

ТАНИЛЦУУЛГА

Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал батлах тухай Сангийн сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын хамтарсан тушаалын төслийн тухай

Монгол Улсын Их Хурлаас 2015 оны 6 дугаар сарын 26-ны өдөр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг баталж, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох, төсөл хэрэгжүүлэх талбайг нөхөх олговортойгоор улсын мэдэлд авах, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн хууль ёсны эрхийг хамгаалахын зэрэгцээ шаардлагатай тохиолдолд эдгээр эрхийг хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлах эрх зүйн орчин бүрдсэн. Мөн Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар тогтоолоор “Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”-ыг баталсан.

Дээрх хууль, журмын дагуу газар чөлөөлөлтөд хамаарах газар ба үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээ хийх арга зүй тодорхойгүй байна.

Иймд Сангийн яам болон Барилга, хот байгуулалтын яам, Монголын Мэргэшсэн үнэлгээчдийн институт хамтран Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2-т “Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь дангаараа, эсхүл төрийн холбогдох байгууллагатай хамтран тухайн хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, зориулалтад нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг баталж, мөрдүүлнэ.” гэж заасныг үндэслэн Үнэлгээний Олон Улсын Стандартад нийцүүлэн “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”, “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний шалгах хуудас”-ын загварыг батлах тухай хоёр сайдын хамтарсан тушаалын төслийг боловсрууллаа.

Тушаалын төслийн хавсралт “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”-ын тухай

Аргачлалын төсөл 5 зүйл, хоёр хавсралтаас бүрдэнэ.

Нэгдүгээр зүйлд нийтлэг үндэслэл, аргачлалаар ямар газрын нөхөх олговрын үнэлгээг тодорхойлох талаар тусгасан.

Аргачлалын төсөл нь улс, нийслэл, орон нутгийн төсвийн болон гадаадын зээл тусламж, хөрөнгө оруулалт, олон улсын хөтөлбөрийн хүрээнд хийгдэж буй инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламж барих газрын чөлөөлөлтөд хамаарах газар ба үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээг ямар аргаар хэрхэн тооцоолох асуудлыг зохицуулах юм.

Хоёрдугаар зүйлд нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээнд тавигдах шаардлагын талаар тусгасан.

Үнэлгээг хийхдээ хөрөнгө ашиглалтын “хамгийн өндөр ба хамгийн сайн байх” зарчимд тулгуурлан зах зээлийн бодит үнэ цэний суурийг баримтлах, шалгах хуудсанд үнэлгээний зүйлтэй холбоотой мэдээллийг бүрэн тусгасан байх, тухайн үнэлгээнд аймаг, нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаар баталсан газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан газар чөлөөлөх төлөвлөгөөний дагуу мэдэгдэх хуудас өгсөн өдрөөс хойш сонгосон талбайд барьж байгуулсан барилга байгууламж болон газрын үнэд орсон өөрчлөлтийг үнэлгээнд тооцохгүй байх, үнэлгээний тайлан үнэлгээний олон улсын стандартад нийцсэн байх, аливаа зардлыг давхардуулан тооцохгүй байх талаар тусгасан.

Гуравдугаар зүйлд нөхөх олговрын үнэлгээг ямар дарааллаар хийх талаар тусгасан.

Дөрөвдүгээр зүйлд үнэлгээ хийх аргачлалын талаар тусгасан.

Үнэлгээг “хэсэгчлэн тооцох” арга /piecemeal/, “өмнөх ба дараах” арга /before and after/-ын аль тохиромжтойг сонгон гүйцэтгэх, мөн газар чөлөөлөлтөд хамаарах газрын нийт газарт эзлэх хувь хэмжээнээс гадна өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд болон тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээдийн хөрш зэргэлдээ байрлах бусад газрыг үнэлгээнд харгалзах гэх мэт ... зохицуулалт болон арга тус бүр дээр жишээ авч тооцооллуудыг аргачлалын хоёрдугаар хавсралтад тусгалаа.

Тавдугаар зүйлд үнэлгээний тайланг бичих, хүргүүлэх талаар тусгасан.

Тайланд тусгах шаардлагатай мэдээлэл, тайлан бичих стандарт, хавсаргах баримт, тайлантай холбоотой маргааныг шийдвэрлэх талаар зохицуулалтыг тусгалаа.

“Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”-ын хавсралт “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний шалгах хуудас”-ын загварын төслийн тухай

Шалгах хуудас нь нөхөх олговрын зориулалттайгаар үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэхтэй холбогдуулан үнэлгээний ажлын үндсэн нөхцөлүүд, нөхөх олговрын дүнг тодорхойлоход шаардлагатай хөрөнгийн үнэлгээнд хамрагдах хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн нэр төрөл, тоо хэмжээ болон хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрлийн талаар оролцогчдын харилцан тохиролцож, зөвшөөрснийг нотлох бичиг баримт юм.

Шалгах хуудсыг захиалагч, үнэлгээчин, газар чөлөөлөлтөд хамаарах иргэн, хуулийн этгээд нь нөхөх олговорт хамрагдах хөрөнгийн хэмжилт, тооллого бүртгэлийг хийж, үнэн зөв бөглөж зөвшилцөн талууд гарын үсэг зурж баталгаажуулна.

