БАТЛАВ.
НИЙСЛЭЛИЙН ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН
АЛБАНЫ ДАРГЫН АЛБАН ҮҮРГИЙГ ТҮР ОРЛОН
ГҮЙЦЭТГЭГЧ Г.МӨНХБААТАР

НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ АЖЛЫН ДААЛГАВАР

№ 01

2025 оны 12 дугаар сарын 16 Улаанбаатар хот

НЭГ. АЖЛЫН ТАНИЛЦУУЛГА

1.1. Тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан улс, нийслэлийн төсөв, гадаадын зээл тусламжаар хэрэгжиж буй төсөл арга, хэмжээний нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбаруудын газар, үл хөдлөх хөрөнгө, бусад эд хөрөнгийг суурин болон хээрийн судалгаа, нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, энэхүү ажлын даалгаврын дагуу үнэлэх, үнэлгээний тайланг захиалагчид хүлээлгэн өгөх харилцааг зохицуулна.

1.2. Гадаадын зээл тусламжаар хэрэгжиж байгаа төслийн газар чөлөөлөлтөд тухайн төсөл хэрэгжүүлэгч улс, олон улсын байгууллагын мөрдөн ажилладаг стандарт, Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө, Хамгааллын бодлогын баримт бичгийг баримтална.

ХОЁР. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

2.1. Үнэлгээний хуулийн этгээд (цаашид “Гүйцэтгэгч” гэх) нь дээрх төсөл хөтөлбөрийн хүрээнд баригдах бүтээн байгуулалтын ажлын нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын газар, үл хөдлөх болон бусад эд хөрөнгийн үнэлгээг Газрын тухай хуулийн 42 дугаар зүйлийн 42.1, 42.2, 43 дугаар зүйлийн 43.2 дахь хэсэг, Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 32 дугаар зүйл, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 3 дугаар бүлэг, Засгийн газрын 2024 оны 91 дүгээр тогтоол, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаал, Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны А/247, 152 дугаар тушаалаар батлагдсан “Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх журам, аргачлал”, Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтээс нийт хөрөнгийн үнэлгээний компаниудын нөхөх олговрын үнэлгээнд жишиг болгон мөрдүүлж байгаа “Газар чөлөөлөлт, нөхөх олговрын үнэлгээнд баримтлах зах зээлийн үнийн дундаж жишиг үнэ (жижиг барилга, байгууламж)”-ийг тус тус баримтлан гүйцэтгэнэ. Нөхөх олговрын үнэлгээний тайланг үндэслэн бүтээн байгуулалтын ажлын хүрээнд хийгдэх газар чөлөөлөлтийг Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба (цаашид “Захиалагч” гэх) хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэн ажиллана.

2.2. Газрын тухай хууль, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах тухай хууль, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль, олон улсын байгууллагын мөрдөн ажилладаг стандарт, Азийн хөгжлийн банкны “Хамгааллын бодлогын баримт бичиг” зэрэгт тодорхойлсон хуулийн үйлчлэх хүрээнээс хамаарч үнэлгээний зүйл, газар чөлөөлөлтийн төрөл ялгаатай байж болно.

ГУРАВ. АЖЛЫН ЦАР ХҮРЭЭ

3.1. Нийгэм эдийн засгийн үнэлгээ, судалгаа болон нийт ажлын төлөвлөлтийн дагуу бүтээн байгуулалтын ажлын байршилд газар чөлөөлөлтийн ажил хийгдэнэ.

3.2. Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны А/247, 152 дугаар тушаалаар батлагдсан "Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх журам"-ын 1.4 заалт, "Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал"-ын 3.5 заалтыг тус тус баримтална.

3.3. Нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээний ажил нь багцуудад хуваагдах бөгөөд ажлын тоо хэмжээг Захиалагч хавсралтаар гаргаж өгнө.

3.4. Багануур, Багахангай дүүрэг, бусад дагуул хотод гүйцэтгэсэн ажилд үнэлгээний ажлын хөлсийг 10%-р нэмэгдүүлэн тооцож болно.

3.5. Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийн хөрөнгийн тооллого бүртгэлийг хөтөлж, нөлөөлөлд өртсөн этгээд, тухайн ажлыг хариуцсан газар зохион байгуулагч нар хамтран шалгах хуудсыг заавал баталгаажуулж, эх хувийг захиалагчид ирүүлнэ.

