

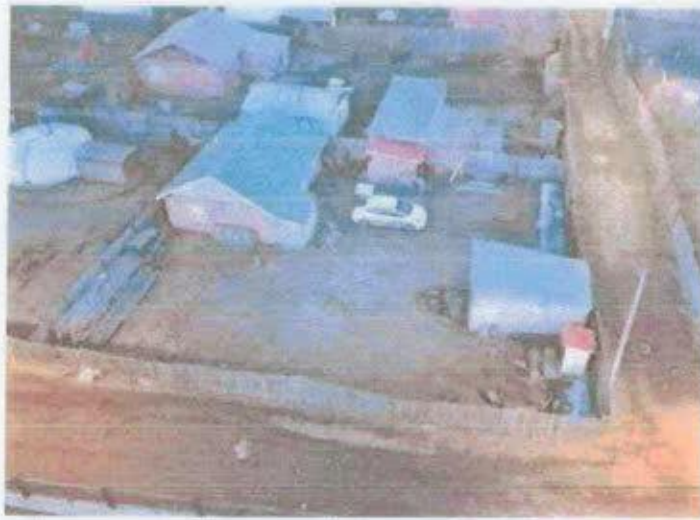
319 сар



БУФА ҮНЭЛГЭЭ ХХК
ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Тайлангын дугаар: 001

НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН



ӨМЧЛӨГЧИЙН НЭР: Иргэн Төмөрчөдөр Даваадорж
РЕГИСТРИЙН ДУГААР: АВ00240410

БАЙРШИЛ: СБД, 13-р хороо, Ногоон талбай 3-р гудамж, 15 тоот

**ТООЦООЛСОН ҮНЭ
ЦЭНИЙН СУУРЬ:** Зах зээлийн бодит үнэ цэнэ

ҮНЭЛГЭЭНИЙ ДҮН:

193,466,000 (Нэг зуун ерэн гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга) төгрөг

**ХӨРӨНГИЙН
ҮНЭЛГЭЭЧНИЙ
МЭДЭЭЛЭЛ:**

**“БУФА ҮНЭЛГЭЭ” ХХК-ИЙН ҮНЭЛГЭЭЧИН
Ц.ОЮУНЧИМЭГ**

Тусгай зөвшөөрлийн дугаар: 131200017

Даатгалын гэрээний дугаар: 22С2410000112

Тус үнэлгээний тайлан нь 11 хуудас, хавсралт 9 хуудас, нийт 20 хуудаснаас бүрдсэн бөгөөд тайланг 2% үйлдэж, нэг хувийг захирлагч талд, нэг хувийг үнэлгээ гүйцэтгэсэн байгууллага авч үлдсэн болно.

ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА

ГАРЧИГ

НЭГ. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

1.1 Үнэлгээ хийх үндэслэл	2
1.2 Үнэлгээний зүйл	2
1.3 Захиалагчийн талаарх мэдээлэл	2
1.4 Гүйцэтгэгч байгууллагын мэдээлэл	2
1.5 Үнэлгээчдийн мэдээлэл	2
1.6 Үнэлгээний хугацаа	2

ХОЁР. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗОРИЛГО, АРГА ЗҮЙ

2.1 Үнэлгээний зорилго	3
2.2 Үнэлгээний зориулалт	3
2.3 Үнэ цэнийн суурь	3
2.4 Үнэлгээнд мөрдсөн Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт	4
2.5 Хөрөнгийн үнэлгээний арга зүй	4
2.6 Үнэлгээнд ашигласан мэдээлэл	5

ГУРАВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ, ОРЧНЫ ШИНЖИЛГЭЭ, ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ

3.1 Үнэлгээний зүйлийн ерөнхий мэдээлэл, тодорхойлолт	5
3.2 Үнэлгээний зүйлийн үнэ цэнэд нөлөөлөх орчны шинжилгээ	5-6

ДӨРӨВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ҮНЭ ЦЭНИЙН ТООЦООЛОЛ, НЭГТГЭЛ, ДҮГНЭЛТ

4.1 Үнэ цэнийн тооцоолол, үр дүн, дүгнэлт	6-7
4.2 Үнэлгээний дэлгэрэнгүй тооцоолол	8-9
4.3 Үнэлгээний хураангуй тайлангийн нэгтгэл	9

ТАВ. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ

5.1 Үнэлгээний баталгаа, хязгаарлах нөхцөл	9-10
5.2 Үнэлгээнд ашигласан болон хавсаргасан баримтууд	10-20

НЭГ. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

1.1 Үнэлгээ хийх үндэслэл

Захиалагчийг төлөөлөлж Нийслэлийн засаг даргын “ Эрх шилжүүлэх тухай” 2023 оны 12 дугаар сарын 25-ны өдрийн А/1478 дугаар захирамжийг үндэслэн нэг талаас Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын албаны дарга Г.Мөнхбаатар, гүйцэтгэгчийг төлөөлж “Буфа үнэлгээ” ХХК-ийн Ерөнхий захирал Ц.Оюунчимэг нарын 2024 оны 02 дугаар сарын 28-ний өдөр байгуулсан №2024/ГЧХ/012, №2024/ГЧХ/013 дугаартай “Нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээ хийх” гэрээ нь энэхүү ажлын үндэслэл болно.

1.2 Үнэлгээний зүйл

Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг, 13-р хороо, Ногоон талбай 3-р гудамж, 15 тоот хаягт байршилтай иргэн Т.Даваадорж-н газар, барилга болон бусад эд хөрөнгө нь үнэлгээний зүйл болно.

1.3 Захиалагчийн талаарх мэдээлэл

Аж ахуйн нэгж байгууллагын нэр	Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба, Газар чөлөөлөх хэлтэс
Үйлчлүүлэгчийн хаяг	Хан уул дүүрэг, Арцалын ам, Наадамчдын зам, 1200 Хангарди ордон, А1 давхар
Холбогдох утас, цахим хаяг	11325484

1.4 Гүйцэтгэх байгууллагын мэдээлэл

Үнэлгээний ажлын гүйцэтгэгч :	"Буфа үнэлгээ" ХХК
Улсын бүртгэлийн дугаар :	№ 000187215
Регистрийн дугаар :	5891574
Захирал :	Ц.Оюунчимэг
Үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл :	Хөрөнгийн үнэлгээ
Тусгай зөвшөөрөл:	Сангийн Сайдын 2023 оны 10-р сарын 10-ны өдрийн 196-р тушаалаар "Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл" 2023.10.10-2028.10.10 хугацаанд олгогдсон.
Харвцлагын даатгал:	22С2420000119, 2024.01.12-2025.01.11 хүртэл 50 сая төгрөг давтгуулсан
Хаяг :	УБ хот, Сүхбаатар дүүрэг 1-р хороо, Гэндэнгийн гудамж, М оффис 1-р давхар 108 тоот. Утас: 7272-4430

1.5 Үнэлгээчдийн мэдээлэл

Үнэлгээчний овог, нэр	Тусгай зөвшөөрлийн дугаар	Даатгал
Ц.ОЮУНЧИМЭГ	Сангийн Сайдын 2013.12.20-ны өдрийн 286 дугаар тушаалаар № 131200017 гэрчилгээ, ММУИ-ийн Удирдах зөвлөлийн 2023.05.12-ны өдрийн 10 тоот тогтоолоор "Хугацаагүй эрхтэй үнэлгээчин" гэрчилгээ олгосон	Бяталгааны дугаар: 22С2410000112, 2024.01.12-2025.01.11 хүртэл 10 сая төгрөгөөр давтгуулсан.

1.6 Үнэлгээний хугацаа

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба, Газар чөлөөлөх хэлтсийн захиалгын дагуу үнэлгээний зүйл болох үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнийг 2024 оны 04-р сарын 08-ний өдрийн байдлаар тодорхойлов.

Хөрөнгийн байдалтай танилцсан огноо

2024.04.05

Үнэлгээний тайлангийн огноо:

2024.04.08

ХОЁР. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗОРИЛГО, АРГА ЗҮЙ

2.1 Үнэлгээний зорилго

Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг, 13-р хороо, Ногоон талбай 3-р гудамж, 15 тоот хаягт байршилтай иргэн Т.Даваадорж-н газар, барилга болон бусад эд хөрөнгийн үнэ цэнийг Монгол Улсын “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хууль, Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт бусад холбогдох дүрэм, журам, үнэлгээний аргчлалын дагуу нөхөх олговрын үнэ цэнийг тодорхойлоход үнэлгээний ажлын зорилго оршино.

2.2 Үнэлгээний зориулалт

Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба, Газар чөлөөлөх хэлтэстэй байгуулсан гэрээг үндэслэн, Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг, 13-р хороо, Ногоон талбай 3-р гудамж, 15 тоот хаягт байршилтай иргэн Т.Даваадорж-н газар, барилга болон бусад эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэ цэнийг тогтоох зориулалтаар гүйцэтгэсэн болно.

2.3 Үнэ цэнийн суурь

УОУС 104 Үнэ цэнийн суурь нь тухайн тайлагнах үнэ цэнийг үндэслэн гаргах суурь урьдчилсан нөхцөлүүдийг тодорхойлдог. Үнэлгээний арга, орц, төсөөллүүдийн талаарх үнэлгээний сонголт болон үнэ цэнийн тухай түүний эцсийн санал дүгнэлтэнд нөлөөлдөг буюу чиглүүлдэг байж болох тул үнэ цэнийн суурь нь үнэлгээний гэрээт ажлын нөхцөл ба зорилгод тохирсон байх нь чухал ач холбогдолтой юм.

Нөхөх олговрын үнэлгээг хийхдээ хөрөнгө ашиглалтын “хамгийн өндөр ба хамгийн сайн байх” зарчимд тулгуурлан, зах зээлийн бодит үнэ цэнийн суурийг баримтална.

УОУС 104 стандартын 110.1-д “Зах зээлийн бодит үнэ цэнэ гэдэг нь худалдан авах буюу худалдах ямар нэг албан шахалтанд аль ч тал нь ороогүй бөгөөд холбогдох бодит байдлын талаар хоёулаа зохих мэдлэгтэй, арилжаанд оролцоход бэлэн байгаа худалдан авагч ба борлуулагчийн хооронд өмч хөрөнгийг гараас гарт солилцох үнэ” гэж тодорхойлсон байдаг.

Үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцөл буюу Төсөөлсөн ашиглалт нь *хөрөнгө буюу* өр төлбөрийг хэрхэн ашиглах нөхцөл байдлуудыг тодорхойлдог. Үнэ цэнийн өөр өөр суурь нь Үнэ цэнийн тухайлсан урьдчилсан нөхцлийг шаарддаг эсвэл үнэ цэнийн олон урьдчилсан нөхцлүүдийг харгалзан үзэхийг зөвшөөрдөг байж болох юм.

Үнэ цэнийн зарим нийтлэг урьдчилсан нөхцөлүүд нь:

- хамгийн өндөр ба хамгийн сайн ашиглалт,
- одоогийн ашиглалт/оршин буй ашиглалт,

Хамгийн өндөр ба хамгийн сайн ашиглалтын тодорхойлолт нь дараах зүйлсийг харгалзан үзэх ажиллагааг өөртөө агуулдаг:

а. Биетээр хэрэглэх боломжтой эсэхийг тогтоох; оролцогчид нь юуг ул үндэслэлтэй гэж үзэхийг харгалзах.

б. Хуулийн хувьд зөвшөөрөгдөх шаардлагуудыг тусгах; тухайн хөрөнгийн ашиглалтан дах аливаа хууль эрх зүйн хязгаарлалтууд, тухайлбал хот төлөвлөлт/бүсчлэлийн хуваарилалт, түүнчлэн тэдгээр хязгаарлалтуудын өөрчлөгдөх магадлалыг харгалзан үзэх шаардлагатай.

в. Тухайн ашиглалт санхүүгийн хувьд хэрэгжих боломжтой байх шаардлага нь биетээр ашиглах боломжтой ба хуулийн хувьд зөвшөөрөгдөх өөр хувилбар ашиглалтаар нийтлэг оролцогчид

хангалттай үр өгөөж бий болгох ба уг өөр ашиглалтанд хөрвүүлэх зардлыг хассаны дараа одоо оршин буй ашиглалтын үр өгөөжөөс илүү өндөр өгөөжийг бүрдүүлэх эсэхийг харгалзан үздэг. Одоогийн ашиглалт/оршин буй ашиглалт гэдэг нь *хөрөнгө*, өр төлбөр эсвэл хөрөнгө ба/буюу өр төлбөрийн бүлгийг ашиглаж буй одоогийн арга зам юм. Одоогийн ашиглалт нь мөн хамгийн өндөр ба хамгийн сайн ашиглалт байж болох боловч тийм байх албагүй юм. (ҮОУС-104 (130-150).

2.4 Хөрөнгийн үнэлгээнд мөрдсөн Олон Улсын Стандарт ба гажилт

Хөрөнгийн үнэлгээг хийхдээ Монгол Улсын “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хууль, Үнэлгээний Олон Улсын Стандартыг мөрдлөг болгон ашиглалаа. Үүнд:

- Монгол Улсын “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хууль
- ҮОУС-Стандарт 101, 102, 103, 104, 105 Ерөнхий стандартууд
- ҮОУС-Стандарт 400 – Үл хөдлөх хөрөнгийн хувь оролцоо
- ҮОУС-Стандарт 410 – Хөгжүүлэлтийн зориулалтаар эзэмшиж буй үл хөдлөх хөрөнгө
- Үнэлгээний Олон Улсын Стандартын гажилт
- Энэхүү тайланд тусгайлан заагаагүй бол ҮОУС-аас гажаагүй гэж ойлгоно.

2.5 Хөрөнгийн үнэлгээний арга зүй

Хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээг хийхдээ ҮОУС 105 Үнэлгээний хандлагууд ба аргуудыг үндэслэн зах зээлийн хандлагын жиших ажил гүйлгээний арга болон өртгийн хандлагаар тус тус хийж гүйцэтгэлээ.

Нөхөх олговрын үнэлгээг “хэсэгчлэн тооцох” арга /*piecemeal*/, “өмнөх ба дараах” арга /*before and after*/-ын аль тохиромжтойг сонгож хийнэ.

Хэсэгчлэн тооцох арга нь газар чөлөөлөлтөд хамаарах газар, үл хөдлөх хөрөнгө тус бүрийн үнэ цэнэ, газар чөлөөлөх зардал, түр суурьшуулах зардал, бусад холбогдон гарах зардлын нийлбэрээр тодорхойлно.

1. Өртгийн хандлага /ҮОУС-105/

Өртгийн хандлыг хэрэглэхдээ үнэлгээчид нь ҮОУС-105 “Үнэлгээний хандлагууд ба аргууд”-ын 70.1-70.14-д тусгагдсан чиглэл удирдамжийг баримтлах ёстой.

Барилга, байгууламжийн үнэлгээг хийхдээ ҮОУС 105 “Үнэлгээний хандлагууд ба аргууд” гэсэн стандартын 10.4-т заасны дагуу тухайн үнэлгээний гэрээт ажлын бодит байдлыг харгалзан өртгийн хандлагын орлуулалтын өртгийн аргыг ашигласан болно.

Орлуулалтын өртгийн арга нь тухайн хөрөнгийн хэрэгцээт чанарыг орлуулан бий болгоход үндэслэн оролцогчийн төлөх үнийг тодорхойлоход хамаарах өртгийн тооцоолсон үнэ цэнэ байна. Орлуулалтын өртгийн аргаар үнэлэхдээ барилга, байгууламжийн биет элэгдлийг ажлын даалгавар, шалгах хуудсанд тодорхойлсноор хасаж тооцоолно.

Экспертийн арга нь барилга байгууламжийн хийц хэсэглэлийн биет элэгдлийг эксперт-үнэлгээчин өөрөө тогтооно. Энэ нь тухайн барилгын хийцийн хэсгүүдийг барилгад эзлэх хувийн жингээр нь/барилгаа 100% гэж үзээд/ хувилаад хэсэг бүрийн элэгдлийг тусгайлан тооцож нийлүүлээд нийт биет элэгдлийг гаргахад оршино.

Барилга, байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээнд барилгын хийц, бүтээцийн зориулалтыг оновчтой, зөв сонгосон байх ба барилгын хийцийн аль ч төрөлд

тохирохгүй байвал хамгийн ойролцоо хийцэд хамааруулан хийцийн, инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын, халаалтын, бусад тохируулгыг хийнэ.

Барилга, байгууламжийг буулгах зардал, зөөх шилжүүлэх, нүүлгэх зардлыг ажлын даалгавар, шалгах хуудсанд тэмдэглэсэнээр сонгон зах зээлийн хандлагаар тодорхойлно.

2.6 Үнэлгээнд ашигласан мэдээлэл

- Монгол Улсын “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хууль
- Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт
- Монгол Улсын засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”
- Сангийн сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын хамтарсан 2020 оны 202/196 дугаар тушаалаар батлагдсан “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”
- Бусад хөрөнгийн үнэлгээний аргачлал, журам
- Интернет вэб сайтууд дахь зах зээлийн үнийн мэдээлэл
- Үл хөдлөх хөрөнгүүдийн өмчлөх, эзэмших эрхийн гэрчилгээ
- Үнэлгээнд хамаарах бусад мэдээллүүд

ГУРАВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ, ОРЧНЫ ШИНЖИЛГЭЭ, ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ

3.1 Үнэлгээний зүйлийн ерөнхий мэдээлэл, тодорхойлолт

Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг, 13-р хороо, Ногоон талбай 3-р гудамж, 15 тоот хаягт байршилтай иргэн Т.Даваадорж-н газар, барилга зэрэг хөрөнгүүдийн нөхөх олговрын үнэ цэнийг тооцооллоо.

3.2 Үнэлгээний зүйлийн үнэ цэнэд нөлөөлөх орчны шинжилгээ

А.Газар: Сүхбаатар дүүрэг, 13-р хороо, Ногоон талбай 3-р гудамж, 15 тоот хаягт байршилтай иргэн Т.Даваадорж-н/хоёр иргэний өмч/ нэр дээр нэгж талбарын 18643315601096 дугаартай, гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалттай 491 м.кв талбайтай газрын өмчлөх эрхийн гэрчилгээ олгогдсон.

Газрын мэдээлэл

Хүснэгт 1.

Нийт Талбайн хэмжээ		Трасст орж хасагдах талбайн хэмжээ		Нөлөөлд өртсөн газрын нийт газарг эзлэх %	Нөлөөллийн төрөл
Зөвшөөрөлтэй	Зөвлөөрөлгүй	Зөвшөөрөлтэй талбайгаас	Зөвшөөрөлгүй талбайгаас		
491 м.кв		491 м.кв		100%	Бүтэн

В.Барилга: Сүхбаатар дүүрэг, 13-р хороо, Ногоон талбай 3-р гудамж, 15 тоот хаягт байршилтай иргэн Т.Даваадорж-н /хоёр иргэний өмч/ нэр дээр Улсын бүртгэлийн Ү-2203028944 дугаартай

52,6 м.кв талбайтай хувийн сууц, 20,3м.кв талбайтай гараж зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээтэй.

Барилгын мэдээлэл

Хүснэгт 2.

Тодорхойлолт	Хувийн сууц 1	Гараж
Суурь	Цутгамал	Цутгамал
Даавьн хийц, бүтээн	Холимог	Холимог
Хаян /гадна дотор дулаалга, өнгөлгөө/	Тоосго	Блок
Дээврийн хучилт	Модон	Модон
Дээврийн хийц	Шувуу нуруу төмөр	Хавтгай төмөр
Хаалга	Төмөр	Төмөр
Цонх	Вахум	-
Халаалтын систем	Элгвийн зуух	-
Цахилгааны шугам	220 вольт	-
Цэвэр усны шугам	Үгүй	Үгүй
Бохир усны шугам	Үгүй	Үгүй

С. Бусад эд хөрөнгө:

Бусад хөрөнгийн мэдээлэл.

Хатаа баяз	Амбаар, тамбар 3ш	Нямгэн төмөр хашаа	Хашааны хаалга	Жорлон
116.9 м.кв	15.25 м.кв	36 м.кв	1 ш	1 ш

ДӨРӨВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ҮНЭ ЦЭНИЙН ТООЦООЛОЛ, НЭГТГЭЛ, ДҮГНЭЛТ

4.1 Үнэ цэнийн тооцоолол, үр дүн, дүгнэлт

А. ГАЗРЫН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТООЦООЛОЛ:

Газрын үнэлгээ: Хөрөнгийг үнэлэхдээ, үнэлгээний зорилгоос хамааран Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, ҮОУС-ын дагуу, үнэлгээний зах зээлийн хандлагын жиших ажил гүйлгээний арга, норматив буюу суурь үнэлгээний аргыг тус тус ашигласан.

