

## Сангийн сайдын тушаалын төсөл

## Аргачлал батлах тухай

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2 дахь хэсэг, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.4 дэх хэсэг болон Засгийн газрын 2016 оны 193 дугаар тогтоолыг үндэслэн Тушаах нь:

1. "Төрийн болон орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг санхүүгийн тайлагналын зориулалттай дахин үнэлэх аргачлал"-ыг 1-р хавсралтаар, "Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ"-г 2-р хавсралтаар, "Инженерийн байгууламжийн нэгж хүчин чадлын үнэлгээ"-г 3-р хавсралтаар, "Барилга байгууламжийн үнэлгээг нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлээр тооцох итгэлцүүр"-ийг 4-р хавсралтаар, "Нийтийн эзэмшлийн байгууламжийн нэгж хүчин чадлын үнэлгээ"-г 5-р хавсралтаар, "Хөрөнгийн үнэлгээнд баримтлах үл хөдлөх ба хөдлөх хөрөнгийн ашиглалтын норматив хугацаа"-г 6-р хавсралтаар, "Барилга байгууламжийн хийц хэсгийн элементээрх задаргаа"-г 7-р хавсралтаар, "Гадаад улс орон дахь дипломат төлөөлөгчийн газруудын 1 м.кв газрын нэгжийн жишиг үнэ"-ийг 8-р хавсралтаар, "Дахин үнэлгээний хураангуй тайлан"-г 9-р хавсралтаар, "Үндсэн хөрөнгийн дахин үнэлгээний нягтлан шалгалтын тайлан"-г 10-р хавсралтаар тус тус баталсугай.

2. Төрийн болон орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн дахин үнэлгээ хийх бэлтгэл хангах зохион байгуулалтын арга хэмжээ авч, энэ талаар арга зүйн туслалцаа үзүүлж, хяналт тавьж ажиллахыг Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын газар /Ч.Чимидсүрэн/-т даалгасугай.

Сайд. ...

**ТӨРИЙН БОЛОН ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙГ  
САНХҮҮГИЙН ТАЙЛАГНАЛЫН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ДАХИН ҮНЭЛЭХ АРГАЧЛАЛ****Нэг. Нийтлэг үндэслэл**

- 1.1 Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 9.1 дүгээр заалт болон Монгол улсын засгийн газрын 2016 оны 193 дугаар тогтоолын 1, 2 дахь заалтыг үндэслэн төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн газар эзэмших, ашиглах эрхийг санхүүгийн тайланд тусгах, төрийн болон орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг дахин үнэлэх, Монгол Улсаас гадаад улсад суугаа Дипломат төлөөлөгчийн газруудын эзэмшилд байгаа Монгол Улсын төрийн өмчийн газар, үл хөдлөх хөрөнгийг тухайн орны үнэлгээний жишигт нийцүүлэн үнэлүүлж санхүүгийн тайланд тусгах зорилгоор дахин үнэлгээ хийхэд энэхүү аргачлалыг мөрдлөг болгоно.
- 1.2 Энэ аргачлал нь төрийн болон орон нутгийн өмчийн оролцоотой аж ахуйн нэгж, байгууллагын үндсэн хөрөнгийг 2018 онд дахин үнэлэх үйл ажиллагааг зохицуулахад нэг удаагийн зориулалтаар ашиглагдана.
- 1.3 Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа талбар газар, газраас салгамагц эдийн засгийн утгаа өлддэг барилга, байгууламж зэрэг үл хөдлөх хөрөнгийг энэхүү аргачлалаар үнэлэхдээ бодит үнэ цэнийн суурийг хэрэглэнэ.
- 1.4 Төрийн болон орон нутгийн өмчийн дахин үнэлгээг явуулахад Монгол улсын "Хөрөнгийн үнэлгээний тухай" хууль, Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт (ҮОУС) 2017: ҮОУС-ын Онолын Үзэл баримтлал, ҮОУС 101 Ажлын цар хүрээ, ҮОУС 102 Шалган магадлалт ба даган мөрдөлт, ҮОУС 103 Тайлагнал, ҮОУС 104 Үнэ цэнийн сууриуд, ҮОУС 105 Үнэлгээний хандлагууд ба аргууд, ҮОУС 400 Үл хөдлөх хөрөнгийн хувь оролцоо-г баримтлана.
- 1.5 Төрийн өмчийн дахин үнэлгээний үр дүнг бүртгэл, тайланд тусгахдаа НББОУС-16 "үндсэн хөрөнгө", УСНББОУС 17 "үндсэн хөрөнгө" энэ аргачлал бусад холбогдох журам, зааврыг баримтална.

**Хоёр. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнд тавигдах шаардлага**

- 2.1 Өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх бүхий газар, барилга, байгууламж бүрээр салгаж хөрөнгийн төрөл тус бүрээр үнэ цэнийг тодорхойлно.
- 2.2 Үнэлгээний ажлын хамрах хүрээ, хэрэглэх ба хязгаарлах нөхцөл, таамаглалын үндэслэлийг тайландаа тодорхой заах бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгийн төрөл тус бүрт *норматив аргыг* хэрэглэнэ.
- 2.3 Үнэлж буй үл хөдлөх хөрөнгийн орчин, өмчлөл, хийц бүтээц, ашиглалтын байдал, зориулалт гэх мэт тухайн хөрөнгийн онцлог, үнэ цэнэд нөлөөлөх хүчин зүйлсийг шинжлэн судлаж үнэлгээний тайланд тусгасан байна.

- 2.4 Санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлэхдээ бодит үнэ цэнийг сууриа болгон ҮОУС-2017, УСНББОУС-21 "Хөрөнгийн Үнэ Цэнийн Бууралт" зэрэг стандартын шаардлагад нийцүүлнэ. Хэрэв үнэ цэнийн бууралт байгаа Төсвийн бус байгууллагын хувьд бол хөрөнгийн дансны үнийг "нөхөгдөх дүн" хүртэл бууруулан тооцож болно. Үнэ цэнийн бууралтын гарзыг УСНББОУС-21-д заасны дагуу тооцоолно.
- 2.5 Дахин үнэлгээний аргачлалд тусгагдсан гадаад улс дахь газрын нэгжийн жишиг үнэ, барилга байгууламжийн бүсийн итгэлцүүр нь үнэлгээний өдрөөрх зах зээлийн мэдээлэлд тулгуурлан тогтоогдсон.

### **Гурав. Хамрах хүрээ**

- 3.1 Дахин үнэлгээний ажлын Үнэлгээний Өдөр нь 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ны өдөр байна.
- 3.2 Бэлчээрийн зориулалттай газар, дуусаагүй барилгыг энэ удаагийн дахин үнэлгээнд хамруулахгүй. Шаардлагатай тохиолдолд хөндлөнгийн, хараат бус үнэлгээчнээр үнэлүүлнэ.
- 3.3 Дахин үнэлгээний үр дүнг зөвхөн санхүүгийн тайлан, бүртгэлд тусгах зорилгоор л ашиглана. Худалдан борлуулах, бусдад шилжүүлэх, шүүхийн маргаанд, тэтварын зорилгоор хэрэглэхгүй.
- 3.4 Дахин үнэлгээнд 2016 оноос хойш үнэлгээ хийгдсэн хөрөнгө хамрагдахгүй.
- 3.5 Барилга байгууламжийн ашиглалтын болон байгалийн хүчин зүйлээс хамаарч үндсэн хийц бүтээцэд хэвийн хэмжээнээс илүү ан цав үүсэж, илт эвдрэл, гэмтэлтэй, үндсэн бүтээц хийцэд өөрчлөлт оруулсан барилгын элэгдэл, бодит үнэ цэнийг хөндлөнгийн, хараат бус үнэлгээчнээр үнэлүүлж болно.
- 3.6 Төрийн болон орон нутгийн өмчийн оролцоотой хуулийн этгээдэд энэ аргачлалыг хэрэглэхгүй.

### **Дөрөв. Үл хөдлөх хөрөнгийн дахин үнэлгээ**

#### **А. Газрын эрхийн үнэлгээ**

- 4.1. Төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн газар эзэмших, ашиглах эрхийг санхүүгийн тайланд тусгах, төрийн болон орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг дахин үнэлэх Төрийн өмчийн Газрын ашиглах/эзэмших эрхийн үнэлгээг нормативын аргыг ашиглан үнэлнэ.
- 4.2. Газрын нэгжийн жишиг үнийг сонгохдоо Монгол улсын нутаг дэвсгэр дэх Төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн хувьд Засгийн газрын 2018 оны ...-р тогтоолын 3-6 дугаар хавсралтад заасан Суурь үнэлгээний бүс /зэрэглэл/-д харгалзах суурь үнийг сонгон авна.
- 4.3. Газрын нэгжийн жишиг үнийг сонгохдоо гадаад улс орон дахь дипломат төлөөлөгчийн газруудын хувьд энэхүү аргачлалын хавсралт 8-д заасан газрын нэгжийн жишиг үнийг сонгон авна.
- 4.4. Газрын эрхийн статусын ялгааны тохируулгыг хийхдээ Өмчлөх эрхийн итгэлцүүр 1 гэвэл Эзэмших эрхийнх 0.88, Ашиглах эрхийнх 0.76 гэж тохируулга хийнэ.

- 4.5. Газрын эзэмших/ашиглах эрхийг дахин үнэлэхдээ гэрчилгээгээр баталгаажсан газрын хэмжээг газрын ашиглалтын зориулалт, суурь үнэлгээний бүс /зэрэглэл/-ээс хамааран 4.2-д сонгосон нэгжийн суурь үнээр үржүүлэн үнэлнэ.
- 4.6. Гадаад улс орон дахь дипломат төлөөлөгчийн газрууд газрын эрхийг үнэлэхдээ гэрчилгээ, гэрээгээр баталгаажсан газрын хэмжээг 4.3-д сонгосон газрын нэгжийн жишиг үнээр үржүүлэн үнэлнэ.

*Жишээ 1. ЧД-ийн Хайлааст дахь 19-р хорооны конторын барилга бүхий 2000 м<sup>2</sup> хэмжээтэй, худалдаа, үйлчилгээний зориулалттай газрын эзэмших эрхийн үнэ цэнийг тодорхойлье.*

*а/ Нийслэлийн 6-р бүсэд хамаарч байгаа тул Засгийн газрын ...-р тогтоолд зааснаар 1га-ын суурь үнэ 960.0 сая төгрөг буюу 1 м.кв-ын суурь үнэ 96,000 төгрөг болж байна.*

*б/ Газрын эзэмших эрхийн үнэ цэнэ  $96,000.00 \times 2000 = 192,000,000.00$  төгрөг болов.*

*Жишээ 2. Дархан-Уул аймгийн 9-р хорооны нутаг дэвсгэр, Хээтэй хороололд байршилтай, Цэцэрлэгийн барилгын 3600 м<sup>2</sup> хэмжээтэй, газрын эзэмших эрхийн үнэ цэнийг тодорхойлье.*

*а/ Дархан-Уул аймгийн төвийн бүсэд хамаарч байгаа тул Засгийн газрын 2018 оны ...-р тогтоолын 4-р хавсралтын Дархан-Уул аймаг, Дархан сумын 1-р бүсд Худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээ зориулалтын 1га-ын суурь үнэ 500 сая төгрөг буюу 1м<sup>2</sup>-ын суурь үнэ 50,000 төгрөг болно.*

*б/ Газрын эзэмших эрхийн үнэ цэнэ  $50,000.00 \times 3600 = 180,000,000.00$  төгрөг болов.*

*Жишээ 3. Өвөрхангай аймгийн Бат-Өлзий сумын 1 дүгээр бүсэд эмнэлгийн үйлчилгээний зориулалтаар эзэмшүүлэх 6000 м<sup>2</sup> хэмжээтэй, газрын эзэмших эрхийн үнэ цэнийг тодорхойлье.*

*а/ Энэ тохиолдолд Засгийн газрын 2018 оны ...-р тогтоолын 6-р хавсралтын Худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээ зориулалтын 1га-ын суурь үнэ 20 сая төгрөг буюу 1м<sup>2</sup>-ын суурь үнэ 2,000 төгрөг болно;*

*б/ Газрын эзэмших эрхийн үнэ цэнэ нь:  $2000.0 \times 6000 \text{ м}^2 = 12,000.00$  төгрөг болж байна.*

#### **Б. Барилгын үнэлгээ**

- 4.7. Барилгын дахин үнэлгээний үндсэн нэгж нь барилгын талбай болно. Барилгын талбайг тогтоохдоо барилгын тэнхлэгээс тэнхлэг хүртэлх нийт талбайгаар тооцно. Давхар барилгад давхар тус бүрийн талбайн нийлбэрээр нийт талбайг гаргана.

- 4.8. Барилгын зоорийн талбайг уг барилгын инженерийн зориулалттай байгууламж /дулааны узель, г.м/ зориулалтаар ашиглаж тохиолдолд тухайн барилгын нэгж талбайн жишиг үнийн 50 хувиар бодож үнэлнэ.
- 4.9. Нийтийн болон бүрэн цутгамал орон сууцны хувьд Стандарт, хэмжил зүйн үндэсний зөвлөлийн 2009 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Орон сууцны барилгын доторх сууцны талбай тооцох аргачлал” MNS6058:2009 стандартын дагуу тооцсон нийтийн болон бүрэн цутгамал орон сууцны цэвэр талбайн хэмжээ /дотор ханаас хана/-г үндэслэн тухайн орон сууцны үнэлгээг тодорхойлохдоо нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 1.10 гэсэн итгэлцүүрээр өсгөнө.
- 4.10. Барилгын гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайг үндэслэн барилгын нийт талбайг тодорхойлсон үед барилгын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг дараахь итгэлцүүрээр бууруулна. Харин Хавсралт 2-ын “жижиг барилга” ангилалын нэгж талбайн жишиг үнэлгээнд ханын зузаанаас хамаарах итгэлцүүрийг хэрэглэхгүй.

д/д	Гадна ханын зузаан	Бууруулах итгэлцүүр
1	510 мм-ийн зузаан хүртэл	0.94
2	640 мм-ийн зузаантай	0.92

- 4.11. Барилгын өндрийг орон сууцны барилгад 3.3м, олон нийт, үйлчилгээний барилгад 3.6м, үйлдвэрийн барилгад 4.5м-ээр нэгжийн жишиг өртгийг тооцсон бөгөөд илүү гарсан 1м тутамд 5%-иар өсгөнө.
- 4.12. Байгалийн хүчин зүйлийн илтгэлцүүрийг БХБ-ын сайдын 2016 оны 85-р тушаалаар батлагдсанаар хэрэглэнэ.

	Зэрэглэл				
	I	II	III	IV	V
Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр	1.00	1,05	1,10	1,18	1,25

- 4.13. Байгалийн хүчин зүйлийн илтгэлцүүрийг хот, суурин газрын 2 болон түүнээс дээш давхар барилгад хэрэглэнэ.
- 4.14. “Барилгын тухай хууль”-ийн 40.1.24, 10.1.1-д заасан зөвшөөрөл шаардахгүй ангилалд багтах, хот, аймгийн төвийн гэр хороолол, зуслан, сум бригадад аж ахуйн аргаар баригдсан барилгуудыг барилга угсралтын ажлын шууд зардлаар нь тооцох буюу нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 0.75 гэсэн итгэлцүүрээр бууруулж тооцно.
- 4.15. “Жижиг барилга”-аас бусад барилга байгууламжид Хавсралт 4-ийн бүсийн итгэлцүүрийг хэрэглэнэ.

4.16. Инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын итгэлцүүрийг дараах байдлаар хэрэглэнэ.

Д/д	Төрөл	Итгэлцүүр
1	Холбогдоогүй, Ердийн пийшин хапаалттай	0,75
2	Хагас холбогдсон, Нам даралтын зуухтай	0,85
3	Бүрэн холбогдсон	1,00

4.17. Дахин үнэлгээг хийхдээ энэ журмын 4.7-д зааснаар тогтоосон нийт талбайг 1-р хавсралтаас барилгын зориулалт, хийц, хүчин чадалтай уялдуулан сонгосон нэгж талбай, хүчин чадлын жишиг өртгөөр үржүүлэн гадна ханын зузааны, барилгын өндрийн, байгалийн хүчин зүйлийн, инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын итгэлцүүр, бүсийн итгэлцүүрээр тус тус үржүүлэн бүрэн орлуулах өртгийг тодорхойлно.

4.18. Барилгын хийцийн ангилалын аль нэг төрөлд тохирохгүй бол хамгийн ойролцоо хийцтэйд хамааруулж үнэлнэ.

Ангилал	Даацын хийц, бүтээц	Хана	Хучилт
A	Төмөр бетон арагт бүтээц	Тоосго, блокон дүүргэгчтэй	Цутгамал бетон хучилт
B	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон
C	Холимог (бетон бүс, зүрхэвчтэй) бүтээц	Даацын тоосго, блокон дүүргэгчтэй	Угсармал, цутгамал
D	Даацын ерөгт болон модон холимог бүтээцтэй	Холимог дүүргэгч болон модон	Модон болон хөнгөвчилсэн хавтан
S	Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/ болон хөнгөвчилсэн бүтээцтэй	Мод болон хөнгөвчилсэн хавтан, Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/	Мод болон хөнгөвчилсэн хавтан, Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/

4.19. Барилга байгууламжийн элэгдэл (Э)-ийг ч тооцоход дараах чанар байдлын үнэлгээг хэрэглэнэ.

Төлөв байдлын үнэлгээ	Барилга, байгууламжийн чанар байдлын дүгнэлт	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин (Б), %
-----------------------	--	---

1 – Хангалттай сайн	Ашиглалтанд ороод удаагүй байгаа “Бараг шинэ” барилга, байгууламж	0-5%
2 – Маш сайн	Барилга, байгууламжийн дотор болон гадна талын жижиг гэмтэл (засвар шаардлагагүй)	5-15%
3 - Сайн	Барилга, байгууламжийн дотор болон гадна талын жижиг гэмтэл (хөнгөн засвар шаардлагатай)	15-30 %
4 - Дунд	Барилга, байгууламжийн дотор болон гадна талын гэмтэл нь хөнгөн засвараас гадна зарим нэг элементийг солих завсар шаардлагатай эсвэл их засвар шаардлагатай. Жишээлбэл, цонх, хаалга, сантехник солих, дээврийн их засвар г.м.	30-50 %
5 - Муу	Барилга, байгууламжид бүхэлд нь их засвар шаардлагатай	50-75 %
6 – Ашиглах боломжгүй	Барилга, байгууламж нь биет байдлаараа ашиглах боломжгүй болсон, сайжруулах эсвэл буулгах шаардлагатай болсон	75-85 %

- 4.20. Элэгдлийг тухайн барилга, байгууламжийн үндсэн хийц, бүтээцийн Хэвсралт 7-д заасан хувийн жинг 4.19-оор тодорхойлсон хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшингээр үржүүлэн, жигнэсэн элэгдлийн нийлбэрээр тодорхойлно.

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын Өртөгт эзлэх хувийн жин (А)	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин, (Б)	Элэгдлийн хувь (M=A*Б)
1	Үндсэн хийц, бүтээц	A <sub>1</sub>	Б <sub>1</sub>	M <sub>1</sub>
2	Дээвэр	A <sub>2</sub>	Б <sub>2</sub>	M <sub>2</sub>
3	Сантехник	A <sub>3</sub>	Б <sub>3</sub>	M <sub>3</sub>
4	Цахилгаан	A <sub>4</sub>	Б <sub>4</sub>	M <sub>4</sub>
Элэгдлийн хувь (M <sub>1</sub> + M <sub>2</sub> + M <sub>3</sub> + M <sub>4</sub> )				

- 4.21. Цаашид ашиглах хугацаа (T<sub>үлд</sub>)-г Хэвсралт 6-д заасан хөрөнгийн ашиглалтын норматив хугацаа (T<sub>норм</sub>) болон 4.20-д тодорхойлсон Элэгдлийн хувийг ашиглан дараах томъёогоор тооцоолно. Хэвийн ашиглалтын нөхцөлтэй байвал үл хөдлөх хөрөнгийн үр ашигт ашигласан хугацаа нь хуанлийн ашиглалтын хугацаатай тэнцүү байдаг.

$$T_{\text{үлд}} = T_{\text{норм}} * (1 - \text{Э}) \quad (1)$$

- 4.22. Барилга байгууламжийн ашиглалтын болон байгалийн хүчин зүйлээс хамаарч үндсэн хийц бүтээцэд хэвийн хэмжээнээс илүү ан цав үүсэж, эвдрэл гарсан бол Элэгдлийн болон Чанарын үнэлгээг экспертийн аргаар тодорхойлно. Мэргэжлийн байгууллагын гаргасан экспертийн дүгнэлтэд үндэслэн барилга байгууламжийн элэгдэл, цаашид ашиглах (Т<sub>үлд</sub>) хугацааг тооцоолно.
- 4.23. Элэгдлийн дүнг 4.20-д тооцоолсон элэгдлийн хувийг 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөр үржүүлж тодорхойлно.
- 4.24. Барилга байгууламжийн Бодит үнэ цэнийг 4.17-д тооцоолсон Бүрэн орлуулах өртгөөс 4.23-д тооцсон Элэгдлийн дүн болон Үнэ Цэнийн Бууралтын дүнг хасаж тодорхойлно.
- 4.25. Үнэ цэнийн бууралтын шалгалтыг УСНББОУС-21-д заасны дагуу тооцохдоо ашиглалтын үнэ цэнийг, мөнгө бий болгогч нэгжийг, улмаар үйл ажиллагааны болон үйл ажиллагааны бус, тусгай зориулалтын болон тусгай зориулалтын бус эсэхийг, цаашид ашиглахгүй хөрөнгө бол устгалын өртгийг тус тус тодорхойлно.
- 4.26. Хөрөнгийн дансны үнэ нь нөхөгдөх дүнгээс хэтэрсэн тохиолдолд үнэ цэнийн бууралтын гарзыг хүлээн зөвшөөрч бүртгэнэ. Нөхөгдөх дүнг мөнгө бий болгогч хөрөнгийн бодит үнэ цэнээс борлуулалттай холбоотой зардлыг хассан дүн болон ашиглалтын үнэ цэнийн аль ихээр тооцоолно.
- 4.27. Ашиглалтын үнэ цэнийг энэхүү аргачлалд ашиглаж буй аргаар тооцоолно.

