

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН  
ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ СЛБАРЫН ТӨСӨЛ

## БҮЛЭГ 10

*Төслийн дүгнэлт*

2023 оны 06 дугаар сар

# УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

## 10 ТӨСЛИЙН ДҮГНЭЛТ

### 10.1 Судалгаа ба тооцооны аргазүй ба цар хүрээ

Тус Техник эдийн засгийн үндэслэлийг Үндэсний хөгжлийн газрын даргын 2020 оны 6-р сарын 18-ны өдрийн А-56 дугаар тушаалын 7-р хавсралт “Төслийн техник, эдийн засгийн урьдчилсан судалгаа хийх аргачлал” 43-ыг үндэслэн боловсруулав.

Төслийн хүрээнд хийгдсэн нийт судалгаа, тооцоолол, тэдгээрийн аргачлал нь төслийн төлөвлөлтийн шийдлийг гаргаж ирэх үндэслэл болсон. Эдгээр судалгаа, тооцооны арга зүй ба цар хүрээг товч дурдвал:

#### 10.1.1 Судалгааны арга зүй (Нийгэм эдийн засгийн судалгааны тайлан)

##### Судалгааны зорилго:

Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа нь дор дурдсан зорилгуудын хүрээнд төслийн зорилтот бүлгийн ард иргэдийн амьдралын нөхцөл байдал, хүн ам зүйн байдлын талаар мэдээлэл цуглуулах хэлбэрээр хийгдсэн. Үүнд:

- 1) Төслийн эко хорооллыг хөгжүүлэхэд сайн дураар оролцохоор тохиролцсон оршин суугчдын тооллого (хүйсээр ангилсан), нийгэм эдийн засгийн нөхцөл байдлын талаар танилцуулгыг бэлдсэн.
- 2) Орон сууцны хүртээмж амьжиргааг хөгжүүлэх хувилбарууд, жөндөр, нийгмийн оролцооны дүн шинжилгээ зэрэг ТЭЗҮ-ийн үндсэн элементүүдийн хүрээнд оршин суугчдын талаарх мэдээллийг цуглуулсан.
- 3) Оршин суугчдын одоогийн амьдралын нөхцөл байдлын онцлог шинж чанарууд болон эко хорооллыг хөгжүүлэхэд тэдний хэрэгцээ шаардлага сонголтыг тодорхойлсон.

##### Судалгааны арга зүй:

SES01 судалгааны мэдээлэл цуглуулах ажлыг зорилтот бүлгийн өрхүүдтэй утсаар холбогдох болон нүүр тулсан ярилцлагын аргаар хийсэн. Мэдээлэл цуглуулагч ярилцлага хийх үед программ мэдээллийг тухай бүрд нь өгөгдлийн санд дамжуулж байсан. GUR компанийн программын менежер мэдээлэл оруулах программыг бэлтгэсэн бөгөөд Мэдээлэл цуглуулах баг дата өгөгдөл болон аудио бичлэгийг цуглуулсан.

Мөн GUR компаниас гэрээт мэдээлэл цуглуулагч буюу ярилцлага хийгч нарт зориулсан 2 өдрийн танхимын болон хээрийн сургалт зохион байгуулсан. Түүнчлэн хянагч нар түүврийн аргыг ашиглан мэдээлэл цуглуулагч нарын ярилцлагын явцыг ажиглаж зөвлөгөө өгч ажилласан байна.

##### Судалгааны хамрах хүрээ:

## **УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ**

Судалгааны хүрээнд мэдээлэл цуглуулах үндсэн ажлыг 2021 оны 9 сарын 25-ны өдрөөс 10 сарын 3-ны өдөр хүртэл гүйцэтгэсэн. Харин нэмэлт жагсаалтын өрхүүдээс мэдээлэл цуглуулах ажлыг 2021 оны 10 сарын 10-ны өдрөөс 2021 оны 10 сарын 27-ны хооронд хийж гүйцэтгэсэн.

Нийт 117 өрхөд судалгаа хийхээр төлөвлөсөн. Үүнээс:

- » Судалгаа бүрэн хийсэн: 108 өрх
- » Судалгаа давхардсан: 3 өрх (1 өрх өмчлөлийн 2 хашаатай)
- » Гадаадад оршин суудаг: 1 өрх
- » Судалгаанд хамрагдахаас татгалзсан: 2 өрх
- » Байршлаас өөр газар нүүсэн: 2 өрх
- » Судалгаа хүлээгдэж байгаа: 1 өрх

### 10.1.2 Судалгааны арга зүй (Гэр хорооллын иргэдийн сонирхлын судалгаа)

#### Судалгааны зорилго:

Гэр хорооллын иргэдийн сонирхлын судалгаа нь Улаанбаатар хотын гэр хорооллын бүсэд дахин төлөвлөлт хийж, шинэчлэн зохион байгуулах, эко хороолол барих төслийн хүрээнд гэр хорооллын бүсийн газар болон үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн санал бодол, байр суурийг тодорхойлох зорилгын хүрээнд хийгдсэн.