Үнэ цэнэ нь түүний ашигт чанар болон нийгмийн эрэлт хэрэгцээг хангах боломж чадвараар тодорхойлогддог. Өөрөөр хэлбэл газар нь давтагдашгүй чанартай бөгөөд өнгөрсөн хөдөлмөрийн үр дүнд бий болоогүй, тодорхой хил хязгаартай, хөдлөшгүй бөгөөд элэгдэж хуучирдаггүй ба чанар байдал, сайжруулалт, зам харилцаа, хүн амын суурьшил, төвлөрсөн суурин газраас алслагдсан зай зэргээсээ хамаарч үнэ цэнэ нь харилцан адилгүй байдаг. Газрын үнийг тогтоохдоо уг газар дээр барилга баригдаагүй бол ямар үнэтэй байх вэ гэж тооцоолон гаргадаг. Ингэхдээ газрын байршил орон нутгийн харилцаа, хөрсний чанар, сайжруулалтын түвшин, инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон байдал, барилга ашиглалтын төрөл, хэлбэр, тухайн газрын тохижилт зэргийг харгалзан үздэг.

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба, ГЗБГЗЗГ-ын газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын цахим систем, Тэнхлэг зуучийн газрын зах зээлийн үнийн судалга, mle.mn болон egazar.gov.mn, www.unequi.mn, www.zarmedee.mn сайтууд, “Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай” Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолоор батлагдсан суурь үнэ, газар дээрх үзлэг зэрэг мэдээллүүдийг

ашиглан газрын зах зээлийн үнэ ханш, газрын үнэд нөлөөлөх хүчин зүйлсийн судалгаа хийсэн болно.

Дээрх судалгаа мэдээллүүдийг ашиглан тохируулга хийж тооцов. /Тооцооллын хүснэгт 3/

Нийт үнэлэгдэж буй газрын нөхөх олговрыг үнэлгээ /ГНОУ/:

$$\text{ГНОУ} = \dots * \dots = \dots \text{ ₮ /Тооцооллыг хүснэгт 4-т харуулав/}$$

Газрын зах зээлийн жиншиг үнэ Зарагдахаар зарлагдсан зах зээлд байгаа жишиг газрын мэдээлэлээс хамгийн ижил төсөөтэй дараах мэдээллийг сонголоо. Үүнд:

Хүснэгт 3. Өмчилсөн газрын зах зээлийн тооцоолол

Д/д	Үзүүлэлт	Үнэлэгдэх хөрөнгө	Жишиг газар 1	Жишиг газар 2	Жишиг газар 3	
1	Мэдээллийн эх сурвалж		www.unegui.mn	www.unegui.mn	www.unegui.mn	
2	Худалдсан эсвэл үнийн санал болгосон огноо		2024.03.10	2024.03.15	2024.03.14	
3	Нэр, байршил, зориулалт		13-р хороо	13-р хороо	13-р хороо	
4	Зориулалт		Гэр бүлийн хэрэгцээний	Гэр бүлийн хэрэгцээний	Гэр бүлийн хэрэгцээний	
5	Дэд бүтцэд холбогдсон байдал		Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдоогүй	Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдоогүй	Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдоогүй	
6	Засмал замаас алслагдах зай		100	200	150	
7	Газарт байрлах хөрөнгө, газрын сайжруулалт хийгдсэн эсэх		68 м.кв барилгатай	81 м.кв барилгатай	Хоосон	
8	Газрын эрх		Өмчлөх	Өмчлөх	Өмчлөх	
9	Газрын нийт талбай, м.кв		500	592	6000	
10	Худалдсан эсвэл санал болгосон ҮХХ-ийн үнэ, төгрөг		180,000,000	270,000,000	1,600,000,000	
11	Газарт байрлах хөрөнгийн үнэ		44,802,072	80,474,310		
	Хэлцлийн үнэ бууралт	СБД 13-р хороо	12,600,000	27,000,000	160,000,000	
12	Газрын үнэ		122,597,928	162,525,690	1,440,000,000	
13	Нэгж м.кв газрын үнэ		245,196	274,537	240,000	
13. Тохируулга	13.1		Арилжаалагдсан хугацааны	1	1	1
	13.2		Дэд бүтцийн	1	1	0.9
	13.3		Байршлын	1	1	1
	13.4		Зориулалтын	1	1	1
	13.5		Засмал замаас алслагдсан зайн	1	1	1
	13.6		Замын нөхцлийн	1	1	1
	13.7		Газрын налуугийн	1	1	1
	13.8		Газрын хэмжээний	1	1	1
	13.9		Газрын хэлбэр дүрсийн	1	1	1
14	Нийт тохируулгын дүн		1	1	0.9	
15	Тохируулагдсан нэгж талбай тус бүрийн үнэ, төгрөг		245,196	274,537	216,000	
16	Ач холбогдлын хувь		0.33	0.33	0.34	
17	Тохируулга хийгдсэн 1м.кв газрын зах зээлийн дундаж үнэ				244,952	
1м.кв газрын зах зээлийн дундаж үнэ /бүхэлчилсэн дүнгээр/					245,000.00	

В. БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ӨРТӨГИЙН ХАНДЛАГААРХ ТООЦООЛОЛ

Барилгыг өртгийн хандлагаар орлуулалтын өртгийн аргаар үнэлэхдээ Барилга, Хот Байгуулалтын Сайдын 2016 оны 12 дугаар сарын 28 ны өдөр батлагдсан 203 дугаар тушаалын “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм” /БД 81-106-16/, “Барилга угсралтын ажлын үнийн индекс-2022”, НГЗБА-ны 2024 оны ажлын даалгавар, ҮСХ-

ны 2023 оны 11 сарын 6-ны өдрийн “Барилга байгууламжийн өртгийн индекс”, ММУИ-ийн 2022 оны барилга байгууламжийн зах зээлийн үнийн дундаж жишиг үнэ, ММУИ-ийн 2024 оны 2-р сарын 1-ний өдрөөр гаргасан ерөнхий зөвлөмж болгосон “ҮСГ-ын индексийг харгалзан 2024 онд барилга байгууламжийн өртгийн индекс бусад итгэлцүүрийг ашиглан тооцооллыг боловсруулсан. БХБС-ын 203-р тушаалын 2, 3-р хавсралтын дагуу барилга байгууламжийг хамгийн ижил төстэй хийцийн төрөлд оруулан нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг инфляцийн өсөлтийг харгалзан үзсэн “Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль”-ийн 17,1; Сангийн сайдын 2018 оны 207-р тушаалын 6-р хавсралтад заасны дагуу ашиглалтын хугацааг тус тус тооцов. Сангийн сайд, Барилга хот байгуулалтын сайдын хамтарсан 2020 оны 202/196 дугаар тушаалаар батлагдсан “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”-ын 5,11-д заасан барилгын чанар байдлыг дүгнэхдээ хийц хэсгүүдэд чанар байдлын үнэлгээ хийж цаашид ашиглах хугацааг тооцсон. /Тооцооллыг хүснэгт 5-т харуулав/

C. БУСАД ЭД ХӨРӨНГИЙН ЗАРДЛЫН ТООЦООЛОЛ

Бусад эд хөрөнгө: Уг хөрөнгийг үнэлэхдээ Сангийн сайд, Барилга хот байгуулалтын сайдын хамтарсан 2020 оны 202/196 дугаар тушаалаар батлагдсан “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”-ын 5,12-т заасан бусад барилга байгууламжийн нэр төрөл, тоо хэмжээ, чанар байдлын үнэлгээ, элэгдлийн тооцоолол хийж, ММУИ-ийн 2022 оны барилга байгууламжийн зах зээлийн үнийн дундаж жишиг үнэ, ҮСХ-ны 2023 оны 11 сарын 06-ны өдрийн “Барилга байгууламжийн өртгийн индекс”, мөн 2024 оны 01-р сарын байдлаарх цалин хөлс, тээвэр, бусад хөрөнгийн үнийн өсөлтийн индекс, ММУИ-ийн 2024 оны 02 сарын 01-ний өдрийн “Барилга, байгууламжийн өртгийн индекс”-ийн талаарх зөвлөмж, Сангийн сайдын 2016 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдрийн 203 дугаар тушаалын 3 дугаар хавсралт “Гадна зам талбай, бусад жижиг барилга, тохижилтийн ажлын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ”, барилгын төсвийн нормативт өртөг болон зах зээлийн үнийн судалгаа зэргийг ашигласан болно. /Тооцооллыг хүснэгт 6-т харуулав/

D. ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ БОЛОН БУСАД ЗАРДЛЫН ТООЦООЛОЛ

Газар чөлөөлөх зардал: Барилга, байгууламж бусад эд хөрөнгийг нүүлгэн шилжүүлэх, буулгахтай холбогдон гарах зах зээлийн хандлагаар, ҮСХ-ны 2024 оны 01-р сарын байдлаарх цалин хөлс, тээвэр, бусад хөрөнгийн үнийн өсөлтийн индекс, өмчлөх, эзэмших эрхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх зардлыг эрх бүхий байгууллагын баталсанаар тус тус тодорхойлсон. /Тооцооллыг хүснэгт 7-т харуулав/

Түр суурьшуулах зардал: Түр суурьшуулах зардлыг тодорхойлохдоо нөхөх олговор олгох журам, үнэлгээний аргачлалыг баримтална. Уг зардлыг ажлын байрны түрээсийн зах зээлийн судалгаа, ажлын даалгавар, шалгах хуудсанд тодорхойлсноор тооцоолсон. /Тооцооллыг хүснэгт 8-т харуулав/

4.2 Үнэлгээний дэлгэрэнгүй тооцоолол

Газрын үнийн тооцоолол

Хүснэгт 4

№	Үзүүлэлт	Хэмжих нэгж	Дүн
1	Чөлөөтөнд өртөөн газрын хэмжээ	м ²	491
2	Газрын 1м.кв талбайн зах зээлийн дундаж үнэ	төгрөг	245,000
Газрын үнэлгээ			120,295,000

