

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

**НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ
ХИЙХ АЖЛЫН ДААЛГАВАР**

2024 оны ____ дугаар сарын ____

Улаанбаатар хот

1. АЖЛЫН ТАНИЛЦУУЛГА

Тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр 2024 онд хэрэгжүүлж буй Сэлбэ дэд төвийн гэр хорооллыг орон сууцжуулах төслийн нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбаруудад суурин болон хээрийн судалгааны дагуу хөрөнгийн үнэлгээ хийх.

2. АЖЛЫН ДААЛГАВАР

Гүйцэтгэгч байгууллага 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, Засгийн газрын 2018 оны 182, 222 дугаар тогтоол, Барилга Хот Байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаал, Нийслэл Улаанбаатар Хотын Замын Хөдөлгөөний Түгжрэлийг Бууруулах, Гэр Хорооллыг Орон Сууцжуулах Тухай хууль, Засгийн газрын 2024 оны 91 дүгээр тогтоол, Сангийн сайд, хот байгуулалтын сайдын хамтарсан 2020 оны 202/196 дугаар тушаалыг баримтлан гүйцэтгэнэ. Уг тайланг үндэслэн бүтээн байгуулалтын ажлын хүрээнд хийгдэх газар чөлөөлөлтийг Захиалагч болох Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэн хамтран ажиллана.

3. АЖЛЫН ЦАР ХҮРЭЭ

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

3.1 **Багц-1** Чингэлтэй дүүргийн 14, 18 дугаар хороо Сэлбэ дэд төвийн газар чөлөөлөлт

- Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийн хөрөнгийн тооллого бүртгэлийг хөтөлж, нөлөөлөлд өртсөн этгээд, тухайн ажлыг хариуцсан газар зохион байгуулагч нар хамтран шалгах хуудсыг баталгаажуулна.
- Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын бодит байдлын фото зургийг тайланд хавсралтаар оруулах /дроны зураг, үл хөдлөх эд хөрөнгийн давхрын зургийг тодорхой хавсаргах, үнэлж байгаа эд хөрөнгийн зургийг тайлангийн хавсралтад заавал оруулах/
- Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарт газрын нөхөх олговрын үнэлгээ хийнэ.
- Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээ хийнэ.

Бүтээн байгуулалтын ажлын нөлөөлөлд өртөж буй газар, үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг энэхүү ажлын даалгаврын 10 дугаар зүйлийн 10.1.1-10.1.10 дахь хэсэгт заасан нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээг хийхэд тавигдах шаардлагад нийцүүлэх. 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 гаргах.

Үнэлгээг хийх явцад захиалагч буюу Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны газар чөлөөлөлт хариуцсан мэргэжилтэнтэй нягт хамтран ажиллаж аливаа асуудлыг тухай бүр шийдвэрлэж ажиллана.

3.2 Багц-2 Сүхбаатар дүүргийн 14 дүгээр хороо Сэлбэ дэд төвийн газар чөлөөлөлт

- Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийн хөрөнгийн тооллого бүртгэлийг хөтөлж, нөлөөлөлд өртсөн этгээд, тухайн ажлыг хариуцсан газар зохион байгуулагч нар хамтран шалгах хуудсыг баталгаажуулна.
- Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын бодит байдлын фото зургийг тайланд хавсралтаар оруулах /дроны зураг, үл хөдлөх эд хөрөнгийн давхрын зургийг тодорхой хавсаргах, үнэлж байгаа эд хөрөнгийн зургийг тайлангийн хавсралтад заавал оруулах/
- Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарт газрын нөхөх олговрын үнэлгээ хийнэ.
- Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээ хийнэ.

Бүтээн байгуулалтын ажлын нөлөөлөлд өртөж буй газар, үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг энэхүү ажлын даалгаврын 10 дугаар зүйлийн 10.1.1-10.1.10 дахь хэсэгт заасан нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээг хийхэд

тавигдах шаардлагад нийцүүлэх. 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 гаргах.