3.6. Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээд өөрийн хүсэлтээр хөндлөнгийн үнэлгээ хийлгэх тохиолдолд анхны шалгах хуудсыг ашиглана.

3.7. Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын ерөнхий байдлын зургийг дроны зургаар баталгаажуулахдаа 45°-ын өнцгөөс харуулна. Үл хөдлөх хөрөнгийн гадна болон дотор зураг, бусад эд хөрөнгийн бодит байдлын фото зургийг тайланд заавал хавсаргана. Үнэлгээнд хамрагдаж байгаа газар, үл хөдлөх хөрөнгө, бусад эд хөрөнгийн фото зургууд үнэлгээний зүйлийн жагсаалттай нийцэж байхыг Захиалагч хянаж, баталгаажуулна.

3.8. Бүтээн байгуулалтын ажлын нөлөөлөлд өртөж буй газар, үл хөдлөх хөрөнгө, бусад эд хөрөнгийн үнэлгээг энэхүү ажлын даалгаврын 9 дүгээр зүйлд заасан нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээг хийхэд тавигдах шаардлагад нийцүүлэн хийнэ.

3.9. Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээд үнэлгээний тайланд тусгагдаагүй орхигдсон эд хөрөнгөө дахин үнэлүүлэх тохиолдолд хөрөнгө эзэмшигчийн хүсэлтийг үндэслэн Захиалагчийн зөвшөөрлөөр зөвхөн нэг удаа магадлан хэмжилт хийж, шалгах хуудсыг дахин үйлдэнэ. Хэмжилтийг үндэслэн газар, үл хөдлөх хөрөнгө, бусад эд хөрөнгийн үнэлгээг дахин шинэчлэн хийж болно.

3.10. Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээд хөрөнгийн үнэлгээг зөвшөөрөхгүй, нөхөх олговортой газар чөлөөлөхөөр зөвшилцөлд хүрэхгүй 6 (зургаа) сар өнгөрсөн тохиолдолд тухайн хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээг шинэчлэн хийж болно.

3.11. Гүйцэтгэгчийг нөхөх олговортой газар чөлөөлөхтэй холбоотой мэдээллээр Захиалагчийн газар чөлөөлөлт хариуцсан мэргэжилтэн хангана.

ДӨРӨВ. ГЭРЭЭНИЙ ХУГАЦАА

4.1. Нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээг хийх зөвлөх үйлчилгээний гэрээг тухайн жилийн эцсийн хугацаагаар байгуулах ба тухайн ажлын гүйцэтгэлийн чанараар гэрээг дүгнэж шийдвэрлэнэ. Гэрээний талууд гэрээнд гарын үсэг зурснаас хойш гэрээт ажлыг эхэлсэнд тооцно.

4.2. Захиалагч талын саналыг үндэслэн гэрээний хугацааг 1 (нэг) удаа сунгаж болно.

ТАВ. ТАЙЛАГНАЛ

5.1. Гүйцэтгэгч нь бүтээн байгуулалтын ажлын нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбаруудын нөхөх олговрын үнэлгээг тодорхойлоход гүйцэтгэсэн үйл ажиллагаа болон үр дүн, арга зүйг тусгасан тайланг Захиалагчаас өгсөн жишиг загварын дагуу гаргана.

5.2. Нөлөөлөлд өртсөн иргэн болон хуулийн этгээдийн газар, үл хөдлөх хөрөнгө, бусад эд хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн санг үүсгэж, Захиалагчид хүлээлгэн өгнө. Үнэлгээний тайланг дараах шаардлагыг хангуулж Захиалагчид хүргүүлнэ. Үүнд:

5.2.1. Үнэлгээний тайлангийн эцсийн хувилбарт Гүйцэтгэгч нь тайлангийн төсөлд өгсөн Захиалагчийн санал, дүгнэлтийг тусган, шаардлагатай нэмэлт засварыг хийсэн байна.

5.2.2. Үнэлгээний тооллого, бүртгэлийн дагуу үнэлэгдэж буй хөрөнгө тус бүрийн орон зайн алслал бүхий, хөдөлшгүй объекттой харьцуулсан болон ойроос авсан фото зургийг тайланд хавсаргасан байна.