Аргачлалыг баталж мөрдүүлснээр газар чөлөөлөлтөд хамаарах иргэн, хуулийн этгээдийн хөрөнгийн тоо хэмжээ, хийцийг зөрүүтэй тооцдог явдлыг арилгах, төсөл хэрэгжүүлэгч болон газар чөлөөлөлтөд хамаарах иргэн, хуулийн этгээдээс үнэлгээний тайланд үл итгэх, маргаан үүсэх, төсөл хэрэгжих хугацааг удаашруулах гэх мэт газар чөлөөлөлтийн ажилд тулгардаг асуудлуудыг шийдвэрлэх боломжтой болно.

Сангийн яам, Барилга, хот байгуулалтын яам, Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институт, нийслэлийн ЗДТГ, Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын албаны холбогдох мэргэжилтнүүд оролцсон хэлэлцүүлгийг зохион байгуулж “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”, “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний шалгах хуудас”-ын талаар санал солилцсон.

Мөн тушаалын төслийг Сангийн яамны mof.gov.mn цахим хуудсанд 1 сар байршуулсан.

Мөн холбогдох газруудаас санал авч тушаалын төсөлд тусгасан болно.

оОо

Сангийн сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын
хамтарсан тушаалын төсөл

2020 оны дугаар сарын ... өдөр

Дугаар

Улаанбаатар хот

Аргачлал батлах тухай

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2 дахь хэсэг, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 9.1.1 дэх заалтыг тус тус үндэслэн Тушаах нь:

1. “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”-ыг хавсралтаар баталсугай.

2. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээний аргачлалын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Сангийн яамны Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын газар Ч.Чимидсүрэн/-т даалгасугай.

Сангийн сайд

Барилга, хот байгуулалтын сайд

ГАЗАР, ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ҮНЭЛГЭЭНИЙ АРГАЧЛАЛ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Энэ аргачлалын зорилго нь Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам” (цаашид “Нөхөх олговор олгох журам” гэх)-ын дагуу газар чөлөөлөлтөд хамаарах нэгж талбарын газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговор (цаашид “Нөхөх олговор” гэх)-ын үнэлгээний дүнг тодорхойлоход оршино.

1.2. Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээг хийхдээ Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Газрын тухай хууль, Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Газрын төлбөрийн тухай хууль, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, үнэлгээний олон улсын стандарт, холбогдох журмыг баримтална.

1.3. Энэ аргачлал нь нэгдүгээр хавсралт “Хэсэгчлэн тооцох арга /Piecemeal/-ын болон өмнөх ба дараах аргаар нөхөх олговрын дүнг тооцоолох жишээ”, хоёрдугаар хавсралт “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний шалгах хуудас” (цаашид “Шалгах хуудас” гэх)-аас бүрдэнэ.

Хоёр. Нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээнд тавигдах шаардлага

2.1. Нөхөх олговрын үнэлгээг хийхдээ хөрөнгө ашиглалтын “хамгийн өндөр ба хамгийн сайн байх” зарчимд тулгуурлан, худалдагч, худалдан авагч нар нь аливаа албан шахалтад ороогүй, тэдгээрийн хооронд өмч хөрөнгийг гараас гарт солилцсон зах зээлийн бодит үнэ цэнийн суурийг баримтална.

2.2. Тухайн аймаг, нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлаар баталсан газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсаны дагуу мэдэгдэх хуудас өгсөн өдөр (цаашид “Үнэлгээний өдөр” гэх)-өөс хойш хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд барьж байгуулсан барилга байгууламж болон газрын үнэд орсон өөрчлөлтийг үнэлгээнд тооцохгүй.

2.3. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 3.1.1-д заасан үнэлгээчин нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээний тайланг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, үнэлгээний олон улсын стандартад нийцүүлэн боловсруулна.

2.4. Үнэлгээний тайлангийн орц, мэдээллийг үнэлгээний найдвартай болон итгэлтэй байдлыг төрүүлэхүйц нягтлан шалгасан байна.

2.5. Нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээнд аливаа зардлыг давхардуулан тооцоолохгүй.

Гурав. Нөхөх олговрын үнэлгээ хийх ажлын дараалал

3.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэгч (цаашид “Захиалагч” гэх) нь нөхөх олговрын үнэлгээний ажлын даалгаврыг боловсруулан, батална. Ажлын даалгаварт холбогдох төрийн байгууллагаас санал авч болно.

3.2. Ажлын даалгаварт дараах зүйлийг тусгана.

3.2.1. газар чөлөөлөлтөд хамаарах иргэн, хуулийн этгээдийн мэдээлэл;

3.2.2. нэгж талбарын мэдээлэл;

3.2.3. нөхөх олговор олгох журмын 3.4-т заасан нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлтэй холбогдох мэдээлэл;

3.2.4. барилга байгууламжийг үнэлгээнд хэрэглэх аргын сонголт;

3.2.5. газар чөлөөлөлтөд хамаарах газрын мэдээлэл;

3.2.6. түр суурьшуулах зардлыг тооцох хугацаа;

3.2.7. төсөл хэрэгжиж дуусах хугацаа;

3.2.8. ажлын байр бүхий этгээдийн үйл ажиллагааны цэвэр ашгийг тооцох хугацаа;

3.2.9. бусад.

3.3. Батлагдсан ажлын даалгаврын дагуу үнэлгээчин нь ажлын төлөвлөгөө боловсруулан захиалагчтай гэрээ байгуулна.

3.4. Үнэлгээчин нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн үнийн судалгаа, шинжилгээ хийнэ. Газрын зах зээлийн үнийн мэдээлэл, газрын үнэ цэнэд нөлөөлөх хүчин зүйлсийн мэдээллийг Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын цахим системээс ашиглана.

