**ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ**

**АРГАЧЛАЛ, ҮНЭЛГЭЭ БАТЛАХ ТУХАЙ**

**Газар зохион байгуулалтын ажлын үнэлгээ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2003 оны 4 дүгээр  сарын 30-ны өдөр |  | Улаанбаатар хот |

**Дугаар 103**

Газрын тухай хуулийн 24.3, 58.8-д болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 9.1.3-т заасныг үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас ТОГТООХ нь :

1. ~~“Газар зохион байгуулалтын ажлын үнэлгээ”-г 1 дүгээр хавсралт, “Газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгаа хийх ажлын үнэлгээ”-г 2 дугаар хавсралт,~~ “Иргэнд өмчлүүлэх газрын үнэлгээний аргачлал”-ыг 3 дугаар хавсралт ёсоор тус тус баталсугай. .

**(1,2 дугаар  хавсралтыг 2009-06-17-ны өдрийн 175-р тогтоолоор хүчингүй болсонд тооцсон)**

2. Энэ тогтоол гарсантай холбогдуулан “Үнэлгээ батлах тухай” Засгийн газрын 1998 оны 7 дугаар сарын 15-ны өдрийн 119 дүгээр тогтоолыг хүчингүй болсонд тооцсугай.

Монгол Улсын Ерөнхий сайд Н.ЭНХБАЯР

Монгол Улсын сайд, Засгийн газрын

Хэрэг эрхлэх газрын дарга Ө.ЭНХТҮВШИН

*Засгийн газрын 2003 оны*

*103 дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралт*

**ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН АЖЛЫН YНЭЛГЭЭ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ¹ | Ажлын нэр,  /хэмжих нэгж/ | Үе шат | Ажлын зэрэглэл | Үнэлгээ /төг/ |
| 1. | Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн хилийн цэсийг тогтоох, тодотгох (1000 га) | 1.Бэлтгэл ажлыг хангах  15% | I  П  Ш | 60,0  70,0  80,0 |
| 2. |  | 2. Хээрийн судалгааны ажил  50% | I  П  Ш | 580  680  810 |
| 3. |  | 3. Материал боловсруулалтын ажил 35% | I  П  Ш | 250  302  340 |
| 4. | Улсын тусгай хэрэгцээний газрын  заагийг тогтоох,  тодотгох (1000 га) | 1.Бэлтгэл ажлыг хангах  15% | I  П  Ш | 48  56  64 |
| 5. |  | 2.Хээрийн судалгааны ажил  50% | I  П  Ш | 464  544  648 |
| 6. |  | 3.Материал боловсруулалтын ажил  35% | I  П  Ш | 200  242  272 |
| 3. | Хуульд заасны дагуу иргэн, аж  ахуйн нэгж, байгууллагад өмчлүүлэх, эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын судалгааг хийж хэмжилт,бүртгэл, зураглал үйлдэх, тэдгээрийн хил, заагийг тогтоох, тодотгох (1м2) | - | - | 5.14 |
| 4. | Улс, бүс нутгийн хэмжээгээр ашиглах, хамгаалах газрын хэтийн төлвийг тогтоож, засаг захиргаа,нутаг дэвсгэрийн нэгжийн нутаг дэвсгэрт болон газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн газарт газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах (1000 га) | 1.Бэлтгэл ажлыг хангах  20% | I  П  Ш | 130  140  150 |
| 7. |  | 2. Хээрийн судалгааны ажил  30% | I  П  Ш | 1000  1320  1520 |
| 8. |  | 3. Материал боловсруулалтын ажил 50% | I  П  Ш | 1000  1160  1320 |
| 9. | Газрын нэгдмэл сангийн ангилал тогтоох (1000 га) | 1.Бэлтгэл ажлыг хангах 15% | I  П  Ш | 54  80  98 |
| 10. |  | 2. Хээрийн судалгааны ажил  35% | I  П  Ш | 140  190  240 |
| 11. |  | 3. Материал боловсруулалтын ажил 50% | I  П  Ш | 250  270  310 |

\_ \_ оОо \_ \_

 (Энэ хавсралтыг 2009-06-17-ны өдрийн 175-р тогтоолоор хүчингүй болсонд тооцсон)