**ЖИШЭЭ 1. Олон нийтийн барилга**

*Говьсүмбэр аймгийн Шивээговь суманд байрлалтай 1989 онд баригдсан, төмөр бетон суурьтай, 510 мм-ын зузаантай тоосгон ханатай, төмөр бетон хучилттай нийт гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайгаар нийт 864 м.кв талбай бүхий соёл үйлчилгээний зориулалттай 1 давхар барилга, барилгын өндөр 3.6 м, цэвэр, бохир усны шугамгүй, зөвхөн дулаанд холбогдсон. Барилгын үндсэн хийц бүтээцэд гарсан нүдэнд ил үзэгдэх ан цав, эвдрэл гэмтэл гараагүй, харин сүүлийн 5 жилийн хугацаанд сантехникийг бүрэн шинэчилсэн, дээвэр болон цахилгааны монтажийг бүрэн солих шаардлагатай.*

**Бүрэн орлуулах өртгийг тооцох:**

*Үнэлж буй барилгын хийц бүтээцийн төрөл нь 4.18-д заасны дагуу "С" ангилалд хамаарч байна. Иймээс нэгж үнэлгээг Хавсралт 2-ын "Олон нийтийн барилга" ангилалд байгаа "Соёлын төв"-д харгалзах "С" ангиллын нэгж үнэлгээ 1122.07 мян. ₮-өөр сонгоно.*

*Барилгыг гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайгаар хэмжсэн тул 4.7-д заасны дагуу барилгын талбайг тогтоохдоо барилгын тэнхлэгээс тэнхлэг хүртэлх нийт талбайгаар тооцох тул 4.10-аар 510 мм-ын зузаантай ханатай барилга тул барилгын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 0.94 итгэлцүүрээр бууруулна.*

Барилгын өндрийн итгэлцүүр нь 4.11-д заасны дагуу олон нийт, үйлчилгээний барилгын өндөр 3.6 м байхаар нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг тооцсон бөгөөд бидний үнэлж буй барилгын өндөр 3.6 м байгаа тул 1.0 байна.

Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр нь 4.12-д заасны дагуу 4.13-аар 2 болон түүнээс дээш давхар барилгад хэрэглэхдээ БХБ-ын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалын хавсралт 1 дүгээр хавсралтаар батлагдсан “Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр тооцох төв суурин газрууд”-аас хайх бөгөөд бидний үнэлж байгаа барилга нь 1 давхар барилга тул Говьсүмбэр аймгийн Шивээговь сум нь I зэрэглэлд хамаарч K-1.0 байна.

Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон байдлын итгэлцүүр нь 4.16-д заасны дагуу үнэлэгдэж байгаа барилга нь зөвхөн дулаанд холбогдсон тул 0.85 байна.

Бүсийн итгэлцүүр Говьсүмбэр аймгийн хувьд Хавсралт 4-д зааснаар 0.67 байна.

Бүрэн орлуулах өртгийг 4.17-д заасны дагуу нийт талбайг нэгж үнэлгээ болон гадна ханын зузааны, барилгын өндрийн, байгалийн хүчин зүйлийн, инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын, бүсийн итгэлцүүрүүдээр үржүүлж тодорхойлоход

$$864.0\text{м.кв} * 1122.07\text{мян.₮} * 0.94 * 1.0 * 1.0 * 0.85 * 0.67 = 518,985.56 \text{ мян.₮ байна.}$$

Элэгдлийг тооцох:

Элэгдлийн хувийг 4.19-д заасны дагуу тодорхойлоход бидний үнэлж байгаа барилгын чанар байдал нь дотор болон гадна талын гэмтэл нь хөнгөн засвараас гадна ялангуяа дээвэр, цахилгааны монтажийг бүрэн солих шаардлагатай тул “4-дунд” гэсэн төлөв байдалд хамаарч, хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшинг 30-50%-ийн хооронд байна гэж үзээд 4.20-оор элэгдлийг тухайн барилгын үндсэн хийц бүтээцийн Хавсралт 7-д заасан “соёлын төв” барилгын хувийн жинг 4.19-өөр тодорхойлсон хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшингээр үржүүлэн, жигнэсэн элэгдлийн нийлбэрээр 36.65% байна.

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын Өртөгт эзлэх хувийн жин (А)	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин, (Б)	Элэгдлийн хувь (M=A*Б)
1	Үндсэн хийц, бүтээц	85.50%	30%	25.65%
2	Дээвэр	5.40%	100%	5.40%
3	Сантехник	5.00%	30%	1.50%
4	Цахилгаан	4.10%	100%	4.10%
Элэгдлийн хувь (M <sub>1</sub> + M <sub>2</sub> + M <sub>3</sub> + M <sub>4</sub> )				36.65%

Барилгын цаашид ашиглах хугацаа (T<sub>үлд</sub>)-г 4.21-д заасны дагуу Хавсралт 6-ийн 1.2-оос 13-р мөрийн харгалзах “дундаж” багана дахь ашиглалтын норматив

хугацаа ( $T_{норм}$ ) 50 жилийг болон 4.20-д тодорхойлсон элэгдлийн хувийг ашиглан тооцоолоход

$$T_{үлд} = T_{норм} * (1 - Э) = 50 * (1 - 36.65\%) = 32 \text{ жил байна.}$$

Элэгдлийн дүн нь 4.20-д заасны дагуу 4.13-д тооцоолсон элэгдлийн хувийг 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөр үржүүлж тодорхойлоход

$$518,985.56 \text{ мян. ₮} * 36.65\% = 190,208.21 \text{ мян. ₮ байна.}$$

Барилгын Бодит үнэ цэнийг 4.24-д заасны дагуу 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөс 4.23-д тооцсон элэгдлийн дүнг болон Үнэ цэнийн бууралтын дүнг хасаж тодорхойлоход

$$518,985.56 \text{ мян. ₮} - 190,208.21 \text{ мян. ₮} = 328,777.35 \text{ мян. ₮ байна.}$$

## **ЖИШЭЭ 2. Орон сууцны барилга**

Сэлэнгэ аймгийн Сайхан суманд байрлалтай 2009 онд баригдсан, усармал хавтгаалжин бүтээцтэй, 37.78 м.кв цэвэр талбай бүхий 3 өрөөтэй орон сууц, өндөр өндөр 2.4 м, төвийн инженерийн шугам сүлжээнд бүрэн холбогдсон. Барилгын үндсэн хийц бүтээцэд гарсан нүдэнд ил үзэгдэх ан цав, эвдрэл гэмтэл гараагүй, бага зэргийн урсгал засвар хийгдэх шаардлагатай.

### Бүрэн орлуулах өртгийг тооцох:

Үнэлж буй орон сууц хийц бүтээцийн төрөл нь 4.18-д заасны дагуу "В" ангилалд хамаарч байна. Иймээс нэгж үнэлгээг Хаесралт 2-ын "Орон сууцны барилга" ангилалд байгаа "Нийтийн орон сууц"-д харгалзах "В" нэгж үнэлгээ 1107.45 мян. ₮-өөр сонгоно.

Орон сууцны талбай нь цэвэр талбайгаар өгөгдсөн тул 4.7-д заасны дагуу орон сууцны талбайг тогтооходоо барилгын тэнхлэгээс тэнхлэг хүртэлх нийт талбайгаар тооцох тул 4.9-өөр орон сууцны нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 1.10 итгэлцүүрээр өсгөнө.

Барилгын өндрийн итгэлцүүр нь 4.11-д заасны дагуу орон сууцны барилгын өндөр 3.3 м байхаар нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг тооцсон бөгөөд бидний үнэлж буй барилгын өндөр 2.4 м байгаа тул 1.0 байна.

Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр нь 4.12-д заасны дагуу 4.13-аар 2 болон түүнээс дээш давхар барилгад хэрэглэхдээ БХБ-ын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалын хавсралт 1 дүгээр хавсралтаар батлагдсан "Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр тооцох төв суурин газрууд"-аас хайх бөгөөд уг орон сууц нь 4 давхар барилгад байгаа тул Сэлэнгэ аймгийн Сайхан сум нь II зэрэглэлд хамаарч К-1.05 байна.

Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон байдлын итгэлцүүр нь 4.16-д заасны дагуу үнэлэгдэж байгаа орон сууц нь төвийн инженерийн шугам сүлжээнд бүрэн холбогдсон тул 1.0 байна.

Бүсийн итгэлцүүр Сэлэнгэ аймгийн хувьд Хавсралт 4-д зааснаар 0.63 байна.

Бүрэн орлуулах өртгийг 4.17-д заасны дагуу нийт талбайг нэгж үнэлгээ болон орон сууцны талбайн тохируулгын, барилгын өндрийн, байгалийн хүчин зүйлийн, инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын, бүсийн итгэлцүүрүүдээр үржүүлж тодорхойлоход

$$37.78\text{м.кв} * 1107.45\text{мян.₮} * 1.1 * 1.0 * 1.05 * 1.0 * 0.63 = 30,444.48 \text{ мян.₮ байна.}$$

Элэгдлийг тооцох:

Элэгдлийн хувийг 4.19-д заасны дагуу тодорхойлоход бидний үнэлж байгаа орон сууцны чанар байдал нь дотор болон гадна талын гэмтэл нь хөнгөн зэсвэр шаардлагатай тул "3-сэйн" гэсэн төлөв байдалд хамварч, хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшинг 15-30%-ийн хооронд байна гэж үзээд 4.20-оор элэгдлийг тухайн барилгын үндсэн хийц бүтээцийн Хавсралт 7-д заасан "нийтийн орон сууц" барилгын хувийн жинг 4.19-өөр тодорхойлсон хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшингээр үржүүлэн, жигнэсэн элэгдлийн нийлбэрээр 15.65% байна.

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын Өртөгт эзлэх хувийн жин (А)	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин, (Б)	Элэгдлийн хувь (M=A*Б)
1	Үндсэн хийц, бүтээц	82.80%	15%	12.42%
2	Дээвэр	1.90%	20%	0.38%
3	Сантехник	11.00%	20%	2.20%
4	Цахилгаан	4.30%	15%	0.65%
Элэгдлийн хувь (M <sub>1</sub> + M <sub>2</sub> + M <sub>3</sub> + M <sub>4</sub> )				15.65%

Орон сууцны барилгын цаашид ашиглах хугацаа (T<sub>үлд</sub>)-г 4.21-д заасны дагуу Хавсралт 6-ийн 1.1-ээс 4-р мөрийн харгалзах "сэйн" багана дахь ашиглалтын норматив хугацаа (T<sub>норм</sub>) 70 жилийг болон 4.20-д тодорхойлсон элэгдлийн хувийг ашиглан тооцоолоход:

$$T_{үлд} = T_{норм} * (1 - Э) = 70 * (1 - 15.65\%) = 59 \text{ жил байна.}$$

Элэгдлийн дүн нь 4.23-д заасны дагуу 4.20-д тооцоолсон элэгдлийн хувийг 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөр үржүүлж тодорхойлоход:

$$30,444.48 \text{ мян.₮} * 15.65\% = 4,763.04 \text{ мян.₮ байна.}$$

Орон сууцны барилгын Бодит үнэ цэнийг 4.24-д заасны дагуу 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөс 4.23-д тооцсон элэгдлийн дүнг болон Үнэ цэнийн бууралтын дүнг хасаж тодорхойлоход:

30,444.48 мян. ₮ - 4,763.04 мян. ₮ = 25,681.44 мян. ₮ байна.

### ЖИШЭЭ 3. Үйлдвэрийн барилга

Улаанбаатар хот, Баянзүрх дүүрэгт байрлалтай 1985 онд баригдсан, Угсармал төмөр бетон хавтгаалжин бүтээцтэй, нийт гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайгаар нийт 6016.16 м.кв талбай бүхий баяжуулах үйлдвэрийн зориулалттай 1 давхар барилга, барилгын өндөр 7.0 м, төвлөрсөн дулаан, цэвэр, бохир усны шугаманд холбогдсон. Барилгын үндсэн хийц бүтээцэд гарсан нүдэнд ил үзэгдэх ан цав, эвдрэл гэмтэл гарвагүй ч дээвэр, сантехник, цахилгаанд их засвар хийх шаардлагатай.

#### Бүрэн орлуулах өртгийг тооцох:

Үнэлж буй барилгын хийц бүтээцийн төрөл нь 4.18-д заасны дагуу "В" ангилалд хамаарч байна. Иймээс нэгж үнэлгээг Хавсралт 2-ын "Үйлдвэрийн барилга" ангилалд байгаа "Төмөрлөгийн үйлдвэр/үндсэн цех"-д харгалзах "В" ангиллын нэгж үнэлгээ 1613.98 мян. ₮-өөр сонгоно.

Барилгыг гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайгаар хэмжсэн тул 4.7-д заасны дагуу барилгын талбайг тогтоохдоо барилгын тэнхлэгээс тэнхлэг хүртэлх нийт талбайгаар тооцох тул 4.10-аар 510 мм-ын зузаантай ханатай барилга тул барилгын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 0.94 итгэлцүүрээр бууруулна.

Барилгын өндрийн итгэлцүүр нь 4.11-д заасны дагуу үйлдвэрийн барилгын өндөр 4.5 м байхаар нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг тооцсон бөгөөд бидний үнэлж буй барилгын өндөр 7.0 м байгаа тул илүү 2.5 м өндрийн 1 м тутмыг 5%-иар өсгөхөд 1.13 гарч байна.

$$1+(7\text{м}-4.5\text{м})\cdot 5\%=1.13$$

Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр нь 4.12-д заасны дагуу 4.13-аар 2 болон түүнээс дээш давхар барилгад хэрэглэхдээ БХБ-ын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалын хавсралт 1 дүгээр хавсралтаар батлагдсан "Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр тооцох төв суурин газрууд"-аас хайх бөгөөд бидний үнэлж байгаа барилгад Улаанбаатар хот, Баянзүрх дүүрэг нь I зэрэглэлд хамаарч K-1.0 байна.

Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон байдлын итгэлцүүр нь 4.16-д заасны дагуу үнэлэгдэж байгаа барилга нь төвийн дулаан, цэвэр, бохир усны шугаманд холбогдсон тул 1.0 байна.

Бүсийн итгэлцүүр Улаанбаатар хотод Хавсралт 4-д зааснаар 1.0 байна.

Бүрэн орлуулах өртгийг 4.17-д заасны дагуу 4.7-оор тогтоосон нийт талбайг 4.18-ын дагуу Хавсралт 2-оос сонгосон нэгж үнэлгээ болон гадна ханын зузааны, барилгын өндрийн, байгалийн хүчин зүйлийн, инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын, бүсийн итгэлцүүрүүдээр үржүүлж тодорхойлоход

$6016.16\text{м.кв} * 1047.01\text{мян.₮} * 0.94 * 1.13 * 1.0 * 1.0 * 1.0 = 5,921,040.90$  мян.₮ байна.

Элэгдлийг тооцох:

Элэгдлийн хувийг 4.19-д заасны дагуу тодорхойлоход бидний үнэлж байгаа барилгын чанар байдал нь дотор болон гадна талын гэмтэл нь хөнгөн засвараас гадна ялангуяа дээврийг хэсэгчлэн, сантехник, цахилгааны монтажийг бүрэн солих шаардлагатай тул "4-дунд" гэсэн төлөв байдалд хамаарч, хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшинг 30-50%-ийн хооронд байна гэж үзээд 4.20-оор элэгдлийг тухайн барилгын үндсэн хийц бүтээцийн Хавсралт 7-д заасан "үйлдвэр агуулах" барилгын хувийн жинг 4.19-оор тодорхойлсон хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшингээр үржүүлэн, жигнэсэн элэгдлийн нийлбэрээр 39.40% байна.

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын Өртөгт эзлэх хувийн жин (А)	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин, (Б)	Элэгдлийн хувь (M=A*Б)
1	Үндсэн хийц, бүтээц	80.50%	30%	24.15%
2	Дээвэр	8.50%	50%	4.25%
3	Сантехник	5.30%	100%	5.30%
4	Цахилгаан	5.70%	100%	5.70%
<b>Элэгдлийн хувь (M<sub>1</sub>+ M<sub>2</sub>+ M<sub>3</sub>+ M<sub>4</sub>)</b>				<b>39.40%</b>

Барилгын цаашид ашиглах хугацаа (T<sub>үлд</sub>)-г 4.21-д заасны дагуу Хавсралт 6-ийн 1.2-оос 16-р мөрийн харгалзах "дунд" багана дахь ашиглалтын норматив хугацаа (T<sub>норм</sub>) 50 жилийг болон 4.20-д тодорхойлсон элэгдлийн хувийг ашиглан тооцоолоход

$T_{үлд} = T_{норм} * (1 - Э) = 50 * (1 - 39.40\%) = 30$  жил байна.

Элэгдлийн дүн нь 4.23-д заасны дагуу 4.20-д тооцоолсон элэгдлийн хувийг 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөр үржүүлж тодорхойлоход

$5,921,040.90$  мян.₮ \* 39.40% = 2,332,890.11 мян.₮ байна.

Барилгын Бодит үнэ цэнийг 4.23-д заасны дагуу 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөс 4.23-д тооцсон элэгдлийн дүнг болон Үнэ цэнийн бууралтын дүнг хасаж тодорхойлоход

5,921,040.90 мян. ₮ - 2,332,890.11 мян. ₮ = 3,588,150.79 мян. ₮ байна.

#### **ЖИШЭЭ 4. Аж ахуйн аргаар баригдсан барилга**

Сүхбаатар аймгийн Дарьганга суманд байрлалтай 1980 онд аж ахуйн аргаар баригдсан, банзан буюу щитэн бүтээцтэй, 260.0 м.кв цэвэр талбай бүхий конторын барилга, өндөр өндөр 2.4 м, энгийн пийшин галлагаатай. Барилгын үндсэн хийц бүтээцэд гарсан нүдэнд ил үзэгдэх ан цае, эвдрэл гэмтэл гараагүй ч их засвар хийгдэх шаардлагатай.

#### **Бүрэн орлуулах өртгийг тооцох:**

Үнэлж буй барилгын хийц бүтээцийн төрөл нь 4.18-д заасны дагуу "D" ангилалд хамаарч байна. Иймээс нэгж үнэлгээг Хавсралт 2-ийн "Олон нийтийн барилга" ангилалд байгаа "Захиргаа, аж ахуй, албан контор"-д харгалзах "D" ангиллын нэгж үнэлгээ 948.47 мян. ₮-өөр сонгох бөгөөд 4.14-өөр аж ахуйн аргаар баригдсан барилга тул нэгж хүчин чадлын жишиг үнээгээ 0.75 гэсэн итгэлцүүрээр бууруулж тооцно.

Барилгыг гадна ханын гадна гадаргауу хоорондын зайгаар хэмжсэн тул 4.7-д заасны дагуу барилгын талбайг тогтоохдоо барилгын тэнхлэгээс тэнхлэг хүртэлх нийт талбайгаар тооцох тул 4.10-аар ханын зузаан 510 мм-ээс бага байгаа учир гадна ханын зузаанаас хамаарах итгэлцүүр 1.0 байна.

Барилгын өндрийн итгэлцүүр нь 4.11-д заасны дагуу олон нийтийн барилгын өндөр 3.3 м байхаар нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг тооцсон бөгөөд бидний үнэлж буй барилгын өндөр 2.4 м байгаа тул 1.0 байна.

Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр нь 4.12-д заасны дагуу 4.13-аар 2 болон түүнээс дээш давхар барилгад хэрэглэхдээ БХБ-ын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалын хавсралт 1 дүгээр хавсралтаар батлагдсан "Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр тооцох төв суурин газрууд"-аас хайх бөгөөд уг барилга нь 1 давхар барилга тул Сүхбаатар аймгийн Дарьганга сум нь I зэрэглэлд хамаарч K-1.0 байна.

Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон байдлын итгэлцүүр нь 4.16-д заасны дагуу үнэлэгдэж байгаа барилга нь ердийн пийшин галлагаатай тул 0.75 байна.

Бүсийн итгэлцүүр Сүхбаатар аймгийн хувьд Хавсралт 4-д зааснаар 0.52 байна.

Бүрэн орлуулах өртгийг 4.17-д заасны дагуу 4.7-оор тооцсон нийт талбайг 4.18-ын дагуу Хавсралт 2-оос сонгосон нэгж үнэлгээ болон орон сууцны талбайн тохируулгын, барилгын өндрийн, байгалийн хүчин зүйлийн,

инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын, бүсийн итгэлцүүрүүдээр үржүүлж тодорхойлоход

$$260.0 \text{ кв} * 948.47 \text{ мян. ₮} * 0.75 * 1.0 * 1.0 * 1.0 * 0.75 * 0.52 = 72,131.14 \text{ мян. ₮ байна.}$$

Элэгдлийг тооцох:

Элэгдлийн хувийг 4.19-д заасны дагуу тодорхойлоход бидний үнэлж байгаа барилгын чанар байдал нь дотор болон гадна талын гэмтэл нь их засвар шаардлагатай тул "5-муу" гэсэн төлөв байдалд хамаарч, хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшинг 50-75%-ийн хооронд байна гэж үзээд 4.20-оор элэгдлийг тухайн барилгын үндсэн хийц бүтээцийн Хавсралт 7-д заасан "захиргаа, аж ахуйн" барилгын хувийн жинг 4.19-өөр тодорхойлсон хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшингээр үржүүлэн, жигнэсэн элэгдлийн нийлбэрээр 89.30% байна.

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын Өртөгт эзлэх хувийн жин (А)	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин, (Б)	Элэгдлийн хувь (М=А*Б)
1	Үндсэн хийц, бүтээц	84.20%	100%	84.20%
2	Дээвэр	5.10%	100%	5.10%
3	Сантехник	5.40%	0%	0.00%
4	Цахилгаан	5.30%	0%	0.00%
Элэгдлийн хувь (M <sub>1</sub> + M <sub>2</sub> + M <sub>3</sub> + M <sub>4</sub> )				89.30%

Конторын барилгын цаашид ашиглах хугацаа (Т<sub>үлд</sub>)-г 4.21-д заасны дагуу Хавсралт 6-ийн 1.1-ээс 7-р мөрийн харгалзах "дундаж" багана дахь ашиглалтын норматив хугацаа (Т<sub>норм</sub>) 35 жилийг болон 4.20-д тодорхойлсон элэгдлийн хувийг ашиглан тооцоолоход

$$T_{\text{үлд}} = T_{\text{норм}} * (1 - \text{Э}) = 35 * (1 - 89.30\%) = 4 \text{ жил байна.}$$

Элэгдлийн дүн нь 4.23-д заасны дагуу 4.20-д тооцоолсон элэгдлийн хувийг 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөр үржүүлж тодорхойлоход

$$72,131.14 \text{ мян. ₮} * 89.30\% = 64,413.11 \text{ мян. ₮ байна.}$$

Барилгын Бодит үнэ цэнийг 4.24-д заасны дагуу 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөс 4.23-д тооцсон элэгдлийн дүнг болон Үнэ цэнийн бууралтын дүнг хасаж тодорхойлоход

$$72,131.14 \text{ мян. ₮} - 64,413.11 \text{ мян. ₮} = 7,718.03 \text{ мян. ₮ байна.}$$

**ЖИШЭЭ 5. Жижиг барилга**

Хөвсгөл аймгийн Алаг-Эрдэнэ суманд байрлалтай 1986 онд аж ахуйн аргаар баригдсан, банзан буюу щитэн бүтээцтэй, 58.3 м.кв талбай бүхий 1 давхар, инженерийн шугам сүлжээний холболтгүй, хүйтэн агуулах. Барилгын үндсэн

хийц бүтээцэд гарсан нүдэнд ил үзэгдэх ан цав, эедрэл гэмтэл гараагүй ч дээрийг бүрэн солих шаардлагатай.

Бүрэн орлуулах өртгийг тооцох:

Үнэлж буй барилгын хийц бүтээцийн төрөл нь "жижиг барилга" ангилалд хамаарч байна. Иймээс нэгж үнэлгээг Хавсралт 2-ийн "жижиг барилга" ангилалд байгаа "банзан буюу бамбайн барилга"-д харгалзах нэгж үнэлгээг 278.83 мян. ₮-өөр сонгоно.