3.5. Үнэлгээчин нь газар чөлөөлөлт, нөхөх олговрын үнэлгээнд баримтлах нэгжийн жишиг үнийн судалгааны тайланг **энэ аргачлалын** 3.2-д заасан ажлын даалгаварт үндэслэн гаргаж, захиалагчид танилцуулна.

3.6. Захиалагч, үнэлгээчин, газар чөлөөлөлтөд хамаарах иргэн, хуулийн этгээд нь нөхөх олговорт хамрагдах хөрөнгийн хэмжилт, тооллого бүртгэлийг хийж, аргачлалын **1.3-т** заасан шалгах хуудсыг үнэн зөв бөглөн баталгаажуулна.

3.7. Үнэлгээчин нь ажлын даалгавар, шалгах хуудсыг үндэслэн хөрөнгийн үнэлгээг энэ аргачлалын дагуу хийж, үнэлгээний тайланг захиалагчид хүлээлгэн өгч, гэрээг дүгнэнэ.

Дөрөв. Үнэлгээ хийх аргачлал

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

4.1.1. нэгж талбарыг бүтнээр нь эсхүл “багахан хэсэг” (нэгж талбарын гуравны нэг) нь газар чөлөөлөлтөд хамаарах бол “хэсэгчлэн тооцох” аргыг хэрэглэнэ. Аргачлалын хоёрдугаар хавсралт Жишээ 1, 2.

4.1.2. нэгж талбарын “томоохон хэсэг” (нэгж талбарын гуравны хоёр) нь газар чөлөөлөлтөд хамаарах бол “өмнөх ба дараах” аргыг хэрэглэнэ. Аргачлалын хоёрдугаар хавсралт Жишээ 3.

4.1.3. үнэлгээчин нь **энэ** аргачлалын 4.1.1 ба 4.1.2-д заасан газрын хэсгийг нийт газарт эзлэх хувийн жингээс гадна газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөл, ашиглалтын байдал зэргийг харгалзан тодорхойлно.

4.2. Үнэлгээчин нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөлийн байдлыг тодорхойлохдоо газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан газрын нийт газарт эзлэх хувь хэмжээнээс гадна өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд болон тэдгээрийн хамаарал бүхий этгээдийн хөрш зэргэлдээ байрлах бусад газрыг харгалзсан байна.

4.3. Үнэлгээчин нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн ашиглалтын байдлыг тодорхойлохдоо тухайн газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан газрын эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээнд заасан ашиглалтын зориулалттай адил зориулалт бүхий газрын зах зээлийн мэдээллийг харгалзсан байна.

4.4. Дуусаагүй барилгын үнэлгээг үнэлгээний олон улсын стандартын дагуу гүйцэтгэнэ.

4.5. 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.

4.6. “Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээний зориулалт”-аар эзэмших эрхийн гэрчилгээтэй газрыг “худалдаа үйлчилгээний зориулалт”-аар ашиглаж байсан бол газар чөлөөлөлтөд хамаарах газрын үнэ цэнийг тодорхойлохдоо “худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээ” гэсэн зориулалтын газрын үнэлгээний зэрэглэлийн суурь үнийг бус “гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ” гэсэн зориулалтын газрын үнэлгээний зэрэглэлийн суурь үнийг ашиглана. Энэ тохиолдолд газрын үнэлгээний бүс, суурь үнийг тогтоохдоо “Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай” **Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолоор батлагдсан** газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээг баримтална.

4.7. Хэсэгчлэн тооцох аргаар газар чөлөөлөлтөд хамаарах газрын үнэлгээг дараах байдлаар тогтооно:

4.7.1. Эзэмших эрх бүхий газрын үнэлгээг “Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай” **Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолоор батлагдсан** суурь үнийг үнийн өсөлтийн итгэлцүүрээр үржүүлэн тооцоолно.

4.7.2. Өмчлөх эрх бүхий газрын үнэлгээг энэ аргачлалын 1.3-т заасан шалгах хуудсаар баталгаажсан газрын нэгжийн жишиг үнийг газар чөлөөлөлтөд хамаарах газрын хэмжээгээр үржүүлэн тооцоолно.

4.7.3. Газар чөлөөлөлтөд хамаарах газрын хэмжээг энэ аргачлалын 1.3-д заасан шалгах хуудсанд баталгаажуулсан хэмжээ буюу өмчлөх, эзэмших эрхийн баримт бичгийн аливаа зөрчилгүй нь баталгаажсан хэмжээгээр авч тооцоолно.

4.8. Газар чөлөөлөлтөд хамаарах нэгж талбар дээрх барилга байгууламжийн үнэлгээг дараах байдлаар тогтооно:

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

4.8.2. барилга байгууламжийн үнэлгээг хийхдээ Үнэлгээний хандлагууд ба аргууд (ҮОУС 105) стандартын 10.4-д заасны дагуу тухайн үнэлгээний гэрээт ажлын бодит байдлыг харгалзан өртгийн хандлагын орлуулалтын өртгийн аргыг ашиглана.

4.8.3. орлуулалтын өртгийн арга нь тухайн хөрөнгийн хэрэгцээт чанарыг орлуулан бий болгоход үндэслэн оролцогчийн төлөх үнийг тодорхойлоход хамаарах өртгийг тооцоолсон үнэ цэнэ байна.

4.8.4. орлуулалтын өртгийн аргаар үнэлэхдээ барилга байгууламжийн биет элэгдлийг тооцох эсэхийг ажлын даалгавар, шалгах хуудсанд тодорхойлсноор тооцоолно.

4.8.5. орлуулалтын өртгийг Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 тоот тушаалаар батлагдсан “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ”-г барилгын хийц, бүтээцээс хамааруулан сонгоно.

