БАТЛАВ.
БАГАНУУР ДҮҮРГИЙН ЗАСАГ
ДАРГЫН ОРЛОГЧ
Б.БАЛЖИННЯМ

ГАЗРЫГ НЭГЖ ТАЛБАР БҮРЭЭР ҮНЭЛЭХ ТЕХНИКИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

2026 оны 01 дугаар сарын 19 №ТТ-22 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 талбаруудад суурин болон хээрийн судалгаа, нийгэм, эдийн засгийн судалгааны дагуу хөрөнгийн үнэлгээ хийх.

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 хөдлөх 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”-ыг 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 зэрэг аль хуулийн хүрээнд газар чөлөөлөлтийн ажлыг хэрэгжүүлж байгааг Захиалагч тухай бүр тодорхойлно. Хуулийн үйлчлэх хүрээнээс хамаарч үнэлгээний зүйл, газар чөлөөлөлтийн төрөл ялгаатай байгаа 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 хавсралтаар гаргаж өгнө.

3.4. Багануур, Багахангай дүүрэгт гүйцэтгэсэн ажилд үнэлгээний ажлын хөлсийг 10%-р нэмэгдүүлэн тооцож шатахууны зардал олгоно.

3.5. Нэг гүйцэтгэгч хэд хэдэн багцад орох боломжтой бөгөөд түншлэлийн хэлбэрийг зөвшөөрнө.

3.6. Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийн хөрөнгийн тооллого бүртгэлийг хөтөлж, нөлөөлөлд өртсөн этгээд, тухайн ажлыг хариуцсан газар зохион байгуулагч нар хамтран шалгах хуудсыг баталгаажуулна.

3.7. Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын бодит байдлын фото зургийг тайланд хавсралтаар оруулах /дроны зургийг ташуу байрлалаас хэвлэж, хөрөнгийн харагдах байдлыг тодорхой харуулах, үл хөдлөх эд хөрөнгийн давхрын зургийг тодорхой хавсаргах, үнэлж байгаа эд хөрөнгийн зургийг тайлангийн хавсралтад заавал оруулах/

3.8. Бүтээн байгуулалтын ажлын нөлөөлөлд өртөж буй газар, үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг энэхүү ажлын даалгаврын 10 дугаар зүйлийн 10.1.1-10.1.7 дахь хэсэгт заасан нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээг хийхэд тавигдах шаардлагад нийцүүлэн хийнэ.

3.9. Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээд үнэлгээний тайланд тусгагдаагүй орхигдсон эд хөрөнгөнд тодруулга хийж, шаардлагатай тохиолдолд газар, үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг дахин шинэчилж гаргана.

3.10. Үнэлгээг хийх явцад Захиалагчийн газар чөлөөлөлт хариуцсан мэргэжилтэнтэй нягт хамтран ажиллаж аливаа асуудлыг тухай бүр шийдвэрлэж ажиллана.

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.

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 форматын дагуу гаргана.

5.2. Нөлөөлөлд өртсөн иргэн болон хуулийн этгээдийн газар болон үл хөдлөх, эд хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн санг үүсгэж, Захиалагчид хүлээлгэн өгнө. Тайланг дараах үе шатаар бэлтгэн захиалагчид хүргүүлнэ. Үүнд:

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

5.2.2. Үнэлгээний тооллогын 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. Үнэлгээний тайланд гүйцэтгэгчийн захирал болон ахлах үнэлгээчин нь гарын үсгийн дардас хэрэглэхийг хориглоно.

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 төрөл;
3) нөлөөлөлд өртөх газар, барилга байгууламжийн өмчийн хэлбэр;
4) захиалагч, гүйцэтгэгч, нөлөөлөлд өртсөн иргэн, байгууллагын гарын үсэг зурж баталгаажуулсан шалгах хуудас;
5) эд хөрөнгийн нэр төрөл, хэмжээ, барилга байгууламжийн тодорхойлолт;
6) үнэлгээний зүйлийн жагсаалт;
7) нөлөөлөлд өртөх газар байрлах мод суулгацын төрөл, насжилт, тоо хэмжээ;
8) нөлөөлөлд өртсөн газар, нэгж талбар дахь эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээ;

7.4. Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийн нэгж талбарын үнэлгээний зүйлийн мэдээллийн санг үүсгэж, Захиалагчид хүлээлгэн өгнө.

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.

