АЖ АХУЙН ГАЗРЫН ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, АШИГЛАХ ЭРХИЙН ДУУДЛАГА  
ХУДАЛДААНЫ АНХНЫ ҮНИЙГ ТОДОРХОЙЛОХ ИТГЭЛЦҮҮР**

*Хүснэгт 4*

Тойргийн дугаар	Тойргийн нэр	Ашиглалтын зориулалт	
		Үр тариа, тэжээлийн ургамал тариалах	Төмс, хүнсний ногоо бусад ургамал тариалах
		Засварлах итгэлцүүр	
Х-1	Хөвсгөлийн баруун хэсгийн тайгат өндөр уул, хотгорын тойрог	0.018	0.046
Х-2	Хөвсгөлийн зүүн хэсгийн тайгат дундаж уулсын тойрог	0.016	0.04
Х-3	Хан хөхийн нурууны ойт хээр бүхий тойрог	0.034	0.075
Х-4	Булнай-Тарвагатайн нурууны ой, тайга бүхий тойрог	0.022	0.056
Х-5	Хангайн тэгш өндөрлөгийн тойрог	0.04	0.09
Х-6	Орхон-Туулын савын бэсрэг уулс бүхий ойт хээрийн тойрог	0.016	0.035
Х-7	Сэлэнгэ-Орхоны хөндийн хээр бүхий тойрог	0.02	0.044
Х-8	Хэнтийн төв хэсгийн тайгын тойрог	0.026	0.058
Х-9	Хэнтийн зах хаяа уулсын ойт хээрийн тойрог	0.017	0.037
Х-10	Улз голын савын ойт хээр, хээрийн тойрог	0.014	0.034

X-11	Хархираа-Түргэний өндөр уулс, хотгорын тойрог	0.03	0.05
X-12	Алтай Таван богдын өндөр уулын тойрог	0.025	0.047
X-13	Мөнх хайрханы өндөр уулын тойрог	0.018	0.04
X-14	Хар азарга-Гичгэний нурууны өндөр уулын тойрог	0.024	0.056
X-15	Дэгээ-Нөмрөг голын савын дундаж уулсын тойрог	0.012	0.032
Г-1	Увс нуурын хотгорын тойрог	0.02	0.035
Г-2	Хяргас нуурын хотгорын тойрог	0.02	0.035
Г-3	Алтайн нурууны салбар уулс, хотгорын тойрог	0.018	0.042
Г-4	Нууруудын хөндийн тойрог	0.02	0.047
Г-5	Их, Бага Богдын уулсын тойрог	0.01	0.03
Г-6	Гурвансайханы уулсын тойрог	0.01	0.03
Г-7	Баруун хуурайн хотгорын тойрог	0.016	0.038
Г-8	Алтайн өвөр говийн тойрог	0.018	0.043
Г-9	Дорнод говийн хойт хэсгийн тойрог	0.015	0.035
Г-10	Дорнод говийн өмнөд хэсгийн тойрог	0.01	0.031
Т-1	Дундад халхын тэгш өндөрлөгийн тойрог	0.015	0.03
Т-2	Хэрлэн голын хойт Хөх нуур орчмын тойрог	0.012	0.031
Т-3	Хэрлэн голын өмнөд Баруун уртын нам уулсын тойрог	0.01	0.03
Т-4	Мэнэнгийн тэгш талын тойрог	0.01	0.03
Т-5	Дарьгангын тэгш өндөрлөгийн тойрог	0.01	0.03
Т-6	Эрдэнэцагааны нам уулсын тойрог	0.011	0.03

**ЗАМ, ШУГАМ СҮЛЖЭЭНИЙ ГАЗРЫН ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, АШИГЛАХ ЭРХИЙН  
ДУУДЛАГА ХУДАЛДААНЫ АНХНЫ ҮНИЙГ ТОДОРХОЙЛОХ ИТГЭЛЦҮҮР**

*Хүснэгт 5*

Д/д	Ангилал	Засварлах итгэлцүүр
1.	Олон улсын чанартай	0.02
2.	Улсын чанартай авто зам	0.01
3.	Орон нутгийн чанартай авто зам	0.01
4.	Нийслэлийн авто зам	0.01
5.	Тусгай зориулалтын авто зам	0.01
6.	Аж ахуйн нэгж байгууллагын дотоодын	0.01
7.	Төмөр замын зурвас газар	0.02
8.	Мэдээлэл холбооны шугам сүлжээний газар	0.01
9.	Эрчим хүчний шугам сүлжээний газар	0.01
10.	Хийн хоолой	0.01
11.	Дулаан, цэвэр бохир усны шугам	0.01