4.8.6. барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээнд барилгын хийц, бүтээцийн зориулалтыг оновчтой, зөв сонгосон байна.

4.8.7. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 тоот тушаалаар батлагдсан “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ”-ний “жижиг барилга”-д хийц, бүтээцийн итгэлцүүрийг хүснэгт 1-ээс, чанар байдлын итгэлцүүрийг хүснэгт 2-оос, барилгын төвлөрсөн бус халаалтын төрөл итгэлцүүрийг хүснэгт 3-аа тус тус сонгож хэрэглэнэ.

Хийц, бүтээцийн итгэлцүүр

Хүснэгт 1.

№	Барилгын хийц	Итгэлцүүр
1	Шар шавар дулаалгатай, банзан байшин	1.58
2	Дүнзэн ханатай, хөөсөнцөр дулаалгатай, тоосгон өнгөлгөөтэй барилга	1.26
3	Дүнзэн ханатай, хөөсөнцөр дулаалга, тортой шавардлагатай барилга	1.20
4	510 мм хүртэлх тоосгон ханатай, хөөсөнцөр дулаалгатай байшин	1.80
5	510 мм хүртэлх блокийн ханатай, хөөсөнцөр дулаалгатай, тоосгон өнгөлгөөтэй байшин	1.34
6	510 мм хүртэлх блокийн ханатай, хөөсөнцөр дулаалга, тортой шавардлагатай байшин	1.21

Чанар байдлын итгэлцүүр

Хүснэгт 2.

№	Чанар байдлын хийц	Итгэлцүүр
1	Төмөр бетон арагт, төмөр бетон хучилттай бол	1.05-1.08
2	хөөсөнцөр дулаалгатай, гадна хана сайдинг өнгөлгөөтэй бол	1.05

Төвлөрсөн бус халаалтын төрлийн итгэлцүүр

Хүснэгт 3.

№	Барилгын төвлөрсөн бус халаалтын төрөл	Итгэлцүүр
1	Ердийн ханан пийшин халаалттай бол	1.0
2	төвийн инженерийн шугам сүлжээнд дулаан, цэвэр, бохир усны холболттой бол	1.20-1.25
3	Нам даралтын зуухтай бол	1.05-1.10
4	Нам даралтын зуух болон гүний худаг буюу цэвэр усны нөөцийн савтай, бохир усны соруулдаг, эко (бохироо цэвэршүүлдэг бактери хийдэг, өтгөнийг задалж, үнэргүй, саарал ус болгодог, лагийг нь 1-2 жилд соруулж зайлуулдаг) хөрсний шингээлттэй цооногтой бол	1.15

4.9. Барилга байгууламжийг буулгах зардал, зөөх шилжүүлэх, нүүлгэх зардлыг зах зээлийн хандлагаар тодорхойлж, **энэ аргачлалын 1.3-д заасан шалгах хуудсанд тэмдэглэнэ.**

4.10. Түр суурьшуулах зардлыг тодорхойлохдоо **нөхөх олговор олгох журмыг** баримтална. Харин түр суурьшуулах зардал тооцох хугацааг төсөл хэрэгжиж дуусах хүртэл хугацаанаас ихгүй байхаар тооцно.

4.11. Орлогын алдагдсан боломжийн зардлыг **нөхөх олговор олгох журмын 4.8-т заасан** үйл ажиллагааны цэвэр ашгийг **энэ аргачлалын 4.10-д** заасан хугацаагаар үржүүлэн тооцно. Хэрэв татвар, санхүүгийн тайлан, баримтаар нотлогдохгүй бол төсөл хөтөлбөр хэрэгжиж байгаа газрын ойр орчмын ажлын байрны түрээсийн зах зээлийн үнийн дунджаар тооцно.

$$\text{ОАБ} = \text{ЦАД} / 12 * X$$

ОАБ- Орлогын алдагдсан боломжийн зардал

ЦАД- Сүүлийн 3 жилийн үйл ажиллагааны цэвэр ашгийн дундаж

X- Хугацаа

4.12. Бичиг баримтын зардлыг **нөхөх олговор олгох журмын 3.4-т** заасан нөхөх олговрын **үнэлгээний зүйлтэй** уялдуулан дараах байдлаар тооцно.

4.12.1. газрыг газраар, орон сууцыг орон сууцаар, барилга байгууламжийг барилга байгууламжаар сольж байгаа тохиолдолд тэмдэгтийн хураамж, газрын гэрчилгээний зардал, үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээний зардлыг тооцох;

4.12.2. газрыг орон сууцаар сольж байгаа тохиолдолд тэмдэгтийн хураамж, газрын гэрчилгээний зардал, үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээний зардлыг тооцох;

4.12.3. газрыг худалдаж авч байгаа тохиолдолд дээрх зардлыг тооцохгүй.

4.13. Бусад зардалд газар чөлөөлөлтөд хамаарах хөрөнгийн онцлогоос шалтгаалсан нэмэлт зардлыг оруулан тооцож болно.

4.14. Хэсэгчлэн тооцох аргаар нөхөх олговрын нийт дүнг тодорхойлохдоо газар чөлөөлөлтөд хамаарах газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө тус бүрийн үнэ цэнэ, газар чөлөөлөх зардал, түр суурьшуулах зардал, бусад холбогдон гарах зардлын нийлбэрээр тодорхойлно.

4.15. “Өмнөх ба дараах” аргыг нэгж талбарын газар нь бүхэлдээ биш газрын “томоохон хэсэг” нь газар чөлөөлөлтөд хамаарах тохиолдолд ашиглана.