Үнэлгээг хийх явцад захиалагч буюу Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны газар Газар чөлөөлөх хэлтсийн чөлөөлөлт хариуцсан мэргэжилтэнтэй нягт хамтран ажиллаж аливаа асуудлыг тухай бүр шийдвэрлэж ажиллана.

4. ГЭРЭЭНИЙ ХУГАЦАА

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 гэрээг эхэлсэнд тооцно.

5. ТАЙЛАГНАЛ

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 гарган өгнө. 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:

А. Үнэлгээний тайлангийн эцсийн хувилбар: Дээр дурдсан гүйцэтгэгч нь тайлангийн төсөлд нэгжийн санал, дүгнэлтийг тусган, шаардлагатай нэмэлт засварыг хийн тоон ба хэвлэмэл байдлаар хүлээлгэж өгнө.

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

В. Үнэлгээний тайланг нэгж талбар тус бүрээр өнгөтөөр хэвлэж хүлээлгэж өгөх ба тайлан дараах агуулгатай байна.

Нэгдсэн тайланг 2 хувь, нэгж талбар тус бүрээр гарган хэвлэж хавтаслан хүлээлгэн өгнө. Тайлан дараах агуулгатай байна. Үүнд:

- Үнэлгээ хийсэн арга зүй
- Нөлөөлөлд өртөх газар, барилга байгууламжийн өмчийн хэлбэрийг тодорхойлох
- Эд хөрөнгийн нэр төрөл, хэмжээ, барилга байгууламжийн тодорхойлолт,
- Нөлөөлөлд өртөх газар тариалан болон модны төрөл, тоо хэмжээ (хэрэв байвал)

- Нөлөөлөлд өртөх нэгж талбарын газрын нөхөх олговрын үнэлгээ
- Нөлөөлөлд өртөх нэгж талбар дахь эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээ
- Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын нэгж талбарын газар болон эд хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан
- Захиалагчид шаардлагатай баримт бичиг, тоо мэдээ, хүснэгтийг шаардлагатай загварын дагуу гаргаж тусгах
- Захиалагчид шаардлагатай бусад мэдээлэл;

6. ГҮЙЦЭТГЭГЧИД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА

6.1 Үүрэг: Гүйцэтгэгч нь дээр дурдсан зорилгод хүрэх бүх ажлуудыг хийж гүйцэтгэх бөгөөд мэдээллээр хангахад дэмжлэг үзүүлэхээр тохиролцон Захиалагчтай нягт хамтарч ажиллана. Гүйцэтгэгч нь өөрийн тайланд тусгасан судалгааны үр дүн, санал зөвлөмж, бүх өгөгдөл мэдээллийн үнэн зөвийг бүрэн хариуцна.

6.2 Тусгай зөвшөөрөл: Хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөлтэй байх.

6.3 Үйлчилгээ болон тоног төхөөрөмж: Гүйцэтгэгч, утсан холбоо, албан тасалгаа түрээслэх зардлыг бүрэн хариуцна. Мөн тээврийн хэрэгсэл болон тайлан боловсруулахад гарах зардлыг гүйцэтгэгч өөрөө зохион байгуулна.

6.4 Болзошгүй эрсдэл: Гүйцэтгэгч нь газар болон эд хөрөнгийн үнэлгээг тодорхойлоход нэгж талбарын хуулийн этгээдтэй үгсэн тохиролцож, үнийн дүнг зохиомлоор өсгөх, хөндлөнгийн нөлөөнд автахгүй байх. Энэ тохиолдолд тайланд магадлан үнэлгээ хийлгэж, гэрээг цуцлах арга хэмжээ авна.

6.5 Үнэлгээг хийх багийн бүрэлдэхүүнд тавигдах шаардлага: Гүйцэтгэгч нь, судалгааны удирдамжид тусгасан шаардлагыг бүрэн хангах шаардлагад нийцүүлэн ажлын ур чадвар, туршлага бүхий мэргэжлийн хүмүүсээр багаа бүрдүүлэх үүрэгтэй. Үүнд:

6.6.1 Даатгал: Хөрөнгийн Үнэлгээний тухай хуулийн 6.3.4-д заасны дагуу үнэлгээний хариуцлагын даатгалд даатгуулсан байна.

