

## ГАЗРЫН ТӨЛБӨР, ТАТВАРЫН ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮНДЭСЛЭЛ /НИЙСЛЭЛ УЛААНБААТАР ХОТЫН ЖИШЭЭН ДЭЭР/

**Б.Батсүрэн\***

**Хураангуй:** Монголчууд бид аль эрт дээр үеэс газар бол аливаа улс орны оршин тогтнох үндэс гэж үзсээр ирсэн. Одоо газрыг үнэлэхдээ бүсчилэл тогтоогоод, тогтоосон бүсчилэлийн үндсэн дээр итгэлцүүрийн үндэсэн дээр газрыг үнэлж байгаа билээ. Энэ нь нэг хэсэг хүмүүсийн эзэмшиж байгаа газар /хашаа байшингийн газар/ нь бүгд ижил үнээр үнэлэгдэж байна. Энэ нь өрөөсгөл үнэлгээ бөгөөд энэ тогтоосон үнэлгээг үнэн зөв эсэхийг тодорхойлох явдал юм. Газрыг татварын зорилгоор бүсчлэх, татварын зорилгоор бөөнөөр үнэлэх, газрын төлбөрийн эдийн засгийн үндэслэлийг сайжруулах, ач холбогдолтой. Өөрөөр хэлбэл, газрыг бөөнөөр болон талбар газрыг нэг бүрчлэн үнэлэхэд аль аль нь газрын үнийн зах зээлийн мэдээлэлд тулгуурлах хэрэгтэй. Үүндээрээ үндэслэн газрын төлбөр, татварыг сайжруулах арга замыг олход оршино.

**Түлхүүр үг:** газрын төлбөр, татвар, газрын үнэлгээний бүсчлэл, газрын үнэ цэнэ, байршил, үл хөдлөх хөрөнгө

### **Оршил**

Хүмүүнлэг иргэний ардчилсан нийгэм байгуулах үед нийгмийн харилцааны үндсийг цогц байдлаар бататган, бэхжүүлсэн улс төр, эрх зүйн чухал баримт бичиг болсон Монгол улсын “Газрын тухай хууль”-д Газар эзэмшиж, ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага зохих хууль тогтоомж гэрээний дагуу газрын төлбөр төлнө гэж заажээ. Монгол Улсын Газрын тухай хуульд газар ашиглалт төлбөртэй байх зарчмыг хуульчилж, 1997 оноос “Газрын төлбөрийн тухай хууль”, тогтоомжууд гарснаар газрын албан ёсны эдийн засаг бий болсон гэж үзэх үндэстэй юм. Манайд албан ёсоор нээлттэй, нийтийг хамарсан газрын зах зээл зөвшөөрөгдөөгүй байгаа.

---

\* Шинжлэх ухаан технологийн их сургуулийн докторант, (E-mail) ba02d089@yahoo.com

Газрын зах зээлийг удирдамжийн аргаар зохицуулах эрхийг төр эдэлж байна. Газрын төлбөрийн хэмжээг тухайн газрын суурь үнийн 0.01-1.0%-иас хэтрүүлэхгүй байхаар хуульчилсан нь үл хөдлөх эд хөрөнгөнд ноогдуулах татварын зохистой хэмжээ гэж үздэг нийтлэг хандлагад тохирч байна.