#### Судалгааны арга зүй:

Судалгааны мэдээлэл цуглуулах ажлыг судалгааны багийн хэсгийн ахлагч нар дүүрэг, хороодын Засаг даргын удирдлага дор ярилцлагын аргаар хийж гүйцэтгэсэн.

#### Судалгааны хамрах хүрээ:

Судалгаанд 5 дэд төв бүхий 4 дүүргийн, 22 хороонд байрлах нийт 12,278 өрхийг хамруулсан.

### 10.1.3 Судалгааны арга зүй (Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээний тайлан 4.6)

#### Судалгааны зорилго:

Энэхүү судалгааны ажил нь шинжлэх ухааны судалгааны аргазүйг ашиглан газарзүйн нөхцөл, геологийн тогтоц, уур амьсгал, агаарын чанар, гадаргын болон газрын доорх ус, хөрсөн бүрхэвч, ургамал, нөмрөг, амьтны аймаг, мөн нутгийн иргэд, оршин суугчид, нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн түвшин, эрүүл мэнд, түүх соёлын өвийн өнөөгийн төлөв байдлыг тодорхойлох зорилгын хүрээнд хийгдсэн. Түүнчлэн чиглэл бүрээр мэргэшсэн мэргэжилтэн, судлаачид, мэргэжлийн байгууллагын оролцоотойгоор хийж гүйцэтгэсэн.

#### Судалгааны арга зүй:

Байгаль орчны төлөв байдлын судалгааг дор дурдсан хүчин зүйлс дээр үндэслэн хийсэн. Үүнд:

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

- 1) Физик газар зүйн нөхцөл: Төсөл хэрэгжих нутаг дэвсгэрийн байршилд хээрийн судалгаа хийж газрын гадаргын эвдрэл, өөрчлөлтийн өнөөгийн төлөв байдлыг үнэлсэн.
- 2) Уур амьсгал: Уур амьсгалыг судлахыг ажлын хүрээнд төсөл хэрэгжих орчинтой хамгийн ойр орших цаг уурын станц болон Цаг уур орчны шинжилгээний газар холбогдох мэдээ баримтуудыг ашиглан төсөл хэрэгжих орчны цаг уур, уур амьсгалын үзүүлэлтүүдийг тодорхойлсон.

*(цаг уур, уур амьсгалын үзүүлэлт гэдэгт: агаарын болон хөрсний гадаргын температурын олон жилийн дундаж, агаарын даралт, салхины чиглэл, агаарын чийгшил болон хур тунадас зэрэг хамаарна.)*