5.2.3. Үнэлгээний тайланг нэгж талбар тус бүрээр болон нэгдсэн тайланг 2 (хоёр) хувь өнгөтөөр хэвлэн цахим ба хэвлэмэл байдлаар Захиалагчид хүлээлгэн өгнө.

5.2.4. Гүйцэтгэгч нь үнэлгээний тайланг баталгаажуулахдаа гарын үсгийн дардас хэрэглэхийг хориглоно.

5.2.5. Гүйцэтгэгч нь шалгах хуудсыг баталгаажуулснаас хойш тухайн ажлын төвөгшлийн ангилалаас шалтгаалан ажлын 3-10 хоногт багтаан үнэлгээний тайланг Захиалагчид хүргүүлнэ.

5.3. Нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээний тайлан нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан шаардлагыг хангасан байх бөгөөд дараах зүйлийг тусгасан байна:

1) үнэлгээ хийсэн арга зүй;
2) газар чөлөөлөлтийн зориулалт;
3) нөлөөлөлд өртөх газар, барилга байгууламжийн өмчийн хэлбэр;
4) нөлөөлөлд өртсөн барилга, байгууламжийн эскиз зураг, дотоод зохион байгуулалтын план зураг (шаардлага хангасан байх);
5) захиалагч, гүйцэтгэгч, нөлөөлөлд өртсөн иргэн, байгууллагын гарын үсэг зурж баталгаажуулсан шалгах хуудас;
6) эд хөрөнгийн нэр төрөл, хэмжээ, барилга байгууламжийн тодорхойлолт;
7) шүүхийн шийдвэрээр эрх түдгэлзсэн болон барьцаатай эсэх лавлагааг нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдээс авч хавсаргах;
8) үнэлгээний зүйлийн жагсаалт;
9) нөлөөлөлд өртөх газар байрлах мод суулгацын төрөл, насжилт, тоо хэмжээ;
10) нөлөөлөлд өртсөн газар, нэгж талбар дахь эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээ;
11) үнэлгээ хийхэд ашигласан жишиг үнийн судалгаа, мэдээлэл, Google map-ын хамгийн сүүлийн сарын зураг дээр байршуулж тэмдэглэсэн зураг;
12) нөлөөлөлд өртсөн иргэн, байгууллагын бизнесийн алдагдсан боломжийн зардлыг тооцоолсон ажлын баримт, нотолгоо мэдээллийг үнэлгээний тайланд заавал хавсаргах;
13) газар, үл хөдлөх хөрөнгийн Улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар, кадастрын зураг, шаардлагатай баримт бичиг,
14) тоо мэдээ, нэгтгэлийн хүснэгтийг Захиалагчийн шаардсан загварын дагуу гаргах;
15) Захиалагчид шаардлагатай бусад мэдээлэл;
16) нийт хөрөнгийг нэгтгэсэн дэлгэмэл (панорамо) зургийн үнэлгээний тайланд заавал хавсаргах;
17) хөрөнгийн үнэлгээнд ашигласан норм, журам үндэслэлээ нэгж талбар бүрт тайлбарлан оруулах.

ЗУРГАА. ГҮЙЦЭТГЭГЧИД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА

6.1. Гүйцэтгэгч нь хөрөнгийн үнэлгээний тайланд тусгасан судалгааны үр дүн, санал зөвлөмж, бүх өгөгдөл мэдээлэл болон тайлангийн үнэн зөвийг бүрэн хариуцна.

6.2. Гүйцэтгэгч нь удирдамжид тусгасан ажлыг гүйцэтгэх ур чадвар, туршлага бүхий үнэлгээчин, үнэлгээчний туслах нараар багаа бүрдүүлэн ажиллана.

6.3. Гүйцэтгэгч нь Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны А/247, 152 дугаар тушаалаар батлагдсан "нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх журам"-ын 2.1-д зааснаас гадна дараах шаардлагыг хангасан байна:

6.3.1. Үнэлгээний хуулийн этгээд нь хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй, багийн гишүүн үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрхтэй байх;
6.3.2. Мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд даатгуулсан байх;
6.3.3. Багийн ахлагч нь 5-аас доошгүй, багийн гишүүн үнэлгээчин нь 2-оос доошгүй жил хөрөнгийн үнэлгээ хийж байсан туршлагатай байх.
6.3.4. Газар дээрх үзлэг, хэмжилтийг 2 (хоёр)-с доошгүй ажилтны бүрэлдэхүүнтэй гүйцэтгэхээр зохион байгуулалтыг хийсэн байх.