Барилгыг гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайгаар хэмжсэн тул 4.10-д заасны дагуу барилгын талбайг тогтоохдоо барилгын тэнхлэгээс тэнхлэг хүртэлх нийт талбайгаар тооцох тул Хавсралт 2-ын "жижиг барилга" ангиллаар нэгж талбайн жишиг үнийг сонгосон учир ханын зузаанаас хамаарах итгэлцүүрийг хэрэглэхгүй.

Барилгын өндрийн итгэлцүүр нь 4.11-д заасны дагуу олон нийтийн барилгын өндөр 3.3 м байхаар нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг тооцсон бөгөөд бидний үнэлж буй барилгын өндөр 3.0 м байгаа тул 1.0 байна.

Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр нь 4.12-д заасны дагуу 4.13-аар 2 болон түүнээс дээш давхар барилгад хэрэглэхдээ БХБ-ын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалын хавсралт 1 дүгээр хавсралтаар батлагдсан "Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр тооцох төв суурин газрууд"-аас хайх бөгөөд уг барилга нь 1 давхар тул Хөвсгөл аймгийн Алаг-Эрдэнэ сум нь I зэрэглэлд хамаарч К-1.0 байна.

Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон байдлын итгэлцүүр нь 4.16-д заасны дагуу үнэлэгдэж байгаа барилга нь инженерийн шугам сүлжээнд холбогдоогүй тул 0.75 байна.

Бүсийн итгэлцүүрийг уг барилга нь 4.15-аар нэгж хүчин чадлын үнэлгээг "жижиг барилга" ангиллаар тооцож байгаа тул хэрэглэхгүй.

Бүрэн орлуулах өртгийг 4.17-д заасны дагуу 4.7-д зааснаар тогтоосон нийт талбайг 4.18-ын дагуу Хавсралт 2-оос сонгосон нэгж үнэлгээ болон барилгын өндрийн, байгалийн хүчин зүйлийн, инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын итгэлцүүрүүдээр үржүүлж тодорхойлоход

$58.3.кв * 278.83\text{мян. ₮} * 1.0 * 1.0 * 0.75 = 12,191.84 \text{ мян. ₮}$  байна.

Элэгдлийг тооцох:

а) 4.20-д заасны дагуу үнэлж буй барилгын үндсэн хийц, элементэд харгалзах хувийн жин(A<sub>1</sub>-A<sub>4</sub>)-г Хавсралт 7-А хэсэг дэх "агуулах" барилгын үндсэн хийц бүтээцийн элементээрх задаргаа хүснэгтээс сонгоход үндсэн хийц бүтээц 83.7%, агуулахын барилга нь халаалтгүй тул сантехникийн өртөөт эзлэх хувийн жин 1.8%-ийг үндсэн хийц бүтээцийн хувийн жин дээр нэмбэл 85.50% болох бөгөөд дээвэр 12.7%, цахилгаан 1.8% байна.

б) Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн элемент бүрийн элэгдлийн түвшинг 4.19-д заасан түвшин(Б1-Б4)-гээр үнэлэхэд үндсэн хийц бүтээц нь их засвар хийх шаардлагатай байгаа тул 50%, дээврийг бүрэн солих шаардлагатай тул 75%, цахилгааны тоноглол/гэрэлтүүлэг, розетка, унтраалга гэх мэт/-ыг солих шаардлагатай тул 30%-ийн тус тус түвшинд байна гэж үзсэн.

в) Барилгын үндсэн хийц бүтээцийн хувийн жин (А)-г Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин (Б)-р үржүүлээд, гарсан хувийг нэмж Элэгдлийн хувийг тооцоолоход 52.82% байна.

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын Өртөгт эзлэх хувийн жин (А)%	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин, (Б)%	Элэгдлийн хувь (М=А*Б)%
1	Үндсэн хийц, бүтээц	85.50%	50%	42.75%
2	Дээвэр	12.70%	75%	9.53%
3	Сантөхник	-	-	-
4	Цахилгаан	1.8%	30%	0.54%
<b>Биет элэгдлийн хувь (M<sub>1</sub>+ M<sub>2</sub>+ M<sub>3</sub>+ M<sub>4</sub>)</b>				<b>52.82%</b>

Дээрх Элэгдлийн хувь, Хавсралт 6-ийн 1.1-ээс 7-р мөрийн харгалзах "дундаж" багана дахь ашиглалтын норматив хугацаа (Т<sub>норм</sub>) 20 жилийг 4.21-д заасан томъёонд орлуулан цаашид ашиглах үлдэх нас(Т<sub>үлд</sub>)-ыг тооцоолоход  
 $T_{үлд} = T_{норм} * (1 - Э) = 20 * (1 - 52.82\%) = 9$  жил байна.

4.23-д заасны дагуу Элэгдлийн дүнг 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгийг 4.20-д тооцоолсон элэгдлийн хувиар үржүүлж тодорхойлоход 12,191.84 мян. ₮ \* 52.82% = 6,439.12 мян. ₮ байна.

4.24-д заасны дагуу Барилгын Бодит үнэ цэнийг 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөс 4.23-д тооцсон элэгдлийн дүнг болон Үнэ цэнийн бууралтын дүнг хасаж тодорхойлоход 12,191.84 мян. ₮ - 6,439.12 мян. ₮ = 5,752.72. ₮ байна.

**ЖИШЭЭ 6. Гадаад дахь конторын барилга**

ОХУ улсын Москва хотод байрлалтай 1951 онд баригдсан, төмөр бетон суурьтай, 640 мм-ын зузаантай тоосгон ханатай, төмөр бетон хучилттай нийт гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайгаар нийт 3558.4 м.кв талбай бүхий конторын зориулалттай зоорийн давхраас гадна 2 давхар барилга, барилгын өндөр 3.3 м, төвийн инженерийн шугам сүлжээнд бүрэн холбогдсон. Барилгын үндсэн хийц бүтээцэд гарсан нүдэнд ил үзэгдэх ан цав, эвдрэл гэмтэл гараагүй, урсгал засвар хийх шаардлагатай.

**Бүрэн орлуулах өртгийг тооцох:**

Үнэлж буй барилгын хийц бүтээцийн төрөл нь 4.18-д заасны дагуу "С" ангилалд хамаарч байна. Иймээс нэгж үнэлгээг Хавсралт 2-ын "Олон нийтийн барилга" ангилалд байгаа "захиргаа, аж ахуй, албан контор"-д харгалзах "С" ангиллын нэгж үнэлгээ 965.17 мян. ₮-өөр сонгоно.

Барилгыг гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайгаар хэмжсэн тул 4.7-д заасны дагуу барилгын талбайг тогтоохдоо барилгын тэнхлэгээс тэнхлэг хүртэлх нийт талбайгаар тооцох тул 4.10-аар 640 мм-ын зузаантай ханатай барилга тул барилгын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 0.92 итгэлцүүрээр бууруулна.

Барилгын өндрийн итгэлцүүр нь 4.11-д заасны дагуу олон нийт, үйлчилгээний барилгын өндөр 3.6 м байхаар нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг тооцсон бөгөөд бидний үнэлж буй барилгын өндөр 3.3 м байгаа тул 1.0 байна.

Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр нь 4.12-д заасны дагуу 4.13-аар 2 болон түүнээс дээш давхар барилгад хэрэглэхдээ БХБ-ын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалын хавсралт 1 дүгээр хавсралтаар батлагдсан "Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр тооцох төв суурин газрууд"-аас хайх бөгөөд бидний үнэлж байгаа барилга нь ОХУ-ын Москва хотод байршилтай тул хэрэглэхгүй.

Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон байдлын итгэлцүүр нь 4.16-д заасны дагуу үнэлэгдэж байгаа барилга нь төвийн инженерийн шугам сүлжээнд бүрэн холбогдсон тул 1.0 байна.

Бүсийн итгэлцүүр нь Оросын холбооны улсын Москва хотод Хавсралт 4-д зааснаар, хотын төвөөс зайдуу 5.77 байна.

Бүрэн орлуулах өртгийг 4.17-д заасны дагуу 4.7-д зааснаар тогтоосон нийт талбайг 4.18-ын дагуу Хавсралт 2-оос сонгосон нэгж үнэлгээ болон гадна ханын зузааны, барилгын өндрийн, инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын, бүсийн итгэлцүүрүүдээр үржүүлж тодорхойлоход

$3558.4 \text{ м.кв} * 965.17 \text{ мян. ₮} * 0.92 * 1.0 * 1.0 * 5.77 = 18,231,492.39 \text{ мян. ₮}$  байна.

#### Элэгдлийг тооцох:

а) 4.20-д заасны дагуу үнэлж буй барилгын үндсэн хийц, элементэд харгалзах хувийн жин(А<sub>1</sub>-А<sub>4</sub>)-г Хавсралт 7-А хэсэг дэх "захиргаа аж ахуй, албан контор" барилгын үндсэн хийц бүтээцийн элементээрх задаргаа хүснэгтээс сонгоход үндсэн хийц бүтээц 85.5%, дээвэр 5.4%, сантехник 5.0%, цахилгаан 4.1% байна.

б) Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн элемент бүрийн элэгдлийн түвшинг 4.19-д заасан түвшин(Б<sub>1</sub>-Б<sub>4</sub>)-гээр үнэлэхэд үндсэн хийц бүтээц, сантехник нь их засвар хийх шаардлагатай тул 50%, дээвэр нь бүрэн солих шаардлагатай тул 70%, цахилгаан нь хөнгөн засвар хийгдэх шаардлагатай тул 20%-ийн тус тус түвшинд байна гэж үзсэн.

е) Барилгын үндсэн хийц бүтээцийн хувийн жин (А)-э Хийц хэсгийн элээдлийн дундаж түвшин (Б)-р үржүүлээд, гарсан хувийг нэмж Элээдлийн хувийг тооцоолоход 49.43% байна.

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын Өртөгт эзлэх хувийн жин (А)%	Хийц хэсгийн элээдлийн дундаж түвшин, (Б)%	Элээдлийн хувь (M=A*Б)%
1	Үндсэн хийц, бүтээц	84.20%	50%	42.10%
2	Дээвэр	5.10%	70%	3.57%
3	Сантехник	5.40%	50%	2.70%
4	Цахилгаан	5.30%	20%	1.06%
Биет элээдлийн хувь (M <sub>1</sub> + M <sub>2</sub> + M <sub>3</sub> + M <sub>4</sub> )				49.43%

Дээрх Элээдлийн хувь, Хавсралт 6-ийн 1.2-оос 13-р мөрийн харгалзах "дундаж" багана дахь ашиглалтын норматив хугацаа (T<sub>норм</sub>) 60 жилийг 4.21-д заасан томъёонд орлуулан цаашид ашиглах үлдэх нас (T<sub>үлд</sub>)-ыг тооцоолоход

$$T_{үлд} = T_{норм} * (1 - Э) = 60 * (1 - 49.43\%) = 30 \text{ жил байна.}$$

4.23-д заасны дагуу Элээдлийн дүнг 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгийг 4.20-д тооцоолсон элээдлийн хувиар үржүүлж тодорхойлоход 18,231,492.39 мян. ₮ \* 49.43% = 9,011,826.69 мян. ₮ байна.

4.24-д заасны дагуу Барилгын Бодит үнэ цэнийг 4.17-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөс 4.23-д тооцсон элээдлийн дүнг болон Үнэ цэнийн бууралтын дүнг хасаж тодорхойлоход

$$18,231,492.39 \text{ мян. ₮} - 9,011,826.69 \text{ мян. ₮} = 9,219,665.70 \text{ мян. ₮ байна.}$$

#### **В. Гадна инженерийн шугам сүлжээ, зам гүүр, инженерийн байгууламжийн үнэлгээ**

- 4.28. Барилгын доторх инженерийн шугам сүлжээний өртөг (барилгаас эхний худаг хүртэл) барилгын өртөгт багтсан байдаг тул зөвхөн гадна инженерийн шугам сүлжээ, инженерийн дэд бүтцийг дахин үнэлгээнд хамруулна.
- 4.29. Инженерийн дэд бүтэц, байгууламж нь зориулалт, шугам хоолойн тоо, голч, материалын төрөл, сувгийн болон сувагчлалын хийц зэргээрээ Хавсралт 3-ийн ангилалын аль нэг төрөлд тохирохгүй бол хамгийн ойролцоо хийцтэйд хамааруулж үнэлнэ.
- 4.30. Инженерийн дэд бүтэц, байгууламжийн дахин үнэлгээний үндсэн нэгжийг дараах байдлаар ойлгож, ашиглана.
- Дангаар суурилагдсан шугам хоолойн хувьд / цэвэр ус, бохир ус, холбоо, цахилгааны шугам гэх мэт / 1 м шугам сүлжээ,
  - Дулааны шугамын хувьд 1 м суваг /сувагт суурилагдсан шугам хоолойн тоо 2,3,5 байж болно/

- Инженерийн шугам сүлжээ нэг туннельд угсрагдсан тохиолдолд 1м туннель /туннельд дулааны хос, цэвэр усны, холбоо, цахилгаан, гэрэлтүүлэг, дохиоллын гэх мэт шугам хоолой багтсан байж болно/
  - Авто зам гүүрийн хувьд 1 км зам, гүүр
  - Усан сан, бохирын цооног, цэвэрлэх байгууламж г.м. багтаамжит байгууламжийн хувьд 1м<sup>3</sup> шингэн агуулах байгууламж.
  - Цахилгаан хангамжийн байгууламжийн хувьд 1 ширхэг байгууламжийн гэж тус тус авч үзэж үнэлнэ.
- 4.31. Инженерийн дэд бүтэц, байгууламжийн элэгдлийг барилгын элэгдлийг тооцсон 4.19-4.23-д зааснаар, байгалийн хүчин зүйлийн итгэлцүүрийг 4.12-д зааснаар тус тус хэрэглэнэ.
- 4.32. Инженерийн дэд бүтэц, байгууламжийг төрөл, хийцийг нь харгалзан Хавсралт 3-аас тохирох ангилалын нэгж хүчин чадлын үнэлгээг шугам сүлжээний урт эсвэл багтаамж эсвэл тоогоор, Хавсралт 4-д заасан бүсийн итгэлцүүрээр тус тус үржүүлэн Элэгдлийг хасаж үнэлнэ.
- 4.33. Ус хангамжийн барилга байгууламж болох усан сан нь ихэвчлэн барилга, тоног төхөөрөмж, хялвэлтын байр, хөшөө, харуулын байр, зам талбай зэргээс бүрдэх ба хүчин чадлыг нэгж куб метр-т ноогдох үнэлгээгээр үржүүлж тооцно.
- 4.34. Насос станцын барилгад үнэлгээ хийхдээ аргачлалын "Үйлдвэрийн Барилга"-ын хэсгийг мөрдөнө.
- 4.35. Бохир ус цэвэрлэх байгууламжийн нэгж үнэлгээнд барилга, халаалт салхивч, цэвэр бохир усны шугам, гэрэлтүүлэг, элсний болон лагийн талбай, био цөөрмүүд гэх мэт байгууламжууд багтсан тул багтаамжийн хүчин чадлыг нэгж куб м-т ноогдох үнэлгээгээр үржүүлж тооцно.
- 4.36. Бохирын насос станц нь сендвичэн барилга бөгөөд бохир ус зайлуулах хүчин чадал нь мэдэгдэж байвал 1 ком-д харгалзах утгыг Хавсралт 3-аас авч цогцоор нь үнэлнэ.
- 4.37. Хэрэв томоохон хүчин чадалтай эрчим хүчний барилга байгууламж (110, 220 кВ-ийн ЦДАШ болон 35/10кВ, 110/10кВ, 110/35/10кВ, 220/110/35кВ-ийн цахилгааны шугам сүлжээ байгууламж, Ф300мм-ээс дээш хүчин чадалтай дулааны шугам сүлжээ)-ийг үнэлэх шаардлага гарвал хавсралт 3-д өгөгдсөн "Эрчим хүчний барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэ"-ээс харгалзах утгыг сонгон авна. Үнийн өсөлтийн индекс к-1,08 үржүүлж, элэгдлийн хувь хэмжээг тооцож, байгалийн болон нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийн итгэлцүүрээр уялдуулга хийнэ.

*Жишээ 1. Хөвсгөл аймгийн Мөрөн хотод байрлалтай 2009 онд барьж байгуулсан 800х385 хэмжээтэй тоосгон сувагтай дулааны шугамыг үнэлье. Сувагт Ф80мм-ийн голчтой дулааны хос шугам, Ф57мм-ийн голчтой цэвэр ус хангамжийн шугам угсрагдсан. Дулааны сувгийн урт 250м ба дулааны 10 худагтай.*

Бүрэн орлуулах өртгийг тооцох:

Үнэлж буй байгууламжийг сувгийн төрөл, хэмжээ, хоолойн тоо, голч зэргээр нь ангилсны дараа Хавсралт 3-ийн хүснэгтээс харгалзах утгыг авна. Ингээд дулааны шугамын барилгын нэг метр сувгийн нээж үнэлгээ 790 мян.₮-ийг сонгоно.

Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүрийг аргачлалын 4.12-д заасны дагуу хэрэглэе. БХБ-ын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалын хавсралт 1 дүгээр хавсралтаар батлагдсан "Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр тооцох төв суурин газрууд"-аас хайх бөгөөд бидний үнэлж байгаа барилга нь Хөвсгөл аймгийн Мөрөнд байрлах тул III зэрэглэлд хамаарч К-1.1 байна.

Бүсийн итгэлцүүр нь Хөвсгөл аймгийн хувьд Хавсралт 4-д зааснаар 0.75 байна.

Бүрэн орлуулах өртгийг 4.10-д заасны дагуу дулааны шугамын сувгийн нийт уртыг нээж хүчин чадлын үнэлгээ болон байгалийн хүчин зүйлийн, бүсийн итгэлцүүрүүдээр үржүүлж тодорхойлоход

$$250м * 790мян.₮ * 1.1 * 0.75 = 162,937.5 мян.₮ байна.$$

Элэгдлийг тооцох:

Элэгдлийн хувийг 4.12-д заасны дагуу тодорхойлоход бидний үнэлж байгаа байгууламжийн чанар байдал нь сайн байгаа тул "2-маш сайн" гэсэн төлөв байдалд хамаарч, хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшинг 5-15%-ийн хооронд байна гэж үзээд 4.13-аар элэгдлийг тухайн барилгын үндсэн хийц бүтээцийн Хавсралт 7-д заасан "соёлын төв" барилгын хувийн жинг 4.12-оор тодорхойлсон хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшингээр үржүүлэн, жигнэсэн элэгдлийн нийлбэрээр 25.48% байна.

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын Өртөгт эзлэх хувийн жин (А)%	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин, (Б)%	Элэгдлийн хувь (М=А*Б)%
1	Газрын ажил	4%	5%	0.20%
2	Сувгийн ажил / тулагуур	35%	10%	3.50%
3	Шугамын угсралтын ажил	54%	5%	2.70%
4	Хүдгийн ажил	7%	15%	1.05%
Биет элэгдлийн хувь (M <sub>1</sub> + M <sub>2</sub> + M <sub>3</sub> + M <sub>4</sub> )				7.45%

Байгууламжийн цаашид ашиглах хугацаа (Т<sub>үнд</sub>)-г 4.14-д заасны дагуу Хавсралт 6-ийн 2.2-оос 65-р мөрийн харгалзах "сайн" багана дахь ашиглалтын норматив

хугацаа ( $T_{норм}$ ) 40 жилийг болон 4.13-д тодорхойлсон элэгдлийн хувийг ашиглан тооцоолоход

$$T_{үлд} = T_{норм} * (1 - Э) = 40 * (1 - 7.45\%) = 37 \text{ жил байна.}$$

Элэгдлийн дүн нь 4.16-д заасны дагуу 4.13-д тооцоолсон элэгдлийн хувийг 4.10-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөр үржүүлж тодорхойлоход

$$162,937.5 \text{ мян. ₮} * 7.45\% = 12,220.31 \text{ мян. ₮ байна.}$$

Байгууламжийн бодит үнэ цэнийг 4.17-д заасны дагуу 4.10-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөс 4.16-д тооцсон элэгдлийн дүнг болон Үнэ цэнийн бууралтын дүнг хасаж тодорхойлоход

$$162,937.5 \text{ мян. ₮} - 12,220.31 \text{ мян. ₮} = 150,717.18 \text{ мян. ₮ байна.}$$

Жишээ 2. Дархан Уул аймгийн Дархан суманд 1979 онд бохир усны Ф255мм-ийн голчтой, 120м урттай вааран шугам, Ф150мм-ийн голчтой, 90м урттай ширмэн шугамыг тус тус барьж байгуулсан.

Бүрэн орлуулах өртгийг тооцох:

Үнэлгээ хийж буй бохир усны шугам сүлжээний хүчин чадал (голч), материалын ангилалд харгалзах утгыг Хавсралт 3-аас авна. Гэвч Ф255мм-ийн вааран хоолойн үнэлгээ байхгүй тул ойролцоо хийц, угсралтын адил технологитойгоор нь Ф300мм-ийн төмөр бетон хоолойгоор орлуулж, нэгж үнэлгээ 200,000.0 мян. ₮-ийг сонгоно. Ф150мм-ийн ширмэн хоолойн хувь нэгж үнэлгээ 260,000.0 мян. ₮ болно.

Дээрх жишээтэй адил "Байгалийн хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр"-ийг хайхад Дархан Уул аймгийн Дархан сум нь аль ч зэрэглэлд хамаарагдахгүй байх тул К-1 гэж авна.

Бүсийн итгэлцүүр нь Дархан сумын хувьд Хавсралт 4-д зааснаар 0.83 байна.

Бүрэн орлуулах өртгийг 4.10-д заасны дагуу 1м шугам хоолойн үнэлгээ болон байгалийн хүчин зүйлийн, бүсийн итгэлцүүрүүдээр үржүүлж тодорхойлоход

$$\text{Вааран шугам: } 120 * 200.0 \text{ мян. ₮} * 0.83 = 19,920.0 \text{ мян. ₮}$$

$$\text{Ширмэн шугам: } 90 * 260.0 \text{ мян. ₮} * 0.83 = 19,422.0 \text{ мян. ₮ байна}$$

$$\text{Нийт: } 39,342.0 \text{ мян. ₮}$$

Элэгдлийг тооцох:

Элэгдлийн хувийг 4.12-д заасны дагуу тодорхойлоход бидний үнэлж байгаа бохирын шугамын уулзвар хэсгийг солих, засвар хийх шаардлагатай болсон тул "4-Дунд" гэсэн төлөв байдалд хамаарч, хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшинг 30-50 %-ийн хооронд байна гэж үзэв.

4.13-аар элэгдлийг Хавсралт 7-д заасны дагуу шугамын бүтээц, элементийн хувийн жинг 4.12-оор тодорхойлсон хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшингээр үржүүлэн, жигнэсэн элэгдлийн нийлбэрээр тооцоход 30.5 % байна.