### **Газрын (Үл хөдлөх хөрөнгийн) албан татварын үүсэл, хөгжил**

Хөрөнгийн татвар дэлхийн 130 гаруй улс орнуудад орон нутгийн болон төвлөрсөн төсвийн орлогын нэгэн Эх сурвалж болж байна. Ихэнхи улс орнуудад хөрөнгийн татвар татварын нийт орлогын 1-3 хувь, харин АНУ-д энэ үзүүлэлт 9 орчим хувьд хүрдэг. Англи зэрэг европын орнуудад хөрөнгийн татварыг багасгасан ч Португаль, Испани, Индонез зэрэг оронд хөрөнгийн татварт ихээхэн ач холбогдол өгч, татвар ногдуулах суурь нь жилийн түрээсийн төлбөр байсныг тооцоолсон зах зээлийн үнэ цэнэ болгож өөрчлөөд байна. Хөгжиж буй орнуудад ч хөрөнгийн татварын тогтолцоог шинэчлэх шаардлага байгаа гэж үздэг. Ихэнхи улс орнуудад үл хөдлөх хөрөнгийг татварын зорилгоор үнэлэх арга зүйг боловсронгуй болгоход компьютерийн техник хэрэглэх, үнэлгээний үйл явцыг түргэн шуурхай, бодитой болгох, мэдээллийн баазыг бүрдүүлэхэд ихээхэн анхаарч байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн татвар ногдуулах үзүүлэлтийг татварын суурь гэдэг. Улс орнууд үл хөдлөх хөрөнгийн албан татвар ногдуулах суурь болгох боломжтой үзүүлэлтээс сонгож хэрэглэж ирсэн. Зарим улс оронд газар, түүн дээр байгуулсан барилга байгууламж, зарим оронд зөвхөн газрыг татварын суурь болгож сонгодог. Татвар тооцох суурь нь зарим улсад дээрхи хөрөнгийн зах зээлийн тооцоолсон үнэ цэнэ, зарим оронд жилийн түрээсийн орлого ч байх нь бий. Францад үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн жилийн орлогоос татвар авдаг. Данид газрын зах зээлийн тооцоолсон үнэ цэнээс татвар авахаас гадна худалдааны болон захиргааны барилга байгууламжаас татвар авдаг. Япон улсад газар, түүн дээр баригдсан барилга байгууламжийн зах зээлийн тооцоолсон нийлбэр үнэ цэнэд татвар ногдуулдаг. Зарим улс оронд хөрөнгийн татвар авах суурийг газар болоод барилгын талбайг сонгож, ам метр бүрт мөнгөн дүнгээр татвар ногдуулж байна.

Монгол Улсад мөрдөгдөж байгаа хууль тогтоомжоор орлогын татварыг дэлхийг хамарсан зарчмыг мөрдлөгө болгодог. Хүн амын орлогын албан татварын хуульд Монгол Улсын иргэн, Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа гадаадын иргэн, харъяалалгүй хүн, Монгол Улсад орлого олж буй оршин

суугч бус хувь этгээд албан татвар төлөгч байхаар заасан. Монгол Улсад тогтмол амьдардаг Монгол Улсын иргэн, Монгол Улсад татварын аль ч үед хэвийн ажиллах байрлалтай. татварын жил эхэлсэн буюу дууссан аливаа 12 сард 183 хоног, түүнээс дээш хугацаагаар оршин сууж байгаа болон гадаадад томилогдсон Монгол Улсын иргэнийг Монгол Улсад байнга оршин суугч татвар төлөгч гэж тооцох бөгөөд байнга оршин суугч нь Монгол Улсад болон гадаадад олсон орлогоосоо албан татвар төлнө.

### **Газрын рентийн тухай**

Газрын рент<sup>2</sup> нь олон үеийн эдийн засагчдын үзэл бодлоо илэрхийлж ирсэн сэдэв юм. Юмс үзэгдэл олон талтай, түүнийг дагаад үзэл бодол ч олон байхын жишээ юм. Эдийн засгийн сонгодог онолын томоохон төлөөлөгч, Английн эдийн засагч Давид Рикардо /1772-1823/ “Рент нь хөдөлмөр, капиталын адил зардал гаргасан үеийн бүтээгдэхүүний тоо хэмжээний ялгавар”<sup>3</sup>, энэ ялгаварт рентээс өөр ямар ч рент байхгүй гэсэн байдаг. К.Маркс, газрын ялгаварт нэгдүгээр рент нь газрын үржил шим, байршлын ялгаанаас үүсдэг. Энэ төрлийн рент нь хамгийн муу нөхцөлд байгаа газраас ялгаатай байгаагаар тодохойлогдоно<sup>4</sup>. Мөн тэрээр ялгаварт хоёрдугаар рентийг капиталын бүтэц, бүтээмжтэй холбож тайлбарласан. Маркс газрын туйлын рент буюу хамгийн муу газрыг ч гэлээ ашиглаж л байгаа бол өмчилж буйн хувьд олох өмчлөгчийн рентийг судласан. Түүнээс гадна хөдөө аж ахуйн газрын ялгаварт рентийн үзэл санаа нь хөдөө аж ахуйн бус газрын /барилгын байрлал сайтай талбай, усны уналтын хүч, баялаг хүдэр, загасаар элбэг ус аль нь ч байлаа гэсэн/, тэр ч байтугай аливаа рент авчирдаг хөрөнгийн хувьд бүрэн нийцнэ гэж Адам Смит, Карл Марксын бүтээлд үзсэн байдаг<sup>5</sup>.