Барилгын үнийн тооцоолол

Хүснэгт 5

№	Үнэлгээний объектын нэр	Хувийн сууц	Гараж
1	Нийт талбай /кв.м/	52.60	20.30
2	Нэгж талбайн төсөвт өртөг	833,032	477,328
3	Илтгэлцүүр	Хангал	1.00
4		Тээврийн зайн	1.00
5		Халаалтын	0.96
6		Хийн	1.05
7	Үнийн өсөлтийн индекс	1.038	1.054
8	Нөхөн орлуулах өртөг	45,846,408	9,804,485
9	Ашиглалтын норматив хугацаа /жил/	25.0	25.0
10	Цаашид ашиглах хугацаа /жил/	23.8	22.5
11	Биет элэгдлийн хувь	5.00	10.00
12	Эдийн засгийн хоцрогдлын хувь	-	-
13	Үйл ажиллагааны хоцрогдлын хувь	-	-
14	Элэгдэл, хоцрогдлын нийт хувь	5.00	10.00
15	Элэгдлийн дүн	2,292,320	980,449
16	Барилгын өнөөгийн үнэ цэнэ	43,554,087.54	8,824,036.63

Бусад эд хөрөнгийн үнийн тооцоолол

Хүснэгт 6

№	Бусад эд хөрөнгө	Хэмжих нэгж	Хашаа банк	Амбаар, тамбар 3ш	Нямган төмөр хашаа	Халгааны халга	Жорлон
1	Талбайн хэмжээ	м ²	116.90	15.25	36.00	1.00	1.00
2	Нэгжийн үнэ	төгрөг	36,500	184,080	43,500	1,294,660	1,053,510
3	Үнийн өсөлтийн индекс	хувь	1.048	1.048	1.048	1.048	1.048
4	Нөхөн орлуулах өртөг	төгрөг	4,471,659	2,941,967	1,641,168	1,356,804	1,104,078
5	Биет элэгдлийн хувь	хувь	10	10	10	10	10
6	Элэгдлийн хэмжээ	төгрөг	447,166	294,197	164,117	135,680	110,408
7	Хөрөнгийн үнэлгээ	төгрөг	4,024,493	2,647,770	1,477,051	1,221,123	993,671

Газар чөлөөлөх зардлын тооцоолол

Хүснэгт 7

№	Газар чөлөөлөх зардал	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгжийн үнэ	Нийт үнэ
1	Барилга буулгах зардал	м ²	52.60	86,400	4,544,640
2	Гараж буулгах зардал	м ²	20.30	60,000	1,218,000
3	Айл нүүлгэх зардал	удаа	1.00	254,000	254,000
4	Гаримал модны зардал	ш	9.00	50,000	450,000
5	Материал зөөх зардал	удая	2	210,000	420,000

6	Хялгаа халгааны хаалга буулгах зардал	хүв/цаг	24	12,000	288,000
7	Хог хаях зардал	удаа	1	254,000	254,000
Нийт					7,428,640

Түр суурьшуулах зардал

Хүснэгт 8

№	Зардлын нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгжийн үнэ	Нийт үнэ
1	Түр суурьшуулах зардал	сар	3	1,000,000	3,000,000

4.3 Үнэлгээний хураангуй тайлангийн нэгтгэл

Газар болон бусад хөрөнгийн үнэлгээний дээрх тооцооллын хураангуй тайлангийн нэгтгэлийг Хүснэгт 9-д харуулав.

ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХУРААНГУЙ ТАЙЛАНГИЙН НЭГТГЭЛ

Хураангуй тайлангийн нэгтгэл

Хүснэгт 9.

№	Хөрөнгийн үнэлгээний зүйлс	Гэрчлэгээний дугаар	Хэмжээ (м.кв)	Хөрөнгийн үнэлгээ (төгрөг)
1	Газрын үнэлгээ	Г-2203008667	491.00	120,295,000
2	Барилгын үнэлгээ	Ү-2203028944	72.90	52,378,124
3	Бусад хөрөнгийн үнэлгээ			10,364,108
4	Газар чөлөөлөх зардал			7,428,640
5	Түр суурьшуулах зардал			3,000,000
Нөхөх олговрын нийт дүн				193,465,872
Бүхэлчлэсэн дүн				193,466,000

Байршил дах нөлөөлөлд өртсөн нийт хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэ цэнийг 193,466,000 (Нэг зуун ерэн гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга) төгрөгөөр тогтоов.

ТАВ. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ

5.1 Үнэлгээний баталгаа, хязгаарлах нөхцөл

- Үнэлгээчин уг хөрөнгийн эзэнтэй ямар нэг холбоогүй, өнөө болон ирээдүйд ашиг сонирхолын аливаа зөрчилгүй.
- Үнэлгээчин үнэлгээний ажлыг хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, эрх зүй, стандарт, ёс зүйн дүрэмд нийцүүлэн шударгаар хийсэн болохыг тодорхойлж байна.
- Тус ажлаар шинэчлэн тогтоосон зах зээлийн үнэ цэнийн дүнд тус үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэсэн үнэлгээчдийн ажлын хөлс ороогүй бөгөөд үнэлгээний дүнгээс хамааралгүй урьдчилан тогтоогдсон.
- Үнэлгээчин хууль, стандартын дагуу биетээр байхгүй байсан хөрөнгийг эрэн сурвалжлах үүргийг хуулийн дагуу хүлээхгүй бөгөөд биетээр байгаа хөрөнгийн байдалтай биечлэн танилцсан болно.
- Энэхүү тайланд тусгагдсан үнэлгээний аливаа тооцооллууд нь зөвхөн энэ үнэлгээнд хамрагдаж, түүний салшгүй хэсэг байхын зэрэгцээ тэдгээрийг тайлангийн агуулгаас

гадуур ашиглаж үл болно. Энэ үнэлгээний ажил нь зөвхөн энэхүү тайлангийн зорилгын хувьд хүчин төгөлдөр болно.

- Энэхүү үнэлгээний тайланг үнэлгээний зорилго, зориулалтын дагуу ашиглахыг зөвлөж байна.
- Захиалагч болон зайлшгүй мэдэх үүрэгтэй этгээдээс бусад хүмүүст энэхүү хөрөнгийн үнэлгээний тайланг ашиглуулахыг хориглоно.
- Үнэлгээний явцад ашигласан мэдээллийн нууцлал, гэрээнд заагдсан холбогдох бусад асуудлыг үнэлгээг гүйцэтгэгч хариуцна.

5.2 Үнэлгээнд ашигласан болон хавсаргасан баримтууд

1. Фото зураг
2. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх компани, үнэлгээний тусгай зөвшөөрөлийн гэрчилгээ, даатгал
3. Газрын гэрчилгээ, ҮХХ- гэрчилгээ, иргэний үнэмлэх
4. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний шалгах хуудас

ҮНЭЛГЭЭГ ГҮЙЦЭТГЭЖ, ТАЙЛАН БИЧСЭН:

ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ “БҮФА ҮНЭЛГЭЭ” ХХК
МЭРГЭШСЭН ҮНЭЛГЭЭЧИН

[Signature]
 Ц.ОЮУНЧИМЭГ
 Хөрөнгийн үнэлгээ хийх эргэйн тусгай зөвшөөрөл

**ТАЙЛАНГ ХҮЛЭЭН АВСАН: НИЙСЛЭЛИЙН ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН
 АЛБАНЫ “ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТИЙН ХЭЛТЭС”-
 ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАГЧ**

ТАЙЛАНТАЙ ТАНИЛЦСАН: ИРГЭН

[Signature] / *[Signature]*
 Т.Давасдорж / Т.Давасдорж /

Хавсралт I. Байршилд нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийн фото зургууд

Хувийн сууц, тамбар



Гараж





МОНГОЛ УЛС

ГАЗАР ӨМЧЛӨХ ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН

ГЭРЧИЛГЭЭ

Дугаар 00133044

Монгол Улсын иргэн Шомортодор Даваадорж АВ00240410,

Андиаадархан овгийн Вантин Шомортодор АВ67102839 /хоёр

иргэний өмг/

-НЬ

Нийслэлийн Сүхбаатар дүүргийн 13-р хороо

Ногоон талбай 3 гудамж, 15 тоот



хаягт байршилтай 18613315601096 нэгж талбарын дугаартай

Зар бүртгэлийн хэрэгцээний -зориулалттай

194 м² газрын хууль ёсны өмчлөгч тул өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн

Г- 9203008667 дугаарт бүртгэж гэрчилгээ олгов.