- 3) Агаарын чанар: Агаарын чанар, дуу чимээний төлөв байдлын судалгааг хийхдээ тоосонцор, хүхэрлэг хий, азотын давхар исэл мөн орчны дуу чимээний түвшнийг 20 минутын турш судалгааны байршил бүрд хэмжиж, дээж авсан. Хээрийн хэмжилтэд ашигласан төхөөрөмж болон аргагүй:
  - a. Нийт тоосны агууламж- MNS 4048:1988- Dust track II 8530
  - b. Азотын давхар исэл – NO<sub>2</sub>- MNS 17.2.5.11:2021- SKC AirChek 2000 Pump
  - c. Хүхэрлэг хий – SO<sub>2</sub>- MNS 17.2.5.12:2021- SKC AirChek 2000 Pump
  - d. Дуу шуугиан- MNS 0012-9-015:1987- Benetech Digital Datalogging Sound Level Meter GM1356
  - e. Агаарын чанарын MNS 4585:2016 стандартын техникийн ерөнхий шаардлагатай харьцуулан график гаргав.
  - f. Агаар бохирдуулах бодисын тархалтыг AERMOD VIEW 8.9.0 (USEPA) загвар ашиглан зураглал боловсруулав.
  - g. Дуу чимээ ойр орчмын суурьшлын бүсэд хэрхэн тархахыг SoundPlan Essential 5.0 программ хангамж ашиглан тооцоолов.
  - h. Хэмжилтийн үр дүнг агаарын чанарын MNS 4585:2016 стандартын техникийн ерөнхий шаардлагатай харьцуулан дүгнэсэн. Амгалан станцын 2012-2023 оны 1 дүгээр сар хүртэлх мэдээ баримтыг ашиглан тодорхойлсон.
- 4) Хөрсөн бүрхэвч: Төслийн талбайн гадаргын төлөв, хөрсний хэв шинж, бохирдол, хүнд металл, агрохимийг тодорхойлох зорилгоор хөрсний бичиглэл хийн, дээжлэлт авсан. Шинжилгээний дүнгээр хөрсний хүнд металлын агууламж MNS 5850:2019 стандарттай харьцуулан график гаргасан.
- 5) Ургамал нөмрөг: Хээрийн судалгаа хийж төслийн талбайн нийт ургамал бүлгэмдэлд геоботаникийн бичиглэл үйлдэж, ургамлыг тодорхойлсон. Харин зураглалын аргаар төслийн талбайн ургамалжилтын тархалт, хэв шинж ургамал бүлгэмдлийн талбайг тогтоосон.
- 6) Усан орчин: MNS 5667-1:2001 стандартын дагуу ус судлалын итгэмжлэгдсэн лабораторид усны дэлгэрэнгүй шинжилгээг хийлгэж, MNS 0900:2018 стандарттай харьцуулж дүгнэлт гаргасан.
- 7) Лабораторийн шинжилгээ
  - a. “НАРТ ШУҮН” ХХК-ны Хөрсний лабораторид хөрсний химийн үндсэн шинж, механик бүрэлдэхүүн тодорхойлох шинжилгээг хийлгэсэн болно. Шинжилгээний аргын стандарт (Агрохимийн үзүүлэлтүүд MNS3310:1991, MNS ISO10390, Механик бүрэлдэхүүн MNS6824:2020) Хүнд металл атом шингээлтийн спектрометр MNS ISO 11466:2007

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

- b. “НАРТ ШУУН” ХХК-ны Усны лабораторид усны химийн шинжилгээний тодорхойлолтыг хийлгэсэн болно. Шинжилгээний аргын стандарт (MNS1097:1970)
- c. Цаг уур, Орчны шинжилгээний газар- Байгаль орчин, хэмжилзүйн төв лабораторид хийлгэсэн болно. Шинжилгээний аргын стандарт (MNS 0017-2-5-12:2021, MNS 0017-2-5-11:2021, CA3 A07-2016)

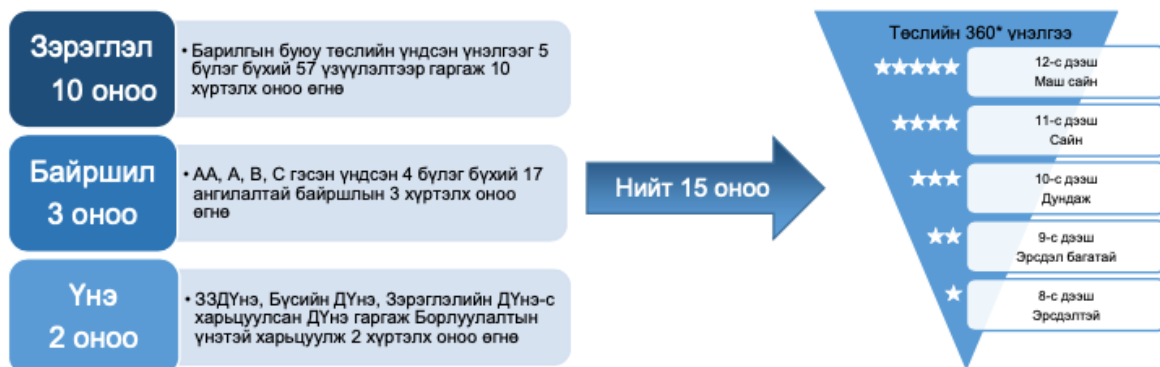
8) Зураглал: Arc GIS 10.5-аар гаргаж боловсруулалтад ашиглав.

### 10.1.4 Орон сууцны зах зээлийн судалгааны арга зүй ба цар хүрээ (4.2.1.1)

Эко хорооллын төслийн төлөвлөлтийг хийж, зохистой үнэ тогтоохын тулд Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээлийн судалгааг зайлшгүй хийх шаардлагатай байсан. Энэхүү судалгааг оюуны өмчийн патенттай, Монгол Улсын зах зээлд бүрэн нийцэж нутагшсан, бүх хүчин зүйлсийг тооцоолж цогц байдлаар нарийвчлан хийгддэг “Орон сууцны 360\* үнэлгээний модель” (2019.01.31-A/14; 10314) аргачлалаар хийж дүгнэлт гаргасан. Мөн томоохон баг бүрэлдэхүүнтэй мэргэжлийн судалгааны баг тус аргачлалаар судалгааг хийж гүйцэтгэсэн.