6.4. Гүйцэтгэгч нь сүүлийн 3 жилийн дотор нүүлгэн шилжүүлэлт, нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээний ижил төстэй ажил хийж байсан бол давуу тал болно.

6.5. Гүйцэтгэгч нь нөхөх олговрын үнэлгээ хийхтэй холбогдон гарах харилцаа холбооны зардал, тээврийн зардал, тайлан боловсруулахад гарах зардлыг өөрөө хариуцан зохион байгуулна.

6.6. Гүйцэтгэгч нь газар, үл хөдлөх хөрөнгө, бусад эд хөрөнгийн үнэлгээг тодорхойлоход нэгж талбарын өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдтэй үгсэн тохиролцож, үнийн дүнг зохиомлоор өсгөхгүй, хөндлөнгийн нөлөөнд автахгүй байх. Энэ тохиолдолд Захиалагч Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн дагуу Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтын Мэргэжлийн болон Ёс зүйн зөвлөлд гомдол хүргүүлэн шийдвэрлүүлж, гэрээг цуцлах арга хэмжээ авна.

6.7. Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгэхээс өмнө ашиг сонирхлын зөрчил үүсэхээр байвал тухайн байгууллагын хөрөнгийн үнэлгээчин "Ашиг сонирхолын зөрчил үүссэн тухай мэдэгдэл"-ийг гаргаж, дараагийн үнэлгээчнийг тухайн ажилд санал болгоно.

6.8. Тухайн нэгж талбартай холбоогүй, нотолгоогүй баримт хавсарган үнэлгээний дүнг нэмэгдүүлсэн тайлан ирүүлбэл гэрээг цуцлах үндэслэл болно.

6.9. Гүйцэтгэгч нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 12 дугаар зүйлд заасны дагуу хөрөнгийн үнэлгээ хийх явцад олж авсан мэдээллийг хувийн зорилгоор ашиглах, хуульд зааснаас бусад тохиолдолд бусдад мэдээлэхээс татгалзах үүрэг хүлээнэ.

6.10. Гүйцэтгэгч нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд заасан Үнэлгээний хараат бус байдлыг хангаж ажиллана.

ДОЛОО. ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ НӨХЦӨЛ

7.1. Гүйцэтгэгч нь хийж гүйцэтгэсэн хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнтэй бодитой, хуульд нийцсэн байх баталгааг хангана.

7.2. Бүтээн байгуулалт хэрэгжих нутаг дэвсгэр дэх нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээлийн газар, үл хөдлөх хөрөнгө, бусад эд хөрөнгийн үнэлгээг Захиалагчаас ирүүлсэн нэгж талбарын судалгаанд үндэслэн хийнэ.

НАЙМ. ТӨЛБӨРИЙН НӨХЦӨЛ

8.1. Нийслэлийн тухайн жилийн төсвийн хөрөнгө оруулалтын зардлаас Гэрээт ажлын гүйцэтгэлээр санхүүжигдэнэ.

8.2. Захиалагч нь гэрээт ажлын гүйцэтгэлийн дагуу санхүүжүүлэхдээ Хүснэгт-1-т заасан ангилалын дагуу тухайн багцад хамаарах нэгж талбаруудыг ангилна.

8.3. Үнэлгээний зүйл нь барилгын төсөвчин зайлшгүй шаардлагатай (дуусаагүй барилга, үйлдвэрлэлийн технологийн дагуу ил, далд инженерийн шугам сүлжээ бүхий байгууламжууд гэх мэт) обьект байсан тодиолдолд Захиалагч Гүйцэтгэгч нар харилцан тохиролцож төсөвчний төлбөрийг үндсэн төлбөр дээр нэмж олгож болно.