4.16. Нөхөх олговрыг “Өмнөх ба дараах” аргаар үнэлээг хийхдээ газар чөлөөлөлт хийгдэхээс өмнө, газар чөлөөлөлт хийгдсэний дараах байдлаар болон газар чөлөөлөлтөд хамаарах үнэлгээг тус тус тодорхойлно.

4.17. Газар чөлөөлөлт хийгдэхээс өмнөх ба дараах газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөлийн болон ашиглалтын байдлын өөрчлөлтийг харгалзан үзсэн байна.

4.18. Газрын хэмжээнд орсон өөрчлөлтөөс болж газрыг өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдэд учирсан ашиг, алдагдлыг тооцоолно. Ашиг, алдагдлын дүнг газар чөлөөлөлтөд өртөхөөс өмнөх ба дараах үеийн зөвхөн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотойгоор үүссэн үйл ажиллагааны цэвэр ашгийн зөрүүгээр тодорхойлно.

4.19. Нөхөх олговрын нийт дүнг дараах томъёогоор тодорхойлно:

$$\text{НОД} = \text{ГЧӨҮЦ} - \text{ГЧДҮЦ} - \text{УАл} + \text{Ад}$$

НОД- Нөхөх олговрын дүн

ГЧӨҮЦ- Газар чөлөөлөлтөд өртөхөөс өмнөх үеийн газар,
үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ

ГЧДҮЦ- Газар чөлөөлөлтөд хамрагдсаны дараах үеийн үлдэж
буй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ

УАлд- Учирсан алдагдлын дүн

Аш- Ашгийн дүн

Тав. Үнэлгээний тайланг бичих, хүргүүлэх

5.1. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний тайланг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 9 дүгээр зүйл, ҮОУС-103-т заасан “Тайлагнал”-ын дагуу бичиж, гүйцэтгэсэн үнэлгээчин гарын үсэг зурж, тамга дарж баталгаажуулан цаасан хэлбэрээр захиалагчид хүргүүлнэ.

5.2. Үнэлгээний тайланг ҮОУС-102 стандартад заасан “Шалган магадлалт ба даган мөрдөлт”-ийн дагуу шалган магадлуулж болно.

5.3. Иргэн, хуулийн этгээдийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийн баримт бичиг аливаа зөрчилгүй байх, зөрчилтэй тохиолдолд холбогдох зөрчлийг арилгуулсан байна.

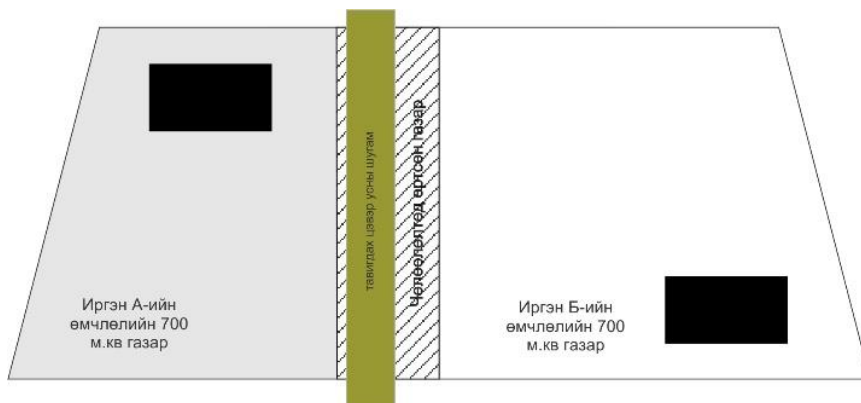
5.4. Үнэлгээний зүйлд хамрагдсан газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн фото зураг, орлогын алдагдсан боломжийн зардлыг нотлох бичиг баримт болон бусад зардлыг нотлох хууль эрх зүйн баримтыг нягталж, үнэлгээний тайланд хавсаргана.

5.5. Үнэлгээний тайлангийн газрын үнэ цэнэтэй холбогдол бүхий мэдээллийг Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын цахим мэдээллийн санд, үнэлгээний тайланг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1-д заасны дагуу мэргэжлийн байгууллагын цахим мэдээллийн санд оруулна.

5.6. Нөхөх олговрын зориулалттай газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн тайлантай холбоотой маргааныг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.2-д заасан мэргэжлийн байгууллагын дэргэдэх мэргэжлийн зөвлөл, ёс зүйн хороо хянан шийдвэрлэнэ.

Сангийн сайд, Барилга хот байгуулалтын сайдын
2020 оны 4 дүгээр сарын ... -ны өдрийн ... дугаар
хамтарсан тушаалаар батлагдсан “Газар, үл хөдлөх
эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай
үнэлгээний аргачлал”-ын нэгдүгээр хавсралт

Хэсэгчлэн тооцох арга /Piecemeal/-ын жишээ.



Жишээ 1: иргэн А-ийн газар чөлөөлөлтөд хамаарах газрын хэмжээ нь нийт газрын 14.3% (100м.кв/700м.кв) буюу 1/3-ээс бага хэмжээг эзэлсэн, иргэн А ба Б нь хамааралгүй, иргэн А нь газар чөлөөлөлтөд хамаарах 100 м.кв газартаа тохирох нөхөх олговрыг авах боломжтой гэдгээ илэрхийлэн шалгах хуудсан дээр тэмдэглүүлсэн байв.