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын Өртөгт эзлэх хувийн жин (А)%	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин, (Б)%	Элэгдлийн хувь (М=А*Б)%
1	Газрын ажил	33%	30%	9.90%
2	Шугамын угсралтын ажил	62%	30%	18.60%
3	Худгийн ажил	5%	40%	2.00%
Биет элэгдлийн хувь (M <sub>1</sub> + M <sub>2</sub> + M <sub>3</sub> + M <sub>4</sub> )				30.50%

Байгууламжийн цаашид ашиглах хугацаа (Т<sub>үлд</sub>)-г 4.14-д заасны дагуу Хавсралт 6-ийн 1.5-ийн 41-р мөрийн харгалзах "дундаж" багана дахь ашиглалтын норматив хугацаа (Т<sub>норм</sub>) 20 жилийг болон 4.13-д тодорхойлсон элэгдлийн хувийг ашиглан тооцоолоход

$$T_{\text{үлд}} = T_{\text{норм}} * (1 - \text{Э}) = 20 * (1 - 30.5\%) = 14 \text{ жил байна.}$$

Элэгдлийн дүн нь 4.16-д заасны дагуу 4.13-д тооцоолсон элэгдлийн хувийг 4.10-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөр үржүүлж тодорхойлоход

$$39,342.0 \text{ мян. ₮} * 30.5\% = 11,999.31 \text{ мян. ₮ байна.}$$

Байгууламжийн бодит үнэ цэнийг 4.17-д заасны дагуу 4.10-д тооцоолсон бүрэн орлуулах өртгөөс 4.16-д тооцсон элэгдлийн дүнг болон Үнэ цэнийн бууралтын дүнг хасаж тодорхойлоход

$$39,342.0 \text{ мян. ₮} - 11,999.31 \text{ мян. ₮} = 27,342.69 \text{ мян. ₮ байна.}$$

#### Г. Нийтийн эзэмшлийн байгууламжийн үнэлгээ

- 4.38. Нийтийн эзэмшлийн байгууламжийн дахин үнэлгээний үндсэн нэгж нь 1 м.кв, 1 ширхэг, 1 суулгац байна.
- 4.39. Мод суулгацыг Биологийн хөрөнгийн НББОУС-ийн "үндсэн хөрөнгө"-д бүртгэх шалгуурыг хангасан тохиолдолд дахин үнэлж, тайланд тусгана.
- 4.40. Нийтийн эзэмшлийн байгууламжийг Хавсралт 5-ээс тохирох ангилалын нэгж хүчин чадлын үнэлгээг үндсэн нэгжийн тоогоор, Хавсралт 4-д заасан бүсийн итгэлцүүрээр тус тус үржүүлэн Элэгдлийг хасаж үнэлнэ.
- 4.41. Нийтийн эзэмшлийн байгууламжийн хувьд хийц бүтээцэд задлахгүй 4.19-д заасан хувь хэмжээгээр Элэгдлийн хувийг тооцно.

## Тав. Дахин үнэлгээний үр дүнг санхүүгийн тайланд тусгах

- 5.1. Төрийн болон орон нутгийн өмчит аж ахуй нэгж, төсөвт байгууллага нь 2017 оны жилийн эцсийн тооллогын дүнд үндэслэн 2018 онд багтаан энэ аргачлалын дагуу үл хөдлөх хөрөнгө /газар, барилга байгууламж/-ийн дахин үнэлгээг хийнэ.
- 5.2. Төрийн болон орон нутгийн өмчит аж ахуй нэгж, төсөвт байгууллага нь 2018 оны 4 дүгээр улирлын санхүүгийн тайланд үндсэн хөрөнгийн дахин үнэлгээний дүнг бүрэн тусгана.
- 5.3. Дахин үнэлгээний үр дүнг санхүүгийн тайланд тусгахдаа энэхүү аргачлалаар тооцоолсон Элэгдлийн дүнг ашиглахгүй. Санхүүгийн тайлангийн Хуримтлагдсан элэгдлийн дүнг дахин үнэлгээний үр дүн болох Бодит үнэ цэнээс нэмэгдүүлэх эсвэл бууруулан бичилтыг хийнэ.
- 5.4. Дахин үнэлгээний үр дүн Хөрөнгийн цаашид ашиглах хугацаа (Т<sub>үнд</sub>)-р Санхүүгийн тайланд дахин үнэлэгдсэн хөрөнгийн Хуримтлагдсан элэгдлийг бодно.
- 5.5. Үнэ цэнийн бууралтын шалгалтыг УСНББОУС 21-ийн дагуу хийнэ.
- 5.6. Газар эзэмших/ашиглах эрхийг үнэлсэн дүнгээр биет бус хөрөнгөөр бүртгэнэ.

Дт. Газар эзэмших эрх (Биет бус хөрөнгө)

Кт. Бусад өмч

(Төрийн болон орон нутгийн өмчит аж ахуй нэгжид)

Дт. Газар эзэмших эрх (Биет бус хөрөнгө)

Кт. Засгийн газрын оруулсан капитал

(Төсөвт байгууллагад)

- 5.7. Дахин үнэлгээний үр дүнд хөрөнгийн дансны үнэ өссөн бол уг өсөлтийг бусад дэлгэрэнгүй орлогоор хүлээн зөвшөөрч, өмчийн хэсэгт дахин үнэлгээний нэмэгдэл дансанд хуримтлуулан бүртгэнэ. Өмнө дахин үнэлсний үр дүнд бууралт үүсч байсан бөгөөд түүнийг тухайн хугацаанд алдагдлаар бүртгэсэн хөрөнгө нь дараагийн дахин үнэлгээгээр бодит үнэ цэн өссөн тохиолдолд тухайн алдагдлын хэмжээтэй тэнцүү хэмжээний өсөлтийг нь тайлант хугацааны ашгаар хүлээн зөвшөөрч, түүнээс давсан хэсгийг дахин үнэлгээний нэмэгдлээр бүртгэнэ.

Анхны дахин үнэлгээний үр дүнд хөрөнгийн дансны үнэ буурсан бол уг бууралтыг тайлант хугацааны алдагдлаар хүлээн зөвшөөрнө. Мөн өмнө нь дахин үнэлгээний үр дүнд өсөлт үүссэн бөгөөд дараагийн дахин үнэлгээгээр бууралт үүссэн бол өмнөх дахин үнэлгээний нэмэгдэл дансны үлдэгдлийг тэг болтол бууруулж бичих бөгөөд түүнээс давсан дүнг тайлант хугацааны алдагдлаар бүртгэнэ.

Дахин үнэлгээний нэмэгдэл дансыг дахин үнэлэгдсэн үндсэн хөрөнгө данснаас хасагдах үед түүнд ногдох нийт дүнгээр нь хуримтлагдсан ашигт шилжүүлэн бичнэ.

Үндсэн хөрөнгийн дахин үнэлгээний улмаас хөрөнгийн нэмэгдсэн дүнг УСНББОУС 17 "Үндсэн хөрөнгө"-ийн 50 (а) хэсэгт заасны дагуу хувь тэнцүүлэн бүртгэнэ.

Дт. Үндсэн хөрөнгө	xxx	
Кт. Хуримтлагдсан элэгдэл		xxx
Кт. Дахин үнэлгээний нэмэгдэл		xxx

Хэрэв үндсэн хөрөнгийн дахин үнэлгээний улмаас хөрөнгө буурсан бол тус дүнг УСНББОУС 17 "Үндсэн хөрөнгө" гэдэгт заасны дагуу бүртгэнэ.

Дт. Хуримтлагдсан ашиг	xxx	
Дт. Хуримтлагдсан элэгдэл		xxx
Кт. Үндсэн хөрөнгө		xxx

Дахин үнэлэгдсэн хуримтлагдсан элэгдлийг хувь тэнцүүлэн бүртгэж байгаа тохиолдолд үнэлсэн бүрэн орлуулалтын өртөг нь анхны өртөг болохгүй, үнэлгээнд тооцоолсон хуримтлагдсан элэгдэл нь бүртгэлд тусгах хуримтлагдсан элэгдэл шууд болохгүй юм. Харин үнэлэгдсэн дансны үнэ нь дахин үнэлэгдсэн дүнтэй тэнцүү байх ёстой.

- 5.8. *Барилга байгууламжид их засвар /дээвэр солих, цахилгааны болон сантехникийн иж бүрэн засвар/, тоног төхөөрөмжийн иж бүрэн засвар, шинэчлэл хийсэн тохиолдолд барилга байгууламжийн дансны үнийг Хавсралт 7-д заасан хараалзах хувь хэмжээгээр бууруулан засварын зардлыг нэмж капиталжуулна. (дахин үнэлгээгээр нэмэгдсэн бол)*

*Дт. Хуримтлагдсан элэгдэл (капиталжуулах засварын ажлын хувь хэмжээгээр)*

*Дт. Дахин үнэлгээний нэмэгдэл*

*Дт. Үндсэн хөрөнгө (Их засварын зардал)*

*Кт. Үндсэн хөрөнгө (капиталжуулах засварын ажлын хувь хэмжээгээр)*

*Кт. Мөнгөн хөрөнгө (их засварт зарцуулсан дүн, материал)*

*Жишээ ... 2017 онд 600 сурагчтай сургуулийн барилгын анхны өртөг 5,000.0 сая төгрөг, хуримтлагдсан элэгдэл нь 2,350.0 сая төгрөг байх үед дээвэрт нь 138.0 сая төгрөгийн их засвар хийсэн бол дээврийн капиталчилсан дүнг бүртгэж.*

*Бодолт: Хавсралт ... -ийн ..... дагуу дээврийн өртөг нь барилгын нийт үнийн дүнгийн 2.5 хувийг бүрдүүлэх учир дээврийн хуучин өртгийг бууруулж, шинээр капиталчлах дүнг барилгын өртөгт нэмж бүртгэнэ.*

*Хуучин дээврийн өртгөөр бууруулна:*

<i>Дт. Хуримтлагдсан элэгдэл</i>	<i>125,000.0 м.т</i>	<i>(5,000.0 с.тх2.5%)</i>
<i>Кт. Үндсэн хөрөнгө</i>		<i>125,000.0 м.т</i>

*Хөрөнгийн хуучирсан хэсэг ашиглах боломжгүй болсон учир тэр дүнгээр нь хуримтлагдсан элэгдлийг бууруулах ёстой.*

*Шинэ дээврийн өртгөөр капиталжуулна:*

<i>Дт. Үндсэн хөрөнгө</i>	138,000.0 м.т
<i>Кт. Мөнгө</i>	138,000.0 м.т

*Жишээ ... Хүнсний үйлдвэрийн барилгын анхны өртөг 22,000.0 сая төгрөг, хуримтлагдсан элэгдэл 10,800.0 сая төгрөг, дахин үнэлгээний нэмэгдэл 2,800.0 сая төгрөг байхад 2017 онд 930,000.0 мянган төгрөгний сантехникийн засвар хийгдсэн бол засварын зардлыг капиталжуулж бүртгэв.*

*Бодолт: Хавсралт ... -ийн ... дагуу сантехникийн өртөг нь барилгын нийт үнийн дүнгийн 2.8 хувийг бүрдүүлэх учир сантехникийн хуучин өртгийг бууруулж, шинээр капиталчлах дүнг барилгын өртөгт нэмж бүртгэнэ.*

*Хуучин сантехникийн өртгөөр бууруулна:*

<i>Дт. Хуримтлагдсан элэгдэл</i>	619,600.0	(694.4с.т-74.8)
<i>Дт. Дахин үнэлгээний нэмэгдэл</i>	74,800.0	(2,800.0x2.5%)
<i>Кт. Үндсэн хөрөнгө</i>		694,400.0
	(24,800.0x2.8%)	

*Хөрөнгийн хуучирсан хэсэг ашиглах боломжгүй болсон учир тэр дүнгээр нь хуримтлагдсан элэгдлийг бууруулах ёстой.*

*Шинэ сантехникийн өртгөөр капиталжуулна:*

<i>Дт. Үндсэн хөрөнгө</i>	930,000.0 м.т
<i>Кт. Мөнгө</i>	930,000.0 м.т

- 5.9. Барилга байгууламжид их засвар /дээвэр солих, цахилгааны болон сантехникийн иж бүрэн засвар/, тоног төхөөрөмжийн иж бүрэн засвар, шинэчлэл хийсэн тохиолдолд барилга байгууламжийн дансны үнийг Хавсралт 7-д заасан харгалзах хувь хэмжээгээр бууруулан засварын зардлыг нэмж капиталжуулна. (дахин үнэлгээгээр буурсан бол)

### **Зургаа. Дахин үнэлгээний үр дүнг нягтлан шалгах, нэгтгэх**

- 6.1. Төрийн болон Орон нутгийн өмчийн аж ахуй нэгж, байгууллагуудын үл хөдлөх хөрөнгө /газар, барилга байгууламж/-ийн дахин үнэлгээг аргачлалын дагуу хийж, Хавсралт 9-д заасан хураангуй тайланг бичиж, ТӨБЗГ-ын хөрөнгийн бүртгэлийн программд нэгтгэн, аж ахуйн нэгж, төсөвт байгууллагын дарга, нягтлан бодогч нар гарын үсэг зурж, тамга дарж баталгаажуулан электрон болон цаасан хэлбэрээр холбогдох байгууллага /ТӨБЗГ/-д хүргүүлнэ.
- 6.2. Дахин үнэлгээний үр дүн нь энэхүү аргачлалаар тодорхойлсон хөрөнгийн бодит үнэ цэнэ, хөрөнгийн цаашид ашиглах хугацаа (Т<sub>үлд</sub>), дахин үнэлгээний хураангуй тайлан байна.
- 6.3. Төрийн болон Орон нутгийн өмчийн аж ахуй нэгж, байгууллага нь дахин үнэлгээний дүнг 2018 оны жилийн эцсийн санхүүгийн тайланд энэ аргачлалын 5.4-5.8-д заасны дагуу тусгана.

- 6.4. Төрийн болон Орон нутгийн өмчийн аж ахуй нэгж, байгууллага нь Дахин үнэлгээний хураангуй тайланг эрх бүхий хөндлөнгийн, хараат бус үнэлгээчнээр нягтлан шалгалт хийлгэсэн байна.
- 6.5. Дахин үнэлгээний хураангуй тайланг эрх бүхий хөндлөнгийн, хараат бус үнэлгээчин нь ҮОУС102 *Шалган магадлалт ба даган мөрдөлт* стандарт, энэ журмаар тодорхойлсон ажлын цар хүрээнд нягтлан шалгах, Хавсралт 10-д заасан нягтлан шалгалтын тайланг бичиж, тамга тэмдэг дарж баталгаажуулан ТӨБЗГ-т ирүүлнэ.
- 6.6. ҮОУС 101 Ажлын цар хүрээ стандартын 20.4-ийн дагуу Нягтлан шалгалтын цар хүрээг дахин үнэлгээг үнэн зөв гүйцэтгэсэн эсэх, баримталсан аргыг зөв хэрэглэсэн эсэх, ашигласан орц мэдээлэл (суурийн талбайг тэнхлэгээрх талбайд шилжүүлсэн байдал, барилга байгууламжийн элэгдлийг тооцсон байдал, тохируулгын итгэлцүүрүүдийг сонгосон үндэслэл), үнэ цэнийн талаар байгууллагын гаргасан дүгнэлтийг дэмжих/дэмжихгүй байх учир шалтгаан, үнэлгээний өдрийн талаарх мэдээллийн хүрээгээр тодорхойлно.
- 6.7. Дахин үнэлгээний үр дүн, нягтлан шалгалтын үр дүнг ТӨБЗГ тулган баталгаажуулсны дараа нягтлан шалгалтыг хэрэгжүүлсэн хөндлөнгийн, хараат бус үнэлгээчинд хөлсийг төсөвтөө багтаан зохицуулна.
- 6.8. Дахин үнэлгээний үр дүнг нягтлан шалгах Хөндлөнгийн, хараат бус үнэлгээчнийг сургах, зааварчилгаа өгөх, жагсаалт гаргах ажлыг Хөрөнгийн үнэлгээний Мэргэжлийн байгууллага хариуцан хэрэгжүүлнэ.

#### **Долоо. Аргачлалын хэрэгжилтэнд тавих хяналт**

- 7.1. Энэхүү аргачлалын хэрэгжилтэнд Сангийн яамны Нягтлан Бодох Бүртгэлийн Бодлогын газар хяналт тавина.
- 7.2. Төрийн болон Орон нутгийн өмчийн аж ахуй нэгж, байгууллагын дахин үнэлгээний дүнг нэгтгэх ажлыг Төрийн Өмчийн Бодлого Зохицуулалтын газар хариуцна.
- 7.3. Төрийн болон Орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгө /газар, барилга байгууламж/-ийн дахин үнэлгээг хийгээгүй, тогтоосон хугацаанд санхүүгийн тайланд тусгаагүй тохиолдолд аж ахуйн нэгж, байгууллагын дарга, нягтлан бодогч нарт Нягтлан бодох бүртгэлийн хуулийн 23.1.2, 23.1.3 заалтын дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

Сангийн сайдын 2018 оны 7 дугаар сарын ... -ны өдрийн ... дугаар тушаалын 2-р хавсралт

### А. БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН НЭГЖ ХУЧИН ЧАДЛЫН ЖИШИГ ҮНЭЛГЭЭ

Барилгын зориулалт	Д/Д	Барилга байгууламжийн нэр	Хүчин чадлын хэмжих нэгж	Нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ /мян.төг/				
				Барилга байгууламжийн хийц бүтээцийн ангилал				
				А	В	С	D	S
				Төмөр бетон арагт бүтээц, тоосго блокон дүүргэгч ханатай, цутгамал бетон хучилттай	Угсармал төмөр бетон бүтээцтэй, угсармал төмөр бетон хана, угсармал төмөр бетон хучилттай	Холимог /бетон бус, зүрхэвчтэй/, даацын тоосго, блокон дүүргэгч ханатай, угсармал болон цутгамал хучилттай	Даацын өрөгт болон модон холимог бүтээцтэй, холимог дүүргэгч болон модон хана, модон болон хөнгөвчилсэн хавтан хучилттай	Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сандвич/ болон хөнгөвчилсэн бүтээцтэй, мөн хана, хучилттай
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Нэг Олон нийтийн барилга	1	Захиргаа, аж ахуй, албан контор /шилэн фасадтай/	1 м.кв	1379.45	1169.95	965.17	948.47	818.22
				1526.61	0.00	0.00	0.00	0.00
	2	Соёлын төв /шилэн фасадтай/	1 м.кв	1357.29	1460.08	1223.08	961.67	0.00
				1642.41	0.00	0.00	0.00	0.00
	3	Театр	1 м.кв	1265.14	0.00	1282.19	0.00	0.00
	4	Спорт заал	1 м.кв	1203.84	1136.87	1074.30	883.55	851.95
	5	Худалдаа үйлчилгээ, битүү зах	1 м.кв	1258.95	1382.55	1199.00	1264.40	803.80
6	Нийтийн хоол, зоогийн газар	1 м.кв	1271.54	0.00	1199.00	1042.48	948.63	
7		1 м.кв	1338.96	0.00	1144.50	924.55	926.83	

		Ахуй үйлчилгээний төв /шилэн фасадтай/		1613.31	0.00	0.00	0.00	0.00
	8	Сургууль	1 м.кв	1009.25	1463.09	881.35	1087.21	0.00
	9	Цэцэрлэг ясли	1 м.кв	1292.46	1184.14	1187.14	1278.93	0.00
	10	Дотуур байр	1 м.кв	1069.36	1181.69	1097.82	1069.90	0.00
	11	Клиник	1 м.кв	1141.11	1356.27	1275.43	1122.70	0.00
	12	Эрүүл мэндийн төв	1 м.кв	1106.42	0.00	1171.82	1111.69	0.00
	13	Өрхийн эмнэлэг, цагдаа, хорооны цогцолбор	1 м.кв	888.92	916.09	888.92	861.82	0.00
	14	Усан бассейн	1 м.кв	1693.87	0.00	1504.40	0.00	0.00
	15	Банк санхүү /шилэн фасадтай/	1 м.кв	1324.90	0.00	1338.15	882.97	0.00
1514.66				0.00	0.00	0.00	0.00	
	16	Зочид буудал	1 м.кв	1363.22	0.00	1281.84	1068.20	0.00
Хоёр.Орон сууцны барилга	1	Амины орон сууц	1 м.кв	1660.16	0.00	1436.24	1380.94	0.00
	2	Нийтийн орон сууц	1 м.кв	1199.10	1107.45	986.87	0.00	0.00
	3	Бүрэн цутгамал	1 м.кв	1558.81	0.00	0.00	0.00	0.00
Гурав.Үйлдвэрийн барилга	1	Засвар механикийн үйлдвэр	1 м.кв	1047.01	973.46	846.48	0.00	850.20
	2	Авто машины гараж	1 м.кв	0.00	648.96	738.22	627.49	708.50
	3	Хүнд машин механизмийн гараж	1 м.кв	0.00	1131.09	983.56	0.00	1539.41
	4	Хөнгөн үйлдвэр (үндсэн цех)	1 м.кв	1253.67	1038.34	902.91	0.00	0.00
	5	Хэвлэх үйлдвэр (үндсэн цех)	1 м.кв	1406.27	1144.53	995.25	0.00	0.00
	6	Хүнсний үйлдвэр (үндсэн цех)	1 м.кв	1504.20	1226.28	1373.40	0.00	0.00

	7	Барилгын материалын үйлдвэр	1 м.кв	1199.22	1151.15	1306.71	0.00	0.00
	8	Арьс нэхий, ноосны үйлдвэр (Үндсэн цех)	1 м.кв	1155.40	991.82	862.45	0.00	0.00
	9	Тоосгон завод (Үндсэн цех)	1 м.кв	1220.07	1166.47	1060.93	0.00	0.00
	10	Шохойн үйлдвэр	1 тн	0.00	0.00	83.70	0.00	0.00
			1 м.кв	0.00	0.00	1173.39	0.00	0.00
	11	Төмөрлөгийн үйлдвэр (Үндсэн цех)	1 м.кв	1714.34	1613.98	1490.73	0.00	0.00
	12	Бетон эдлэлийн цех (Үндсэн цех)	1 м.кв	0.00	1366.22	1188.01	0.00	0.00
			1 м.куб	0.00	0.00	1540.70	0.00	0.00
13	Биохимийн үйлдвэр (Үндсэн цех)	1 м.кв	0.00	1059.14	921.00	0.00	0.00	
14	Халаалтын тогооны барилга	1 м.кв	1503.15	1366.50	1161.53	1045.38	0.00	
Дөрөв,Хөдөө аж ахуйн барилга	1	Сүүний ферм	1 үнээ	2548.80	0.00	2166.48	1911.60	0.00
		Энгийн ферм	1 үнээ	0.00	0.00	632.20	534.10	0.00
	2	Гахайн байр	1 мэгж	896.72	0.00	0.00	0.00	0.00
			1 м.кв	1000.96	0.00	850.81	750.72	0.00
	3	Тэжээлийн агуулах	1 м.кв	723.95	0.00	615.35	542.96	0.00
			1 тн	0.00	812.48	0.00	0.00	0.00
	4	Ногооны агуулах	1 м.кв	0.00	1149.46	919.57	862.09	0.00
			1 тн	0.00	1028.09	0.00	0.00	0.00
5	Зоорь	1 м.куб	0.00	741.75	593.40	556.31	0.00	
Тав.Тусгай	д/д	Нэр төрөл			Хүчин чадал		Нийт хүч чадлын жишиг үнэлгээ /сая төг/	
	1	Цементийн агуулах			100 тн		29.43	