### **Газрыг татварын зорилгоор үнэлэх**

Газрын үнэлгээний аргуудын нэг нь газрыг татварын зорилгоор бөөнөөр нь үнэлэх арга юм. Нэгдсэн журмаар үнэлэх гэсэн утгаар энэ аргыг манайд төсөөлж ирсэн. Үнэн хэрэгтээ энэ арга нь улс ардын аж ахуйн хэмжээгээр үндсэн хөрөнгийг дахин үнэлж байсан өмнөх практикаас эрс ялгаатай. Энэ аргыг ихэвчлэн үл хөдлөх хөрөнгийг татварын зорилгоор үнэлэхэд л

2 Германаар *rente*, францаар *rent* гэсэн латин гаралтай үгийг эдийн засгийн онолын ном зохиолд *rent* гэж нэрлэж хэвшээд байна. Рент авч байгаа хүн үйлдвэрлэл, бизнесийн үйл ажиллагаа явуулахгүйгээр өөрийн капитал, газрыг бусдад ашиглуулаад тогтмол олж байгаа орлогыг нь ойлгож байгаа юм.

3 Рикардо, Д. Начала логической экономики и наповогого обложения. 1955, 124с.

4 К.Маркс. Капитал. Том третий. 706-731-р тал.

5 Financial management. Charles P.Jones, Nort Carolina University, Homewood, IL 60430, Boston. MA 02116. RICHARD D.IRWINJNC, 1992.

хэрэглэдэг, гэхдээ нэг бүрчилсэн үнэлгээтэй хамт хэрэглэх нь бий. 1996, 2003 онд улсын хэмжээгээр үндсэн хөрөнгийн дахин үнэлгээ хийх, газрын суурь үнэ тогтоох оролдлого зах зээлийн бодит байдлаас хол тасарсан нь зах зээлийн нөхцөлийг тусгаагүй нэгдсэн итгэлдүүр хэрэглэсэнд байсан юм. Орон сууц хувьчласан үнэ, өнөөгийн гэр бүлийн хэрэгцээний газрыг хувьчлаж байгаа үнэ ч бодит байдлаас хол зөрүүтэй байна. Бөөнөөр үнэлэх аргыг газрыг татварын зорилгоор үнэлэхэд хэрэглэх нь тохиромжтойг үнэлгээний олон улсын туршлагаар батлагдсан гэж үздэг. Гэхдээ бидний ойлгож заншсан нэгдсэн журмаар үнэлэх гэж нэрлэж сурсан арга маань биш гэдгийг дахин дурдмаар байна.