6.6.2 Багийн ахлагч Эд хөрөнгийн үнэлгээ хийж байсан 5-аас доошгүй жилийн туршлагатай, эрх бүхий байх

6.6.3 Үнэлгээчин Эд хөрөнгийн үнэлгээ хийж байсан 2-оос доошгүй жилийн туршлагатай, эрх бүхий байх.

6.6.4 Нөлөөлд өртсөн нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгэхээс өмнө тухайн байгууллагын хөрөнгийн үнэлгээчин “Ашиг сонирхолын зөрчилгүй гэдгээ илэрхийлэх, зөрчил үүссэн тухай мэдэгдэл”-ийг заавал баталгаажуулсан байх

6.6.5 Хөрөнгийн үнэлгээний хуулийн 3.1.8 "үнэлгээний өдөр" гэж хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлсон өдрөөс хойш ажлын 5 хоногт багтаан хөрөнгийн үнэлгээний тайланг гүйцэтгэн захилагчид хүргүүлсэн байх

7. ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ НӨХЦӨЛ

7.1 Гүйцэтгэгч хөрөнгийн үнэлгээ нь үр дүнтэй бодитой, хуульд нийцсэн байх баталгааг хангана.

7.2 Бүтээн байгуулалт хэрэгжих нутаг дэвсгэр дэх нөлөөлөлд өртөгсдийн газар болон барилга байгууламж, эд хөрөнгийн үнэлгээг тухайн ажлыг хариуцсан газар зохион байгуулагчаас ирүүлсэн нэгж талбарын судалгааны дагуу хийнэ.

7.3 Захиалагчид хүлээлгэн өгч буй хөрөнгийн үнэлгээний тайланд гүйцэтгэгч бүрэн хариуцлага хүлээнэ.

7.4 Нөлөөлөлд өртсөн иргэн болон хуулийн этгээдийн нэгж талбарын газар болон барилга байгууламж эд хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн санг үүсгэж, захиалагчид хүлээлгэн өгнө.

8. ТӨЛБӨРИЙН НӨХЦӨЛ

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

9. Газар чөлөөлөлт, нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээг хийхэд тавигдах шаардлага

9.1 Газар чөлөөлөлтийн нөхөх олговрын үнэлгээнд газрын зах зээлийн үнэ цэнэ, барилга байгууламжийн үнэ цэнэ, 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 үнэ цэнийн суурийг баримтална.

9.1.3 Үнэлгээний зүйл буюу үнэлэгдэж буй хөрөнгийн тоо хэмжээ, хийц, зориулалт, ашиглалтын байдал, нөлөөлөлд өртөх газрын хэмжээг тодорхойлсон шалгах хуудсанд тусгасан хөрөнгийг хамруулна.

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 боловсруулна.

9.1.6 Зах зээлийн дундаж үнийг тооцсон орц, мэдээллийг нягтлан шалгасан, үнэлгээний найдвартай болон итгэлтэй байдлыг төрүүлэхүйц нягтлан шалгасан байх.

9.1.7 Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбар газрын нөхөх олговрын үнэлгээг Засгийн газрын 2024 оны 91 дүгээр тогтоолын дагуу хийхдээ:

- Эзэмших эрх бүхий газрын үнэлгээг 5.4-д заасны дагуу Өмчийн газрын үнэлгээг зах зээлийн дундаж үнээр, эзэмшил газрын үнэлгээг газрын суурь үнэлгээгээр тогтоох ба кадастрын мэдээллийн санд бүртгэгдэж эрхийн гэрчилгээ олгогдсон нэгж талбарын хилийн шугамын эргэлтийн цэг бүхий талбайд хамаарах хэсэгт хийнэ. Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний суурь үнийг Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолоор батлагдсан суурь үнийг баримтлан гүйцэтгэнэ.
- Өмчлөх эрхтэй газрын зах зээлийн дундаж үнийг тооцоходоо тухайн нөлөөлөлд өртсөн бүс дэх газрын үнийн судалгаан дээр үндэслэнэ.
- Нөлөөлөлд өртөх нөхөх олговор тооцох газрын хэмжээг тооллогын актад дурдсанаар авч хэрэглэнэ.