---- о0о ----

Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох аргачлалын хавсралт

## **ГАЗАР ЭЗЭМШИХ, АШИГЛАХ ЭРХИЙН ДУУДЛАГА ХУДАЛДААНЫ АНХНЫ ҮНЭ БОДОХ ЖИШЭЭ**

**Нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Сонгинохайрхан, Сүхбаатар, Хан-Уул дүүрэгт газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох жишээ**

*Жишээ 1. Нийслэлийн газрын үнэлгээний 2 дугаар зэрэглэл (бүс)-д үйлчилгээний зориулалтаар эзэмшүүлэх 500 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё.*

а/Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 3 дугаар хавсралтад заасны дагуу нийслэлийн 1 м<sup>2</sup> газрын суурь үнэлгээ 121'600 төгрөг болохыг тогтооно.

б/Энэ аргачлалын Хүснэгт 1-ийн “Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ” гэсний 2 дугаар зэрэглэл (бүс)-д харгалзах итгэлцүүр “1.115”-ыг сонгоно.

в/500 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь:  
 $121'600 \text{ төг/м}^2 \times 1.115 \times 500 \text{ м}^2 = 67'792'000 \text{ төгрөг}$  болж байна.

**Аймгийн төвийн суманд газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох жишээ**

*Жишээ 1. Төв аймгийн Зуун мод хотын 3 дугаар зэрэглэл (бүс)-д малын тэжээлийн үйлдвэр барих зориулалтаар эзэмшүүлэх 2'000 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё.*

а/Энэ тохиолдолд Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 4 дүгээр хавсралтад заасны дагуу Төв аймгийн Зуунмод хот нь аймгийн зэрэглэлтэй хотод хамаарах бөгөөд түүнд харгалзах 1 м<sup>2</sup> газрын суурь үнэлгээ нь 3'000 төгрөг болно.

б/Малын тэжээлийн үйлдвэр нь хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлд хамаарах бөгөөд энэ аргачлалын Хүснэгт 2-ын “Хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэл” гэсний 3 дугаар зэрэглэл (бүс)-д харгалзах итгэлцүүр “0.2”-ыг сонгоно.

в/2'000 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийн доод хэмжээ нь:

$3'000 \text{ төг/м}^2 \times 0.2 \times 2'000 \text{ м}^2 = 1'200'000 \text{ төгрөг}$  болж байна.

*Жишээ 2. Дархан-Уул аймгийн газрын үнэлгээний 1 дүгээр зэрэглэл (бүс)-д доороо үйлчилгээтэй, орон сууцны зориулалтаар эзэмшүүлэх 1'000 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё.*

а/Энэ тохиолдолд Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 4 дүгээр хавсралтад заасны дагуу Дархан хотын 1 м<sup>2</sup> газрын суурь үнэлгээ 50'000 төгрөг болохыг тогтооно.

б/Тухайн газар нь 1 дүгээр зэрэглэл (бүс)-д байрлаж байгаа бөгөөд энэ аргачлалын Хүснэгт 2-ын “Худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээ” гэсэн баганын 1 дүгээр зэрэглэл (бүс)-д харгалзах итгэлцүүр “0.6”-г сонгоно.

в/1000 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь:  
50'000 төг/м<sup>2</sup> x 0.6 x 1000 м<sup>2</sup> = 30'000'000 төгрөг болж байна.

### **Сумын төв, баг, тосгон, суурин үүсэх газарт газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох жишээ**

*Жишээ 1. Өвөрхангай аймгийн Бат-Өлзий суманд үйлчилгээний зориулалтаар эзэмшүүлэх 800 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё.*

а/Энэ тохиолдолд Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 6 дугаар хавсралтад заасны дагуу Өвөрхангай аймгийн Бат-Өлзий сумын 1 м<sup>2</sup> газрын суурь үнэлгээ нь 2'000 төгрөг болно.