Хүснэгт 1. Нөхөх олговрын үнэлгээний нэг нэгж талбарын зардлын тооцоо

№	Төвөгшил ангилал	Зарцуулах хүн/цаг	Зарцуулах хоног	Нэг хүн цагийн үнэлгээ, ₮	Нийт үнэ, ₮	Тайлбар
1	Хялбар	3	0.375	70,000	210,000	Энэ ангилалд ихэнхдээ авто зам, төмөр зам, инженерийн шугам сүлжээний трассд нэгж талбарын тодорхой хувь нь өртсөн, буулгалтын ажлын өртөг зардал бага, төслийн нөлөөлөлд хэсэгчлэн өртсөн нэгж талбарууд багтана.
2	Энгийн	5	0.625	70,000	350,000	Барилгын ажлын зөвшөөрөл шаардахгүй буюу 9 м хүртэл өндөртэй 600 м.кв хүртэл талбайтай нэг айлын орон сууцтай 1 нэгж талбар – Энэ ангилалд Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2021 оны 09 дүгээр сарын 28-ны өдрийн 211 дугаар “Журам шинэчлэн батлах тухай” тушаалаар батлагдсан “Барилга байгууламжийн төвөгшлийн ангилалд хамаарах барилга байгууламжийн зориулалт, хүчин чадал”-ын ангиллыг баримтална. Нэгж талбарт нэг байшингаас гадна нэмэлтээр 1 амбаар, 1 жорлон, гэрийн буйр зэрэг энгийн байгууламжуудтай байж болно.

3	Бага төвөгшилтэй	11	1.375	70,000	770,000	Энэ ангилалд мөн дээр дурдсан тушаалын хавсралтыг баримтална. Нэг нэгж талбарт 600 м.кв-с дээш талбайтай, нэг буюу түүнээс олон барилга, байгууламжтай. Эдгээр барилгууд нь барилгын зөвшөөрөл шаардахгүй, нэгээс дээш давхар барилга, дэлгүүр, үйлчилгээний төвийн барилгууд байх. Инженерийн шугам сүлжээтэй байх
4	Дунд төвөгшилтэй	15	1.875	70,000	1,050,000	Энд мөн дээр дурдсан тушаалын хавсралтаас дунд болон түүнээс дээш төвөгшилтэй барилга байгууламжууд хамаарна. Мөн мэргэжлийн байгууллагаас олгосон тусгай зөвшөөрлийн дагуу үйл ажиллагаа явуулдаг тухайлбал, шатахуун, байгалийн хий түгээх станц, агуулах, эмнэлгийн байгууллага, дулаан, эрчим хүчний зориулалттай байгууламжууд гэх мэт. Барилга байгууламжууд нь Нийслэлийн хот байгуулалт, хөгжлийн газраас ажлын даалгавар авсан, мэргэжлийн байгууллагаар зураг, төсөв хийлгэж батлуулж зургийн дагуу баригдсан байх.

ЕС. ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ, НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭГ ХИЙХЭД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА

9.1. Газар чөлөөлөлтийн нөхөх олговрын үнэлгээнд газар, барилга байгууламжийн зах зээлийн үнэ цэнэ, газар чөлөөлөх зардал, түр суурьшуулах зардал, орлогын алдагдсан боломжийн зардал зэргийг тооцон дараах ажлын цар хүрээнд заасан зүйлсийг баримтална гүйцэтгэнэ. Үүнд:

9.1.1. Хөрөнгийн үнэлгээний ажлын зорилго нь нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээ байна.

9.1.2. Үнэлгээний зүйл буюу үнэлэгдэж буй хөрөнгийн тоо хэмжээ, хийц, зориулалт, ашиглалтын байдал, газар чөлөөлөлтийн төрөл, нөлөөлөлд өртөх газрын хэмжээг тодорхойлсон тооллогын акт, шалгах хуудсанд тусгасан хөрөнгийг хамруулна.

9.1.3. Газар чөлөөлөлтийн мэдэгдэл хүргүүлж, тасалбар болсон өдрөөс хойш төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд барьж байгуулсан барилга байгууламж, үл хөдлөх, эд хөрөнгийг нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээнд тооцохгүй.

9.1.4. Үнэлгээний Олон Улсын Стандартаас гажих нөхцөл илэрсэн тохиолдолд үнэлгээний тайланд энэ тухай дурдсан байна.

9.1.5. Нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээний тайланг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Үнэлгээний Олон Улсын Стандартад нийцүүлэн, энэ ажлын даалгаварын 5.3-д заасан зүйлийг тусган боловсруулна.