9.1.9 Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбар дахь барилга, байгууламжийн нөхөх олговрын үнэлгээ хийхдээ:

- Барилга байгууламжийн хэмжээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн Улсын бүртгэлийн гэрчилгээтэй эсэхээс үл хамааран тооллогын шалгах хуудасд дурдсан бодит хэмжилтээр тооцно.
- Барилга байгууламжийн зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлоходоо Үнэлгээний олон улсын стандартын 10.4-д заасны дагуу тухайн үнэлгээний гэрээт ажлын бодит байдал, нөхцөл байдлыг харгалзан Өртгийн хандлагын оруулалтын өртгийн арга (ҮОУС 105 стандартын 74.4)-аар гүйцэтгэнэ.
- Барилга байгууламжийн зах зээлийн үнэ цэнийг өртгийн хандлагын орлуулалтын өртгийн аргаар гүйцэтгэхдээ Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар батлагдсан “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм”, Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтийн гаргасан барилга байгууламжийн зах зээлийн үнийг тус тус баримтална.
- Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг өртгийг сонгоходоо 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.

- Ашиглах эрх бүхий газар дээрх үл хөдлөх, эд хөрөнгийн үнэлгээг дундаж үнээр тооцно
- Амины орон сууц гэж сонгохдоо архитектор төлөвлөлтийн даалгавар авсан мэргэжлийн байгууллагаар зураг төслийн дагуу баригдсан барилгыг амины орон сууцаар тооцох.
- Мэргэжлийн байгууллагаас зөвшөөрөл аваагүй иргэд өөрсдөө аж ахуйн маягаар барьсан барилгыг хувийн орон сууцаар тооцох.
- Барилга байгууламжийг олон улсын газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэнд баримталдаг санхүүгийн стандарт, хамгааллын бодлогын баримт бичгийг удирдлага болгон иргэдийн амьжиргааг дордуулахгүй байх үүднээс барилга байгууламжийн хөрөнгийн үнэлгээг бүрэн орлуулах өртгийн аргаар гүйцэтгэх

9.1.10 Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөхөх олговрын үнэлгээнд түр суурьшуулах зардлыг Засгийн газрын 2024 оны 91 дүгээр тогтоолын 5 дугаар зүйлийн 5.2.3 дах заалтын дагуу шилжилтйн үеийн дэмжлэг (ажлын байр бүхий этгээдийн үйл ажиллагааны цэвэр ашиг, иргэний түр суурьшуулах зардлыг 3 сар хүртэл хугацаагаар) тооцож, сарын 1,000, 000 төгрөгөөр тооцно.

9.1.11 Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөхөх олговрын үнэлгээнд орлогын алдагдсан боломжийн зардлыг Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар тогтоолын 5.4-д зааснаар тооцоолно.

Орлогын алдагдсан боломжийн зардал = Сүүлийн 3 жилийн үйл ажиллагааны цэвэр ашгийн дундаж /12*3 сар/

9.1.12 Нөхөх олговрын нийт дүнг дараах томъёогоор тодорхойлно.

Нөхөх олговрын дүн = Газрын үнэ + Барилга байгууламжийн үнэ+Эд хөрөнгийн үнэ+ Түр суурьшуулах зардал + Орлогын алдагдсан боломжийн зардал
--

10. ЗАХИАЛАГЧААС ҮЗҮҮЛЭХ ДЭМЖЛЭГ

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

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

Зөвшөөрсөн:



Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга

Н.Мөнхбаяр

Боловсруулсан:



Газар чөлөөлөх хэлтсийн ахлах

мэргэжилтэн Ю.Одгэрэл