Татварын зорилгоор үл хөдлөх хөрөнгийг бөөнөөр үнэлэхэд хөрөнгийн нэр төрлийг буюу зориулалтыг харгалзах, үнэлж байгаа хөрөнгийн өмчлөх эрхийг тодорхойлох, үнэлгээний зорилгыг тодорхойлох, үнэлгээ хийсэн огноог зааж өгөх хэрэгтэй юм. Хөрөнгийг төрлөөр нь нэг бүлэгт хамааруулж үнэлгээ хийх нь ихэнхи оронд элбэг тохиолддог. Худалдаа, үйлчилгээний, орон сууцны, үйлдвэрийн гэх зэргээр газар ашиглалтын зориулалт. Түүн дээр байгаа хөрөнгийн нэгэн төрлийг харгалзана гэсэн үг. Ингэж бүлэглэх нь газар болон барилга байгууламжийг хамтад нь үнэлж, нийт нийлбэр үнэ цэнэд нь албан татвар ногдуулахад хэрэгтэй. Харин газар, барилга байгууламжийг тус тусад үнэлж татвар ногдуулах, хураах нь салангад үед төдийлөн ач холбогдолтой биш. Энэ нь манай улсын газар, барилга байгууламжийн албан татварын цогц бус байдалд тодорхой ажиглагдаж байна. Зөвхөн газрыг үнэлж дээр нь юу байгаагаас үл хамаарч татвар ногдуулахад газар дээр орон сууц, хашаа байшин, сүм хийд, сургууль байх нь үнэ цэнэд төдийлөн нөлөөлөхгүй, худалдаа үйлчилгээ явуулах юм уу, эсвэл үйлдвэрлэлд тохиромжтой газарт түүнд тохирон ашиглалтын чиглэл байх нь тохиромжтой. Хөрөнгийг хамгийн үр ашигтай ашиглах нөхцөлөөр үнэлэх арга зүйг тусгаж байгаа юм. Энэ арга зүйг харгалзах нь газар ашиглалтыг шинээр төлөвлөж байгаа үед нилээд чухал. Харин нэгэнт зориулалт нь тогтсон бол өөрчлөхөд хөрөнгө, цаг хугацаа шаардагдана. Гэхдээ албан зөвшөөрөлд заасан зориулалтыг баримтлахгүй байх нь элбэг байдаг. Газар өмчлөгч эзэмшигч, ашиглагчдад газар ашиглах зориулалтыг тогтоож өгдөг ч практикт өөр зориулалтаар ашиглах нь элбэг байна. Гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулж хувьчилсан газарт дэлгүүр, агуулах, үйлчилгээний газар ажиллуулах нь элбэг байна. Зориулалтыг ямар үед харгалзах вэ гэдгийг тухайн нөхцөл байдалд тохируулах юм.

## Улаанбаатар хотын газрын үнэлгээний бүсчлэл, төлбөрийн өнөөгийн байдал

Манай улс зах зээлийн харилцаанд шилжиж эхэлсэн 1990-ээд оноос өнөөг хүртэл газрын эдийн засгийн харилцааг шинэчлэх талаар тодорхой алхмууд хийгдэж, хуулиудаар баталгаажиг ирсэн. Монгол улсын Засгийн газраас 1991 онд “Улаанбаатар хотын газрын үнэлгээ, газар ашигласны төлбөр тогтоох тухай” тогтоол гарч анх хот суурин газрын төлбөрийг тогтоосноор газар зах зээлийн харилцаанд шууд утгаараа орж эхэлсэн.

Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэр нь хэдийгээр бага талбайг эзлэх боловч хот байгуулалтын хувьд геоморфологи, бичил уур амьсгал, инженер геологи, газар хөдлөл, цэвдэг зэрэг барилга байгууламжинд нөлөөлдөг олон үзүүлэлтээр нутаг дэвсгэрийн ялгааг гаргадаг.

№	Дүүргийн нэрс	Нийт талбайн хэмжээ /га/	Үүнээс:					
			ХАА-н газар	Хот тосгон, бусад суурин газар	Зам шугам сулжээний газар	Ойн сан бүхий газар	Усны сан бүхий газар	Улсын тусгай хэрэгцээний газар
1	Баянгол	2949	693.2	1452.9	160	-	640	3
2	Баянзүрх	124412	54354.6	3989.6	1021	34624	2317	28105.8
3	Сонгинохайрхан	120063	92954.2	3922.5	1444	20600	71	1071.3
4	Сүхбаатар	20840	5722.8	1530.8	117	13409.3	35	25.1
5	Хан-уул	48466	24131	5565.4	1074.6	1941	975	14779
6	Чингэлтэй	8930	2134.1	2614.9	114	4055	6	6
7	Багануур	62020	56596.4	4492.3	423	400	94	14.3
8	Багахангай	14000	12814	792.1	393	-	-	0.9
9	Налайх	68764	30253.7	3678	905.6	1271	5	32650.7
Нийслэлийн дун		470444	279654	28038.5	5652.6	76300.3	4143	76656