9.1.6. Газрын зах зээлийн жишиг үнийн мэдээллийг нягтлан шалгасан, тодорхой эх үүсвэрээс бодит арилжааны судалгаа, мэдээлэлтэй харьцуулж үнийн мэдээлэл цуглуулсан, зах зээлийн бодит нөхцөл байдалд тулгуурласан, үнэлгээний найдвартай болон итгэлтэй байдлыг төрүүлэхүйц шалгасан байх.

9.2. Газрыг зориулалтын бусаар ашигласныг Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн дагуу тодорхойлно.

9.3. Газрыг зориулалтын бусаар ашигласан тохиолдолд үл хөдлөх эд хөрөнгөд биет элэгдлийн зардал тооцно.

9.4. Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын газар, үл хөдлөх хөрөнгө, бусад эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээг Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны А/247, 152 дугаар тушаалаар батлагдсан "Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал"-ын 4.5-д заасны дагуу хийнэ:

9.4.1. Эзэмших эрх бүхий газрын үнэлгээг Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолоор батлагдсан суурь үнийг газрын зах зээлийн үнийн өсөлтийн итгэлцүүрээр үржүүлэн тооцоолно.

9.4.2. Эзэмших эрх бүхий газрыг зориулалтын дагуу ашиглаагүй тохиолдолд үнийн өсөлтийн итгэлцүүрийг ашиглахгүй.

9.4.3. Өмчлөх эрх бүхий газрын үнэлгээг зах зээлийн дундаж үнээр тооцоолно.

9.4.4. Нөлөөлөлд өртөх нөхөх олговор тооцох газрын хэмжээг тооллогын акт, шалгах хуудсанд зааснаар авч хэрэглэнэ.

9.5. Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын газар, үл хөдлөх хөрөнгө, бусад эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээг Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны А/247, 152 дугаар тушаалаар батлагдсан "нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал"-ын 4.6-д заасны дагуу хийнэ:

9.5.1. Барилга байгууламжийн үнэлгээг хийхдээ үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг үндэслэнэ. Хэрэв бодит хэмжилтээр талбайн хэмжээ нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн Улсын бүртгэлийн гэрчилгээний талбайн хэмжээнээс зөрж байвал зөрүүтэй талбайн хэмжээг тайлбар, фото зурагтайгаар баталгаажуулан шалгах хуудсанд заавал тэмдэглэсэн байна;

9.5.2. Барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг тухайн үнэлгээний гэрээт ажлын бодит байдал, нөхцөл байдлыг харгалзан Өртгийн хандлагын орлуулалтын аргаар гүйцэтгэнэ;

9.5.3. Барилга байгууламжийн зах зээлийн үнэ цэнийг өртгийн хандлагын орлуулалтын өртгийн аргаар гүйцэтгэхдээ Барилга хот байгуулалтын сайдын тушаалаар батлагдсан "Барилга байгууламжийн өртгийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ", Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагаас гаргасан барилга байгууламжийн зах зээлийн нэгж үнийн судалгаа, мэдээлэл зэргийг баримтална;

9.5.4. Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг өртгийг сонгохдоо барилгын хийц, зориулалтыг зөв сонгосон байна. Хэсэгчилсэн болон төвлөрсөн инженерийн дэд бүтцийн хангамжтай амины орон сууцны барилгын нэгжийн жишиг өртгийг барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаалын 2 дугаар хавсралтаар, бусад амины сууцны барилгын нэгжийн жишиг өртгийг 3 дугаар хавсралт болон Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтээс нийт хөрөнгийн үнэлгээний компаниудын нөхөх олговрын үнэлгээнд жишиг болгон мөрдүүлж байгаа "Газар чөлөөлөлт, нөхөх олговрын үнэлгээнд баримтлах зах зээлийн үнийн дундаж жишиг үнэ (жижиг барилга, байгууламж)-ийг тус тус ашиглана;

9.5.5. Ашиглах эрх бүхий газар дээрх үл хөдлөх хөрөнгө, бусад эд хөрөнгийн үнэлгээг зах зээлийн дундаж үнээр тооцно;

9.5.6. Угсармал хийцтэй модон, төмөр хашааг зөөвөрлөх зардлаар харин газраас салгамагц дахин ашиглах боломжгүй блокон өрөгт бүтээцтэй, угсармал бетон, төмөр бетон цутгамал хашааг нөхөн орлуулах зардлаар үнэлнэ. Хашааг хэсэгчлэн чөлөөлсөн тохиолдолд буулгах, эргүүлэн барих зардлыг тооцно.