*Засгийн газрын 2003 оны*

*103 дугаар тогтоолын 2 дугаар хавсралт*

**ГАЗРЫН ТӨЛӨВ БАЙДАЛ, ЧАНАРЫН УЛСЫН ХЯНАН**

**БАТАЛГАА ХИЙХ АЖЛЫН ҮНЭЛГЭЭ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Газрын сангийн үндсэн ангилал, төрөл | Хэмжих нэгж | Нэг хүн өдрийн норматив /га/ | | | Нэгж задлан шинжилгээний зардал /төг/ | | 1000 га болон 10 нэгж талбарын зардал  /төг/ | | | | |
|  |  | Бэлтгэл | Хээрийн ажил | Материал боловсруулалт | Хөрс, ургамлын | Хөрсний бохирдолт | Бэлтгэл | Хээрийн ажил | Материал боловсруулалт | Задлан шинжилгээний | **Бүгд** |
| **1.0. Хөдөө аж ахуйн газар** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1.1.Бэлчээр** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1.1.Уулархаг бүс | га | 37500 | 7130 | 10435 | 8000 |  | 80.0 | 6732.5 | 287.5 | 400.0 | **7500.0** |
| 1.1.2.Тал хээрийн бүс | га | 56250 | 10694 | 15652 | 8000 |  | 53.3 | 4488.3 | 191.7 | 266.7 | **5000.0** |
| 1.1.3.Говийн бүс | га | 70313 | 13368 | 19565 | 8000 |  | 42.7 | 3590.7 | 153.3 | 213.3 | **4000.0** |
| **1.2.Хадлан** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2.1.Уулархаг бүс | га | 15097 | 2870 | 4201 | 8000 |  | 198.7 | 16723.5 | 714.2 | 993.6 | **18630.0** |
| 1.2.2.Тал хээрийн бүс | га | 18122 | 3445 | 5043 | 8000 |  | 165.5 | 13931.8 | 594.9 | 827.7 | **15520.0** |
| 1.2.3.Говийн бүс | талбарын тоо | 20 | 10 | 20 | 8000 |  | 1000.0 | 44500.0 | 1000.0 | 1000.0 | **47500.0** |
| **1.3.Тариалан** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.3.1.Тариалангийн талбай | га | 1539 | 359 | 428 | 8000 |  | 1948.8 | 133747.7 | 7003.5 | 40000.0 | **182700.0** |
| 1.3.2.Төмс, хүнсний ногооны талбай | талбарын тоо | 5000 | 708 | 600 | 8000 |  | 600.0 | 67810.0 | 5000.0 | 8000.0 | **81410.0** |
| **1.4.Атаржсан газар** | га | 1975 | 503 | 550 | 8000 |  | 1518.9 | 95422.4 | 5458.7 | 40000.0 | **142400.0** |
| 1.5.Жимс, жимсгэний талбай | талбарын тоо | 375 | 53 | 165 | 8000 |  | 8000.0 | 901997.0 | 18133.0 | 8000.0 | **936130.0** |
| 1.6. Хөдөө аж ахуйн барилга, байгууламжийн газар | талбарын тоо | 20 | 10 | 20 |  |  | 1000.0 | 1000.0 | 45500.0 |  | **47500.0** |
| 1.7.Хөдөө аж ахуйн үйлдвэрлэлийн хэрэгцээний бусад газар | талбарын тоо | 20 | 10 | 20 |  |  | 1000.0 | 1000.0 | 45500.0 |  | **47500.0** |
| **2.0.Хот тосгон, бусад суурин газар** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1.Барилга, байгууламжийн дэвсгэр, түүний орчмын газар | талбарын тоо | 20 | 16 | 20 |  |  | 1200.0 | 1000.0 | 26440.0 |  | **31640.0** |
| 2.2.Нийтийн эдэлбэрийн газар | талбарын тоо | 24 | 12 | 24 |  | 5000 | 833.0 | 32914.0 | 2033.0 | 5000.0 | **40780.0** |
| 2.3.Үйлдвэрийн газар | талбарын тоо | 6 | 3 | 6 |  | 5000 | 3333.0 | 126664.0 | 9333.0 | 25000.0 | **164330.0** |
| 2.4.Уурхайн газар | талбарын тоо | 4 | 2 | 4 |  | 5000 | 5000.0 | 211500.0 | 13400.0 | 25000.0 | **254900.0** |
| 2.5.Гэр хорооллын газар | хашааны тоо | 20 | 10 | 20 |  | 5000 | 1000.0 | 40500.0 | 2200.0 | 5000.0 | **48700.0** |
| 2.6.Бусад газар | талбарын тоо | 16 | 8 | 16 |  | 5000 | 1250.0 | 51800.0 | 2450.0 | 5000.0 | **60500.0** |
| **3.0.Зам, шугам сүлжээний газар** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.1.Төмөр зам | талбарын тоо | 20 | 10 | 20 |  |  | 1000.0 | 45500.0 | 1000.0 |  | **47500.0** |
| 3.2.Авто зам | талбарын тоо | 16 | 8 | 16 |  |  | 1250.0 | 56880.0 | 1250.0 |  | **59380.0** |
| 3.3.Агаарын тээврийн буудал, түүний орчмын газар | талбарын тоо | 20 | 10 | 20 |  |  | 1000.0 | 45500.0 | 1000.0 |  | **47500.0** |
| 3.4.Усан тээврийн зогсоол | талбарын тоо | 20 | 10 | 20 |  |  | 1000.0 | 45500.0 | 1000.0 |  | **47500.0** |
| 3.5.Шугам сүлжээний газар | талбарын тоо | 16 | 8 | 16 |  |  | 1250.0 | 56880.0 | 1250.0 |  | **59380.0** |
| 3.6.Бусад газар | талбарын тоо | 18 | 9 | 18 |  |  | 1111.0 | 50558.0 | 1111.0 |  | **52780.0** |
| **4.0.Ойн сан бүхий газар** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.1.Ойгоор бүрхэгдсэн газар | га | 6000 | 1277 | 3750 |  |  | 500.0 | 37600.0 | 800.0 |  | **38900.0** |
| 4.2.Мод үржүүлгийн газар | га | 3750 | 844 | 3601 |  |  | 800.0 | 56875.0 | 833.0 |  | **58508.0** |
| 4.3.Ой модыг нь огтолсон газар | га | 3000 | 422 | 1801 |  |  | 1000.0 | 113754.0 | 1666.0 |  | **116420.0** |
| 4.4.Ойн сангийн бусад | талбарын тоо | 18 | 9 | 18 |  |  | 1111.0 | 50558.0 | 1111.0 |  | **52780.0** |