Хүснэгт 1. Нөхөх олговрын үнэлгээний нэг нэгж талбарын зардалын тооцоо

№	Төвөгшил ангилал	Зарцуулах хүн/цаг	Зарцуулах хоног	Нэг хүн цагийн үнэлгээ, ₮	Нийт үнэ, ₮	Тайлбар
1	Хялбар	3	0.375	60,000	180,000	Энэ ангилалд ихэнхдээ авто зам, төмөр зам, инженерийн шугам сүлжээний трассд нэгж талбарын тодорхой хувь нь өртсөн, буулгалтын ажлын өртөг зардал бага, зөвхөн хашаа татах ажилтай нэгж талбарууд багтана.
2	Энгийн	5	0.625	60,000	300,000	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 түвэгшлийн ангилалд хамаарах барилга байгууламжийн зориулалт, хүчин чадал”-ын ангиллыг баримтална. Нэгж талбарт нэг байшингаас гадна нэмэлтээр 1 амбаар, 1 жорлон, гэрийн буйр зэрэг энгийн

9) үнэлгээ хийхэд ашигласан жишиг үнийн судалгаа, мэдээлэл, Google map-ын хамгийн сүүлийн сарын зураг дээр байршуулж тэмдэглэсэн зураг;
10) нөлөөлөлд өртсөн иргэн, байгууллагын бизнесийн алдагдсан боломжийн зардлыг тооцоолсон ажлын баримт, нотолгоо мэдээллийг үнэлгээний тайланд заавал хавсаргах;
11) газар, үл хөдлөх хөрөнгийн Улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар, кадастрын зураг, шаардлагатай баримт бичиг,
12) тоо мэдээ, нэгтгэлийн хүснэгтийг Захиалагчийн шаардсан загварын дагуу гаргах;
13) Захиалагчид шаардлагатай бусад мэдээлэл;
14) Нийт хөрөнгийг нэгтгэсэн дэлгэмэл (панорамо) зургийн үнэлгээний тайланд заавал хавсаргах;
15) Хөрөнгийн үнэлгээнд ашигласан норм, журам үндэслэлээ нэгж талбар бүрт тайлбарлан оруулах.

ЗУРГАА. ГҮЙЦЭТГЭГЧИД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА

6.1. Гүйцэтгэгч нь нөхөх олговрын үнэлгээ хийхдээ Захиалагчтай нягт хамтарч ажиллана. Гүйцэтгэгч нь хөрөнгийн үнэлгээний тайланд тусгасан судалгааны үр дүн, санал зөвлөмж, бүх өгөгдөл мэдээллийн үнэн зөвийг бүрэн хариуцна.
6.2. Гүйцэтгэгч нь удирдамжид тусгасан ажлыг гүйцэтгэх ур чадвар, туршлага бүхий мэргэжлийн хүмүүсээр багаа бүрдүүлнэ.
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:
6.2.1. үнэлгээний хуулийн этгээд нь хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй, багийн гишүүн үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрхтэй байх;
6.2.2. мэргэжлийн хариуцлагын даатгалд даатгуулсан байх;
6.2.3. багийн ахлагч нь 5-аас доошгүй, багийн гишүүн үнэлгээчин нь 2-оос доошгүй жил хөрөнгийн үнэлгээ хийж байсан туршлагатай 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 эд хөрөнгийн үнэлгээг тодорхойлоход нэгж талбарын өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдтэй үгсэн тохиролцож, үнийн дүнг зохиомлоор өсгөхгүй, хөндлөнгийн нөлөөнд автахгүй байх. Энэ тохиолдолд тайланд магадлан үнэлгээ хийлгэж, гэрээг цуцлах арга хэмжээ авна.
6.7. Нөлөөлд өртсөн нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгэхээс өмнө тухайн байгууллагын хөрөнгийн үнэлгээчин “Ашиг сонирхолын зөрчилгүй гэдгээ илэрхийлэх, зөрчил үүссэн тухай мэдэгдэл”-ийг заавал баталгаажуулна.
6.8. Тухайн нэгж талбартай холбоогүй, нотолгоогүй баримт хавсарган үнэлгээний дүнг нэмэгдүүлсэн тайлан ирүүлбэл гэрээг цуцлах үндэслэл болно.

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 өртөгсдийн газар, барилга байгууламж, эд хөрөнгийн үнэлгээг Захиалагчаас ирүүлсэн нэгж талбарын судалгаанд үндэслэн хийнэ.
7.3. Захиалагчид хүлээлгэн өгч буй хөрөнгийн үнэлгээний тайланд гүйцэтгэгч бүрэн хариуцлага хүлээнэ.

						байгууламжуудтай байж болно.
3	Бага төвөгшилтэй	11	1.375	60,000	660,000	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	60,000	900,000	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. Газар чөлөөлөлтийн нөхөх олговрын үнэлгээнд зах зээлийн бодит үнэ цэнийн суурийг баримтална.

9.1.3. 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.

9.1.4. 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.