Улсын ерөнхий бүртгэгч *Н.Т.Цэрэвдорж* |

Улсын бүртгэгч *С.Батсүх* |

УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ГАЗАР

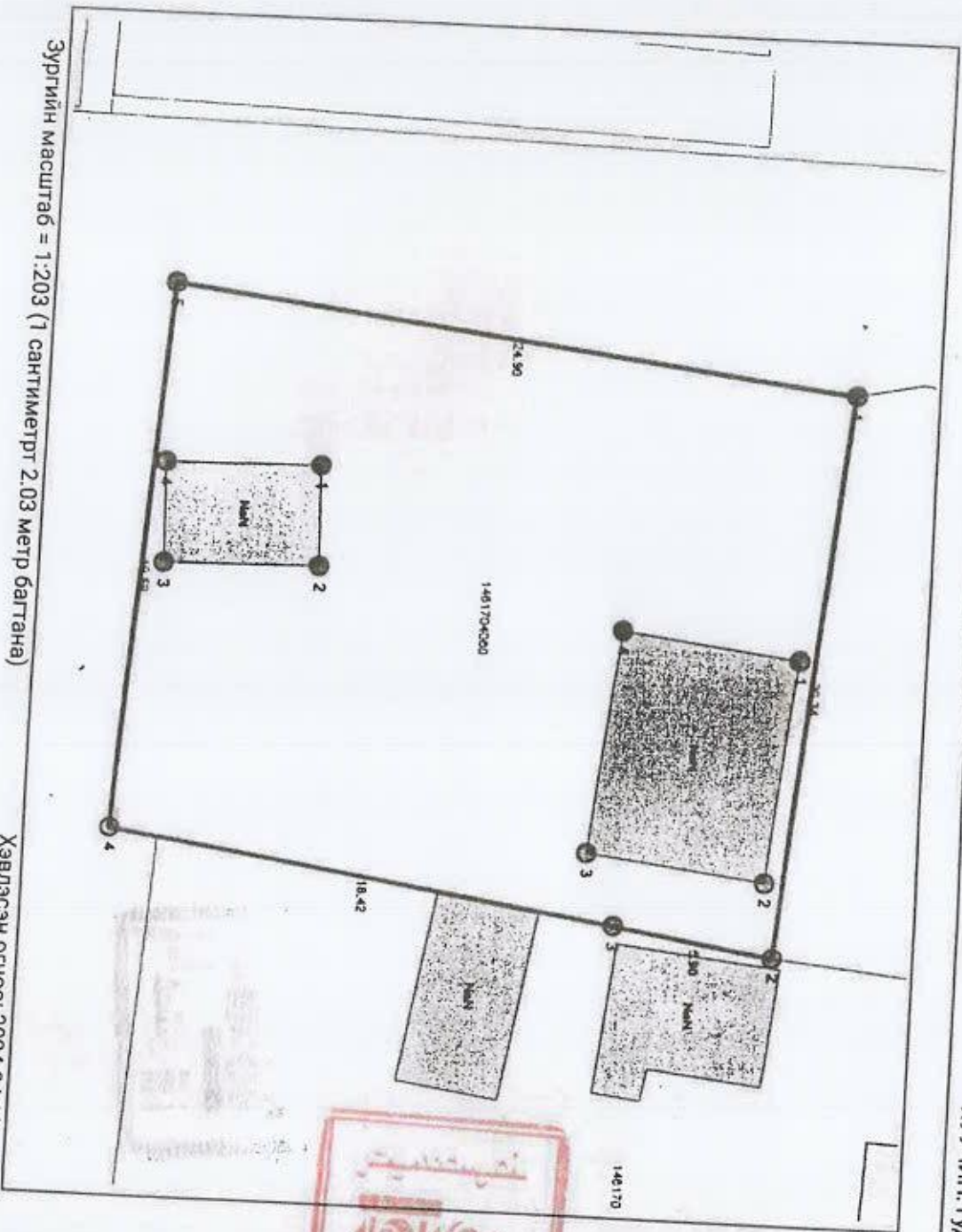
2013 он 12 сар 05 өдөр

Газар чөлөөлөх хэлтэс

Нэгж талбарын дугаар: 1461704060 Эрхийн төрөл: өмчлөх
Регистрийн дугаар: АВ67102839 Хуулийн этгээдийн нэр: Ванчин Төмөрчөдөр -

ХАЯГ: Аймаг/Хот: Улаанбаатар
ШИНЭ: Гудамж: Ногоон талбайн гудамж-3 Тоот: 15
Сум/Дүүрэг: Сүхбаатар

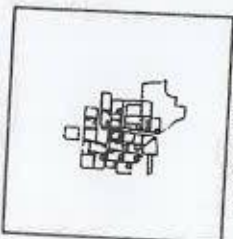
Баг/Хороо: 13-р хороо
Хуучин: Гудамж/Ногоон талбайн гудамж-3 Тоот: 15
Кадастрын муж: 4617



Координатын систем:

WGS84/UTM 48N

EPSG: 32648



Масштаб = 1: 13542

Талбайн хэмжээ: 491 квадрат метр



Энэхүү кадастрын зураг нь газар эзэмшигч, ашиглах эрхийн гэрчилгээ болон гэрээний хамт хүчин төгөлдөр болно.

www.egaza.gov.mn

Зургийн масштаб = 1:203 (1 сантиметрт 2.03 метр багтана)

Хэвлэсэн огноо: 2024-04-13



Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны
даргын 2019 оны 10 дугаар сарын 23-ний өдрийн
А/84 дүгээр тушаалын хоёр дугаар хавсралт

НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ҮНИЙН ДҮНГ ЗӨВШИЛЦӨХ ХУУДАС

№ 2024/80

Иргэний овог нэр, регистрийн дугаар: Ванчингийн Төмөрчөдөр /АВ67102839/, Төмөрчөдөрийн Даваадорж /АВ00240410/
Хаяг: Сүхбаатар дүүргийн 13-р хороо, Ногоон толгой 3-15 тоот
Нэгж талбарын дугаар /PID, блокын дугаар/: 1461704060

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2023 оны 12 дугаар сарын 05-ны өдрийн "Биелэлт дүгнэж, төлөвлөгөө батлах тухай" 125 дугаар тогтоолоор батлагдсан нийслэлийн 2024 оны газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт "Камерын хяналтын төвийн барилга" баригдах ажлын нөлөөлөлд өртсөн иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж өмчлөлийн 491 м² газар, 72.90 м² үл хөдлөх болон бусад эд хөрөнгүүд өртсөн.

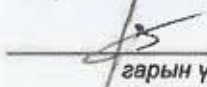
Нөхөх олговрын зүйл	Гэрчилгээний дугаар	Нөлөөлөлд өртсөн хэмжээ / м ² /	Үнэлгээ /төг/
Газар	Г-2203008667	288 м ²	120,295,000
Үл хөдлөх хөрөнгө	Ү-2203028944	72.90	52,378,124
Эд хөрөнгө, бусад		-	20,792,876
Нийт			193,466,000

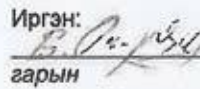
Хөрөнгийн үнэлгээний тусгай зөвшөөрөл бүхий бүхий "Буфа үнэлгээ" ХХК 193,466,000 /Нэг зуун ерэн гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга/ төгрөгийн нөхөх олговор олгохоор зөвшилцөв.

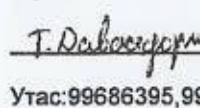
ЗӨВШИЛЦСӨН:

Дээрхи үнийн дүнг эцэслэн зөвшөөрч, цаашид санал гомдолгүй болохыг үүгээр баталж байна. Нөхөх олговрын үнийн дүнг зөвшилцсөн хурлын тэмдэглэл, газрын кадастрын мэдээллийн санд бүтээн байгуулалтын ажлын зураг төслийг давхцуулсан кадастрын зураг, итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр төлөөлүүлэн зөвшилцсөн тохиолдолд нотариатаар гэрчлүүлсэн итгэмжлэл нь энэхүү зөвшилцлийн хуудасны салшгүй хэсэг болж, нөхөх олговортойгоор газар эргүүлэн авах тухай гэрээний үндэслэл болно.

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн газар зохион байгуулагч:

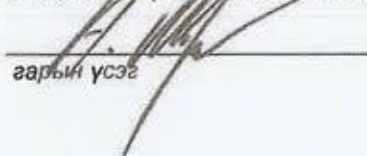

М.Бүжиллхам
гарын үсэг

Иргэн:

В.Төмөрчөдөр/
гарын үсгийн тайлал

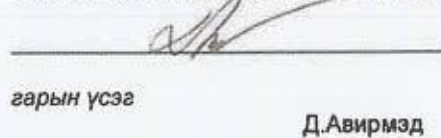

Т.Даваадорж/
үсгийн тайлал
Утас: 99686395, 99666827

ХЯНАСАН:

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга:


Н.МӨНХБАЯР
гарын үсэг

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Санхүү аж ахуйн хэлтсийн дарга:


Д.Авирмэд
гарын үсэг

2024 оны 04-р сарын 12

Засвартай тохиолдолд хүчингүй.



Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны
даргын 2019 оны 10 дугаар сарын 23-ний өдрийн
А/84 дүгээр тушаалын хоёр дугаар хавсралт

НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ҮНИЙН ДҮНГ ЗӨВШИЛЦӨХ ХУУДАС

№ 2024/80

Иргэний овог нэр, регистрийн дугаар: Ванчингийн Төмөрчөдөр /АВ67102839/, Төмөрчөдөрийн Даваадорж /АВ00240410/
Хаяг: Сүхбаатар дүүргийн 13-р хороо, Ногоон толгой 3-15 тоот
Нэгж талбарын дугаар /PID, блокын дугаар/: 1461704060

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2023 оны 12 дугаар сарын 05-ны өдрийн "Биелэлт дүгнэж, төлөвлөгөө батлах тухай" 125 дугаар тогтоолоор батлагдсан нийслэлийн 2024 оны газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт "Камерын хяналтын төвийн барилга" баригдах ажлын нөлөөлөлд өртсөн иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж өмчлөлийн 491 м² газар, 72.90 м² үл хөдлөх болон бусад эд хөрөнгүүд өртсөн.


Нөхөх олговрын зүйл	Гэрчилгээний дугаар	Нөлөөлөлд өртсөн хэмжээ / м ² /	Үнэлгээ /төг/
Газар	Г-2203008667	288 м ²	120,295,000
Үл хөдлөх хөрөнгө	Ү-2203028944	72.90	52,378,124
Эд хөрөнгө, бусад		-	20,792,876
Нийт			193,466,000

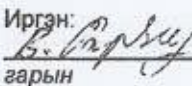
Хөрөнгийн үнэлгээний тусгай зөвшөөрөл бүхий бүхий "Буфа үнэлгээ" ХХК 193,466,000 /Нэг зуун ерэн гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга/ төгрөгийн нөхөх олговор олгохоор зөвшилцөв.

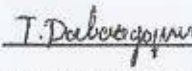
ЗӨВШИЛЦСӨН:

Дээрхи үнийн дүнг эцэслэн зөвшөөрч, цаашид санал гомдолгүй болохыг үүгээр баталж байна. Нөхөх олговрын үнийн дүнг зөвшилцсөн хурлын тэмдэглэл, газрын кадастрын мэдээллийн санд бүтээн байгуулалтын ажлын зураг төслийг давхцуулсан кадастрын зураг, итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр төлөөлүүлэн зөвшилцсөн тохиолдолд нотариатаар гэрчлүүлсэн итгэмжлэл нь энэхүү зөвшилцлийн хуудасны салшгүй хэсэг болж, нөхөх олговортойгоор газар эргүүлэн авах тухай гэрээний үндэслэл болно.

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн газар зохион байгуулагч:


М.Бүжиллхам
гарын үсэг

Иргэн:  В.Төмөрчөдөр/
гарын үсгийн тайлал

 Т.Даваадорж/
үсгийн тайлал
Утас: 99686395, 99666827

ХЯНАСАН:

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга:


Н.МӨНХБАЯР
гарын үсэг

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Санхүү аж ахуйн хэлтсийн дарга:


Д.АВИРМЭД
гарын үсэг

2024 оны 04-р сарын 12

Засвартай тохиолдолд хүчингүй.

ХУРЛЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

№1

2024 оны 04 дугаар сарын 12-ний өдөр

Улаанбаатар хот

Хурлын бүрэлдэхүүн:

- Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга Н.Мөнхбаяр
- Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн газар зохион байгуулагч М.Бүжиллхам
- Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж

Иргэний овог нэр, регистрийн дугаар: Ванчингийн Төмөрчөдөр /АВ67102839/,
Төмөрчөдөрийн Даваадорж /АВ00240410/

Хаяг: Сүхбаатар дүүргийн 13-р хороо, Ногоон толгой 3-15 тоот
Нэгж талбарын дугаар: 1461704060

ХЭЛЭЛЦСЭН НЬ: Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт "Камерын хяналтын төвийн барилга" баригдах ажлын нөлөөлөлд өртсөн иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж нарын хамтран өмчлөлтэй газрыг нөхөх олговортойгоор эргүүлэн авах тухай хурал Хангарди ордны А1 давхарт 101 тоотод 10:20 цагт эхлэв.



СОНССОН НЬ:

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн газар зохион байгуулагч М.Бүжиллхам: Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт "Камерын хяналтын төвийн барилга" баригдах ажлын нөлөөлөлд өртсөн. Энэ тухай урьдчилан мэдэгдэх тухай хуудас хүргүүлж, хөрөнгийн үнэлгээний тухай зөвшөөрөл бүхий "Буфа үнэлгээ" ХХК 193,466,000 /Нэг зуун ерэн гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга/ төгрөгийн нөхөх олговрын үнэлгээ хийсэн байна.

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга Н.Мөнхбаяр: Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж та нар эхлээд хөрөнгийн үнэлгээтэй сайтар дэлгэрэнгүй танилцана уу.

Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж: Манай хашаа, газрыг үнэлсэн үнэлгээтэй танилцлаа.

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга Н.Мөнхбаяр: Нийслэлийн бүтээн байгуулалтын ажлыг дэмжиж, Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт "Камерын хяналтын төвийн барилга" баригдах ажлын нөлөөлөлд таны хувь нэмэр чухал байна. Иймд та дээрхи 193,466,000 /Нэг зуун ерэн

Иргэн  В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж


гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга/ төгрөгийн нөхөх олговортойгоор газраа чөлөөлөхийг хүлээн зөвшөөрч байна уу.

Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж: Миний зүгээс улсын ажлыг дэмжиж хөрөнгийн үнэлгээ болох 193,466,000 /Нэг зуун ерэн гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга/ төгрөгийг авч, газраа чөлөөлөх боломжтой болно.


Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга Н.Мөнхбаяр: Нийслэлийн бүтээн байгуулалтын ажлыг дэмжсэн таньд баярлалаа. Дээрхи хөрөнгийн үнэлгээний зүйлүүд болон талбайн хэмжээ, үнэлгээнд цаашид дахин гомдол, санал байна уу.

Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж: Нөхөх олговрын мөнгөө авсан тохиолдолд газраа чөлөөлөхөөс өөрөөр санал гомдол надад байхгүй.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН НЬ: Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж өмчлөлийн 491 м² газар болон 72,90 м² үл хөдлөх болон бусад эд хөрөнгөнд 193,466,000 /Нэг зуун ерэн гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга/ төгрөгийн нөхөх олговор олгохыг зөвшилцөх хуудсаар баталгаажуулж, Нийслэлийн Засаг даргын захирамжийн төсөлд хянуулахаар тохиролцов.

Хурал 10 цаг 40 минутанд дуусав.

ТАНИЛЦСАН:


НИЙСЛЭЛИЙН ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН
АЛБАНЫ ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ ХЭЛТСИЙН ДАРГА  Н.МӨНХБАЯР


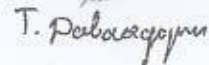
ИРГЭН

 В.ТӨМӨРЧӨДӨР

 Т.ДАВААДОРЖ

ПРОТОКОЛ ХӨТӨЛСӨН:

НИЙСЛЭЛИЙН ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН
АЛБАНЫ ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ ХЭЛТСИЙН
ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАГЧ  М.БҮЖИЛЛХАМ

Иргэн  В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж


ХУРЛЫН ТЭМДЭГЛЭЛ

№1

2024 оны 04 дугаар сарын 12-ний өдөр

Улаанбаатар хот

Хурлын бүрэлдэхүүн:

- Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга Н.Мөнхбаяр
- Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн газар зохион байгуулагч М.Бүжиллхам
- Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж

Иргэний овог нэр, регистрийн дугаар: Ванчингийн Төмөрчөдөр /AB67102839/, Төмөрчөдөрийн Даваадорж /AB00240410/

Хаяг: Сүхбаатар дүүргийн 13-р хороо, Ногоон толгой 3-15 тоот

Нэгж талбарын дугаар: 1461704060

ХЭЛЭЛЦСЭН НЬ: Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт "Камерын хяналтын төвийн барилга" баригдах ажлын нөлөөлөлд өртсөн иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж нарын хамтран өмчлөлтэй газрыг нөхөх олговортойгоор эргүүлэн авах тухай хурал Хангарди ордны А1 давхарт 101 тоотод 10:20 цагт эхлэв.

СОНССОН НЬ:

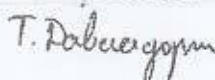
Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн газар зохион байгуулагч М.Бүжиллхам: Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт "Камерын хяналтын төвийн барилга" баригдах ажлын нөлөөлөлд өртсөн. Энэ тухай урьдчилан мэдэгдэх тухай хуудас хүргүүлж, хөрөнгийн үнэлгээний тухай зөвшөөрөл бүхий "Буфа үнэлгээ" ХХК 193,466,000 /Нэг зуун ерэн гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга/ төгрөгийн нөхөх олговрын үнэлгээ хийсэн байна.

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга Н.Мөнхбаяр: Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж та нар эхлээд хөрөнгийн үнэлгээтэй сайтар дэлгэрэнгүй танилцана уу.

Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж: Манай хашаа, газрыг үнэлсэн үнэлгээтэй танилцлаа.

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга Н.Мөнхбаяр: Нийслэлийн бүтээн байгуулалтын ажлыг дэмжиж, Сүхбаатар дүүргийн 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт "Камерын хяналтын төвийн барилга" баригдах ажлын нөлөөлөлд таны хувь нэмэр чухал байна. Иймд та дээрхи 193,466,000 /Нэг зуун ерэн

Иргэн  В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж



гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга/ төгрөгийн нөхөх олговортойгоор газраа чөлөөлөхийг хүлээн зөвшөөрч байна уу.

Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж: Миний зүгээс улсын ажлыг дэмжиж хөрөнгийн үнэлгээ болох 193,466,000 /Нэг зуун ерэн гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга/ төгрөгийг авч, газраа чөлөөлөх боломжтой болно.

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга Н.Мөнхбаяр: Нийслэлийн бүтээн байгуулалтын ажлыг дэмжсэн таньд баярлалаа. Дээрхи хөрөнгийн үнэлгээний зүйлүүд болон талбайн хэмжээ, үнэлгээнд цаашид дахин гомдол, санал байна уу.

Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж: Нөхөх олговрын мөнгөө авсан тохиолдолд газраа чөлөөлөхөөс өөрөөр санал гомдол надад байхгүй.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН НЬ: Иргэн В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж өмчлөлийн 491 м² газар болон 72,90 м² үл хөдлөх болон бусад эд хөрөнгөнд 193,466,000 /Нэг зуун ерэн гурван сая дөрвөн зуун жаран зургаан мянга/ төгрөгийн нөхөх олговор олгохыг зөвшилцөх хуудсаар баталгаажуулж, Нийслэлийн Засаг даргын захирамжийн төсөлд хянуулахаар тохиролцов.



Хурал 10 цаг 40 минутанд дуусав.

ТАНИЛЦСАН:

НИЙСЛЭЛИЙН ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН
АЛБАНЫ ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ ХЭЛТСИЙН ДАРГА


Н.МӨНХБАЯР

ИРГЭН

 В.ТӨМӨРЧӨДӨР
 Т.ДАВААДОРЖ

ПРОТОКОЛ ХӨТӨЛСӨН:

НИЙСЛЭЛИЙН ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН
АЛБАНЫ ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ ХЭЛТСИЙН
ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАГЧ


М.БҮЖИЛЛХАМ

Иргэн  В.Төмөрчөдөр, Т.Даваадорж


Газар чөлөөлөх хэлтэс

Нэгж талбарын дугаар: 1461704060 Эрхийн төрөл: өмчлөх

Регистрийн дугаар: АВ67102839 Хуулийн этгээдийн нэр: Ванчин Төмөрчөдөр

ХАЯГ: Аймаг/Хот: Улаанбаатар

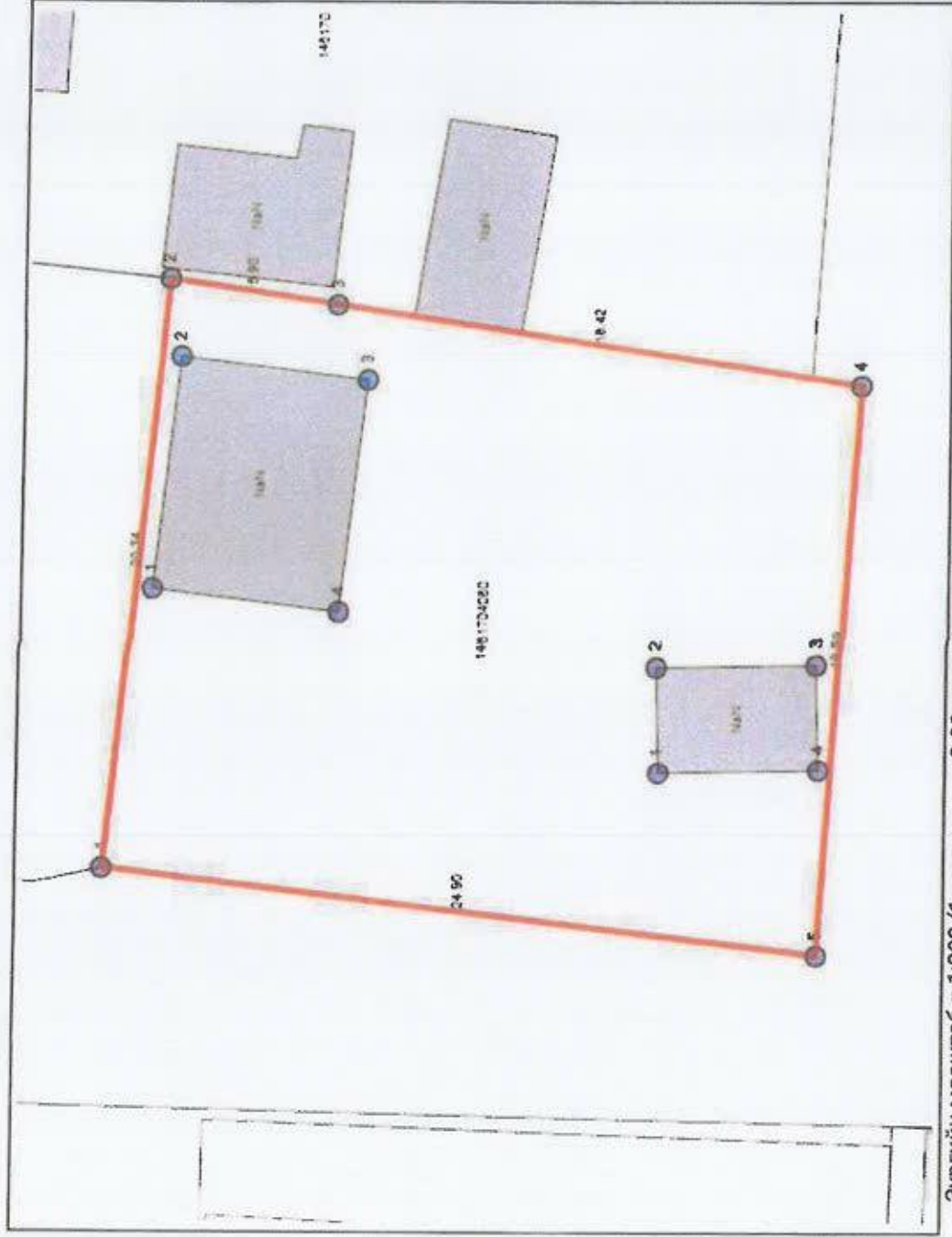
Сум/Дүүрэг: Сүхбаатар

ШИНЭ: Гудамж: Ногоон талбайн гудамж-3 Тоот: 15

Баг/Хороо: 13-р хороо

Кадастрын муж: 4617

ХУУЧИН: ГудамжНогоон талбайн гудамж-3 Тоот: 15



Масштаб = 1 : 13542

Координатын систем:
WGS84/UTM 48N
EPSG: 32648

Талбайн хэмжээ: 491 квадрат метр



Энэхүү кадастрын зураг нь газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээ болон гэрээний хамт хүчин төгөлдөр болно.

www.egazar.gov.mn

Хэвлэсэн огноо: 2024-04-13

Зургийн масштаб = 1:203 (1 сантиметрт 2.03 метр багтана)

МОНГОЛ УЛСЫН ИРГЭНИЙ ҮНЭМЛЭХ
CITIZEN IDENTITY CARD OF MONGOLIA

Өмгөжүүлэгч / Issuing Authority
 Дэлхийн Байгууллага / The General Authority for State Registration
 2007/07/06-ийн тушаал / Decision of 2007/07/06
 Төрөл / Gender
 Эрэгтэй / Male
 Өрхийн нэр / Family Name
 ДАВНАДОНЬ / DAVNADONY
 Хүйс / Surname
 Эрэлтэй / Male
 Төрсөн өдөр, сар, жил / Date of Birth
 2000/06/04
 Регистрийн дугаар / Registration Number
 АБ99243410 / АУ00240410

МОНГОЛ УЛСЫН ИРГЭНИЙ ҮНЭМЛЭХ
CITIZEN IDENTITY CARD OF MONGOLIA

Өмгөжүүлэгч / Issuing Authority
 Дэлхийн Байгууллага / The General Authority for State Registration
 2007/07/06-ийн тушаал / Decision of 2007/07/06
 Төрөл / Gender
 Эрэгтэй / Male
 Өрхийн нэр / Family Name
 ХУЙС / ХУЙС
 Хүйс / Surname
 Эрэлтэй / Male
 Төрсөн өдөр, сар, жил / Date of Birth
 1997/10/28
 Регистрийн дугаар / Registration Number
 АБ97102529 / АУ67102539

Өмгөжүүлэгч / Issuing Authority
 Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий Газар / The General Authority for State Registration
 2021/07/06-ийн тушаал / Decision of 2021/07/06
 2025/04/04-ийн тушаал / Decision of 2025/04/04
 УБ, Сүхбаатар, 13-р хороо / UB, Sukhbaatar, 13th Khoroо
 нэгдсэн талбай 3 гудамж / Joint area 3 street
 15-тост / 15-tost

Өмгөжүүлэгч / Issuing Authority
 Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий Газар / The General Authority for State Registration
 2021/07/06-ийн тушаал / Decision of 2021/07/06
 2025/04/04-ийн тушаал / Decision of 2025/04/04
 УБ, Сүхбаатар, 13-р хороо / UB, Sukhbaatar, 13th Khoroо
 нэгдсэн талбай 3 гудамж / Joint area 3 street
 15-тост / 15-tost

**АШИГ СОНИРХЛЫН ЗӨРЧИЛГҮЙ ГЭДГЭЭ ИЛЭРХИЙЛЭХ,
ЗӨРЧИЛ ҮҮССЭН ТУХАЙ МЭДЭГДЭЛ**

Нэг. Нийтийн албан тушаалтан

Ургийн овог : Бичээч	Эцэг(эх)-ийн нэр: Насанбат	Нэр: Мөнхбаяр
Албан тушаал: Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга		Ажиллаж байгаа байгууллага: Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба
Албан тушаалд томилогдсон огноо: 2021.01.22		Байгууллагын хаяг: Хан-Уул дүүргийн 4 дүгээр хороо Яармаг, Хангарди ордны зүүн жигүүр А1 давхарт байрлах Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтэст
Албан үүргийн төрөл: Гэрээ байгуулах "нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх.	Тайлбар: СБД 13-р хорооны нутаг дэвсгэрт Камерын хяналтын төвийн барилгын ажлын нөлөөлөлт өртсөн иргэн В.Төмөрчөдөр /АВ67102839/ Т.Даваадорж / АВ00240410//	

Сонирхлын зөрчилтэй эсэх Тийм Үгүй

Хоёр. Сонирхлын зөрчилгүйг илэрхийлсэн байдал

Нийтийн албан тушаалтан Н.Мөнхбаяр би дээрх хүснэгтэд тодорхойлсон албан үүргээ гүйцэтгэхэд Нийтийн албанд нийтийн болон хувийн ашиг сонирхлыг зохицуулах, сонирхлын зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх тухай хуульд заасан сонирхлын зөрчилгүй болохыг үүгээр мэдэгдэж байна.

Гурав. Сонирхлын зөрчил үүссэн тухай

Нийтийн албан тушаалтан би дээрх хүснэгтэд тодорхойлсон албан үүргээ гүйцэтгэх хүрээнд:

гаргах, гаргахад оролцох шийдвэр нь хамаарал бүхий этгээдтэй холбоотой гэх /хувь хүн, хуулийн этгээдийн нэр, үйл ажиллагааны чиглэл/:

гэрээ хэлцэл, хэлэлцээрийн оролцогч, эсхүл зээл, хандив, тусламж, үйлчилгээг хувь хүн, хуулийн этгээдээс авч байсан /байгаа/-тай холбогдуулж үүрэг хүлээсэн гэх:

байгууллага, хуулийн этгээдэд ажиллаж байсан, гишүүнчлэлтэй, эсхүл төлөөлөл хэрэгжүүлж байсан /байгаа/ гэх:

Бусад /сонирхлын зөрчилтэй бусад нөхцөл байдал/:

нөхцөл байдал бий болсон гэж үзэж Нийтийн албанд нийтийн болон хувийн сонирхлыг зохицуулах, сонирхлын зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2 дахь хэсэгт заасны дагуу сонирхлын зөрчил үүссэнийг мэдэгдэж, албан үүргээ гүйцэтгэхээс татгалзаж байна.

Дөрөв. Баталгаажуулалт.

Би нийтийн албан хаагчийн үүргээ чанд ухамсарлан энэхүү мэдэгдлийг үнэн зөв гаргасан болохоо үүгээр баталгаажуулж байна.

НГЗБА-ны ГЧХ-ийн дарга
/албан тушаал/

.....
/гарын үсэг/

/ Н.Мөнхбаяр /
/гарын үсгийн тайлал/

... он ... сар ... өдөр

Шийдвэрлэсэн байдал

Ашиг сонирхлын зөрчил үүссэн тохиолдолд албан тушаалтныг албан үүргээ гүйцэтгэхийг зөвшөөрөх эсэх Тийм Үгүй

Хэрэв "Тийм" бол шалтгааныг тэмдэглэнэ үү.

- Тухайн албан үүргийг гүйцэтгэх өөр албан тушаалтан байхгүй
- Дээд шатны байгууллагаас өөр албан тушаалтан томилон ажиллуулах боломжгүй
- Мэргэжлийн өндөр мэдлэг, ур чадвар шаардагдсан албан тушаалтан байхгүй

Баталгаажуулалт:

.....
/...../
/албан тушаал/

.....
/гарын үсэг/

.....
/гарын үсгийн тайлал/

... он ... сар ... өдөр

**АШИГ СОНИРХЛЫН ЗӨРЧИЛГҮЙ ГЭДГЭЭ ИЛЭРХИЙЛЭХ,
ЗӨРЧИЛ ҮҮССЭН ТУХАЙ МЭДЭГДЭЛ**

Нэг. Нийтийн албан тушаалтан

Ургийн овог : Бодонгууд	Эцэг(эх)-ийн нэр: Мягмаржав	Нэр: Бүжиллхам
Албан тушаал: Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн мэргэжилтэн		Ажиллаж байгаа байгууллага: Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба
Албан тушаалд томилогдсон огноо: 2023.06.27		Байгууллагын хаяг: Хан-Уул дүүргийн 4 дүгээр хороо Яармаг, Хангарди ордны зүүн жигүүр 1 давхарт байрлах Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтэст
Албан үүргийн төрөл: Гэрээ байгуулах "нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх.	Тайлбар: СБД 13-р хорооны нутаг дэвсгэрт Камерын хяналтын төвийн барилгын ажлын нөлөөлөлт өртсөн иргэн В.Төмөрчөдөр /АВ67102839/ Т.Даваадорж / АВ00240410/	

Сонирхлын зөрчилтэй эсэх

Тийм

Үгүй

Хоёр. Сонирхлын зөрчилгүйг илэрхийлсэн байдал

Нийтийн албан тушаалтан М.Бүжиллхам би дээрх хүснэгтэд тодорхойлсон албан үүргээ гүйцэтгэхэд Нийтийн албанд нийтийн болон хувийн ашиг сонирхлыг зохицуулах, сонирхлын зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх тухай хуульд заасан сонирхлын зөрчилгүй болохыг үүгээр мэдэгдэж байна.