#### Судалгааны аргачлалын товч танилцуулга:

**Зорилго:** 360\* үнэлгээ нь орон сууцны барилгын төслийг Чанар, Байршил, Үнэ гэсэн 3 үндсэн хүчин зүйлийн нийт 79 үзүүлэлтээр 15 хүртэлх оноогоор үнэлж тохирох үнэлгээг (\*)-р хэмжиж гаргаснаар тухайн төсөл амжилттай сайн эсвэл эрсдэлтэй төсөл аль нь болохыг хэмжих боломж олгох юм.



Судалгааны баг энэхүү судалгааг жилд 2 удаагийн давтамжтай тогтмол хийдэг.

#### Судалгааны хамрах хүрээ:

Хэдийгээр төслийн байршил нь гэр хорооллын бүсүүд боловч Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээлийг төвлөрлөөр нь бүсчилж судалгааг хийх шаардлагатай. Уг судалгаа нь 2023 оны 2 дугаар сарын байдлаар хийгдсэн бөгөөд Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээл дээр хэрэгжиж байгаа болон борлуулалтын үлдэгдэлтэй байгаа нийт 645 төслийг хамарсан.

Мөн судалгааны үр дүнгээс зах зээлийн нийлүүлэлт болон үнийн чиг хандлагыг харах зорилгоор 2014-2022 оны хооронд нийлүүлэгдсэн шинэ орон сууцны зах зээлийн нийт 34

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

хугацааны цуваа бүхий 1046 төслийн мэдээлэлд үндэслэн хийсэн. Түүнчлэн борлуулалтын дээд, доод, дундаж үнийн судалгааг зэрэглэлээр болон бүсээр хийсэн бөгөөд мөн байрны хэмжээ, борлуулалтын хэрэгслийг судалсан.

### 10.1.5 Тооцоолол болон судалгааны арга зүй ба цар хүрээ (8.1)

Төслийн 1-р үе шатны талбаруудын үр ашгийг тооцоолохын тулд төслийн борлуулалтын үнийг бодитой, зах зээл дээр өрсөлдөх чадвартай тогтоох шаардлагатай. Тиймээс төслийн санхүүгийн үр ашгийн тооцоолол хийхийн тулд дараах бүлэг ажлууд хийгдсэн. Үүнд:

1. Эко хороолол төслийн өрсөлдөх чадварын 360\* үнэлгээ хийх
2. Борлуулалтын үнийн бодлого тодорхойлох
3. Борлуулалтын тоо хэмжээ болон квот хуваарилалт хийх
4. Борлуулалтын стратеги төлөвлөгөөг боловсруулах
5. Төслийн үр ашгийн тооцооллыг олон нөхцөлт хувилбараар хийх

#### 1. Эко хороолол төслийн өрсөлдөх чадварын 360\* үнэлгээ хийх

Эко хороолол нь дундаж зэрэглэлийн С бүсэд байрлах төсөл гэж үнэлэгдсэн бөгөөд үнийн үнэлгээ нь Баянзүрх байршилд хэрэгжих төсөл 12.5% үнэтэй, Шархад талбарт хэрэгжих төсөл 9.6% үнэтэй байна гэсэн дүгнэлт гарсан.

#### 2. Борлуулалтын үнийн бодлого тодорхойлох

Төслийн үнийн бодлогыг дараах 3 объект тус бүрээр тодорхойлсон. Ингэхдээ Улаанбаатар хот болон зорилтот бүсийн орон сууц, худалдаа үйлчилгээ, дулааны зогсоолын зах зээлийн үнэ ба өрсөлдөгчийн үнэ, өрхийн орлого ба төлбөрийн чадвар, төслийн талбаруудын төвлөрөл зэрэг бүхий л хүчин зүйлс, нөхцөлүүдийг тодорхойлж судалсны үр дүнд тухайн нөхцөлд тохируулан дараах байдлаар үнийн бодлогыг тодорхойлсон.