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

9.1.6. 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.

9.1.7. Зах зээлийн жишиг үнийг мэдээллийг нягтлан шалгасан, үнэлгээний найдвартай болон итгэлтэй байдлыг төрүүлэхүйц нягтлан шалгасан байх.

9.2. Газрыг зориулалтын бусаар ашигласан тохиолдолд үл хөрөнгөд элэгдэл хорогдолын зардал заавал тооцно.

9.3. Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбар газрын 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:

9.3.1. эзэмших эрх бүхий газрын үнэлгээг Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолоор батлагдсан суурь үнийг баримтлан гүйцэтгэнэ.

9.3.2. өмчлөх эрх бүхий газрын үнэлгээг зах зээлийн дундаж үнээр тооцоолно.

9.3.3. нөлөөлөлд өртөх нөхөх олговор тооцох газрын хэмжээг тооллогын акт, шалгах хуудсанд зааснаар авч хэрэглэнэ.

9.4. Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбар дахь барилга, байгууламжийн 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:

9.4.1. барилга байгууламжийн хэмжээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн Улсын бүртгэлийн гэрчилгээтэй эсэхээс үл хамааран тооллогын актад дурдсан бодит хэмжилтээр тооцно. Газар дээр хийсэн хэмжилтээр хэмжээ нь тооллогын актад дурдсан хэмжээнээс зөрсөн тохиолдолд тайланд энэ тухай тэмдэглэж бичсэн байна. Бодит хэмжилтээр Улсын бүртгэлийн гэрчилгээнд бүртгэгдсэн хэмжээнээс их талбайтай тохиолдолд план зураг зурж тайланд хавсаргана;

9.4.2. барилга байгууламжийн зах зээлийн үнэ цэнийг тухайн үнэлгээний гэрээт ажлын бодит байдал, нөхцөл байдлыг харгалзан Өртгийн хандлагын оруулалтын өртгийн аргаар гүйцэтгэнэ;

9.4.3. 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;

9.4.4. барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг өртгийг сонгохдоо барилгын хийц, зориулалтыг зөв сонгосон байна. Амины /таунхаус/ 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 хавсралтаар тус тус ашиглана;

9.4.5. ашиглах эрх бүхий газар дээрх үл хөдлөх, эд хөрөнгийн үнэлгээг зах зээлийн дундаж үнээр тооцно;

9.4.6. амины орон сууц гэж сонгохдоо архитектор төлөвлөлтийн даалгавар авсан мэргэжлийн байгууллагаар зураг төсөл хийлгэж барилга барьсан бол тухайн барилгыг амины орон сууцаар тооцох;

9.4.7. мэргэжлийн байгууллагаас зөвшөөрөл аваагүй иргэд өөрсдөө аж ахуйн маягаар барьсан барилгыг хувийн орон сууцаар тооцох;

9.4.8. иргэдийн амьжиргааг дордуулахгүй байх үүднээс барилга байгууламжийн хөрөнгийн үнэлгээг бүрэн орлуулах аргаар гүйцэтгэх тохиолдолд биет элэгдлийг тооцохгүй.

9.4.9. Угсармал хийцтэй модон, угсармал бетон, төмөр хашааг зөөвөрлөх зардалаар харин газраас салгамагц дахин ашиглах боломжгүй блокон өрөгт бүтээцтэй, төмөр бетон цутгамал хашааг нөхөн орлуулах зардалаар үнэлнэ.

9.5. 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

9.6. 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 4.7-д заасны дагуу 3 сараар тооцож, сарын 1,000,000 төгрөгөөр тооцно.

9.7. 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 заасны дагуу 3 сарын хугацаагаар тооцоолно.

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.

ХЯНАСАН:
БАГАНУУР ДҮҮРГИЙН ГАЗАР
ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН
АЛБАНЫ ДАРГА А.ГАНЗОРИГ

БОЛОВСРУУЛСАН:
БАГАНУУР ДҮҮРГИЙН ГАЗАР
ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН
АЛБАНЫ АХЛАХ МЭРГЭЖИЛТЭН Б.ЁНДОНДАШ

---o0o---

2026 оны 01 сарын 19 ны өдрийн №ТТ-22 дугаараар батлагдсан техникийн тодорхойлолтын хавсралт

ДАХИН ТӨЛӨВЛӨЛТТЭЙ ХОЛБОГДУУЛАН ГАЗРЫГ НЭГЖ ТАЛБАР БҮРЭЭР ҮНЭЛЭХ ТЕХНИКИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТЫН ХАВСРАЛТ

Байршил: Багануур дүүрэг 5-р хороо Залуус хэсэг

Нийт нэгж талбар: 575

Нийт талбай: 24.8 га