\_ \_ оОо \_ \_

(2-р хавсралтыг 2009-06-17-ны 175-р тогтоолоор  хүчингүй  болсонд тооцсон)

*Засгийн газрын 2003 оны*

*103 дугаар тогтоолын 3 дугаар хавсралт*

**ИРГЭНД ӨМЧЛYYЛЭХ ГАЗРЫН**

**YНЭЛГЭЭНИЙ 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 їнийг 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 тєв, бусад суурин 1,0-0,6.

4.4. Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн  З 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:

13200төг/ м2 х 700 м2 = 9240000 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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ¹ | Хөрсний шинж чанар, төлөв байдал | Yзүүлэлтүүд | 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/ | 10-аас бага | 1,0 |
|  |  | 1-30 | 0,9 |
|  |  | 3-50 | 0,8 |
|  |  | 5-70 | 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:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ¹ | Хөрсний шинж чанар, төлөв байдал | Yзүүлэлтүүд | Засварлах  итгэлцүүр |
| 1 | Ялзмаг агууламж  /хувиар/ | 1,09 | 0,6 |
| 2 | Ялзмагт үе давхаргын зузаан /см/ | 20 | 0,8 |
| 3 | Налуу /хэмээр/ | 1-30 | 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:

3859000төг/га х 0,6 х 0,8 х 0,9 х 0,9 х 0,6=900227 төг/га болж байна.

г/өмчлүүлэх тухайн 234 га талбайн үнэ нь нийт:

900227төг/га \*234 га=210653118 төгрөг болно.

----оОо----