б/Энэ аргачлалын Хүснэгт 2-ын “Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ” гэсэн баганад харгалзах итгэлцүүр “0.4”-ийг сонгоно.

в/800 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь:  
2'000 төг/м<sup>2</sup> x 0.4 x 800 м<sup>2</sup> = 640'000 төгрөг болж байна.

### **Чөлөөт бүсэд газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох жишээ**

*Жишээ 1. Алтанбулагийн чөлөөт бүсэд үйлчилгээний зориулалтаар эзэмшүүлэх 800м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё.*

а/Энэ тохиолдолд Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 5 дугаар хавсралтад заасны дагуу Алтанбулагийн чөлөөт бүсийн худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээний зориулалтаар ашиглах 1 га газрын суурь үнэлгээ 120'000'000 төгрөг болно /1м<sup>2</sup> газрын суурь үнэлгээ 12'000 төгрөг/.

б/Энэ аргачлалын Хүснэгт 3-ын “Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ” гэсэн баганад харгалзах “0.2” гэсэн итгэлцүүрийг сонгоно.

в/800 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь:  
12'000 төг/м<sup>2</sup> x 0.2 x 800 м<sup>2</sup> = 1'920'000 төгрөг болж байна.

*Жишээ 2. Алтанбулагийн чөлөөт бүсэд үйлдвэрлэлийн зориулалтаар эзэмшүүлэх 800 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё.*

а/Энэ тохиолдолд Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 5 дугаар хавсралтад заасны дагуу Алтанбулагийн чөлөөт бүсийн хөдөө аж ахуйгаас бусад үйлдвэрлэлийн зориулалтаар ашиглах 1 га газрын суурь үнэлгээ 80'000'000 төгрөг болно /1м<sup>2</sup> газрын суурь үнэлгээ 8'000 төгрөг/.

б/Энэ аргачлалын Хүснэгт 3-ын “Үйлдвэрлэл” гэсэн баганад харгалзах итгэлцүүр “0.08”-ыг сонгоно.

в/800 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь:  
8'000 төг/м<sup>2</sup> x 0.08 x 800 м<sup>2</sup> = 512'000 төгрөг болж байна.

## **Тариалангийн газрын эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох жишээ**

*Жишээ 1. Сэлэнгэ аймгийн Цагааннуур суманд үр тарианы зориулалтаар эзэмшүүлэх 100 га газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё.*

а/Сэлэнгэ аймгийн Цагааннуур сум нь газрын үнэлгээний тойргийн Х-7, Х-3, Х-6 тойрогт хамаарах бөгөөд тухайн газар нь Х-7 тойрогт хамрагдаж байгаа гэж үзье.

б/Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 2 дугаар хавсралтад заасан “Хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойргийн 1 га газрын суурь үнэлгээ”-ний Х-7 тойргийн тариалангийн 1 га газрын суурь үнэлгээ 4'000'000 төгрөг байна.

в/Энэ аргачлалын Хүснэгт 4-ийн “Үр тариа” гэсэн баганад харгалзах итгэлцүүр “0.02”-ыг сонгоно.

г/100 га газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь:

$4'000'000 \text{ төг/га} \times 0.02 \times 100 \text{ га} = 8'000'000 \text{ төгрөг}$  болж байна /Аргачлалын 4.4-ийг харах/.

*Жишээ 2. Сэлэнгэ аймгийн Цагааннуур суманд үр тарианы зориулалтаар эзэмшүүлэх 700 га газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё:*

а/Сэлэнгэ аймгийн Цагааннуур сум нь газрын үнэлгээний тойргийн Х-7, Х-3, Х-6 тойрогт хамаарах бөгөөд тухайн газар нь Х-7 тойрогт хамрагдаж байгаа гэж үзье.

б/Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 2 дугаар хавсралтад заасан “Хөдөө аж ахуйн газрын үнэлгээний тойргийн 1 га газрын суурь үнэлгээ”-ний Х-7 тойргийн тариалангийн 1 га газрын суурь үнэлгээ 4'000'000 төгрөг байна.

в/Энэ аргачлалын Хүснэгт 4-ийн “Үр тариа” гэсэн баганад харгалзах итгэлцүүр “0.02”-ыг сонгоно.