	Цементийн агуулах		1000 тн	92.65
2	Зуурмагийн үзэл /тоног төхөөрөмжийн хамт/		1000 өдөр/м.куб	438.00
	Зуурмагийн үзэл /тоног төхөөрөмжийн хамт/		3000 өдөр/м.куб	2004.51
3	Тавцан /ачиж буулгах/	Угсармал бетон хавтан	1 м.кв	124.42
		Цутгамал бетон	1 м.кв	154.38
		Металл тулгууртай угсармал бетон хавтан	1 м.кв	308.31
4	Үр тариа хадгалах сав /метал силос, элеватор/	180 тн - 300 тн	1 м.куб	152.60
	Үр тариа хадгалах сав /метал силос, элеватор/	300 тн - 1000 тн	1 м.куб	130.80
5	Резервуар	ил	1 м.куб	271.63
		дагд	1 м.куб	475.02
6	Далан	шороон хучилттай	1 м.кв	168.30
		бетон хучилттай	1 у.м	212.11
7	Шатахуун түгээх станц	түгээгч, үйлчилгээний байртай	1 м.кв	1096.11
8	Гэрэлтүүлгийн цамхаг/матч/	Бетон суурьтай, металл	1 ширхэг	10015.57

**Б. ЖИЖИГ БАРИЛГУУДЫН  
НЭГЖ ХҮЧИН ЧАДЛЫН ЖИШИГ ҮНЭЛГЭЭ**

<b>д/д</b>	<b>Барилга байгууламжийн нэр</b>	<b>Хүчин чадлын хэмжих нэгж</b>	<b>Нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ /мян.төг/</b>
1	Банзан буюу бамбайн барилга	1 м.кв	278.83
2	Хөөсөнцөр дулаалгатай 1 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/ барилга	1 м.кв	462.63
3	Дүнзэн барилга	1 м.кв	417.55
4	Шургааган байшин	1 м.кв	209.12
5	Чулуун байшин	1 м.кв	209.12
6	Мод, тоосго, блокон холимог ханатай барилга	1 м.кв	428.40
7	Тоосго, бетон агуулах	1 м.кв	260.10
8	Мод, чулуун агуулах	1 м.кв	120.36
9	Сүрлэн байшин	1 м.кв	269.51
10	Саравч /агуулах/	1 м.кв	185,00
11	Хүлэмж /энгийн/	1 м.кв	14.92
12	Хүлэмж /үйлдвэрийн/	1 м.кв	59.69

## ИНЖЕНЕРИЙН БАЙГУУЛАМЖИЙН НЭГЖ ХҮЧИН ЧАДЛЫН ҮНЭЛГЭЭ

1. Гадна дулааны сүлжээ, барилга байгууламж

Сувгийн төрөл	Сувгийн хэмжээ	Хоолойн материал	Хоолойн хэмжээ	1м-ийн үнэлгээ /сая. төг/
Тоосго	800x385	Ган	2 ф89, ф57	0.79
	1200x460		2ф89, 2ф57, ф32	1.15
	1600x460		ф108, ф108, ф108, ф89, ф57	1.19
	1800x610		ф108, ф108, ф108, ф89, ф57	1.51
цутгамал	800x385	Ган	ф89, ф89, ф32	0.89
	1200x460		ф89, ф89, ф57, ф57, ф32	1.26
	1600x460		ф108, ф108, ф108, ф89, ф57	1.29
	1800x610		ф108, ф108, ф108, ф89, ф57	1.54
угсармал	900x450	Ган	ф89, ф89, ф32	0.68
	1200x600		ф89, ф89, ф57, ф57, ф32,	1.26
	1500x600		ф219, ф219, ф159	2.17
	2100x600		ф325, ф325, ф219	2.85
	2100x600		ф377, ф377	2.33
	2100x600		ф630, ф630	2.61
Нэвтрэх хонгил /2.4-ийн өргөнтэй, 3м-ийн өндөртэй хонгил/			Цутгамал т/б нэвтрэх сувагт байрлуулсан Ф40-250 хүртэлх дулааны, Ф50-150мм хүртэлх цэвэр усны, холбоо, цахилгаан, автомат дохиолол бүхий хонгилын иж бүрэн систем	7.17
Дулаан дамжуулах төвийн 1 иж бүрдлийн төсөвт өртөг /ДДТ иж бүрэн/			Хүчин чадал	1 ком-ын үнэлгээ /сая.төг/
УДДТөвийн барилга /Халаалт, салхивч, дулаан механик, цэвэр бохир ус, гэрэлтүүлэг, хүчит төхөөрөмж бүхий/			7ккал/цаг	548.22
УДДТөвийн барилга/Халаалт, салхивч, дулаан механик, цэвэр ус, бохир ус, гэрэлтүүлэг, хүчит төхөөрөмж бүхий/			1-5 ккал/цаг	304.4

2. Ариутгах татуургын сүлжээ, барилга байгууламж

Бохирын шугам	Хоолойн төрөл	Хоолойн хэмжээ	1м-ийн үнэлгээ /сая. төг/
Хуванцар	Полиэтилен хуниаст гадаргуутай /SN8/	Ф100	0.17
		Ф150	0.31
		Ф300	0.33
		Ф800	0.44
Ширэм	Зөөлөн ширэм /Ductile iron/	Ф100	0.23
		Ф150	0.26
		Ф300	0.33
		Ф800	0.84
Төмөр бетон	Бурзант төмөр бетон /6м урттай/	Ф300	0.20
		Ф450	0.25
		Ф500	0.35
		Ф800	0.43
Бохирын цооног	Зориулалт	Хүчин чадал	1 м3-ийн үнэлгээ /сая.төг/
Цутгамал төмөр бетон	Ахуйн Гүйдвэрийн	(30м3-40м3)	1.66
Цэвэрлэх байгууламж /ахуйн хэрэглээний/		Хүчин чадал	1 м3-ийн үнэлгээ /сая.төг/
		Барилга, халаалт салхивч, цэвэр бохир ус, гэрэлтүүлэг, элсний талбай, лагийн талбай, биоцөөрөм, эрлифт, жигдрүүлэх сан, бусад шугам сүлжээ	12.66
Цэвэрлэх байгууламж /гүйдвэрийн/		Сараалжийн барилга, бохирын шугам, халаалт салхивч, технологийн хэсэг, цөөрмийн далан, биоцөөрмүүд	8.69
Бохир усны насос станц		Цутгамал төмөр бетон суурь бүхий сандвичэн барилга /халаалт, цэвэр, бохир ус, гэрэлтүүлэг, технологийн хэсгийн хамт/	1.89

## 3. Ус хангамжийн сүлжээ, барилга байгууламж

№	Цэвэр усны шугам	Хоолойн төрөл	Хоолойн хэмжээ	1м-ийн үнэлгээ /сая. төг/
1	Хуванцар	HDPE PE100 SDR11	Ф110	0.20
			Ф200	0.24
			Ф250	0.25
			Ф355	0.41
			Ф400	0.50
			Ф450	0.56
			Ф500	0.83
			Ф630	1.05
2	Ган	Шулуун оёдолтой	Ф80	0.16
			Ф150	0.17
			Ф325	0.49
			Ф600	0.66
			Ф800	1.26
3	Усан сан	Цутгамал төмөр бетон	Хүчин чадал	1 м3-ийн үнэлгээ /сая.төг/
			Усан сан, халаалтын байр, манаачийн бутка, халаалт, салхивч, гэрэлтүүлэг, технологийн хэсэг /500-1500м3/	0.50

## 4. Холбооны шугам сүлжээ

№	Ангилал	Хүчин чадал	1м-ийн үнэлгээ /сая. төг/
1	Гол сувагчлал, угсармал төмөр бетон худаг /ф-110 мм/	(2+0) сувагчлалтай, L4Т төрлийн /жижиг/	0.10
		(4+0) сувагчлалтай, L5Т төрлийн /дунд/	0.13
		(6+0) сувагчлалтай, M1 төрлийн /том/	0.18
		(9+0) сувагчлалтай, M1 төрлийн /том/	0.23
		(0+2) сувагчлалтай, L4Т төрлийн /жижиг/	0.054

	Салбар сувагчлал /ф-63 мм/, угсармал төмөр бетон худаг	(0+4) сувагчлалтай, L5T төрлийн /дунд/	0.06
2	Бэлэн сувагчлалаар кабель суурилуулах	Шилэн кабель FO8-FO12	0.004
		Шилэн кабель FO-12	0.0045
		Шилэн кабель FO-24	0.0056
		Шилэн кабель FO-48	0.009
		Шилэн кабель FO-96	0.011
		Шилэн кабель FO-144	0.014
		Физик кабель 10 хос	0.006
		Физик кабель 20 хос	0.007
		Физик кабель 30 хос	0.009
		Физик кабель 50 хос	0.012
		Физик кабель 100 хос	0.02
		Физик кабель 200 хос	0.035
3	Агаарын баганат шугам байгуулж, кабель татах	Шилэн кабель FO8, FO12, FO24, FO48	0.01
		Шилэн кабель FO-12	0.0106
		Шилэн кабель FO-24	0.011
		Шилэн кабель FO-48	0.012
		Шилэн кабель FO-96	0.015
		Физик кабель 10 хос-30 хос хүртэл	0.011
		Физик кабель 20 хос	0.012
		Физик кабель 30 хос	0.013
		Физик кабель 50 хос	0.014
		Физик кабель 100 хос	0.018
4	Газрын кабель суурилуулах	Шилэн кабель FO-12, FO24, FO48	0.022
		Шилэн кабель FO-24	0.023
		Шилэн кабель FO-48	0.024
		Шилэн кабель FO-96	0.027
		Физик кабель 50 хос	0.028
		Физик кабель 100 хос	0.030
		Физик кабель 200 хос	0.038
5	<b>Ангилал</b>	<b>Хүчин чадал</b>	<b>1 ком-ын үнэлгээ /сая.төг/</b>
	Хуваарилах шүүгээ	Физик кабелийн	2.98
		Шилэн кабелийн	4.83

**5.Цахилгааны шугам сүлжээ, барилга байгууламж**

Цахилгааны барилга байгууламж, дамжуулах шугамын нэр	Төрөл	Хүчин чадал	1м-ийн үнэлгээ /сая. төг/
А. Цахилгаан дамжуулах шугам	кабель /Хөнгөнцагаан голтой/	0.4 кВ 3х35+1х16 мм2	0.041
		0.4 кВ 3х70+1х35 мм2	0.047
		0.4 кВ 3х95+1х50 мм2	0.055
		0.4 кВ 3х185+1х95 мм2	0.072
		0.4 кВ 3х240+1х120 мм2	0.076
		10 кВ 3х35 мм2	0.051
		10 кВ 3х70 мм2	0.062
		10 кВ 3х95 мм2	0.066
		10 кВ 3х185 мм2	0.079
		10 кВ 3х240 мм2	0.083
	Агаарын шугам	0.4 кВ СИП утастай	0.032
		10 кВ АС утастай	0.028
		15 кВ АС утастай	0.029
		35 кВ АС утастай110 кВ	0.046
Б. Цахилгааны барилга байгууламж	Агаарын дэд өртөө	10 /0.4 кВ, 100кВа	24.06
		10 /0.4 кВ, 160кВа	26.18
		10/0.4 кВ, 250 кВа	28.19
		10/0.4 кВ, 400 кВа	32.28
		35/0.4кВ, 400 кВа	102.39
	Хаалттай дэд өртөө /Ачаалал таслагчтай/	10 /0.4 кВ, 250кВа	251.11
		10 /0.4 кВ, 400кВа	259.27
		10/0.4 кВ, 630 кВа	269.98
		10/0.4 кВ, 800 кВа	245.49
		10/0.4кВ, 1000 кВа	310.15
	Хаалттай дэд өртөө /Вакуум таслууртай/	10 /0.4 кВ, 250кВа	360.29
		10 /0.4 кВ, 400кВа	368.56
		10/0.4 кВ, 630 кВа	384.46
		10/0.4 кВ, 800 кВа	348.52
		10/0.4кВ, 1000 кВа	417.85
		10 /0.4 кВ, 160кВа	31.05

	Иж бүрэн дэд өртөө /КТПН/	10 /0.4 кВ, 400кВа	40.7
		10/0.4 кВ, 630 кВа	46.0
	Хаалттай хувиарлах байгууламж	16 ячейктай	594.75
		20 ячейктай	826.87

**6. Гүүр, авто замын барилга байгууламж**

А. Гүүрийн барилга байгууламж	Гүүрийн төрөл	Гүүрийн өргөн	1 м-ийн төсөвт өртөг /сая. Төг/
	Төмөр бетон	6м	15.8
	Модон	6м	6.3

Б. Авто замын барилга байгууламж	Хучилтын төрөл	Замын өргөн	1 км-ийн төсөвт өртөг /сая. Төг/
	Асфальто 5см	6м	571.7
	Асфальто 7см	Борооны ус зайлуулах шугам, явган хүний замын хамт	857.5
	Хайрга	6м	518.2
	Сайжруулсан шороо	6м	261.4

**7. Үерийн хамгаалалтын барилга байгууламж**

А. Үерийн далан суваг	Төрөл	Сувгийн өргөн	1 м-ийн төсөвт өртөг /сая. Төг/
	Ул болон налууд төмөр бетон	6-9 м өргөн	1.1
	Налууд төмөр бетон доторлогоотой		

Б. Ус зайлуулах суваг	Төрөл	Сувгийн өргөн	1 м-ийн төсөвт өртөг /сая. Төг/
	Чулуун доторлогоотой	1м өргөн, 1 м гүн	0.36

**БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН ҮНЭЛГЭЭГ НУТАГ ДЭВСГЭРИЙН БҮСЧЛЭЛЭЭР  
ТООЦОХ ИТГЭЛЦҮҮР****А.АЙМАГ, СУМ**

№	Улс, аймаг, хот	Аймгийн тев
1	Улаанбаатар хот	1
2	Архангай	0.68
3	Баянхонгор	0.82
4	Булган	0.66
5	Говь-Алтай	0.73
6	Дархан-Уул	0.83
7	Дорноговь	0.69
8	Дорнод	0.74
9	Дундговь	0.67
10	Завхан	0.69
11	Орхон	0.68
12	Өвөрхангай	0.66
13	Өмнөговь	0.65
14	Сүхбаатар	0.52
15	Сэлэнгэ	0.63
16	Төв	0.64
17	Увс	0.74
18	Хөвсгөл	0.75
19	Хэнтий	0.63
20	Ховд	0.73
21	Баян-Өлгий	0.69
22	Говьсүмбэр	0.67
23	Өмнөговь аймгийн Цогтцэций, Ханбогд сум, Дорноговь аймгийн Замын-Үүд сум	0.69

**Б. ГАДААД ДАХЬ ДИПЛОМАТ ТӨЛӨӨЛӨГЧИЙН ГАЗРУУД БАЙРЛАХ УЛС  
ОРНООР**

№	Улс	Хот	Хотын төвд	Хотоос зайдуу
1	АБНЕУ	Каир	1.48	0.98
2	Австрали	Канберра	10.51	7.89
3	Австри	Вена	20.81	10.41
4	АНУ	Вашингтон	11.88	6.46
5	АНУ	Нью-Йорк	29.97	18.73
6	АНУ	Сан Франциско	22.48	18.54
7	Бельги	Брюссель	7.91	6.24
8	БНАСАУ	Пхеньян	-	-
9	БНКазакстан Улс	Алмата	2.47	1.81
10	БНКазакстан Улс	Астана	2.66	1.86
11	БНКирииз Улс	Бишкек	1.57	1.22
12	БНТУ	Анкара	2.02	1.21
13	БНТУлс	Истанбул	6.05	2.42
14	БНХАУ	Эрэн	41.21	19.23
15	Болгар	Софи	8.23	2.74
16	Бразил	Бразил	3.57	2.20
17	Вьетнам	Ханой	3.39	2.09
18	Герман	Берлин	3.40	2.34
19	ИБУИВУ	Лондон	5.32	3.38
20	Индонези	Жакарта	9.17	2.29
21	Итали	Ром	12.49	8.33
22	Канад	Оттава	47.14	23.57
23	Куба	Гавана	6.22	2.49
24	Кувейт	Ал-Зара	20.81	8.32
25	Лаос	Вьентьян	12.45	6.12
26	ОХУ	Кызыль	1.74	0.52
27	ОХУ	Москва	5.77	5.77
28	ОХУ	Улаан-Үүд	2.09	1.39
29	ОХУ	Эрхүү	14.05	5.62
30	Польш	Варшав	1.87	1.56
31	Сингапур	Сингапур	1.97	1.65
32	Солонгос	Сөүл	1.69	1.41
33	Тайланд	Бангкок	7.32	3.90
34	Унгар	Будапешт	42.14	21.07
35	Франц	Парис	66.81	42.12
36	Хонконг	Хонконг	32.64	19.58
37	Хятад	Бээжин	9.84	5.46
38	Хятад	Хайлари	6.60	3.96

**ТӨСӨЛ**

39	Хятад	Хөххот	24.98	17.07
40	Чех	Прага	12.23	6.52
41	Швед	Стокгольм	20.27	15.20
42	Швейцарь	Женев	26.11	17.41
43	Энэтхэг	Дели	6.95	3.87
44	Япон	Осака	7.95	6.36
45	Япон	Токио	25.45	11.13

---

**НИЙТИЙН ЭЗЭМШЛИЙН БАЙГУУЛАМЖИЙН  
НЭГЖ ХҮЧИН ЧАДЛЫН ҮНЭЛГЭЭ**

д/д	Нэр төрөл	Хийцийн төрөл	Хүчин чадлын хэмжих нэгж	Нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ /мян.төг/
1	Хашаа, хашлага, хайс	Угсармал төмөр бетон хашаа	1 м.кв	46.41
2		Төмөр сараалжин /тоосго, бетон суурьтай/ хашаа	1 м.кв	41.82
3		Төмөр/нимгэн төмөр/ хашаа	1 м.кв	11.02
4		Тоосго, блокон хашаа	1 м.кв	45.78
5		Торон хашаа	1 м.кв	8.32
6		Модон хашаа	1 м.кв	25.42
7		Модон сараалжин хайс, хашлага	1 м.кв	6.94
8		Өргөст торон хашлага	1 м.кв	4.00
9	Авто машины болон явган зам, талбай	Бетон хучилттай автомашины зогсоол	1 м.кв	69.36
10		Асфальтобетон хучилттай автомашины зогсоол	1 м.кв	63.55
11		Сайжруулсан шороон хучилттай автомашины зогсоол	1 м.кв	9.00
12		Бетон хучилттай явган зам, талбай	1 м.кв	32.95
13		Шигтгэмэл хавтан хучилттай явган зам, талбай	1 м.кв	49.47**
14	Ногоон байгууламж, тохижилт	Зүлэгжүүлсэн талбай	1 м.кв	11.93
15		Биеийн тамирын талбай	1 м.кв	34.68
16		Тоглоомын талбай	1 м.кв	86.70
17		Шилмүүст мод	1 суулгац	39.07
18		Навчит мод	1 суулгац	7.45
19		Бут, сөөг	1 суулгац	5.10
20		Сүүдрэвч	1 м.кв	80.00
20		Гэрэлтүүлэг /металл шонтой/	1 ширхэг	459.00
21		Гэрэлтүүлэг /бетон шонтой/	1 ширхэг	69.36
22		Бие засах газар/жорлон/	1 хүн	471.00
23	Нийтийн бие засах газар	1 м.кв	750.00	

\*\* гадаад улс оронд тухайн орны зах зээлийн жишиг мэдээлэлд тулгуурлан өөрчилж болно.

## ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНД БАРИМТЛАХ ҮЛ ХӨДЛӨХ БА ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН АШИГЛАЛТЫН НОРМАТИВ ХУГАЦАА

№	Үндсэн хөрөнгийн төрөл, зүйл	Элэгдэл тооцоход баримтлах хугацаа, жил	
		Сайн	Дундаж
<b>Нэг. Барилга байгууламж</b>			
<b>1.1. Орон сууцны болон оффисийн зориулалттай барилга</b>			
1	Төмөр бетон суурь, араг бүтээц, цутгамал ханатай, оффисийн болон орон сууцны барилга	90	80
2	Төмөр бетон суурь, араг бүтээц, блокон болон тоосгон ханатай оффисийн болон орон сууцны барилга	70	60
3	Төмөр бетон суурь, төмөр араг бүтээц, шилэн фасадтай барилга	70	65
4	Угсармал хавтгалжин барилга	70	60
5	Бетон суурьтай, тоосго, блокон ханатай, угсармал болон бетон хучилттай барилга	60	50
6	Бетон суурьтай, тоосго, блокон ханатай, модон хучилттай барилга	50	45
7	Холимог бүтэцтэй болон дүнзэн байшин	40	35
8	Төмөр бетон суурьтай, сендвичэн оффисын барилга	35	30
9	Зуслангийн модон байшин, угсармал болон бусад хөнгөвчилсөн хийцийн модон байшин	30	20
<b>1.2. Үйлдвэрлэл, худалдаа, үйлчилгээ, олон нийтийн зориулалттай барилга</b>			
10	Төмөр бетон суурь, карказтай, блокон болон тоосгон ханатай үйлдвэрлэл, үйлчилгээ, олон нийтийн барилга	70	60
11	Төмөр бетон суурьтай блокон болон тоосгон өрлөгтэй үйлдвэрлэл, үйлчилгээний барилга	60	55
12	Төмөр бетон суурьтай, төмөр араг бүтээц, сендвичэн ханатай үйлдвэрлэл, үйлчилгээний барилга	50	30
13	Бетон суурьтай, тоосго, блокон ханатай, угсармал болон бетон хучилттай барилга	60	50
14	Бетон суурьтай, тоосго, блокон ханатай, модон хучилттай барилга	50	45
15	Төмөр бетон буюу цутгамал суурьтай тоосго, блокон агуулах, гаражийн зориулалттай барилга	60	50
16	Том хавтгаалжин ханатай үйлдвэрийн барилга	60	50
17	Бетон суурьтай сендвичэн агуулах, гаражийн зориулалттай барилга	40	30
18	Холимог хийцтэй агуулах, гаражийн зориулалттай барилга	45	40
19	Банз, шургааг, наамал модон, шитэн ханатай байшин	40	30
20	Бетон суурьтай, тоосго, чулуу, блокон ханатай худаг, уурын зуухны зориулалттай барилга	55	45
<b>1.3. Нийтийн эзэмшлийн талбайн байгууламж</b>			
21	Сандал, сүүдрэвч, хогийн сав		10
22	Автобус, троллейбусны буудал		10
23	Өнгөт хавтан, чулуун талбай, явган хүний зам		25
24	Явган хайс, хашлага		8
25	Тоглоомын болон биеийн тамирын талбай		10
26	Угсармал, цутгамал төмөр бетон далан, үерийн далан		60