Гурав. Сонирхлын зөрчил үүссэн тухай

Нийтийн албан тушаалтан би дээрх хүснэгтэд тодорхойлсон албан үүргээ гүйцэтгэх хүрээнд:

гаргах, гаргахад оролцох шийдвэр нь хамаарал бүхий этгээдтэй холбоотой гэх /хувь хүн, хуулийн этгээдийн нэр, үйл ажиллагааны чиглэл/:

гэрээ хэлцэл, хэлэлцээрийн оролцогч, эсхүл зээл, хандив, тусламж, үйлчилгээг хувь хүн, хуулийн этгээдээс авч байсан /байгаа/-тай холбогдуулж үүрэг хүлээсэн гэх:

байгууллага, хуулийн этгээдэд ажиллаж байсан, гишүүнчлэлтэй, эсхүл төлөөлөл хэрэгжүүлж байсан /байгаа/ гэх:

Бусад /сонирхлын зөрчилтэй бусад нөхцөл байдал/:

нөхцөл байдал бий болсон гэж үзэж Нийтийн албанд нийтийн болон хувийн сонирхлыг зохицуулах, сонирхлын зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2 дахь хэсэгт заасны дагуу сонирхлын зөрчил үүссэнийг мэдэгдэж, албан үүргээ гүйцэтгэхээс татгалзаж байна.

Дөрөв. Баталгаажуулалт.

Би нийтийн албан хаагчийн үүргээ чанд ухамсарлан энэхүү мэдэгдлийг үнэн зөв гаргасан болохоо үүгээр баталгаажуулж байна.

НГЗБА-ны ГЧХ-ийн мэргэжилтэн
/албан тушаал/


.....
/гарын үсэг/

/ М.Бүжиллхам/
/гарын үсгийн тайлал/

2024 он 09 сар 12 өдөр

Шийдвэрлэсэн байдал

Ашиг сонирхлын зөрчил үүссэн тохиолдолд албан тушаалтныг албан үүргээ гүйцэтгэхийг зөвшөөрөх эсэх Тийм Үгүй

Хэрэв "Тийм" бол шалтгааныг тэмдэглэнэ үү.

- Тухайн албан үүргийг гүйцэтгэх өөр албан тушаалтан байхгүй
- Дээд шатны байгууллагаас өөр албан тушаалтан томилон ажиллуулах боломжгүй
- Мэргэжлийн өндөр мэдлэг, ур чадвар шаардагдсан албан тушаалтан байхгүй

Баталгаажуулалт:

.....
/...../
/албан тушаал/

.....
/гарын үсэг/

.....
/гарын үсгийн тайлал/

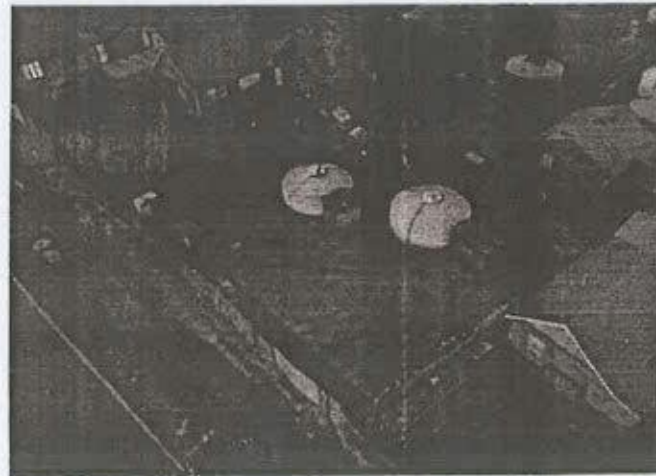
... он ... сар ... өдөр



БУФА ҮНЭЛГЭЭ ХХК
 ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Тайлангын дугаар: 003

НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН



ӨМЧЛӨГЧИЙН НЭР: Иргэн Жансан НАРАНГЭРЭЛ
 РЕГИСТРИЙН ДУГААР: АВ69071300

БАЙРШИЛ: СБД, 13-р хороо, Ногоон талбай 3-р гудамж, 16 тоот

ТООЦООЛСОН ҮНЭ ЦЭНИЙН СУУРЬ: Зах зээлийн бодит үнэ цэнэ

ҮНЭЛГЭЭНИЙ ДҮН:



126,411,000.000 зуун хорин зургаан сая дөрвөн зуун арван
 нэгэн мянган төгрөг

ХӨРӨНГИЙН
 ҮНЭЛГЭЭЧНИЙ
 МЭДЭЭЛЭЛ:

ХХК-ИЙН ҮНЭЛГЭЭЧИН
 Тусгай зөвшөөрлийн дугаар: 131200017
 Даатгалын гэрээний дугаар: 22С2410000112

Тус үнэлгээний тайлан нь 10 хуудас, хавсралт 8 хуудас, нийт 18 хуудаснаас бүрдсэн бөгөөд тайланг 2% үйлдэж, нэг хувийг захиалагч талд, нэг хувийг үнэлгээ гүйцэтгэгсэн байгууллага авч үлдсэн болно.



ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА

ГАРЧИГ

НЭГ. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

1.1 Үнэлгээ хийх үндэслэл	2
1.2 Үнэлгээний зүйл	2
1.3 Захиалагчийн талаарх мэдээлэл	2
1.4 Гүйцэтгэгч байгууллагын мэдээлэл	2
1.5 Үнэлгээчдийн мэдээлэл	2
1.6 Үнэлгээний хугацаа	2

ХОЁР. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗОРИЛГО, АРГА ЗҮЙ

2.1 Үнэлгээний зорилго	3
2.2 Үнэлгээний зориулалт	3
2.3 Үнэ цэнийн суурь	3
2.4 Үнэлгээнд мөрдсөн Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт	4
2.5 Хөрөнгийн үнэлгээний арга зүй	4
2.6 Үнэлгээнд ашигласан мэдээлэл	5

ГУРАВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ, ОРЧНЫ ШИНЖИЛГЭЭ, ЭРХ ЗҮЙН БАЙДАЛ

3.1 Үнэлгээний зүйлийн ерөнхий мэдээлэл, тодорхойлолт	5
3.2 Үнэлгээний зүйлийн үнэ цэнэд нөлөөлөх орчны шинжилгээ	5-6

ДӨРӨВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ҮНЭ ЦЭНИЙН ТООЦООЛОЛ, НЭГТГЭЛ, ДҮГНЭЛТ

4.1 Үнэ цэнийн тооцоолол, үр дүн, дүгнэлт	6-7
4.2 Үнэлгээний дэлгэрэнгүй тооцоолол	8-9
4.3 Үнэлгээний хураангуй тайлангийн нэгтгэл	9

ТАВ. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ

5.1 Үнэлгээний баталгаа, хязгаарлах нөхцөл	9-10
5.2 Үнэлгээнд ашигласан болон хавсаргасан баримтууд	10-18



НЭГ. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

1.1 Үнэлгээ хийх үндэслэл

Захиалагчийг төлөөлөлж Нийслэлийн засаг даргын "Эрх шилжүүлэх тухай" 2023 оны 12 дугаар сарын 25-ны өдрийн А/1478 дугаар захирамжийг үндэслэн нэг талаас Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын албаны дарга Г.Мөнхбаатар, гүйцэтгэгчийг төлөөлж "Буфа үнэлгээ" ХХК-ийн Ерөнхий захирал Ц.Оюунчимэг нарын 2024 оны 02 дугаар сарын 28-ний өдөр байгуулсан №2024/ГЧХ/012, №2024/ГЧХ/013 дугаартай "Нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээ хийх" гэрээ нь энэхүү ажлын үндэслэл болно.

1.2 Үнэлгээний зүйл

Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг, 13-р хороо, Ногоон талбай 3-р гудамж, 16 тоот хаягт байршилтай иргэн Ж.Нарангэрэл -н газар, барилга болон бусад эд хөрөнгө нь үнэлгээний зүйл болно.

1.3 Захиалагчийн талаарх мэдээлэл

Аж ахуйн нэгж байгууллагын нэр	Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба, Газар чөлөөлөх хэлтэс
Үйлчлүүлэгчийн хаяг	Хан уул дүүрэг, Аршадын ам, Наадамчдын зам, 1200 Хангарди ордон, А1 давхар
Холбогдох утас, цахим хаяг	11325484

1.4 Гүйцэтгэх байгууллагын мэдээлэл

Үнэлгээний ажлын гүйцэтгэгч	"Буфа үнэлгээ" ХХК
Улсын бүртгэлийн дугаар	№ 000187215
Регистрийн дугаар	5891574
Захирал	Ц.Оюунчимэг
Үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл	Хөрөнгийн үнэлгээ
Тусгай зөвшөөрөл	Сангийн Сайдын 2023 оны 10-р сарын 10-ны өдрийн 196-р тушаалаар "Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл" 2023.10.10-2028.10.10 хугацаанд олгогдсон.
Хариуцагчийн даатгал	22С2420000119, 2024.01.12-2025.01.11 хүртэл 50 сая төгрөг даатгуулсан
Хаяг	УБ хот, Сүхбаатар дүүрэг 1-р хороо, Гэндэнгийн гудамж, М оффис 1-р давхар 108 тоот. Утас: 7272-4430

1.5 Үнэлгээчдийн мэдээлэл

Үнэлгээчний овог, нэр	Тусгай зөвшөөрлийн дугаар	Даатгал
Ц.ОЮУНЧИМЭГ	Сангийн Сайдын 2013.12.20-ны өдрийн 286 дугаар тушаалаар № 131200017 гэрчилгээ, ММУИ-ийн Удирдах зөвлөлийн 2023.05.12-ны өдрийн 10 тоот тогтоолоор "Хугацаагүй эрхтэй үнэлгээчин" гэрчилгээ олгосон	Баталгааны дугаар: 22С2410000112, 2024.01.12-2025.01.11 хүртэл 10 сая төгрөгөөр даатгуулсан.

1.6 Үнэлгээний хугацаа

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба, Газар чөлөөлөх хэлтсийн захиалгын дагуу үнэлгээний зүйл болох үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнийг 2024 оны 04-р сарын 08-ний өдрийн байдлаар тодорхойлов.

Хөрөнгийн байдалтай танилцсан огноо

2024.04.05

Үнэлгээний тайлангийн огноо:

2024.04.08