г/700 га газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг энэ аргачлалын 4.1, 4.2, 4.3-т заасны дагуу бодсон үнийн дүнгийн 80%-д тооцох бөгөөд анхны үнэ нь:

$(4'000'000 \text{ төг/га} \times 0.02 \times 700 \text{ га}) \times 80\% = 4'4800'000 \text{ төгрөг}$  болж байна /Аргачлалын 4.4-ийг харах/.

## **Зам, шугам сүлжээний газрын эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох жишээ**

*Жишээ 1. Архангай аймгийн Өндөр-Улаан суманд орон нутгийн чанартай 1 км урт замын газар эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё.*

а/Энэ тохиолдолд Авто замын тухай хуульд зааснаар орон нутгийн чанартай авто замын зурвас газрын өргөн 60 метр /замын тэнхлэгээс хоёр тийш 30 метр/ байхаар заасан бөгөөд үүнийг 1 км уртаар тооцоход нийт 60'000 м<sup>2</sup> буюу 6 га газар болж байна.

б/Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 6 дугаар хавсралтад заасны дагуу Архангай аймгийн Өндөр-Улаан сумын 1 м<sup>2</sup> газрын суурь үнэлгээ нь 2'000 төгрөг болно.

в/Энэ аргачлалын Хүснэгт 5-ын “Орон нутгийн чанартай авто зам” гэсэн баганад харгалзах итгэлцүүр “0.01”-ийг сонгоно.

г/60'000 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь:

2000 төг/м<sup>2</sup> x 0.01 x 60,000 м<sup>2</sup> = 1'200'000 төгрөг болж байна.

**Аргачлалын 2.6-т заасны дагуу аялал жуулчлал, мод үржүүлэг, ойжуулалт, эрчимжсэн мал аж ахуй, фермерийн зориулалттай газрын дуудлага худалдааны анхны үнийг дараах хувиар багасгаж тооцох жишээ.**

*Жишээ 1. Хэнтий аймгийн Батноров суманд аялал жуулчилалын зориулалтаар эзэмшүүлэх 10,000 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё.*

а/Энэ тохиолдолд Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 6 дугаар хавсралтад заасны дагуу Хэнтий аймгийн Батноров сумын 1 м<sup>2</sup> газрын суурь үнэлгээ нь 2'000 төгрөг болно.

б/Энэ аргачлалын Хүснэгт 2-ын “Худалдаа бүх төрлийн үйлчилгээ” гэсэн баганад харгалзах итгэлцүүр “0.4”-ийг сонгоно.

в/10,000 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь:

(2'000 төг/м<sup>2</sup> x 0.4 x 10,000 м<sup>2</sup>) x 60% = 4'800'000 төгрөг болж байна.

*Жишээ 2. Төв аймгийн Батсүмбэр суманд мод үржүүлгийн зориулалтаар эзэмшүүлэх 10,000 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё.*

а/Энэ тохиолдолд Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 6 дугаар хавсралтад заасны дагуу Төв аймгийн Батсүмэр сумын 1 м<sup>2</sup> газрын суурь үнэлгээ нь 1'200 төгрөг болно.

б/Энэ аргачлалын Хүснэгт 2-ын “ХАА-н үйлдвэрлэл” гэсэн баганад харгалзах итгэлцүүр “0.4”-ийг сонгоно.

в/10,000 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь:

(1'200 төг/м<sup>2</sup> x 0.4 x 10,000 м<sup>2</sup>) x 50% = 2'400'000 төгрөг болж байна.

*Жишээ 3. Сэлэнгэ аймгийн Сайхан суманд эрчимжсэн мал аж ахуйн фермерын зориулалтаар эзэмшүүлэх 10,000 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлъё.*

а/Энэ тохиолдолд Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 6 дугаар хавсралтад заасны дагуу Төв аймгийн Батсүмэр сумын 1 м<sup>2</sup> газрын суурь үнэлгээ нь 1'200 төгрөг болно.

б/Энэ аргачлалын Хүснэгт 2-ын “ХАА-н үйлдвэрлэл” гэсэн баганад харгалзах итгэлцүүр “0.4”-ийг сонгоно.

в/10,000 м<sup>2</sup> газрын эзэмших эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ нь:

(1'200 төг/м<sup>2</sup> x 0.4 x 10,000 м<sup>2</sup>) x 70% = 3'360'000 төгрөг болж байна.