Эх сурвалж: Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газар

Өнөөдөр Улаанбаатар хотод эдэлбэрт олгох газар улам багасаж дэвсгэр газрыг зохистой ашиглах асуудлыг эдийн засгийн аргаар шийдвэрлэх шаардлагатай болж байна. Иймээс газрын үнэлгээ нь албан байгууллага, аж ахуйн нэгж газруудын сул чөлөөтэй буюу ашиглалт муутай талбайг багасгаж, нягтралыг ихэсгэж, газар эдэлбэрийн үр дүнг дээшлүүлэх хөшүүрэг болох бөгөөд энэ нь хотын өмнө албан байгууллагуудын хүлээх эдийн засгийн хариуцлагыг өндөржүүлэх юм. Мөн барилгажсан эдэлбэр газрын ашиглалтыг сайжруулах, нэгж талбайгаас авах өгөөжийг нэмэгдүүлэх, хязгаарлагдмал

талбайд хот байгуулалтын бодлогыг зохистой явуулах асуудлыг эдийн засгийн аргаар зохицуулах, газарт хөрөнгө оруулах тодорхой нөхцлийг бүрдүүлэх, хүн ам төвлөрөн суурьших нөхцөл байдлыг хөнгөвчлөх, үр ашигтай үйлдвэрлэл, үйлчилгээ, хотын дэд бүтцийн хөгжилд түлхэц өгдөг онцлогтой юм. Э.Олонбаяр, Т.Хоролжав нарын «Хот суурин газрын эдийн засгийн үнэлгээний аргачлал»-г үндэслэн 1992 онд Улаанбаатар хотын газрын үнэлгээг 410 мянган төгрөгөөр тогтоосон нь тухайн үедээ зөв байсан бөгөөд 1997 оны 6-р сарын 25-ны Засгийн газрын 152 тоот тогтоолоор Улаанбаатар хотын 1га газрын суурь үнэлгээг 440 сая төгрөгөөр шинэчлэн тогтоожээ. Үнэлгээний бүсчлэл зохиох нь үнэлгээг шинжлэх ухааны үндэслэлтэй боловсруулахад чухал ач холбогдолтой байдаг.

### **Газрын төлбөр, татвар, иргэнд газар өмчлүүлсэн газрын үнийг тооцох аргачлал**

#### **Газрын төлбөр тооцох аргачлал:**

1. Газрын төлбөрийн тухай хууль 1997 оны Засгийн Газрын 152 дугаар тогтоолын дагуу Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал 2005 онд 4/21 тоот тогтоолоор нийслэлийн газрын үнэлгээний бүсчлэл, төлбөр тогтоох хэмжээг тогтоосон.
2. НИТХ-ын 2010 оны 5/39 тоот тогтоолын дагуу газар эзэмшигч, ашиглагчдад газрын үнэлгээний аль бүсчлэл, ямар газрын зориулалттай, газрын хэмжээнээс нь хамааран жилд ногдох газрын төлбөрийг тооцно.

Жишээ нь: АПУ ХК нь үнэлгээний 1-р бүсчлэлд байрладаг, аж ахуйн үйл ажиллагааны зориулалттай, газрын хэмжээ 52063м<sup>2</sup>. Нэг жилийн төлбөрийг тооцоолъе.

Газрын төлбөр = Үнэлгээний бүс, Зориулалт \* Газрын хэмжээ  
 1 бүс - 352төг \* 52063м<sup>2</sup> = 4581544 төгрөг нэг жилийн газрын төлбөр болж байна.

#### **Зуслангийн газрын төлбөрийг тооцох аргачлал:**

1. Газрын тухай хуулийн 29.1-д Иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хувийн гэр, орон сууцны хашаа барих зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлэх газрын хэмжээ 0.07 га-гаас илүүгүй байна.
2. Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 7.5-д “ойн болон усан сан бүхий газрын

төлбөрийг ойр орших хот, тосгон, бусад суурины газрын төлбөрийн хэмжээг хоёр дахин өсгөж тооцно”.

3. Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8.1.2-т Монгол улсын иргэнийг гэр бүлийн зориулалтаар эзэмшиж, ашиглаж буй 0.07 га хүртэлх хэмжээний газрынх нь төлбөрийн 90 хувиар чөлөөлнө гэж тус тус заасан.

Хэрэв Та Сүхбаатар дүүргийн 18-р хороо Сэлбийн зусланд 700 м<sup>2</sup> зуслангийн газартай гэж үзээд нэг жилийн газрын төлбөрийг тооцье.