- a) Орон сууцны үнэ: Баянхошуу болон Шархад гэсэн 2 байршилд буй 5 талбарт хэрэгжих 3 төрлийн хөтөлбөрийн хүрээнд санал болгох 5 өөр төлбөрийн нөхцөл боловсруулсан бөгөөд талбар бүрд төлбөрийн нөхцөл тус бүрээр ялгаатай үнэ тогтоосон.
- b) Дулаан зогсоолын үнэ: Баянхошуу болон Шархад байршлууд тус бүрд ялгаатай байдлаар зохистой дундаж үнийн интервалыг тогтоосон.
- c) Худалдаа үйлчилгээний талбайн үнэ, түрээс: Баянхошуу болон Шархад байршлууд тус бүрд ялгаатай байдлаар борлуулалтын талбайн суурь үнэ болон түрээсийн талбайн зохистой дундаж үнийн интервалыг тогтоосон.

#### 3. Борлуулалтын тоо хэмжээ болон квот хуваарилалт хийх

Эко хорооллын төслийн судалгааны үр дүн, шаардлагын дагуу бүх хүчин зүйлсийг тооцож, нийт орон сууцны 3 төрлийн хөтөлбөрийн хүрээнд 3 өөр квот тогтоосон.

#### 4. Борлуулалтын стратеги төлөвлөгөөг боловсруулах

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Зорилтот бүлгийн өрхийн орлогын судалгааг хийж, үр дүнд 9 шатлал бүхий орлогын ангиллыг гаргасан. Борлуулалтыг төлөвлөхдөө уг ангиллыг 3 хэсэгт бүлэглэн квотын дагуу 3 төрлийн ялгаатай нөхцөл бүхий хөтөлбөрт хамруулахаар тооцоолсон.

- 1) Түрээслээд өмчлөх орон сууцны хөтөлбөр
- 2) Орлогод нийцсэн орон сууцны хөтөлбөр
- 3) Зах зээлийн үнэлгээтэй орон сууц

Дээрх 3 хөтөлбөр тус бүрийн нөхцөл ба шаардлагыг нарийвчлан тодорхойлж, хөтөлбөр тус бүрээр хамрагдах боломжтой зорилтот бүлгийн иргэдийг тодорхойлж, квот тогтоосон. Түүнчлэн төслийн 5 талбар бүрд орон сууцны дундаж үнийн тооцоолол хийж, хөтөлбөрүүдийн санал болгох ялгаатай төлбөрийн нөхцөл бүр дээр төлбөрийн эргэн төлөлтийн тооцоо, хуваарь боловсруулсан.

### 5. Төслийн үр ашгийн тооцооллыг олон нөхцөлт хувилбараар хийх

Төслийн эхний үе шатанд хэрэгжих 5 талбарын хувьд нийт баригдах орон сууцны тоо, худалдаа үйлчилгээний талбай, дулаан зогсоолын тоо хэмжээг талбар бүрээр хуваарилж талбар бүрийн төлөвлөлтийн хувьд ашигтай талбайг харьцуулж, хамгийн их ашигтай болон хамгийн бага ашигтай талбайн төлөвлөлттэй талбаруудыг тодорхойлсон.

Санхүүгийн үр ашгийн тооцооллыг 5 талбар бүр дээр 3 өөр төрлийн өгөгдөл дээр суурилсан ялгаатай хувилбаруудаар хийсэн. Энэхүү тооцооллын хүрээнд хувилбар тус бүрээр төслийн үр ашиг, төслийн хөрөнгө оруулалтын өгөөж, төслийн ирээдүйн мөнгөн урсгалын тооцоог хийж, үр дүнг тодорхойлж дүгнэсэн.