Бодолт: Тухайн газрын өмчлөлийн байдлыг тодорхойлохдоо үнэлгээчин нь энэ тохиолдолд нэгж талбарын “багахан хэсэг” нь газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан гэж үзнэ. Иргэн А-гийн нөхөх олговрын дүнг тодорхойлохдоо **энэ аргачлалын** 4.1.1-т заасан “хэсэгчлэн тооцох” аргыг хэрэглэнэ.

Жишээ 2: иргэн А-ийн газар чөлөөлөлтөд хамаарах газрын хэмжээ нь нийт газрын 14.3% (100м.кв/700м.кв) буюу 1/3-ээс бага хэмжээг эзэлсэн, иргэн А нь иргэн Б-ийн хамаарал бүхий этгээд байсан, уг иргэд нь өмчлөлийн газраа дундуураа хоёр хуваалгахыг хүсэхгүй байгаагаа илэрхийлэн шалгах хуудсан дээр тэмдэглүүлсэн байв.

Бодолт: Тухайн газрын өмчлөлийн байдлыг тодорхойлохдоо үнэлгээчин нь энэ тохиолдолд нэгж талбарын “томоохон хэсэг” нь газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан гэж үзнэ. Иргэн А-гийн нөхөх олговрын дүнг тодорхойлохдоо **энэ аргачлалын** 4.1.2-т заасан “өмнөх ба дараах” аргыг хэрэглэнэ.

“Өмнөх ба дараах” аргын жишээ.

Жишээ 3. Өмнөх ба Дараах аргаар нөхөх олговрын дүнг тодорхойлъё.

1	Газар чөлөөлөлтөд хамрагдахаас өмнөх үеийн газар, үл эд хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнэ		130 сая төг
2	Газар чөлөөлөлтөд хамрагдсаны дараах үеийн үлдэж буй газар, үл эд хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнэ		80 сая төг
3	Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэний өөрчлөлт (2-1)		(50 сая төг)
4	Газар чөлөөлтөд хамаарах газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ		30 сая төг
5	Учирсан алдагдлын дүн (3+4)		(20 сая төг)
6	Газар, үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотойгоор үүссэн үйл ажиллагааны ашиг/алдагдлын дүн (аргачлалын 4.17-р тооцоолсон дүн)		10 сая төг

7 Цэвэр ашиг/алдагдлын дүн (5+6)

..... (10 сая төг)

Үнэлгээний дүгнэлт:

8	Газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ		30 сая төг
9	Цэвэр ашиг/алдагдлын дүн		(10 сая төг)
10	Нөхөх олговрын дүн (8-9)		40 сая төг

Бодолт:

“Өмнөх ба дараах” аргаар үнэлгээчин нь газар чөлөөлөлт хийгдэхээс өмнөх ба дараах байдлаар, мөн газар чөлөөлөлтөд хамаарах газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг хийнэ. Энэхүү үнэлгээг хийхдээ газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөл, ашиглалтын нөхцөл байдлын өөрчлөлтийг харгалзан үзнэ.

Үнэлгээчний хийсэн үнэлгээгээр газар чөлөөлөлтөд хамрагдахаас өмнө тухайн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ нь 130 сая төгрөг, газар чөлөөлөлтөд хамаарах газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ нь 30 сая төгрөг, газар чөлөөлөлт хийгдсэний дараа тухайн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ нь 80 сая төгрөг болж тооцоологджээ.

Газар чөлөөлөлтийн улмаас уг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ нь 50 сая (80 сая - 130 сая) төгрөгөөр буурсан байна. Газар чөлөөлөлтөд хамаарах хөрөнгийн үнэ цэнэ нь 30 сая төгрөг гэж үзвэл үнэ цэний хувьд учирсан алдагдлын дүн нь 20 сая (-50 сая + 30 сая) төгрөг болно.

Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөгч, эзэмшигч нь хөрөнгийн ашиглалтын улмаас 10 сая төгрөгийн ашиг олсон гэвэл цэвэр алдагдлын дүн 10 сая (-20 сая + 10 сая) төгрөг болно.

Газар чөлөөлөлтийн улмаас газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчид олгох нөхөх олговрын дүн нь 40 сая (30 сая + 10 сая) төгрөг болж тодорхойлогдоно.

Сангийн сайд, Барилга хот байгуулалтын сайдын
2020 оны 4 дүгээр сарын ... -ны өдрийн ... дугаар
хамтарсан тушаалаар батлагдсан "Газар, үл хөдлөх
эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай
үнэлгээний аргачлал"-ын хоёрдугаар хавсралт

Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний

ШАЛГАХ ХУУДАС № ...

Энэхүү Шалгах хуудас нь нөхөх олговрын зориулалттайгаар үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэхтэй холбогдуулан үнэлгээний ажлын үндсэн нөхцөлүүд, нөхөх олговрын дүнг тодорхойлоход шаардлагатай хөрөнгийн үнэлгээнд хамрагдах хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн нэр төрөл, тоо хэмжээ болон хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрлийн талаар оролцогчдын харилцан тохиролцож, зөвшөөрснийг нотлох бичиг баримт юм.