27	Гадна реклам чимэглэл, тэмдэг		5
28	Гадна гэрэлтүүлгийн төхөөрөмж		10
<b>1.4. Улс, орон нутгийн чанартай зам, замын байгууламж</b>			
29	Асфальт бетон хучилттай зам		13
30	Цемент бетон хучилттай зам		25
31	Хөнгөөчилсөн хучилттай зам		8
32	Хайрган зам		10
33	Сайжруулсан хөрсөн зам		4
34	Төмөр бетон гүүр		75
35	Модон гүүр		20
<b>1.5. Бусад байгууламж</b>			
36	Төмөр, төмөр бетон тулгууртай 0,4-20 кВ хүчдэлийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугам /ЦДАШ/		30
37	Модон тулгууртай 0,4-20 кВ хүчдэлийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугам /ЦДАШ/		15
38	Төмөр, төмөр бетон тулгууртай 35-220, 330 кВ хүчдэлийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугам /ЦДАШ/		50
39	Модон тулгууртай 35-220, 330 кВ хүчдэлийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугам /ЦДАШ/		30
40	Цахилгаан дамжуулах кабель шугамын байгууламж /ЦДКаш/		40
41	Цэвэр ус гатах, бохир ус зайлуулах байгууламж		20
42	Цахилгаан станц болон уурын зуухны яндан /чулуун, төмөр бетон/		50
43	Цахилгаан станц болон уурын зуухны яндан /төмөр/		25
44	Бетон зуурмагийн узель, бетон цутгалтын силос, нүүрсний бункер		30
45	Үр тариа хадгалах силос		30
46	Зоорь		20
47	Модон араг бүтээцтэй, плёнкон хучилттай, энгийн зориулалттай хүлэмж		8
48	Модон болон төмөр араг бүтээцтэй, плёнкон хучилттай үйлдвэрийн аргаар баригдсан хүлэмж		25
49	Төмөр араг бүтээцтэй, шилэн болон плёнкон хучилттай хүлэмж		30
50	Төмөр бетон суурьтай, төмөр болон цутгамал хашаа		30
51	Хад чулуун хашаа болон гинжин, төмөр хашаа		25
52	Модон хашаа		15
53	Малын хашаа, хороо		15
54	Худаг, ус хангамжийн цооног		20
55	Худаг, ус хангамжийн цооног, цамхаг /төмөр/		20
56	Худаг, ус хангамжийн цооног, цамхаг /гоосго/		40
57	Услалтын систем /байгууламжаар/		25
58	Шатахуун түгээх станцын түгээгүүр, бусад байгууламж		20
59	Газрын тосны хайгуул, олборлолтын талбайд ашигладаг нүүдлийн сууц		5
60	Гэр		15
61	Контейнер /төмөр чингалэг/		20
<b>Хоёр. Машин, тоног төхөөрөмж</b>		<b>Сайн</b>	<b>Дундаж</b>
<b>2.1. Барилгын материалын үйлдвэрийн машин, тоног төхөөрөмж</b>			
62	Дугуй болон хонгил зуух, тээрэм, хайлах, цутгах, төмөр эдлэл хийх тоног төхөөрөмж, хатаагуур, түүний тоноглол	15	10

63	Эргэх зуух, металл боловсруулах суурь машин, хайлах, цутгах, тоосгоны шавар боловсруулах болон механизмын засварын үйлдвэрийн технологийн тоног төхөөрөмж, гидро карьер, цахилгаан зуух, керамик эдлэхүүний бүх төрлийн тунгаагч, арматур сунгах, таслах, нугалах болон эрдэс хөөөн эдлэхүүний тоног төхөөрөмж	27	25
64	Бетон эдлэл хээлэх болон зуурмагийн үзелийн бүх төхөөрөмж, бетон зуурагч, карьерын тэжээгүүр, бутлах, ялгах, шигших тоног төхөөрөмж, тоосго, хавтанцар үйлдвэрлэх шахуурга	10	8
65	Доргиурт ширээ	6	4
66	Угааж цэвэрлэх, тослох, цэнэглэх, задагж угсрах зэрэг зориулалтын тоног төхөөрөмж	7	5
<b>2.2. Эрчим хүч, уул уурхайн үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж</b>			
67	Дулааны шугам, далд уурхайн төмөр, төмөр бетон бэхэлгээ, уурхайн бусад байгууламж	40	35
68	Бүх төрлийн зуух, турбин, 35 кв хүртэл хүчдэлтэй цахилгаан дамжуулах агаарын болон кабель шугам, дэд өртөө, 5-аас дээш шоо метр багтаамжийн шанагатай экскаватор, илчит тэрэг, цахилгаан зүтгүүр	20	15
69	Минутад 500 хүртэл болон 501-1000 эргэх хурдтай дизель генератор, өрмийн машин, бульдозер, автогрейдер, 32-оос дээш шоо метр багтаамжтай думпкар, төрөл бүрийн бутлагч, шигшүүр, конвейер, төрөл бүрийн насос, нар, салхины цахилгаан үүсгүүр	10	8
70	Авто самосвал, дизель генератор, 32 шоо метр хүртэл багтаамжтай думпкар, эрдэс түүхий эд боловсруулах төхөөрөмжүүд, туузан дамжуулагч	9	7
<b>2.3. Ноос боловсруулах үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж</b>			
71	Хялгас ялгах, самнах, ноос сэмлэх, сэгсрэх, зулхай шивэх, эсгий гутал хийх тоног төхөөрөмж	12	10
72	Зүү, кардаар самнах, ээрэх, эрчлэх, давхарлан ороох, ноос, утас хатаах, эсгий, эсгий гутал агшаах, нягтруулах, эсгий гутал уллах, хэвлэх, ноос нэхэх, дугуй сүлжих, нэхмэл эдлэл хийх тоног төхөөрөмж, нэхмэлийн болон туузлах, хивс нэхэх машин, бохир ноос угаах, хатаах агрегат, босоо шахуургат пресс, ноос зөөвөрлөх хийн төхөөрөмж, чийгшүүлэх тоноглол, ноос боловсруулах үйлдвэрийн бусад туслах машин	10	8
73	Сүлжих машин төхөөрөмж	10	8
74	Ноос баглах зориулалт бүхий хэвтээ шахуургат пресс, даахь ураг машин	10	8
<b>2.4. Арьс, шир боловсруулах үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж</b>			
75	Арьсанд механик боловсруулалт хийх, арьс хатаах төхөөрөмж, арьс будах агрегат	10	8
76	Арьс махлах, хуваах, шахах, хусах, сунгах, индүүдэх төхөөрөмж, арьс шир боловсруулахад хэрэглэгдэх барабан, баржас	10	8
77	Нойтон боловсруулалтын туслах төхөөрөмж	10	8
<b>2.5. Оёдлын үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж</b>			
78	Бүх төрлийн оёдлын машин, эсгүүр, нэхий, арьс ширний машин, гутлын ул, эсгий үйлдвэрлэх төхөөрөмж, гутал уллах, хэвлэх машин, гутлын хэвлүүр, цавуу, химийн уусмал найруулах төхөөрөмж	10	8
79	Оёдлын үйлдвэрийн гүйцэтгэн боловсруулах ажлын машин, тоног төхөөрөмж	10	8
80	Дамжлага дундын бусад тоног төхөөрөмж	10	8
<b>2.6. Мод боловсруулах үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж</b>			

81	Хатаалгын камер, тунель, кабин, өнгөлгөөний суурь машин, фанерь хуулганы, шүдэнзний, цаас, картоны үйлдвэрийн машин, мод, гуалин буулгах, ялгах төхөөрөмж, модон хийц боловсруулах суурь машин, зоргодос гаргах машин, хавтангийн үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж	10	8
82	Халуун, хүйтэн шахуурган хавчаар, хавтан хийц боловсруулах суурь машин, хавтангийн үйлдвэрийн барабан, хатаагуур, дагалдах төхөөрөмж	9	7
83	Хөрөө рям, дагалдах тоноглол	8	5
84	Мод цагаалж ачих трактор, мод тээврийн автомашин, чиргүүл	8	5
85	Дотоод шаталтат хөдөлгүүрт хөрөө	8	5
<b>2.7. Шил, шаазангийн үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж</b>			
86	Түүхий эд шатаах, хатаах зуух, шаазан шатаах зуух	12	10
85	Түүхий эд бутлах, тээрэмдэх, шигших төхөөрөмж, шаазан эдлэлийн масс бэлтгэх машин, шилэн эдлэлд гүйцэтгэн боловсруулалт хийх төхөөрөмж	10	8
86	Шил шярах, уяраах зуух, шилэн эдлэл шахаж хэвлэх автомат	8	7
87	Аяга хэвлэх машин, аяга шатаах шугам, шил хайлуулах зуух, шаазан бүтээгдэхүүн пааландаж угаах шугам	8	6
<b>2.8. Хүмсний үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж</b>			
88	Хөргөлт, мал нядалгааны болон саван, жимс, ногооны консерв, талх, нарийн боов, гурил, жигнэмэг, архи, дарс үйлдвэрлэх, өлөн гэдэс боловсруулах тоног төхөөрөмж	10	8
89	Хиам, консерв, гоймон, пүнтүүз, чихэр, сүү, пиво, амтат ус, квас, спирт үйлдвэрлэх, хаягдал, яс боловсруулах машин, тоног төхөөрөмж	10	8
90	Давс боловсруулах, загас олборлох төхөөрөмж	7	5
<b>2.9. Хэвлэлийн үйлдвэрийн машин, тоног төхөөрөмж</b>			
91	Өндөр хэвлэлийн ротац, том болон дунд форматын хэвлэлийн хавтгай машин, үсэг цутгах, мөрөөр цутгах, цаас нугалах, үдэх болон цуглуулгын машин, цаас хөвж огтлох, хавтас хийх машин	10	8
92	Офсет хэвлэлийн бүх төрлийн машин, тоног төхөөрөмж, мөрөөр өрж цутгах машин, өндөр хэвлэлийн бага форматын хавтгай тигель машин, товхимлын агрегатмашин, цавуун бэхэлгээ хийх, бүх төрлийн огтолгооны машин, блок боловсруулах болон дээтэрлэгээний иж бүрэн агрегат	10	8
<b>2.10. Хөдөө аж ахуй машин, тоног төхөөрөмж</b>			
93	Зөгийн аж ахуйн тоног төхөөрөмж	14	12
94	Бороожуулагч машин, агрегат, дугуйт болон гинжит трактор, үр тарианы комбайн, тариа цэвэрлэх, хатаах, няцлах, бутлах, шигших, дугаарлах, ачих, буулгах төхөөрөмж, гурил, тэжээлийн үйлдвэрийн бусад тоног төхөөрөмж, усны бүх төрлийн зөөврийн шахуурга, шувуу нядлах, шувууны мах боловсруулах төхөөрөмж	12	10
95	Өөрөө явагч механизм, төрөл бүрийн хөрс сийрүүлэгч, анжис, хөдөө аж ахуйн чиргүүл, дүүжин машин, мал, гахай, ан амьтдын аж ахуйн зориулалттай тоног төхөөрөмж, инкубатор, шувууны суудлын задгай төхөөрөмж, торон хайс, үр тариа холих, жорлох болон цехийн дотоод тээврийн тоног төхөөрөмж	9	7
96	Үр тариа хальслах, өнгөлөх тоног төхөөрөмж	7	5
97	Шувууны байрны салхивчийн төхөөрөмж	6	4
<b>2.11. Зам, гүүрийн болон барилгын машин, тоног төхөөрөмж</b>			
98	Асфальт холигч, 15 шоо метрээс илүү багтаамжтай шанага бүхий скрепер, зам гүүрийн төхөөрөмжөөр тоноглогдсон бусад машин	12	10

99	Аэродром, бетон хучилттай замд зориулсан иж бүрэн машин, 90-ээс дээш морины хүчтэй грейдер, скрепер, хайрга, дайрга тараах, хөрс хөлийх, жижиглэх машин, асфальт дэвсэгч, 5-15 шоо метр багтаамжтай скрепер, өөрөө явагч индүү	10	8
100	Бульдозер	10	8
101	0,5-20, түүнээс дээш шоо метрийн шанагатай экскаватор	10	8
102	Автокран	12	10
103	Цамхагт өргөгч болон хийн дугуйт кран	12	10
104	Чулуу бутлах төхөөрөмж	12	10
105	Замын лабораторийн тоног төхөөрөмж	12	10
106	Суурин болон өөрөө явагч бетон зуурагч	12	10
107	Битумын агуулах	17	15
108	Битум зөөгч болон тараагч машин	12	10
<b>2.12. Геологийн машин, тоног төхөөрөмж</b>			
109	Бүх төрлийн оптик хэрэгсэл, лабораторийн цахилгаан техник, дээж бутлах, боловсруулах техник, жин хэмжүүр	8	5
110	Улирлын ажиглагаатай явуулын өрмийн суурь машин, өрөмдлөгийн тоног төхөөрөмж	8	5
111	Цохилтот болон хийн өрөмдлөгийн суурь машин, соронзон хайгуул, хүндийн хүч, чичирхийлэл, цооногийн судалгааны багаж, цахилгаан хайгуулын болон цацраг хэмжүүрийн багаж	8	5
112	Суурин өрмийн суурь машин	7	5
113	Шатаалгын бүх төрлийн цахилгаан зуух	7	5
<b>2.13. Төмөр замын тээврийн хэрэгсэл</b>			
114	Төмөр замын ул шороо, төмөр бетон замын доогуурхи гарцны хиймэл төхөөрөмж, ачаа зөөж буулгах битүү тавцан	100	70
115	Ачаа зөөж буулгах задгай тавцан		40
116	Зорчигчийн тавцан		70
117	Төмөр замын дээд цогцос		20
118	Салаа төмөр замын дээд цогцос		25
119	Бүх төрлийн вагон, илчит тэрэг, цистерн, зорчигчийн тавцан, вагон угаах тавцан, гүүрэн кран, зам тавигч төхөөрөмжтэй балласжуулагч, моторт тавцан, зам цэвэрлэгч, шалгагч хэлбэлзэл шингээгчийг турших машин, сонгох холбооны зогсоогуур	27	25
120	Илчит тэрэг, Зорчигчийн вагон		25
121	Ачааны болон зорчигчийн вагоны хос дугуй		14
122	Ачааны битүү вагон		38
123	Ачааны тавцант вагон		40
124	Ачааны хагас вагон, Цистерн, ачааны бусад зориулалтын вагон		35
125	Вагон кузов засварлах машин, дрезина, хос дугуйн голын хүзүү зүлгэх, дугуй зорох, вагон засварлах машин, цахилгаан домкрат, дугуйн енхрөх гадаргууг зорох, зүтгүүрийн дугуй зорох машин, замын хориг хашаа, сонгох холбооны дундаж цэг шилжүүлэх байгууламж, зам хэмжигч	16	14
126	25 тоннын хос дугуйт домкрат, 15 тоннын шингэний домкрат, төмөр замаар явдаг кран, үе угсрах машин	13	11
127	Замаас авагддаг дрезина, өртөөний ажиллагааг хянах телевизийн систем, зөөврийн радио холбоо, автомат хадгаламж	10	7
128	Шуруп эрэгдэгч, замын боолт болон шуруп чангалагч, үе угсрах тавцан, дэр модны цахилгаан чигжүүр, зам төмөр тайрагч, түлхэгч, зүлгэгч механизм, цасны хаалт, радио холбооны төхөөрөмж	10	5

129	Вагоны кузов угаах машин	10	5
130	Вагон пүүлэх хэмжих хэрэгсэл	12	10
131	Тээвэрт хэрэглэгдэж байгаа чингэлэг	12	10
<b>2.14. Холбооны тоног төхөөрөмж</b>			
132	Холбооны бүх төрлийн цамхаг, агаарын бяганат болон кабель шугам, түүний суваг, тэдгээрийн бусад байгууламж	30	28
133	Радио, телевиз, телефон, телеграфын нягтруулга, холболт, дамжуулалтын төхөөрөмж, лабораторийн хэмжих хэрэгсэл, шуудангийн цахилгаан тоног төхөөрөмж	9	7
134	Холбооны хэрэглэгчийн энгийн техник хэрэгсэл, зай тэжээлийн байгууламж, суурин аккумулятор, гар станц, бүх төрлийн гагнуурын аппарат	7	5
135	Холбооны шилэн кабель	30	25
<b>2.15. Худалдаа, нийтийн хоолны тоног төхөөрөмж</b>			
136	Бага хүч чадлын болон суурин хөргөлтийн төхөөрөмж	15	13
137	Кассын автомат, хагас автомат аппарат, ачаа өргөх, буулгах, зөөх төхөөрөмж, дулаан, механик, жин хэмжүүрийн болон бусад төхөөрөмж	10	8
138	Ахуйн хэрэглээний хөргөгч, хөлдөөгч	8	6
<b>2.16. Шатахууны тоног төхөөрөмж</b>			
139	Агуулах сав /ган резервуар/	25	20
140	Түгээгүүр, насос, ачих, буулгах төхөөрөмж	10	8
<b>2.17. Нийтийн аж ахуй, үйлчилгээний тоног төхөөрөмж</b>			
141	Халаалтын болон хэрэглээний усны шугам, агаарын шугам, шугамын /өргөлтийн/ насос	25	21
142	Оёдол, угаалга, хими цэвэрлэгээний машин, халаах зуух, зүлэг, хяргах микротрактор	10	8
143	Гүний болон бохирын бүх төрлийн насос, бохирын станцын агааржуулагч	8	6
<b>2.18. Тооцоолон бодох техник, дохиолол хамгааллын хэрэгсэл, кино студийн тоног төхөөрөмж</b>			
144	Тооцоолон бодох техник хэрэгсэл	7	5
145	Дохиолол хамгааллын техник хэрэгсэл	12	10
146	Кино студи, кино театрын тоног төхөөрөмж, тасалгааны агааржуулагч	12	10
147	Мэдээлэл технологийн тоног төхөөрөмж	6	4
148	Хөгжмийн хэрэгсэл, дуу авиа, радио, телевиз	7	5
149	Бие бялдаржуулах болон биеийн тамирын техник хэрэгсэл	10	8
150	Эмнэлгийн оношлогоо, эмчилгээний багаж, тоног төхөөрөмжүүд	10	8
151	Ариутгал, халдваргүйтэлийн тоног төхөөрөмж	12	10
152	Лабораторийн болон мэс засал, сэхээн амьдруулах, яаралтай тусламж, эрчимт эмчилгээний багаж хэрэгсэл, тоног төхөөрөмж	8	5
153	Хэмжих хэрэгслийн тоног төхөөрөмжүүд	8	5
154	Геологи хайгуул, ашиглалтын талбайд ашигладаг хэмжих, тохируулах багаж хэрэгсэл	8	5
155	Геологийн кадастрын зураг хэвлэх тоног төхөөрөмж	8	5
<b>Гурав. Тавилга эд хогшил</b>			
156	Тавилга эд хогшил	12	10
<b>Дөрөв. Авто болон агаарын тээврийн хэрэгсэл</b>			
157	Ачааны, суудлын автомашин, эмнэлгийн болон тусгай тоноглолтой тээврийн хэрэгсэл	10	8
158	Автобус, троллейбус, чиргүүл	10	8

**ТӨСӨЛ**

159	Агаарын тээврийн хэрэгсэл /онгоц, нисдэг тэрэг/	25	22
160	Ачааны болон суудлын усан онгоц /металл/	15	13
161	Чиргүүл, төрөл бүрийн завь	9	7
162	Уулын мод зөөдөг машин механизм	8	5

---

**ИХ ЗАСВАРЫН ЗАРДЛЫГ КАПИТАЛЖУУЛАХ, ЭЛЭГДЛИЙГ ТООЦОХ,  
САНХҮҮГИЙН ТАЙЛАН БҮРТГЭЛД ТУСГАХАД БАРИМТЛАХ БАРИЛГА  
БАЙГУУЛАМЖИЙН ХИЙЦ ХЭСГИЙН ЭЛЕМЕНТЭЭРХ ЗАДАРГАА**

**А. Барилга**

№	Барилгын нэр	Үндсэн хийц	Дээвэр	Сан-техник	Цахилгаан
Нэг. Олон нийгмийн барилга	Цэцэрлэгийн барилга	79.97	5.67	8.73	5.63
	Сургуулийн барилга	82.70	2.95	5.85	8.50
	Спорт заалны барилга	81.47	9.70	5.10	3.74
	Өрхийн эмнэлэг, хороо, цагдаагийн хэсгийн барилга	84.60	2.75	5.45	7.20
	Захиргаа аж ахуйн барилга	84.18	5.10	5.40	5.33
	Худалдаа үйлчилгээний барилга	84.20	8.10	3.70	4.00
	Эрүүл мэндийн төв	87.95	1.90	4.30	5.85
	Эмнэлэг	87.50	2.00	4.62	5.88
	Ахмадын хөгжлийн төв	85.45	6.35	6.30	5.05
	Хөгжимт жүжгийн театр	94.70	2.30	1.60	1.40
	Банк	86.25	4.90	4.35	4.50
	Усан бассейн	83.90	10.40	2.80	2.90
	Соёлын төв	85.55	5.35	5.00	4.10
	Удирдлагын ордон	86.05	1.10	6.10	6.75
	Халуун ус	79.67	7.00	10.20	3.13
Хоёр. Үйлдвэр	Засварын цех	76.50	7.90	11.30	4.30
	Хөнгөн үйлдвэр	86.80	7.40	2.80	3.00
	Тэжээлийн үйлдвэр	87.80	6.90	3.00	2.30
	Барилгын материалын үйлдвэр	73.70	11.70	5.90	8.70
	Авто машины гараж	91.35	5.85	1.50	1.30
	Агуулах /сендвич/	84.00	12.40	1.80	1.80
	Агуулах /капитал/	80.50	8.50	5.30	5.70
Гурав. Орон сууц	Дотуур байр	88.15	5.00	4.60	2.25
	Нийтийн хоол	85.70	3.30	5.10	5.90
	Орон сууц	82.78	1.92	11.00	4.30

## Б. Инженерийн байгууламж

## 1. Дулааны шугам сүлжээ

№	Үе шатны ажлын нэр	100м-сувагт эзлэх хувь /Ф300мм хүртэлх/					Том хүчин чадалтай	
		2 хос дулааны	3 хос /цэвэр устай/	5 хос /халаалтын /	зөвхөн шугам солих	ил шугам	ил шугам	далд шугам
1	Газрын ажил	4%	5%	6%	0.3%	-	-	3%
2	Сувгийн ажил / тулгуур	35%	48%	44%	4%	40%	40%	30%
3	Шугамын угсралтын ажил	54%	32%	33%	96%	60%	60%	60%
4	Худгийн ажил	7%	11%	17%	-	0%		7%

## 2. Цэвэр усны шугам сүлжээ

№	Үе шатны ажлын нэр	100 м-т эзлэх хувь			
		Ган /Ф500мм хүртэл/	Ган /Ф600мм дээш/	Полиэтилен /PE/	Ширэм
1	Газрын ажил	34%	10%	22%	33%
2	Шугамын угсралтын ажил	59%	87%	72%	62%
3	Худгийн ажил	8%	3%	6%	5%

## 3. Бохирын шугам сүлжээ

№	Үе шатны ажлын нэр	100 м-т эзлэх хувь		
		бетон	хуванцар	ширэм
1	Газрын ажил	35%	37%	33%
2	Шугамын угсралтын ажил	37%	45%	62%
3	Худгийн ажил	28%	18%	5%

4. Холбооны барилга байгууламж

№	Үе шатны ажлын нэр	100м-т эзлэх хувь
1	Газрын ажил	29%
2	Сувагчлал байгуулах	24%
3	Кабель	21%
4	Залгаа болон муфт	2%
5	Төгсгөлийн төхөөрөмж	4%
6	Худаг суурилуулах	20%