#### Хувилбаруудын өгөгдөл:

*Хүснэгт 10 - 1 Төслийн үр ашгийн тооцооллыг олон нөхцөлт хувилбар*

№	Үзүүлэлт	Хувилбар №1	Хувилбар №2	Хувилбар №3
1	Санхүүжилтийн эх үүсвэр	OCR-3694 (хүрэлцэхгүй тохиолдолд зөрүүг OCR-3695-с)	OCR-3694 (хүрэлцэхгүй тохиолдолд зөрүүг OCR-3695-с)	OCR-3694 (хүрэлцэхгүй тохиолдолд зөрүүг OCR-3695-с)
2	Борлуулалтын үнэ	Борлуулалтын үнийг талбар бүр дээр төсөл ашиглалтад орох үеийн бэлэн байрны зах зээлийн үнээр тус тус ялгаатай байдлаар жилийн өсөлттэй тооцсон.	Хувилбар №1-ээс өөрчлөлтгүй	Хувилбар №1-ээс өөрчлөлтгүй
3	Борлуулалтын стратеги (Орон сууц)	<p><b>1)</b> Түрээслээд өмчлөх хөтөлбөр буюу урьдчилгаа төлбөргүй, 15 жилийн хугацаанд тэнцүү төлөлттэй нөхцөл</p> <p><b>2) Нөхцөл:</b>                      » Урьдчилгаа төлбөр (30%): 5 жилийн хугацаанд түрээсийн хөтөлбөрөөр бүрдүүлэх                      » Урьдчилгаа төлбөр бүрдүүлэх хугацаа: 5 жил                      » Төлбөрийн хэлбэр: Сар бүр тэнцүү төлөлттэй</p>	<p><b>1)</b> Түрээслээд өмчлөх хөтөлбөр буюу урьдчилгаа төлбөргүй, 15 жилийн хугацаанд тэнцүү төлөлттэй нөхцөл</p> <p><b>2) Нөхцөл:</b>                      » Урьдчилгаа төлбөр (30%): 5 жилийн хугацаанд түрээсийн хөтөлбөрөөр бүрдүүлэх                      » Урьдчилгаа төлбөр бүрдүүлэх хугацаа: 5 жил                      » Төлбөрийн хэлбэр: Сар бүр тэнцүү төлөлттэй</p>	Түрээслээд өмчлөх хөтөлбөрийн хувьд 15 жилийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхгүй ба урьдчилгаа төлбөрийг 5 жилийн хугацаанд түрээсээр бүрдүүлэх ба ипотекийн зээлэнд хамруулах хөтөлбөр



**УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН  
ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ**

		» Түрээсийн төлбөрийн хүүгийн түвшин: Жилийн 6% » Үлдэгдэл төлбөр (70%): 6 дахь жилээс ипотекийн 6% зээлэнд хамрагдан нэг дор төлөх	» Түрээсийн төлбөрийн хүүгийн түвшин: Жилийн 6% » Үлдэгдэл төлбөр (70%): 6 дахь жилээс ипотекийн 6% зээлэнд хамрагдан нэг дор төлөх	
4	Борлуулалтын стратеги (Үйлчилгээний талбай)	Үйлчилгээний талбайг борлуулахгүйгээр түрээсэлж урт хугацааны түрээсийн орлого ба хүүгийн орлого олох	Хувилбар №1-ээс өөрчлөлтгүй	Хувилбар №1-ээс өөрчлөлтгүй
5	Барилгын өртөг	-	Тоон утга (Хувилбар №1) - 20%	Тоон утга (Хувилбар №1) - 10%
6	Орон сууцны ашигтай талбайн хэмжээ	-	Тоон утга (Хувилбар №1) + 5.7%	Тоон утга (Хувилбар №1) + 5.7%
7	Үйл ажиллагааны зардал	Төслийн нийт үе шатны хэмжээнд зарцуулахаар төлөвлөсөн нийт зардлыг 10000 айлын тоонд харьцуулан холбогдох үе шатны зардлыг жинлэж хуваарилсан.	Тоон утга (Хувилбар №1) - 20%	Тоон утга (Хувилбар №1) - 10%
8	Дэд бүтцийн зардал болон гадна тохижилтын зардал	-	Тоон утга (Хувилбар №1) - 20%	Тоон утга (Хувилбар №1) - 10%
9	Дэд бүтцийн зардал болон гадна тохижилтын зардлыг санхүүжүүлэх эх үүсвэр	Нийслэлийн татаасаар шийдвэрлэнэ.	Нийслэлийн татаасаар шийдвэрлэнэ.	Нийслэлийн татаасаар шийдвэрлэнэ.
10	Дэд бүтэц, гадна тохижилт, хүлэмжийн ажилд хамаарах газрын үнийг санхүүжүүлэх эх үүсвэр	Нийслэлийн татаасаар шийдвэрлэнэ.	Нийслэлийн татаасаар шийдвэрлэнэ.	Нийслэлийн татаасаар шийдвэрлэнэ.
11	Барилга угсралтын зардал болон хүлэмжийн зардлыг санхүүжүүлэх эх үүсвэр	Барилга угсралтын зардлын 12.5%-ыг болон хүлэмжийн зардлыг 100% CGF-0594 санхүүжилтийн эх үүсвэрээс татаасаар шийдвэрлэнэ.	Барилга угсралтын зардлын 12.5%-ыг болон хүлэмжийн зардлыг 100% CGF-0594 санхүүжилтийн эх үүсвэрээс татаасаар шийдвэрлэнэ.	Барилга угсралтын зардлын 12.5%-ыг болон хүлэмжийн зардлыг 100% CGF-0594 санхүүжилтийн эх үүсвэрээс татаасаар шийдвэрлэнэ.



## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

### 10.2 Дүгнэлт

Улаанбаатар хотын нийт өрхийн 48.6% нь гэр хороололд амьдарч байгаа нь нийгэм, эдийн засаг, байгаль экологийн нэн даруй шийдвэрлэх шаардлагатай олон асуудлыг нөхцөлдүүлж байгаа бөгөөд гэр хороололд ядуурлын түвшин өндөр, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн хангамж муу, амьдрах аюулгүй орчин хангагдаагүй, эрүүл амьдрах нөхцөл байхгүй, ахуйн бохирдол их зэрэг шалтгаанаар нийслэлийн хэмжээнд хөрсний болон агаарын бохирдол ноцтой хэмжээнд хүрсэн.

Иймд гэр хорооллын бүсэд дахин төлөвлөлт хийж, инженерийн хангамжтай нийтийн орон сууц барьж, амьдрах орчныг шинэчлэн зохион байгуулж, сайжруулах нь хүрээлэн буй орчинд тулгамдаж буй олон асуудлыг цогц байдлаар шийдвэрлэх гарц бөгөөд үүнд их хэмжээний хөрөнгө оруулалт, нарийн төлөвлөлт, төр засгийн дэмжлэг шаардлагатай.

Тус төслийн 1-р үе шатанд гэр хорооллын иргэдийг орон сууцаар хангах, эрүүл аюулгүй орчныг бүрдүүлэх зорилгоор Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдийн 11.4 га талбарт 1075 айлын орон сууц, худалдаа үйлчилгээний төв бүхий хороолол байгуулах техник эдийн засгийн үндэслэлийг хийж гүйцэтгэв. Төслийн 1-р үе шатны техник эдийн засгийн үндэслэлийн үр дүнд дараах дүгнэлтүүд гарав. Үүнд:

- Эко хороолол байгуулах төслийн үндсэн зорилгыг хангахын тулд тодорхойлсон технологийн шийдлүүд (EDGE стандарт) нь эрчим хүчний хэрэглээг 20 хувиар бууруулсан хэдий ч барилгын өртгийг нэмэгдүүлсэн. Технологийн ногоон шийдлүүдийг санхүүжилтийн хямд эх үүсвэр ашиглан зардлыг бууруулахыг зорьж буй ч нөгөө талаар барилгын өртгийг нэмэгдүүлж буй шууд хүчин зүйлс болж байна.
- Олон хувилбараар тооцоолсон төслийн эдийн засгийн үр ашгийн тооцооллын тайлангуудаас харахад зээлийн санхүүжилтийн нөхцөлийн дагуу төлөгдөх ашиглаагүй эх үүсвэрийн хураамж өндөр байгаа нь барилгын өртгийг нэмэгдүүлж, төслийн ирээдүйн ашигт ажиллагааг бууруулах эсвэл алдагдлын хэмжээг нэмэгдүүлэхэд гол нөлөө үзүүлэхээр байна. Түүнчлэн нийслэлээс гаргах татаасны хэмжээ төлөвлөсөн эх үүсвэрийн хэмжээнээс хэтрэх магадлал өндөр байна. Учир нь төслийн үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх зээлийн эх үүсвэр ам.доллараар олгогдох бөгөөд жилийн 2%-ийн хүүтэй ба ашиглаагүй эсвэл ашиглаж амжаагүй зээлийн дүнгээс ашиглаагүй эх үүсвэрийн хураамж бодогдоно. Өөрөөр хэлбэл зээлийн гэрээ байгуулагдсан тул төслийн хэрэгжилтийн явцаас үл хамааран энэхүү шимтгэл нь тооцогдож эхэлсэн байгаа.

Иймд төслийн бэлтгэл ажлыг сайтар төлөвлөж, санхүүжилтийн эх үүсвэрийн зарцуулалт гаргахдаа ашиглаагүй эх үүсвэрийн хураамж төлөх нөхцөлтэй гэрээнүүдийн эх үүсвэрийг нэн тэргүүнд ашиглах шаардлагатай байна. Өөрөөр хэлбэл санхүүжилтээ авахгүй удах, зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийг хойшлуулах тусам санхүүжилтийн зардал ихэсч, нийт төслийн үр ашиг огцом буурна.