Газрын төлбөр = ( Газрын хэмжээ \* 1м<sup>2</sup> газрын төлбөр \*2 ) \* Хөнгөлөлтийн хувь (700\*44\*2)\*0.1= 6160 төгрөг нэг жилийн газрын төлбөр болж байна.

### **Газрын татвар тооцох аргачлал:**

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн 6.1, 7.2.1-д заасны дагуу гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар иргэнд өмчлүүлсэн газарт газрын албан татвар тооцохдоо иргэний өмчлүүлсэн газрын үнэлгээнээс 0.6%-иар тооцож ногдуулаад нийслэлд 95%-иар хөнгөлнө.

Жишээ нь Иргэн Дорж СХД-ийн 9-р хороо, Баянхошуунд 520 м<sup>2</sup> газартай гэж үзье. Энэ тохиолдолд:

13200 төг/м<sup>2</sup> \* 520 м<sup>2</sup> = 6864000 төгрөг 6864000 х 0.6% = 41184 төгрөг 41184 төгрөг х 95% (чөлөөлөх) = 2059 төгрөгийн газрын албан татвар болж байна.

### **Дүгнэлт**

Манай улс зах зээлийн харилцаанд шилжиж эхэлсэн 1990-ээд оноос өнөөг хүртэл газрын эдийн засгийн харилцааг шинэчлэх талаар тодорхой алхмууд хийгдэж, хуулиудаар баталгаажиг ирсэн. Монгол улсын Засгийн газраас 1991 онд “Улаанбаатар хотын газрын үнэлгээ, газар ашигласны төлбөр тогтоох тухай” тогтоол гарч анх хот суурин газрын төлбөрийг тогтоосноор газар зах зээлийн харилцаанд шууд утгаараа орж эхэлсэн.

Өнгөрсөн хугацаанд газрын харилцаатай холбогдох хууль тогтоомжуудыг шинэчлэн найруулах нилээд ажил хийгдсэн.

Хэдийгээр сүүлийн 20 жилд газрын шинэтгэлийн талаар манай улс нилээд

алхамуудыг хийж байгаа боловч газар эдийн засгийн эргэлтэд идэвхитэй шилжиж, иргэдийн амьжиргааг дээшлүүлэхэд мэдэгдэхүйц хувь нэмэр оруулахад багагүй асуудал тулгарч, газрын эдийн засгийн харилцаа, түүний дотроос төлбөр, татвар, бүсчилсэн үнэлгээг шинэчлэх шаардлага гарч байна.

Манай хот суурингийн газрыг өмчлөх ба эзэмших эрхийн зах зээлийн бодит үнэ цэнийг харьцуулан шинжилж үзвэл хоорондоо төдийлэн ялгаагүй байгаа нь нэг талаас Монгол улс иргэндээ газар өмчлүүлэхдээ олон талын хязгаарлалт тавьж, төрийн оролцоог хэт дөвийлгэсэнтэй холбоотой.

Манай өнөөгийн практикт хот суурингийн газрын төлбөрийн бааз нь газарт оруулсан хөрөнгө оруулалтын тойм(цаг хугацааны хүчин зүйл ч тооцоогүй) үнээр тодорхойлогдож буй төрөөс хатуу тогтоосон суурь үнэ цэнэ, татварын бааз нь үндсэндээ өмчлөгчийн тодорхойлсон бүртгэлийн үнэ болж , газрын төлбөр, татвар өөр өөр бааз суурьтай болсноос гадна зах зээлийн бодит үнэ цэнийн харьцаа нь түүнд ногдуулж буй төлбөр, татварын харьцаатай тэнцүү байх хамаарал алдагдсан байна. Өнөөгийн практикт газрын төлбөрт ногдох үнэ цэнийг төрөөс тогтоож байхад газрын татварт ногдох үнэ цэнийг өмчлөгч өөрөө тогтоож байхаар хуульчилсан нь газрыг зах зээлийн жам ёсны харилцаанд шилжүүлэхэд саад болж байна. Ийм учраас газрын төлбөр, татварын бааз суурийг түүний зах зээлийн бодит үнэ цэнээс хамааралтайгаар нэг болгож, түүнд ногдуулсан хувиараа ялгагдаж байхаар өөрчлөх шаардлагатай.