5. Холбооны цамхаг

№	Үе шатны ажлын нэр	100м-т эзлэх хувь
1	Суурийн ажил	20%
2	Цамхагийг объектод угсрах ажил	53%
3	Бусад ажил	11%
4	Газрын ажил	16%

6. Эрчим хүчний барилга байгууламж

№	Барилга байгууламжийн төрөл	1 ком-д эзлэх хувь	
		Барилга угсралт	Тоног төхөөрөмж
1	РП-17 хаалттай хуваарилах байгууламж /16 ячейк, 1 шинийн гүүр, реле, скада панель	17%	83%
2	10КВ-ийн хуваарилах байгууламж /20 ячейктай/	30%	70%
3	10/0.4кВ-ийн Хаалттай дэд станц	30%	70%

7. Ус, Дулаан дамжуулах төв

№	Үе шатны ажлын нэр	1 ком-д эзлэх хувь
1	Газрын ажил	1.2%
2	Каркасын ажил	20.3%

3	Хана, хамар ханын ажил	8.5%
4	Шалны ажил	1.5%
5	Дээврийн ажил	4.7%
6	Заслын ажил	3.1%
7	Бусад ажил	1.9%
8	Дулаан механик	50.8%
9	Халаалтын ажил	3.3%
10	Салхивчийн ажил	0.2%
11	Ариутгах татуургын ажил	0.6%
12	Усан хангамжийн ажил	1.7%
13	Дотор гэрэлтүүлэгчийн ажил	2.1%

#### 8. Түннелийн барилга

№	Үе шатны ажлын нэр	100м-т эзлэх хувь
1	Газрын ажил	1.5%
2	Төмөр бетон хонгилын ажил	61.3%
3	ОЦ 1-10 гол шугамын ажил	12.3%
4	Дулааны худаг 3ш	2.8%
5	Агаар сорох систем 2ш	1.2%
6	Гадна цэвэр усны шугамын ажил	4.4%
7	Гадна бохир усны шугамын ажил	0.0%
8	ЦТП-ийн хаалтын ажил	5.8%
9	Хүчит төхөөрөмжийн ажил	2.6%
10	Автомат удирдлагын ажил	2.4%
11	Холбоо дохиоллын ажил	5.7%

9. Цэвэрлэх байгууламж

№	Үе шатны ажлын нэр	1 ком-д эзлэх хувь
1	Барилга	26%
2	Хуванцар савны т/б хийц	4%
3	Халаалт салхивч	3%
4	Цэвэр бохир ус	0.5%
5	Гэрэлтүүлэг	6%
6	Элсний талбай	0.5%
7	Лагийн талбай	1%
8	Биоцеерем	9%
9	Эрлифт	1%
10	Агааржуулалт	1%
11	Шугам сүлжээ	3%
12	Гадна бохир ус	21%
13	Тоног төхөөрөмж	24%

10. Усан сан

№	Үе шатны ажлын нэр	1 ком-д эзлэх хувь
1	Газрын ажил	5%
2	Усан сангийн угсралтын ажил	40%
3	Технологийн хэсэг	1%
4	Халаалтын байр	16%
5	Манаачийн байр	6%
6	Гадны тохижилтын ажил	1%
7	Хашааны ажил	10.90%
8	Гадна цахилгааны ажил	8.70%
9	Дотор цахилгааны ажил	1.50%
10	Дотор халаалт, салхивчийн ажил	0.90%
11	Дулааны узелийн ажил	8.90%
12	Модон жорлон барих ажил	0.40%

11. Насосны станц

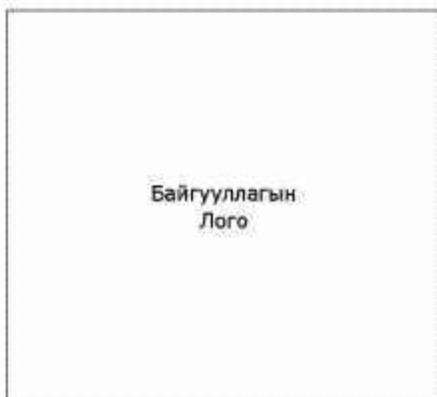
№	Үе шатны ажлын нэр	1 ком-д эзлэх хувь
1	Газрын ажил	0.4%
2	Суурийн ажил	6.6%
3	Хана, хамар ханын ажил	4.1%
4	Хучилтын ажил	4.4%
5	Хаалга, цонхны ажил	1.4%
6	Шалны ажил	4.5%
7	Дээврийн ажил	3.2%
8	Дотор заслын ажил	1.5%
9	Гадна заслын ажил	5.9%
10	Бусад ажил	2.0%
11	Цахилгаан хангамжийн ажил	3.1%
12	Халаалт салхивчийн ажил	2.0%
13	Галын усны насос	23.3%
14	Цэвэр усны насос	36.3%
15	Холбоо дохиоллын ажил	1.4%

**ТӨСӨЛ**

Сангийн сайдын 2018 оны 7  
дугаар сарын ... -ны өдрийн ...  
дугаар тушаалын 8-р хавсралт

**ГАДААД УЛС ОРОН ДАХЬ ДИПЛОМАТ ТӨЛӨӨЛӨГЧИЙН  
ГАЗРУУДЫН 1 М.КВ ГАЗРЫН НЭГЖИЙН ЖИШИГ ҮНЭ**

№	Улс	Хот	Газрын бүсийн байршил	Нэгжийн жишиг үнэ, төг
1	АБНЕУ	Каир	Cairo, Sheikh Zayed, V district	108,409.15
2	Австри	Вена	18th district of Vienna, Austria	303,224.11
3	АНУ	Вашингтон	United States, Washington, 2960 University Terrace NW	1,008,017.30
4	АНУ	Нью-Йорк	Lincoln institute, theorem	2,075,102.88
5	Бельги	Брюссель	Belgium, Brussels, Paleizenplein, 1000	499,910.78
6	БНКазахстан Улс	Астана	Kazakhstan, Almaty, Kaskelen, Karasay, Naurzbyay sir	96,392.00
7	БНКазахстан Улс	Алмата	Kazakhstan, Astana, /гохируулга хийгдсэн/.	101,211.60
8	БНТУ	Анкара	Turkey, Ankara, Cankaya	409,666.00
9	БНТУлс	Истанбул	Turkey, Istanbul, Beylikduzu	1,403,766.99
10	Хятад	Бээжин	Ministry of Land and Resources	1,325,390.00
11	Хятад	Хөххот	Ministry of Natural Resources	1,255,349.28
12	Хятад	Эрзэн	iew China's CN: Land Price: Residential: Jiamusi	201,084.07
13	Болгар	Софи	peninsula of Kassandra, Halkidiki	562,278.83
14	Герман	Берлин	German, Berlin, Pankob, Niidershenhausen	1,188,832.76
15	ИБУИВУ	Лондон	United Kingdom, London, Kensington & Chelsea	2,295,047.62
16	ОХУ	Москва	Демьяновский проезд Клин, Moscow Oblast 141601 Russia	163,108.45
17	ОХУ	Улаан-Үүд	Ягодный пер, 30 Хабаровск, Khabarovsk Krai 680000 Russia	30,130.53
18	ОХУ	Эрхүү	Лесная ул, 2 кЕ Кедровка, Sverdlovsk Oblast Russia	119,443.75
19	ОХУ	Кызыль	Владивостокское ш, 64 Хабаровск, Khabarovsk Krai Russia	48,423.12
20	Солонгос	Сөүл	Korea was a Nature Republic store on Myeong-dong 8-gil, central Seoul	2,424,493.90
21	Франц	Парис	Île-de-France	921,797.02
22	Чех	Прага	Draheřnice, Višňovka	200,130.18
23	Швейцарь	Женев	city of Winterthur in the canton of Zurich	2,282,582.13
24	Энэтхэг	Дели	Builder bkr projectDelhi, Delh	337,056.72
25	Япон	Токио	8-25, Sanbancho, Chiyoda-ku, Tokyo, Japanese	3,190,407.97



БАЙГУУЛЛАГЫН НЭР: .....

Хаяг: .....

Утас: .....

И-мэйл: .....

Тайлангийн огноо: .....

Үнэлгээний огноо: **2018.12.31**

## ҮНДСЭН ХӨРӨНГИЙН ДАХИН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХУРААНГУЙ ТАЙЛАН

Байгууллагын үндсэн чиглэл: .....

*Тайлбар: Тус хураангуй үнэлгээний тайлан нь ... хуудас бүхий ... хавсралтыг агуулсан нийт ... хуудаснаас бүрдсэн бөгөөд тайланг 2% үйлдэж, нэг хувийг ТӨБЭГ-т, нэг хувийг үнэлгээ гүйцэтгэсэн байгууллааг агач үлдсэн болно.*

## ГАРЧИГ

**Сэдэв:**

**Хуудас**

### **АЛБАН ТООТ**

#### **НЭГ. ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ**

Байгууллагын мэдээлэл

Дахин үнэлгээг гүйцэтгэсэн ажилтны тухай мэдээлэл

Үнэлгээний ажлын зорилго

Үнэлгээний ажлын үндэслэл, хэрэглээ

Үнэлгээний ажлын даалгавар, тайланд оруулах онцлох шаардлагууд

Үнэлгээний нэр томъёоны тайлбар, тодорхойлолт

Үндсэн хөрөнгийн үнэлгээний хугацаа

Үнэлгээний тайлангийн гажих нөхцөл

#### **ХОЁР. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛ, ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ОРЧНЫ ШИНЖИЛГЭЭ**

Үнэлгээний зүйлийн талаарх мэдээлэл

#### **ГУРАВ. ХӨРӨНГИЙН ДАХИН ҮНЭЛГЭЭ**

А. Газар өмчлөх/эзэмших/ашиглах эрхийн үнэлгээ

Б. Барилгын үнэлгээ

В. Байгууламжийн үнэлгээ

Дахин үнэлгээний дүгнэлт

#### **ТАВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ҮР ДҮНГ ХЭРЭГЛЭХ, ХЯЗГААРЛАХ НӨХЦЛҮҮД**

Хавсралтууд

**АЛБАН ТООТ**  
**[өөрийн бланк дээр бичнэ]**

[Монгол улсын Засгийн газрын 2016 оны 12 дугаар сарын 21-ны өдрийн 193 тоот тогтоолын дагуу манай . . . . . байгууллагын эргэлтийн бус хөрөнгө болох газар, барилга байгууламжийн дахин үнэлгээг санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар, Сангийн сайд, Барилга Хот Байгуулалтын сайдын . . . -ны өдрийн . . . тоот хамтарсан тушаалаар батлагдсан аргачлалын дагуу хийж гүйцэтгэлээ.

Манай байгууллагын эзэмшил . . . . . м.кв газрын өмчлөх/эзэмших/ашиглах (доогуур зур) эрхийн бодит үнэ цэнэ . . . . . ( . . . . . ) . . . . . ) төгрөгөөр, . . . . . ширхэг барилга байгууламжийн бодит үнэ цэнэ . . . . . ( . . . . . ) төгрөгөөр тус тус үнэлэгдсэн болно.

Бид өөрийн Байгууллагынхаа эргэлтийн бус хөрөнгө болох газар, барилга байгууламжийн дахин үнэлгээг аргачлалын дагуу үнэн зөв гүйцэтгэсэн гэдгээ үүгээр илэрхийлж байна.]

БАЙГУУЛЛАГЫН ДАРГА

[нэр, гарын үсэг]



**НЭГ. ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ**

**Байгууллагын мэдээлэл**

*[Байгууллагын талаарх мэдээллийг бичнэ]*

Оноосон нэр: .....  
 Улсын бүртгэлийн дугаар: ..... Регистр: .....  
 Үйл ажиллагааны чиглэл: .....  
 Хаяг: .....  
 Харилцах утас: .....

**Дахин үнэлгээг гүйцэтгэсэн ажилтны тухай мэдээлэл**

*[үнэлгээний ажилд оролцсон, хянасан удирдах ажилтан, нягтлан бодогч, үнэлгээний мэргэжилтэн, гэрээний үндсэн дээр ажилласан бусад мэргэжилтны нэрс, тусгай зөвшөөрлийн мэдээлэл, тухайн үнэлгээний ажилд гүйцэтгэсэн үүрэг, оролцооны талаар дэлгэрэнгүй бичнэ]*

Хүснэгт 1

Овог, нэр	Албан тушаал	Хариуцсан ажил, оролцоо

**Үнэлгээний ажлын зорилго**

*[Үнэлгээний зорилгыг дэлгэрэнгүй, тодорхой бичнэ]*

..... байгууллагын эзэмшлийн ..... байрлалтай газар, барилга байгууламжийн бодит үнэ цэнийг санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар Сангийн сайд, Барилга Хот Байгуулалтын сайдын ..... -ны өдрийн ..... тоот хамтарсан тушаалаар батлагдсан аргачлалын дагуу тодорхойлоход оршино.

№	Үзүүлэлт	Тоо хэмжээ	Анхны үнэ, төг /31.12.2018 /	Хуримтлагдсан элэгдэл, төг /31.12.2018/	Үлдэгдэл өртөг, төг /31.12.2018/
1	Газрын Эзэмших/Ашиглах эрх				
2	Барилга				
3	Инженерийн байгууламж				
4	Нийтийн эзэмшлийн байгууламж				
	<b>Нийт дүн</b>				

### Үнэлгээний ажлын үндэслэл, хэрэглээ

*[ямар стандарт, эрх зүйн баримтыг үндэслэн, ашиглан дээрх зорилгын дагуу ямар үнэ цэнийг тодорхойлох болсон тухай үндэслэлийг тодорхой бичнэ.]*

Бид өөрийн байгууллагын эргэлтийн бус хөрөнгө болох газар, барилга байгууламжийн бодит үнэ цэнийг тодорхойлохдоо Монгол улсын Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт 2017, УСНББОУС, СТОУС, Сангийн сайд, Барилга Хот Байгуулалтын сайдын . . . -ны өдрийн . . . тоот хамтарсан тушаалын 1 дүгээр хавсралтад заасан аргачлалын дагуу гүйцэтгэн, 9 дүгээр хавсралтад заасан хураангуй тайлангийн загварын дагуу бичигдсэн болно.

Дахин Үнэлгээний тайлангийн үр дүнг Хэрэглэх, Хязгаарлах хэсэгт заасан нөхцлийн дагуу хэрэглэх бөгөөд өөр бусад зорилгоор хэрэглэхгүй.

### Үнэлгээний ажлын даалгавар, тайланд оруулах онцлох шаардлагууд

*[захиалагчийн зүгээс үнэлгээний ажилд тавьж буй шаардлага, тусгай нөхцлийн талаар тодорхой дурдана.]*

Санхүүгийн тайлагналын зориулалттай үнэлгээний онцлог нь УСНББОУС-ын дагуу нэг бүлгийн хөрөнгийг нэг аргачлалаар гүйцэтгэхэд оршдог.

Иймд барилга байгууламж ангилалд багтсан дансанд байгаа бусад хөрөнгийг холбогдох дансанд шилжүүлэх, бусад үндсэн хөрөнгийн дансанд байгаа барилга байгууламжийг "барилга байгууламж" дансанд шилжүүлэн бүртгэлийг залруулсан байх.

Төрийн Өмчийн Бодлого Зохицуулалтын даргын 2017 оны 12 дугаар сарын 13-ны өдрийн А-1/3549 тоот "Хөрөнгийн үнэлгээний талаар авах зарим арга хэмжээний тухай" тушаалын Хавсралтад заасан бэлтгэл ажлыг хангасан байх

Барилгын хувийн хэргийн хөтлөлт, хувийн хэрэгт барилга байгууламжийн бүртгэлийг хийсэн байх.

### Үнэлгээний нэр томъёоны тайлбар, тодорхойлолт

*[үнэлгээнд ашиглагдсан зарим шаардлагатай нэр томъёо, ойлголтуудын талаар стандартын тодорхойлолтын бичнэ. Тайланд хэрэглэсэн арга, хандлагууд, хэрэглэсэн үнэ цэнийн суурь, үнэ цэнийн ойлголт, үнэлгээний өдөр, тайлангийн өдөр, тооцсон элэгдлүүд, г.м.]*

Үнэ цэнийн суурь гэдэг нь тухайн тайлагнах үнэ цэнийг үндэслэн гаргах суурь урьдчилсан нөхцлүүдийг тодорхойлдог. Үнэлгээний үнэ цэнийн суурь нь үнэлгээний ажлын зорилгод нийцсэн байх шаардлагын хүрээнд Хөрөнгийн үнэлгээг санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хийх тул бодит үнэ цэнийн суурийг хэрэглэлээ.

"Бодит үнэ цэнэ" нь зах зээлд оролцогчдын хоорондох эрэмбэ дараатай ажил гүйлгээгээр хөрөнгийг борлуулахад хүлээн авах эсвэл өр төлбөрийг барагдуулахад төлөх хэмжилтийн өдрийн үнэ гэж СТОУС 13-д заасныг баримтлав.

### Үндсэн хөрөнгийн үнэлгээний хугацаа

Үнэлгээний тайлангийн өдөр:	[хугацаа бичнэ]
Үнэлгээний өдөр:	2018.12.31

### Үнэлгээний тайлангийн гажих нөхцөл

*[ҮОУС-аас гажих нөхцлийн талаар тодорхой бичнэ.]*

[Тухайн байгууллагын эзэмшлийн тусгай зориулалтын хөрөнгийн ашиглалтын хугацаа нь техникийн ашиглалтын шаардлагаар энэхүү аргачлалын Хавсралт 6-д зааснаас өөр хугацааны ашиглалттай байвал түүнийг энэ бүлэгт дурдаж оруулан тухайн хөрөнгийн ашиглалтын хугацааг дахин үнэлгээний тооцоололд баримтлахыг зөвшөөрнө.]

## ХОЁР. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛ, ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ОРЧНЫ ШИНЖИЛГЭЭ

### Үнэлгээний зүйлийн талаарх мэдээлэл

*[Үнэлж буй хөрөнгийн талаарх мэдээлэл, фото зураг, байршлийн зураг,  
хэмжээ/талбай,  
техникийн үзүүлэлт, хийц, ашиглалтын байдал]*

[Тухайн байгууллагын эзэмшлийн дахин үнэлгээнд хамрагдсан хөрөнгийн хийц, ашиглалт, байршил, техник үзүүлэлтийг хураангуй байдлаар хөрөнгө нэг бүрчлэн бичнэ.]

**ГУРАВ. ХӨРӨНГИЙН ДАХИН ҮНЭЛГЭЭ**

**А. Газар өмчлөх/эзэмших/ашиглах эрхийн үнэлгээ**

Төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн газар эзэмших, ашиглах эрхийг санхүүгийн тайланд тусгах, төрийн болон орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг дахин үнэлэх аргачлалын дагуу Газрын ашиглах/эзэмших эрхийн үнэлгээг нормативын аргыг ашиглан үнэлнэ.

Хүснэгт 3

Үндсэн мэдээлэл

№	Үзүүлэлт	Утга
1	Газрын гэрчилгээний дугаар	
2	Нэгж талбарын дугаар	
3	Газрын эрх	
4	Газрын хэмжээ, м.кв	
5	Байршил	
6	Гэрчилгээ авсан огноо	
7	Хүчинтэй хугацаа	

Үнэлгээний тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Утга	Тайлбар
1	Газрын хэмжээ, м.кв	В		Гэрчилгээнд заасан газрын хэмжээгээр бөглөнө
2	Газрын нэгжийн жишиг үнэ, мян.төг	Г		Аргачлалын 4.2-д заасан суурь/жишиг үнийг бөглөнө. Нийслэл, хөдөө орон нутаг дахь газрын хувьд суурь үнийг, гадаад дахь дипломат төлөөлөгчийн газрын хувьд нэгжийн жишиг үнийг Хавсралт 8-с харгалзах утгыг сонгон хэрэглэнэ
3	Газрын эрхийн үнэ цэнэ, мян.төг	$P=B*Г$		Сонгосон утгуудыг үржүүлэн газар өмчлөх/эзэмших/ашиглах эрхийн үнэ цэнийг тодорхойлно.

[Газрын эрхийн үнэ цэнийг байгууллагынхаа эзэмшил талбар газрынхаа тоогоор багана нэмж үүсгэх байдлаар хийж болно.]

Манай ..... байгууллагын нийт ..... м.кв газрын өмчлөх/эзэмших/ашиглах эрхийн бодит үнэ цэнэ ..... (үсгээр бичнэ) төгрөг болов.

**Б. Барилгын үнэлгээ**

Төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн үл хөдлөх хөрөнгө болох барилга байгууламжийг санхүүгийн тайлагналын зорилгоор нормативт аргыг ашиглан үнэлнэ.

Үүний тулд Төрийн Өмчийн Бодлого Зохицуулалтын даргын 2017 оны 12 дугаар сарын 13-ны өдрийн А-1/3549 тоот "Хөрөнгийн үнэлгээний талаар авах зарим арга хэмжээний тухай" тушаалын дагуу цуглуулсан, бүрдүүлсэн мэдээллийг энэхүү аргачлалд ашиглана.

Хүснэгт 4

*Үнэлгээний тооцоолол*

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Утга	Тайлбар
1	Ашиглагтанд орсон он	А		<i>Барилгын ашиглалтанд орсон огноог бөглөнө</i>
2	Хэмжих нэгж	м.кв		
3	Тэнхлэгээрх талбай /м.кв/ эсвэл урт /м/	В		<i>Суурийн талбайг аргачлалын 4.10-д заасны дагуу тэнхлэгээрх талбайд шилжүүлж нийт талбайг тооцон бөглөнө</i>
4	Нэгжийн нормативт үнэлгээ, мян.төг	Г		<i>Хэвсралт 2-оос барилгын хийц, ангилал (4.18)-д тохирох нэгж үнийг сонгон бөглөнө</i>

**5. Тохируулгын итгэлцүүр**

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Утга	Тайлбар
5.1	Барилгын өндрийн итгэлцүүр	И <sub>1</sub>		<i>Аргачлалын 4.11-д заасны дагуу барилгын өндрийн коэффициентийг бөглөнө</i>
5.2	Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр	И <sub>2</sub>		<i>Аргачлалын 4.12-д заасны дагуу коэффициентийг бөглөнө. 4.13-4.14-ыг анхаарна</i>
5.3	Бүсийн итгэлцүүр	И <sub>3</sub>		<i>Нийслэл, хөдөө орон нутаг дахь барилгын хувьд Хэвсралт 4-ийн А-д заасан, гадаад дахь барилгын хувьд Б-д заасан байршлын үржүүлэгчийн хэрэглэх утгыг сонгон бөглөнө</i>
5.4	Инженерийн шугам сүлжээд холбогдлын итгэлцүүр	И <sub>4</sub>		<i>Аргачлалын 4.16-д заасны дагуу коэффициентийг сонгон бөглөнө</i>

## 6. Бүрэн Орлуулах өртгийн тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Утга	Тайлбар
6	Бүрэн орлуулалтын өртөг, мян.төг	$BO\Theta = B \cdot \Gamma \cdot I_1 \cdot I_2 \cdot I_3 \cdot I_4$		Томьёоны дагуу тооцоолно

## 7. Элэгдлийн тооцоолол

Барилгын элэгдлийг тооцохдоо дараах дарааллаар гүйцэтгэнэ. Үүнд:

- 4.20-д заасны дагуу үнэлж буй барилгын хийц, ангилалд хараалзах хувийн жинг Хаесралт 7-А хэсэг дэх барилгын үндсэн хийц бүтээцийн элементээрх задаргаа хүснэгтээс сонгож  $A_1$ - $A_4$ -ийг бөглөнө.
- Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн элемент бүрийн элэгдлийн түвшинг 4.19-д заасан түвшингээр үнэлэн  $B_1$ - $B_4$ -ийг бөглөнө.
- Барилгын үндсэн хийц бүтээцийн хувийн жин (А)-г Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин (Б)-р үржүүлээд, гарсан хувийг нэмж Элэгдлийн хувийг тооцоолно.