- Төслийн эхний ээлжинд хэрэгжих B-15 болон S27-5 талбаруудын орон сууцны төлөвлөлтийн хувьд ашигтай талбай тус бүр 63% байгаа нь бага үзүүлэлт. Гэхдээ дараагийн талбаруудад төлөвлөлтийг сайжруулан ашигтай талбайг 85%-д хүргэх

## **УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ**

боломжтой. Ингэснээр төслийн хувьд борлуулах талбай нэмэгдэн, улмаар үр ашиг нэмэгдэнэ.

- Орон сууцны барилгуудын нийтийн эзэмшлийн талбайн хэмжээг бууруулж, ашигтай талбайн хэмжээг нэмэгдүүлж, нэг байрны талбайн хэмжээг багасгаснаар зорилтот сегментийн илүү олон өрхийг орон сууцтай болох боломжоор хангах, ирээдүйн худалдан авагчдын орлого болон боломжид нийцүүлж, санхүүгийн дарамтыг бууруулж, байрны зээлийн эргэн төлөлтийн боломжийг нэмэгдүүлнэ. Мөн эхний 2 талбарын талбайн хуваалт, дундаж орон сууцны үнэлгээнээс харахад талбарын айл өрхүүдийн орлого санал болгож буй орон сууцыг худалдан авахад хүрэлцэхгүй байх магадлал өндөр байна. Иймд дараагийн талбаруудад байгуулах хотхонуудын давхрын хуваалт, ерөөний тоог багасгаснаар байрны дундаж үнэлгээ буурах боломжтой.
- Төсөл хэрэгжих бүс нутагт хийгдсэн орон сууцны зах зээлийн судалгаанаас харахад Баянхошуу дэд төвд байгуулах эко хорооллын орон сууцны үнэ харьцуулсан жишиг үнээс 12.5%-аар үнэтэй бол Шархад дэд төвд байгуулах эко хорооллын орон сууцны үнэ харьцуулсан жишиг үнээс 9.6%-аар үнэтэй байна.
- Төслийн эхний ээлжийн В-15 талбарын төлөвлөлт нь өртөг өндөртэй буюу эдийн засгийн үр ашиг муутай мэт харагдаж байгаа боловч төлөвлөлт ба үр ашгийг сайжруулах боломжтой гэдгийг S-27-5 талбарын тооцооноос харж болно.
- Төслийн дараагийн талбаруудад төлөвлөлт хийхдээ зорилтот сегментийн иргэдийн санхүүгийн боломжийг харгалзан үзэж, борлуулалтын ашигтай талбайг нэмэгдүүлж, барилгын үндсэн өртгийг бууруулах замаар төслийн ашигт ажиллагааг нэмэгдүүлэх боломж байна.
- Төслийн зорилтот сегментэд чиглэсэн татаасны бодлого дэмжлэгүүд нь энэхүү төслийн үр дүнг дэмжиж, ирээдүйд бий болох эдийн засгийн эерэг нөлөөллийг нэмэгдүүлэхэд ихээхэн үүрэг гүйцэтгэхээр байна.
- Эхний ээлжийн талбарууд дээр төсөл амжилттай хэрэгжсэнээр гэр хороолол дахь дахин төлөвлөлтийн жишиг эко хорооллыг бий болж, эрүүл зөв амьдрах орчин бүрдэж, шинэ төвлөрлийн бүсийг нээж, түүнийг дагасан эдийн засгийн эргэлт нэмэгдэж, шинээр ажлын байр бий болох олон талын ач холбогдолтой байна.

Эцэст нь нэгтгэн дүгнэхэд төсөл амжилттай хэрэгжихэд зорилтот сегментийн иргэдийн санхүүгийн нөхцөл байдал, боломжийг харгалзан үзэж төсөлд хамрагдах боломжийг нэмэгдүүлж, хүртээмжтэй байлгах мөн төслийн ирээдүйд орж ирэх мөнгөн урсгалыг тасалдуулахгүй байлгах зэрэг хүчин зүйлүүд гол нөлөө үзүүлнэ. Ингэхийн тулд барилгын хийц болон зардал талаас барилгын өртгийг бууруулах, орон сууцны нэгж байрны талбайн хэмжээг багасгах, санхүүжилтийн зардал болох зээлийн ашиглаагүй эх үүсвэрийн шимтгэлийг хамгийн багаар төлөх зэргээр төслийн ажлыг зохион байгуулж, боломжит бүхий л арга хэмжээ авч ажиллах шаардлагатай. Ингэснээр төсөл амжилттай хэрэгжихэд ихээхэн түлхэц болно.