1. Нөхөх олговрын үнэлгээнд тавигдах шаардлага:

- 1.1 Ажлын даалгавартай танилцсан эсэх: Тийм ☐, Үгүй ☐
- 1.2 Үнэлгээний ажлын зорилго:
- 1.3 Захиалагчийн нэр:
- 1.4 Үнэлгээний өдөр буюу мэдэгдэх хуудас өгсөн өдөр:
- 1.5 Нөхөх олговрын хэлбэр:
- Газрыг газраар солих ☐, эсвэл худалдаж авах ☐;
 - Орон сууцыг орон сууцаар солих ☐, эсвэл худалдаж авах ☐;
 - Барилгыг барилгаар солих ☐, эсвэл худалдаж авах ☐;
 - Нэгж талбаруудын өөрчлөн зохион байгуулах ☐, эсвэл бүтнээр нь чөлөөлөх ☐;
- 1.6 Газрын үнэлгээг хийхдээ зах зээлийн судалгаан дээр тулгуурлан үнэлгээчний тооцоолсноор өмчлөх эрхтэй 1м.кв газрын үнэ цэнийг төгрөгөөр тооцно.
- 1.7 Барилга байгууламжийн үнэлгээнд биет элэгдлийг тооцно ☐, тооцохгүй ☐.
- 1.8 Газар чөлөөлөх зардлыг тооцно ☐, тооцохгүй ☐.
- 1.9 Түр суурьшуулах зардлыг тооцно ☐, тооцохгүй ☐. Хугацааг сараар тооцно.
- 1.10 Үл хөдлөх эд хөрөнгөө ашиглан аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэг эсэх:
- Үйл ажиллагааны хэлбэр:
 - Үйл ажиллагааны цэвэр ашгийн сүүлийн 3 жилийн дундаж төгрөг

2. Үнэлгээний зүйлийн талаар үндсэн мэдээлэл:

- 2.1 Хөрөнгийн хаяг, байршил: аймаг/хот сум/дүүрэг баг/хороо
-
-
- /албан ёсны хаягаас гадна нийтлэг хэрэглэдэг нэршлээр байршлыг дэлгэрэнгүй бичнэ./
- 2.2 Эзэмшигч/өмчлөгчийн нэр:
- 2.3 Регистрийн дугаар:
- 2.4 Газрын гэрчилгээтэй эсэх: Тийм ☐ Үгүй ☐ Нэгж талбарын дугаар:
- Гэрчилгээний дугаар: Олгосон огноо: Хугацаа, жил
- Газрын ашиглалтын зориулалт:
- Төрөл: Ашиглах ☐ Эзэмших ☐ Өмчлөх ☐
- 2.5 Үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээтэй эсэх: Тийм ☐ Үгүй ☐
- Бүртгэлийн дугаар: Гэрчилгээний дугаар:
- Олгосон огноо: Хугацаа, жил: Зориулалт:

Бид дээрх нөхцөлийг хүлээн зөвшөөрч байна.

Нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээнд тавигдах шаардлагад дурдагдсан мэдээллүүд нь хөрөнгийн үнэлгээний ажлын үндсэн мэдээлэл болж ашиглагдана.

Захиалагч:
.....
/гарын үсэг/

Өртөгч иргэн, байгууллага:
.....
/гарын үсэг/

Үнэлгээчин:
.....
/гарын үсэг/

Нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний ажлын цар хүрээ

Ажлын цар хүрээ нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журмын дагуу Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл (цаашид “төсөл” гэх) хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдэд олгох нөхөх олговрын дүнг тодорхойлох хөрөнгийн мэдээлэл, үнэлгээний олон улсын стандартаар тавигдах шаардлагыг илэрхийлнэ.

3. Үнэлгээний мэдээлэл

3.1. Үнэлгээний төрөл:

3.2. Үнэлгээний зорилго:

3.3. Үнэлгээний зориулалт:

3.4. Үнэлгээчний овог, нэр:

3.5. Захиалагчийн нэр:

3.6. Газар чөлөөлөлтөд хамаарах иргэн, байгууллагын нэр:

3.7. Үнэ цэний суурь:

3.8. Үнэ цэний урьдчилсан нөхцөл:

- Хамгийн өндөр ба хамгийн сайн ашиглалт
- Одоогийн ашиглалт/оршин буй ашиглалт
- Эрэмбэ дараатай устгалт
- Албадан борлуулалт

3.9. Үнэлгээнд тусгах аж ахуйн нэгжийн тусгай хүчин зүйлс байгаа бол энэ хэсэгт бичнэ.

3.10. Үнэлгээнд хийсэн төсөөлөл ба тусгай төсөөллийг энэ хэсэгт бичнэ.

3.11. Үнэлгээний олон улсын стандартаас хазайх гажилтыг энэ хэсэгт бичнэ.

3.12. Үнэлгээний хандлага:

Газар: Суурь үнэ ☐, зах зээлийн хандлага ☐.

Барилга: Өртгийн хандлага ☐, зах зээлийн хандлага ☐.

3.13. Үнэлгээний арга: Хэсэгчлэн тооцох арга ☐, “Өмнөх ба дараах” арга ☐.

4. Газрын мэдээлэл

4.1. Газрын хэмжээ: гэрчилгээгээр м.кв, хэмжилтээр: м.кв.

Үүнээс газар чөлөөлөлтөд хамаарах хэмжээ: м.кв

4.2. Газар чөлөөлөх нөхцөл:

- А. Газрыг нөхөх олговортойгоор бүрэн чөлөөлөх
Б. Газрыг нөхөх олговортойгоор хэсэгчлэн чөлөөлөх
В. Газрыг газраар солих

Тийм	Үгүй

4.3. Газрын байдал, хүчин зүйлс:

а) Замын нөхцөл: төв зам дагуу , нэг талаараа , хоёр талаараа

б) Зайн нөхцөл, байдал:

- төв замаас, м: , худгаас, м: ,
- автобусны буудлаас, м: хотын төвөөс, м: ,
- Сургууль, цэцэрлэгээс, м: ,

в) Газрын налуугийн нөхцөл: Тэгш ☐ Аажим налуу Эгц налуу

г) Газрын хэлбэр дүрс: Шоо дөрвөлжин ☐ Тэгш өнцөгт ☐ Трапец ☐ Тодорхой бус ☐

д) Орчны харагдах байдал: Хэвийн ☐ Дунд зэрэг ☐ Хязгаарлагдмал .