Хүснэгт 6

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын Өртөгт эзлэх хувийн жин (А)	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин, (Б)	Элэгдлийн хувь ( $M=A \cdot B$ )
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	$A_1$	$B_1$	$M_1$
б)	Дээвэр	$A_2$	$B_2$	$M_2$
в)	Сантехник	$A_3$	$B_3$	$M_3$
г)	Цахилгаан	$A_4$	$B_4$	$M_4$
Элэгдлийн хувь ( $M_1 + M_2 + M_3 + M_4$ )				

г) Тооцоолсон Элэгдлийн хувь, Хаесралт 6-аас сонгосон барилгын ашиглалтын харгалзах норматив хугацаа ( $T_{норм}$ )-г 4.21-д заасан томьёонд орлуулан цаашид ашиглах үлдэх нас ( $T_{үлд}$ )-ыг тооцоолно.

Хүснэгт 7

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Утга	Тайлбар
7	Элэгдлийн хувь	$Элэгдлийн хувь = M_1 + M_2 + M_3 + M_4$		7в-д тодорхойлсон дүнг бөглөнө
8	Ашиглалтын үлдэгдэл хугацаа, жил	$T_{үлд}$		7а-д тодорхойлсон дүнг бөглөнө
9	Ашиглалтын норматив хугацаа, жил	$T_{норм}$		Хаесралт 6-аас барилгын хийц, зориулалтад тохирох хугацааг сонгон бөглөнө
10	Элэгдлийн дүн, мян.төг	$Э = BO\Theta \cdot Элэгдлийн хувь$		Томьёоны дагуу тооцоолно
11	Бодит үнэ цэнэ, мян.төг	$P = BO\Theta - Э$		Томьёоны дагуу тооцоолно

Дээрх аргачлалын дагуу . . . . . байгууллагын эзэмшил, санхүүгийн тайлан бүртгэлийн "барилга байгууламж" ангилалд байгаа бүх барилгыг дахин үнэлэхэд нийт . . . . . ш барилгыг бодит үнэ цэнэ . . . . .

..... (үсгээр бичнэ) төгрөг болов.

## В. Байгууламжийн үнэлгээ

Төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн үл хөдлөх хөрөнгө болох нийтийн эзэмшлийн болон инженерийн байгууламжийг санхүүгийн тайлагналын зорилгоор нормативт аргыг ашиглан барилгын адил аргачлалаар үнэлнэ.

Үүний тулд Төрийн Өмчийн Бодлого Зохицуулалтын даргын 2017 оны 12 дугаар сарын 13-ны өдрийн А-1/3549 тоот "Хөрөнгийн үнэлгээний талаар авах зарим арга хэмжээний тухай" тушаалын дагуу цуглуулсан, бүрдүүлсэн мэдээллийг энэхүү аргачлалд ашиглана.

Хүснэгт 8

### Үнэлгээний тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Утга	Тайлбар
1	Ашиглалтанд орсон он	А		Байгууламжийн ашиглалтанд орсон огноог бөглөнө
2	Хэмжих нэгж			Аргачлалын 4.31-д заасан хэмжих нэгжийг бөглөнө
3	Тоо хэмжээ	В		
4	Нэгжийн нормативт үнэлгээ, мян.төг	Г		Хавсралт 3 ба Хавсралт 5-аас байгууламжийн төрөл, хийцэд тохирох нээж үнийг сонгон бөглөнө

### 5. Тохируулгын итгэлцүүр

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Утга	Тайлбар
5.1	Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр	И <sub>1</sub>		Аргачлалын 4.12-д заасны дагуу коэффициентийг бөглөнө.
5.2	Бүсийн итгэлцүүр	И <sub>2</sub>		Нийслэл, хөдөө орон нутаг дахь барилгын хувьд Хавсралт 4-ийн А-д заасан, гадаад дахь барилгын хувьд Б-д заасан байршлийн үржүүлэгчийн харгалзах утгыг сонгон бөглөнө

### 6. Бүрэн Орлуулах өртгийн тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Утга	Тайлбар
---	----------	--------	------	---------

6	Бүрэн орлуулагтын өртөг, мян.төг	$BO\Theta = B \cdot \Gamma \cdot I_1 \cdot I_2$	Томьёоны дагуу тооцоолно
---	----------------------------------	---	--------------------------

## 7. Элэгдлийн тооцоолол

Инженерийн байгууламжийн элэгдлийг тооцохдоо дараах дарааллаар гүйцэтгэнэ. Үүнд:

- 4.20-д заасны дагуу үнэлж буй барилгын хийц, ангилалд харгалзах хувийн жинг Хавсралт 7-Б Инженерийн байгууламж хэсгийн үндсэн хийц бүтээцийн элементээрх задаргаа хүснэгтээс сонгож  $A_1$ - $A_4$ -ийг бөглөнө.
- Инженерийн байгууламжийн үндсэн хийц, бүтээцийн элемент бүрийн элэгдлийн түвшинг 4.19-д заасан түвшингээр үнэлэн  $B_1$ - $B_4$ -ийг бөглөнө.
- Инженерийн байгууламжийн үндсэн хийц бүтээцийн хувийн жин ( $A$ )-г Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин ( $B$ )-р үржүүлээд, гарсан хувийг нэмж Элэгдлийн хувийг тооцоолно.
- Нийтийн эзэмшлийн байгууламжийн хувьд хийц бүтээцэд задлахгүйгээр 4.19-д заасан хувь хэмжээгээр Элэгдлийн хувийг тооцоолно.

## Хүснэгт 9

№	Үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Өртөгт эзлэх хувийн жин ( $A$ )	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин, ( $B$ )	Элэгдлийн хувь ( $M=A \cdot B$ )
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	$A_1$	$B_1$	$M_1$
б)	Дээвэр	$A_2$	$B_2$	$M_2$
в)	Сантөхник	$A_3$	$B_3$	$M_3$
г)	Цахилгаан	$A_4$	$B_4$	$M_4$
Элэгдлийн хувь ( $M_1 + M_2 + M_3 + M_4$ )				

д) Тооцоолсон Элэгдлийн хувь, Хавсралт 6-аас сонгосон байгууламжийн харгалзах ашиглалтын норматив хугацаа ( $T_{норм}$ )-г 4.21-д заасан томьёонд орлуулан цаашид ашиглах үлдэх нас ( $T_{үлд}$ )-ыг тооцоолно.

## Хүснэгт 10

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Утга	Тайлбар
7	Элэгдлийн хувь	Элэгдлийн хувь = $M_1 + M_2 + M_3 + M_4$		7а-д тодорхойлсон дүнг бөглөнө
8	Ашиглалтын үлдэгдэл хугацаа, жил	$T_{үлд}$		7б-д тодорхойлсон дүнг бөглөнө
9	Ашиглалтын норматив хугацаа, жил	$T_{норм}$		Хавсралт 6-аас байгууламжийн хийц, зориулалтад тохирох хугацааг сонгон бөглөнө

10	Элэгдлийн дүн, мян.төг	$Э = БОӨ * \text{Элэгдлийн хувь}$		Томьёоны дагуу тооцоолно
11	Бодит үнэ цэнэ, мян.төг	$P = БОӨ - Э$		Томьёоны дагуу тооцоолно

Дээрх аргачлалын дагуу . . . . . байгууллагын эзэмшил, санхүүгийн тайлан бүртгэлийн "барилга байгууламж" ангилалд байгаа бүх инженерийн байгууламж, нийтийн эзэмшлийн байгууламжийг дахин үнэлэхэд нийт . . . . . ш хөрөнгийн бодит үнэ цэнэ . . . . . (үсгээр бичнэ) төгрөг болов.

**Дахин үнэлгээний дүгнэлт**

[Үнэлгээний зүйл, үнэлгээний зорилго, хэрэглэсэн төсөөлөл, хэрэглэсэн үнэлгээний арга, хандлагуудаар тооцоолсон дүн, жинлэлт, эцсийн сонгосон дүн, өгсөн ач холбогдлын талаар дэлгэрэнгүй тайлбарлана.]

Бид өөрийн байгууллагын эргэлтийн бус хөрөнгө болох газар, барилга байгууламжийн бодит үнэ цэнийг тодорхойлохдоо Монгол улсын Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт 2017, УСНББОУС, СТОУС, Сангийн сайд, Барилга Хот Байгуулалтын сайдын . . . -ны өдрийн . . . тоот хамтарсан тушаалаар батлагдсан аргачлалын дагуу гүйцэтгэн, хураангуй тайлангийн загварын дагуу бичив.

Дээрх аргачлалын дагуу . . . . . байгууллагын эзэмшил, санхүүгийн тайлан бүртгэлийн "барилга байгууламж" ангилалд байгаа бүх барилга, инженерийн байгууламж, нийтийн эзэмшлийн байгууламжийг дахин үнэлэхэд нийт . . . . . ш хөрөнгийн бодит үнэ цэнэ . . . . . (үсгээр бичнэ) төгрөг болов.

Дахин үнэлгээний үр дүнг нэгтгэлийг хүснэгт 11-д үзүүлэв. Дахин үнэлгээний дэлгэрэнгүй нэгтгэлийг Хүснэгт 12-д хавсаргав.

Хүснэгт 11

№	Үзүүлэлт	Тоо хэмжээ	Бодит үнэ цэнэ, төг	Цаашид ашиглах хугацаа (Т <sub>үнд</sub> )
1	Өмчлөх/Эзэмших/Ашиглах эрхтэй газар			
2	Барилга			
3	Инженерийн байгууламж			
4	Нийтийн эзэмшлийн байгууламж			
	<b>Нийт дүн</b>			

**ДӨРӨВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ҮР ДҮНГ ХЭРЭГЛЭХ, ХЯЗГААРЛАХ НӨХЦЛҮҮД**

*[Үнэлгээний тайлангийн үр дүнг хэрэглэх нөхцөл, хязгаарлах нөхцлийн талаар үнэлгээчин шаардлагатай мэдээллийг бичнэ.]*

Энэхүү үнэлгээний ажлын зорилго нь Санхүүгийн тайлагналын зориулалттай тул тайлангийн үр дүнг Санхүүгийн тайланд бүртгэхэд л ашиглах боломжтой гэж үзэж байна. Тайланг бүхэлд нь болон хэсэгчлэн авах, жишээ татах зэргээр үнэлгээний зорилгоос бусад зориулалтаар ашиглах, олон нийтэд тараахыг хориглоно.

Энэхүү үнэлгээний үр дүн нь тодорхой цаг хугацаанд хүчин төгөлдөр үйлчлэх ба худалдан борлуулах, шүүхийн маргаанд, бусдад шилжүүлэх, татвар ногдуулах зориулалтаар ашиглаж болохгүйг зориуд тэмдэглэж байна. Худалдан борлуулах, шүүхийн маргаанд, бусдад шилжүүлэх, татвар ногдуулах зориулалтаар ашиглах тохиолдолд нэгэнт авсан анхдагч мэдээллийг ашиглаж болох боловч, үнэ цэнийн өөр суурийг баримталдаг болох, улмаар өөр өөр орц мэдээллийг ашиглах, үнэ цэнэ ялгаатай болохыг сануулж байна.

**ХӨРӨНГИЙН ДАХИН ҮНЭЛГЭЭГ ХИЙЖ ГҮЙЦЭТГЭСЭН:**

Ерөнхий Нягтлан бодогч:

/нэр, гарын үсэг, тамга/

Дарга:

/нэр, гарын үсэг, тамга/



БАЙГУУЛЛАГЫН НЭР: .....

.....  
.....

Хаяг: .....

.....  
.....

Утас: .....

И-мэйл: .....

Үнэлгээний Нягтлан шалгалтын тайлангийн огноо: .....

Тайлангийн огноо: .....

Үнэлгээний огноо: **2018.12.31**

## **ҮНДСЭН ХӨРӨНГИЙН ДАХИН ҮНЭЛГЭЭНИЙ НЯГТЛАН ШАЛГАЛТЫН ТАЙЛАН**

Байгууллагын үндсэн чиглэл: .....

.....

Нягтлан шалгалт хийсэн үнэлгээчний овог, нэр: .....

Тусгай зөвшөөрлийн дугаар: .....

Хариуцлагын даатгалын дугаар: .....

Гэрээний дугаар: ..... Огноо: .....

Тайлбар: Тус үнэлгээний нягтлан шалгалтын тайлан нь ... хуудас бүхий ... хавсралтыг агуулсан нийт ...  
хуудаснаас бүрдсэн бөгөөд тайланг 2% үйлдэж, нэг хувийг ТӨБЗГ-т, нэг хувийг үнэлгээ гүйцэтгэсэн  
байгууллага авч үлдсэн болно.



ГАРЧИГ

Сэдэв:

Хуудас

**ҮНЭЛГЭЭНИЙ НЯГТЛАН ШАЛГАЛТ ХИЙСЭН ТУХАЙ ДҮГНЭЛТ  
НЭГ. ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ**

Дахин үнэлгээг гүйцэтгэсэн Байгууллагын мэдээлэл

Дахин үнэлгээг гүйцэтгэсэн ажилтны тухай мэдээлэл

Үнэлгээний Нягтлан шалгалтын ажлын зорилго

Үндсэн хөрөнгийн үнэлгээний хугацаа

**ХОЁР. ХӨРӨНГИЙН ДАХИН ҮНЭЛГЭЭ**

А. Газар өмчлөх/эзэмших/ашиглах эрхийн үнэлгээ

Б. Барилгын үнэлгээ

В. Байгууламжийн үнэлгээ

---

**ҮНЭЛГЭЭНИЙ НЯГТЛАН ШАЛГАЛТ ХИЙСЭН ТУХАЙ ДҮГНЭЛТ**  
**[өөрийн бланк дээр бичнэ]**

[Монгол улсын Засгийн газрын 2016 оны 12 дугаар сарын 21-ны өдрийн 193 тоот тогтоолын дагуу . . . . . байгууллагын эргэлтийн бус хөрөнгө болох газар, барилга байгууламжийн дахин үнэлгээг санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар, Сангийн сайд, Барилга Хот Байгуулалтын сайдын . . . -ны өдрийн . . . тоот хамтарсан тушаалаар батлагдсан аргачлалын дагуу хийж гүйцэтгэсэн Дахин үнэлгээний тайланг Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт 102 *Шалган магадлалт ба даган мөрдөлт*, 103 *Тайлагнал* стандартуудын дагуу Нягтлан шалгалтыг хийж гүйцэтгэлээ.

ҮОУС 101 *Ажлын цар хүрээ* стандартын 20.4-ийн дагуу Сангийн сайд, Барилга Хот Байгуулалтын сайдын . . . -ны өдрийн . . . тоот хамтарсан тушаалаар батлагдсан аргачлалаар дахин үнэлгээг үнэн зөв гүйцэтгэсэн эсэх, баримталсан аргыг зөв хэрэглэсэн эсэх, ашигласан орц мэдээлэл (суурийн талбайг тэнхлэгээрх талбайд шилжүүлсэн байдал, барилга байгууламжийн элэгдлийг тооцсон байдал, тохируулгын итгэлцүүрүүдийг сонгосон үндэслэл), үнэ цэнийн талаар байгууллагын гаргасан дүгнэлтийг дэмжих/дэмжихгүй байх учир шалтгаан, үнэлгээний өдрийн талаарх мэдээллээр Нягтлан шалгалтын ажлын цар хүрээг тогтоосон байна.

Үнэлгээний нягтлан шалгалтын ажлыг . . . . . оны . . . сарын . . . -ны өдрөөс . . . сарын . . . -ны өдрийг хүртэлх хугацаанд хийж гүйцэтгэсэн бөгөөд [Үнэлгээчин нь дүгнэлтийн а, б, в хэсгийн аль нэгийг бичнэ] дүгнэлтийг гаргасан болно.

Дүгнэлт:

- а) Дахин үнэлгээг аргачлалын дагуу үнэн зөв хийсэн байна.
- б) Дахин үнэлгээг аргачлалын дагуу үнэн зөв хийсэн байна. Газрын эрхийн/барилгын/инженерийн байгууламжийн/нийтийн эзэмшлийн байгууламжийн (доогуур зур) дахин үнэлгээний хэсгийг хэсэгчлэн засварлах шаардлагатай байна.
- в) Дахин үнэлгээний ажлыг аргачлалын дагуу бүрэн дахин засварлах.

ХӨНДЛӨНГИЙН, ХАРААТ БУС  
МЭРГЭШСЭН ҮНЭЛГЭЭЧИН

[нэр, гарын үсэг]

**НЭГ. ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ**

**Дахин үнэлгээг гүйцэтгэгч байгууллагын мэдээлэл**

Оноосон нэр: .....  
Улсын бүртгэлийн дугаар: ....., *Регистр:* .....  
Үйл ажиллагааны чиглэл: .....  
.....  
Хаяг: .....  
.....  
Харилцах  
утас: .....

**Дахин үнэлгээг гүйцэтгэсэн ажилтны тухай мэдээлэл**

.....  
.....

**Үнэлгээний Нягтлан шалгалтын ажлын зорилго**

..... байгууллагын эзэмшлийн газар, барилга  
байгууламжийн бодит үнэ цэнийг санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар Сангийн сайд,  
Барилга Хот Байгуулалтын сайдын .....-ны өдрийн ..... тоот хамтарсан тушаалаар  
батлагдсан аргачлалын дагуу гүйцэтгэсэн эсэхийг Аргачлалын 6.6-д тодорхойлсон Цар  
хүрээний хүрээнд гүйцэтгэхэд оршино.

**Үндсэн хөрөнгийн үнэлгээний хугацаа**

Үнэлгээний нягтлан шалгалтын өдөр:	[хугацаа бичнэ]
Үнэлгээний тайлангийн өдөр:	[хугацаа бичнэ]
Үнэлгээний өдөр:	2018.12.31

**ХОЁР. ХӨРӨНГИЙН ДАХИН ҮНЭЛГЭЭ****А. Газар өмчлөх/эзэмших/ашиглах эрхийн үнэлгээ**

Төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн газар эзэмших, ашиглах эрхийг санхүүгийн тайланд тусгах, төрийн болон орон нутгийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг дахин үнэлэх аргачлалын дагуу Газрын ашиглах/эзэмших эрхийн үнэлгээг нормативын аргыг ашиглан үнэлнэ.

Хүснэгт 1

*Үнэлгээний нягтлан шалгалт*

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Дахин үнэлгээний тайлангийн утга	Нягтлан шалгалтын утга
1	Газрын хэмжээ, м.кв	В		
2	Газрын нэгжийн жишиг үнэ, мян.төг	Г		
3	Газрын эрхийн үнэ цэнэ, мян.төг	$P=B*Г$		

Дүгнэлт:

**Б. Барилгын үнэлгээ**

Барилга байгууламжийн дахин үнэлгээний тайланд Нягтлан шалгалт хийхдээ төрөл бүрээс 3-аас доошгүй хөрөнгийн дахин үнэлгээний тооцооллыг түүвэр байдлаар шалгасан байна.

Хүснэгт 2

Үнэлгээний нягтлан шалгалт

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Дахин үнэлгээний тайлангийн утга	Нягтлан шалгалтын утга
3	Тэнхлэгээрх талбай, м.кв	В		
4	Нэгжийн нормативт үнэлгээ, мян.төг	Г		

**5. Тохируулгын итгэлцүүр**

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Дахин үнэлгээний тайлангийн утга	Нягтлан шалгалтын утга
5.1	Барилгын өндрийн итгэлцүүр	И <sub>1</sub>		
5.2	Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр	И <sub>2</sub>		
5.3	Бүсийн итгэлцүүр	И <sub>3</sub>		
5.4	Инженерийн шугам сүлжээд холбогдлын итгэлцүүр	И <sub>4</sub>		

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Дахин үнэлгээний тайлангийн утга	Нягтлан шалгалтын утга
6	Бүрэн орлуулалтын өртөг, мян.төг	$BO\Theta = B * Г * И_1 * И_2 * И_3 * И_4$		

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Дахин үнэлгээний тайлангийн утга	Нягтлан шалгалтын утга
7	Элэгдлийн хувь	$Элэгдлийн хувь = M_1 + M_2 + M_3 + M_4$		
8	Ашиглалтын үлдэгдэл хугацаа, жил	T <sub>улд</sub>		

9	Ашиглалтын норматив хугацаа, жил	$T_{\text{норм}}$		
10	Элэгдлийн дүн, мян.төг	$Э = БОӨ * \text{Элэгдлийн хувь}$		
11	Бодит үнэ цэнэ, мян.төг	$P = БОӨ - Э$		

Дүгнэлт:

---

**В. Байгууламжийн үнэлгээ**

Инженерийн байгууламж, нийтийн эзэмшлийн байгууламжийн дахин үнэлгээний тайланд Нягтлан шалгалт хийхдээ төрөл бүрээс 3-аас доошгүй хөрөнгийн дахин үнэлгээний тооцооллыг түүвэр байдлаар шалгасан байна.

Хүснэгт 3

*Үнэлгээний нягтлан шалгалт*

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Дахин үнэлгээний тайлангийн утга	Нягтлан шалгалтын утга
3	Тэнхлэгээрх талбай, м.кв	В		
4	Нэгжийн нормативт үнэлгээ, мян.төг	Г		

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Дахин үнэлгээний тайлангийн утга	Нягтлан шалгалтын утга
5.1	Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн итгэлцүүр	И <sub>1</sub>		
5.2	Бүсийн итгэлцүүр	И <sub>2</sub>		

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Дахин үнэлгээний тайлангийн утга	Нягтлан шалгалтын утга
6	Бүрэн орлуулалтын өртөг, мян.төг	$BO\Theta = B * \Gamma * I_1 * I_2$		

№	Үзүүлэлт	Томьёо	Дахин үнэлгээний тайлангийн утга	Нягтлан шалгалтын утга
7	Элэгдлийн хувь	$Элэгдлийн хувь = M_1 + M_2 + M_3 + M_4$		
8	Ашиглалтын үлдэгдэл хугацаа <sup>*</sup> , жил	T <sub>үлд</sub>		
9	Ашиглалтын норматив хугацаа <sup>*</sup> , жил	T <sub>норм</sub>		

10	Элэгдлийн дүн, мян.төг	$Э = БОӨ * \text{Элэгдлийн хувь}$		
11	Бодит үнэ цэнэ, мян.төг	$P = БОӨ - Э$		

Дүгнэлт:

**ҮНЭЛГЭЭНИЙ НЯГТЛАН ШАЛГАЛТЫГ ГҮЙЦЭТГЭСЭН:**

**МЭРГЭШСЭН ҮНЭЛГЭЭЧИН**

[нэр, гарын үсэг]

---