9.6. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөхөх олговрын үнэлгээнд газар чөлөөлөх зардлыг Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны А/247, 152 дугаар тушаалаар батлагдсан "нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал"-ын 4.7-д заасны дагуу нүүлгэн шилжүүлэх зардал, буулгах зардал, газар, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхийг шилжүүлж улсын бүртгэлд бүртгүүлэх зардлын нийлбэрээр тооцно.

Газар чөлөөлөх зардал = Нүүлгэн шилжүүлэх зардал + Буулгах зардал + Эрхийг шилжүүлж улсын бүртгэлд бүртгүүлэх зардал

9.7. Түр суурьшуулах зардлыг Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны А/247, 152 дугаар тушаалаар батлагдсан "нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал"-ын 4.8-д заасныг баримтлан иргэний амьдран суудаг байшин, гэр, орон сууц өртсөн тохиолдолд 3 сараар тооцож, нэг сарын 1,500,000 төгрөг олгоно.

9.8. Ажлын байр бүхий иргэн, хуулийн этгээдийн орлогын алдагдсан боломжийн зардлыг Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны А/247, 152 дугаар тушаалаар батлагдсан "Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал"-ын 4.9, 4.10-д заасныг баримтлан гүйцэтгэнэ.

9.9. Дэд төвүүдийн бүтээн байгуулалтын нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбаруудыг нөхөх олговортой чөлөөлөхөд нүүлгэн шилжүүлэлтийн зардал тооцохгүй.

9.10. Орлогын алдагдсан боломжийн зардлыг зөвхөн үнэлгээ хийгдэж буй нэгж талбарт явуулж байгаа үйл ажиллагаанаас олж буй орлогоос тооцох.

9.11. Орлогын алдагдсан боломжийн зардлыг тооцох хугацааг Засгийн газрын 2024 оны 91 дүгээр тогтоолоор батлагдсан "Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх журам"-ын 5.2.3-т заасныг үндэслэн 3 хүртэлх сараар тооцно.

АРАВ. ЗАХИАЛАГЧААС ҮЗҮҮЛЭХ ДЭМЖЛЭГ

10.1. Захиалагчаас Гүйцэтгэгчид өгөгдөл, мэдээлэл, зураг, схем, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө болон үнэлгээ хийхэд шаардлагатай дотоодын бичиг баримт болон бусад холбогдох бичиг баримтыг Гүйцэтгэгчид өгнө. Дээр дурдсан материалуудыг Гүйцэтгэгчид түр хугацаагаар өгөх ба ажил дууссаны дараа эргүүлэн авна.

10.2. Гүйцэтгэгчийг ажил үүргээ гүйцэтгэхээр бүтээн байгуулалтын ажлын нутаг дэвсгэрт нэвтрэх, ажил үүргээ гүйцэтгэхэд шаардлагатай тохиолдолд Захиалагчаас зохицуулалт хийнэ.

Боловсруулсан:

Санхүү, аж ахуйн хэлтсийн дарга	Б.Авирмэд
Хуулийн хэлтсийн дарга	Б.Батмөнх
Газар чөлөөлөх нэгдүгээр хэлтсийн дарга	Б.Жамсран
Газар чөлөөлөх хоёрдугаар хэлтсийн дарга	Б.Мягмарсүрэн
Газар чөлөөлөх гуравдугаар хэлтсийн дарга	Т.Тува
Газар чөлөөлөх хоёрдугаар хэлтсийн ахлах мэргэжилт	А.Даваажав
Газар чөлөөлөх гуравдугаар хэлтсийн ахлах мэргэжилтэн	Ю.Одгэрэл
Санхүү, аж ахуйн хэлтсийн нөхөх Олговор хариуцсан нягтлан бодогч	Г.Сувдай
Газар чөлөөлөх нэгдүгээр хэлтсийн дүүрэг хариуцсан газар зохион байгуулагч	О.Эрдэнэбаатар

---o0o---