5. Барилгын мэдээлэл

5.1. Ашиглалтад орсон огноо: .

5.2. Давхарын тоо , Зоорины давхартай эсэх ☐, Мансардтай эсэх ☐.

5.3. Барилгын зориулалт:

- амины сууц /жигжиг барилга/ ☐,
- амины орон сууц /таун хаус/ ☐,
- нийтийн орон сууц ☐,
- худалдаа үйлчилгээ ☐,
- үйлдвэрлэл ☐,
- оффис ☐,
- бусад

5.4. Суурь: цутгамал ☐, угсармал ☐, суурьгүй ☐.

5.5. Даацын хийц, бүтээц:

- Төмөр бетон ☐,
- Угсармал төмөр бетон ☐,
- Холимог (бетон бус, зүрхэвчтэй) ☐,
- даацын өрөгт болон модон холимог бүтээцтэй ☐,
- Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан (сэндвич) болон хөнгөвчилсөн ☐.

5.6. Хана:

- тоосго, блокийн дүүргэгчтэй ☐,
- угсармал төмөр бетон, даацын тоосго ☐,
- блокийн дүүргэгчтэй, холимог дүүргэгч болон модон ☐,
- мод болон хөнгөвчилсөн хавтан, хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн (сэндвич) ☐.

5.7. Хучилт:

- цутгамал төмөр бетон ☐,
- угсармал төмөр бетон ☐,
- модон болон хөнгөвчилсөн хавтан ☐,
- хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн (сэндвич) ☐.

5.8. Барилгын хэмжээс:

- Суурийн талбай (гадна ханаар), м.кв , ханын зузаан, см .
- Нийт тэнхлэгээр талбай, м.кв (нэг давхрын тэнхлэгээр талбайг давхрын тоогоор үржүүлэн бичнэ.)
- Нийт цэвэр талбай, м.кв (нэг давхрын дотор ханаас хана хооронд тооцсон талбайг давхрын тоогоор үржүүлэн бичнэ.)
- Нийт ашигтай талбай, м.кв (барилгын түрээслэх боломжтой талбайг бичнэ.)
- Давхарын өндөр, м (давхрын шалнаас тааз хүртэл өндрийг хэмжинэ. Хэрэв давхаруудын өндрүүд ялгаатай бол давхар бүрээр өндрийг хэмжин тэмдэглэнэ.)

5.9. Барилгын ашиглалт:

хэвийн , бараг ашиглалтгүй , өндөр ачаалалтай .

5.10. Халаалт: ердийн пийшин , нам даралтын зуух , төвлөрсөн систем .

5.11. Барилгын чанар, байдал:

Барилгын чанар байдал*	хангалттай сайн	Маш сайн	сайн	дунд	Муу	Ашиглах боломжгүй
Үндсэн хийц, бүтээц						
Суурь						
Хана						
Цонх						
Хучилт						
Дээвэр						
Сантехник						
Цахилгаан						

*Барилгын чанар байдлыг дүгнэхдээ хийц бүрийг чанар байдлын 6 үнэлгээгээр үнэлж дүгнэнэ

5.12. Бусад барилга, байгууламжийн нэр төрөл, тоо хэмжээ, чанар байдал:

№	Хөрөнгийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Чанар байдал	Буулгах/шилжүүлж барих/
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

11					
12					
13					
14					

6. Газар чөлөөлөх, түр суурьшуулах зардал

А. Буулгах зардал: тооцно , тооцохгүй .

Б. Зөөх шилжүүлэх зардал: тооцно , тооцохгүй .

В. Буцааж барих зардал: тооцно , тооцохгүй .

Г. Гэрчилгээ солихтой холбоотой зардал: тооцно , тооцохгүй .

Д. Түр суурьшуулах зардал: тооцно , тооцохгүй .

Е. Бусад нэмэгдэл зардал:

7. Орлогын алдагдсан боломжийн зардал

Орлогыг тооцсон баримтын үндэслэл: Татварын тайлан , санхүүгийн тайлан , хар дансны дэвтэр , төсөл хөтөлбөр хэрэгжиж байгаа газрын ойр орчмын ажлын байр түрээслэх зах зээлийн дундаж үнэ .

8. Бусад зардал

Нөхөх олговрын дүнд тооцох шаардлагатай, тухайн газар чөлөөлөлтөд өртөгч иргэн, байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой учирсан ашиг, алдагдлын талаар мэдээлэл:

9. Үл хөдлөх хөрөнгийн зураг, хавсралт:

- Кадастрын зургийн хуулбар ,
- Тухайн нэгж талбарын газар чөлөөлөлтөд хамрагдсаныг харуулсан ажлын зураг ,
- Үл хөдлөх хөрөнгийн тойм зураг /google map/ ,
- Байршлыг харуулсан план зураг ,
- Үл хөдлөх эд хөрөнгийн фото зураг ,
- Орлогын алдагдсан боломжийн зардлыг нотлох бичиг баримт ,
- Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийн гэрчилгээний хуулбар ,
- Үнэлгээчний тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний хуулбар .

Шалгах хуудсыг үнэн зөв бөглөсөн:

Огноо:

Захиалагч:

Өртөгч иргэн, хуулийн этгээд:

Үнэлгээчин:

.....

.....

.....

/гарын үсэг/

/гарын үсэг/

/гарын үсэг/

Утас:

Утас:

Утас: