

ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН № 27-03-04

Нийслэлийн ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗРЫН
ЗАХИАЛГААР Нийслэлийн ӨМЧӨӨС 2022 онд
ХУВЬЧЛАГДАХ ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН
ҮНЭ ЦЭНИЙГ ТОДОРХОЙЛОХ



*Хөрөнгийн нэр: Сүхбаатар дүүргийн Нэгдсэн эмнэлэг
Хөрөнгийн хаяг: Сүхбаатар дүүрэг, 11 дүгээр хороо, Их тойруу
гудамж*

МӨНХ-ОРГИЛ ТРЕЙД ХХК
УЛААНБААТАР ХОТ
2022 он



МӨНХ-ОРГИЛ ТРЕЙД ХХК

Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг,
1-р хороо, Сүхбаатарын талбай-7, МҮЭ-
ийн Холбооны төв байр, 2-р давхар,
211 тоот

Утас: 70123256, Факс: 70133256
Гар утас: 99183250, 98113250
E-mail: bestcon6@gmail.com

2022.06.25 № 27-03-04

Г

Нийслэлийн Засаг даргын
тамгын газарт

Г

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай

2022 оны 5-р сарын 25-ны өдөр танай байгууллагатай байгуулсан НӨАУГ/202201001 тоот гэрээний дагуу Нийслэлийн өмчөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг 2022 оны 06-р сарын 17-ны байдлаар үнэлж, үнэлгээний тайланг боловсрууллаа.

“Мөнх-оргил трейд” ХХК - ийн Үнэлгээний баг нь хийсэн мэргэжлийн дүн, шинжилгээ, хязгаарлалтын нөхцөл, төсөөлөл, тусгай төсөөллийн хүрээнд Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд байгаа, Сүхбаатар дүүрэг, 11 дүгээр хороо, Их тойруу гудамж байршилтай, 4728 м2 талбайтай эмнэлгийн зориулалттай барилга, 6000 м2 талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ нь **4,631,729 мянган төгрөг /дөрвөн тэрбум зургаан зуун гучин нэгэн сая долоон зуун хорин есөн мянга/** байна гэсэн дүгнэлт гаргав.

Хүндэтгэсэн,

Б. Эрдэнэбаатар

“Мөнх-Оргил трейд” ХХК – ийн Захирал, тэргүүлэх үнэлгээчин



ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ, ХУРААНГУЙ

Зөвлөх үйлчилгээний захиалагч	Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газар
Үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэх үндэслэл	2022 оны 5 дүгээр сарын 25 – ны өдөр байгуулсан НӨАУГ/202201001 тоот гэрээ
Үнэлгээний зорилго, зориулалт	Нийслэлийн өмчлөлөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг тодорхойлох
Үнэлгээний зүйл	Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүрэг, 11 дүгээр хороо, Их тойруу гудамж хаягт байршилтай, 4728 м2 талбайтай эмнэлгийн зориулалттай барилга, 6000 м2 эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгө
Үнэлгээний үнэ цэнийн суурь	Зах зээлийн үнэ цэнэ
Үнэлгээний огноо	2022 оны 6 дугаар сарын 17-ны өдөр
Үнэлгээний төсөөлөл	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Бид бүх тохиолдолд үл хөдлөх хөрөнгийн тодорхойлолт, эрхзүйн болон тоон мэдээлэлтэй холбоотой Захиалагчаас ирүүлсэн мэдээллийг үнэн зөв, найдвартай гэж үзсэн; ▪ Үл хөдлөх хөрөнгө нь чөлөөтэй, бүх барьцаа, дарамтаас ангид байна гэж төсөөлсөн; ▪ Зах зээлд оролцогчдоос цуглуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн харьцуулах боломжтой мэдээлэл нь үнэн зөв, баталгаажуулах боломжтой гэж үзсэн.
Үнэлгээний нийт дүн:	4,631,729 мянган төгрөг



ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА

1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	6
1.1. Захиалагчийн талаарх мэдээлэл	6
1.2. Гүйцэтгэгчийн талаарх мэдээлэл	6
1.3. Үнэлгээний ажлын даалгавар	7
1.4. Ажлын хамрах хүрээ	8
1.5. Үнэ цэнийн суурь	8
1.6. Үнэлгээний төсөөллүүд	11
1.7. Үнэлгээнд ашигласан нийтлэг арга зүй	12
1.7.1. Үнэлгээний аргын сонголтын талаарх тайлбар	12
1.8. Үнэлгээнд ашигласан арга зүй, баримт, мэдээллийн эх үүсвэр	14
1.9. Үнэлгээний үйл явц	14
2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА	16
2.1. Монгол улсын эдийн засгийн төлөв байдал	16
2.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгаа	17
3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ	21
3.1. Үнэлгээний хөрөнгийн тодорхойлолт	21
3.1.1. Хөрөнгийн байршлын мэдээлэл	22
3.1.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхзүйн мэдээлэл	23
4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ	25
4.1. ӨРТГИЙН ХАНДЛАГЫН ҮНЭЛГЭЭ	25
4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаар үнэлгээний тооцоолол	27
4.1.2. Газрын зах зээлийн үнэлгээ	28
4.1.3. Газрын суурь үнэлгээ	32
4.2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ХАНДЛАГЫН ҮНЭЛГЭЭ	33
4.2.1. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол	34
4.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЭЦЭСЛЭСЭН ДҮН, НЭГТГЭЛ	38
5. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГ ХЭРЭГЛЭХ, ХЯЗГААРЛАХ НӨХЦӨЛ	40
6. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ	41
ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг	42
ХАВСРАЛТ 2. Үнэлгээний зүйлийн бичиг баримт	46
ХАВСРАЛТ 3. Газрын үнэлгээний жишиг хөрөнгийн эх сурвалж	47
ХАВСРАЛТ 4. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний жишиг хөрөнгийн эх сурвалж	49
ХАВСРАЛТ 5. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт	52
ХАВСРАЛТ 6. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээ	55



Хүснэгтийн агуулга

Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт	18
Хүснэгт 2. Худалдаа, үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн үнэ, бүсээр /төгрөг/	19
Хүснэгт 3. Үнэлгээний зүйл – барилгын тодорхойлолт.....	21
Хүснэгт 4. Барилгын хийц бүтээцийн ангилал	25
Хүснэгт 5. Барилгын өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол	27
Хүснэгт 6. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл.....	29
Хүснэгт 7. Газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол.....	30
Хүснэгт 8. ҮХХ-ийн үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл.....	35
Хүснэгт 9. ҮХХ-ийн зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол.....	36

Зургийн агуулга

Зураг 1. Оффисын хамгийн үнэтэй 10 байршлын судалгаа	18
Зураг 2. Оффис талбайн худалдах хямд болон өндөр үнэ, оффис барилгаар.....	19
Зураг 3. Түрээсийн үнийн өөрчлөлт, барилгын төрлөөр.....	20
Зураг 4. Түрээсийн дээд доод үнэ, барилгын төрлөөр	20
Зураг 5. Барилгын байршлын зураг (Google Earth Program ашиглав).....	22
Зураг 6. Үнэлгээний хөрөнгийн байршил (Google Earth programm ашиглав)	23
Зураг 7. Үнэлгээнд хамруулсан газрын зураг (Google Earth programm ашиглав)	24
Зураг 8. Эзэмшил газрын кадастрын зураг (egazar.gov.mn – ээс татав).....	24
Зураг 9. Харьцуулсан жишиг үл хөдлөх хөрөнгийн байршил.....	35



1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

1.1. ЗАХИАЛАГЧИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

Захиалагч байгууллага	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын Газар
Захиалагч байгууллагын албан ёсны хаяг, утас	Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг, 1 дүгээр хороо, Жанжин Сүхбаатарын талбай 7

1.2. ГҮЙЦЭТГЭГЧИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

Гүйцэтгэгч байгууллага	“Мөнх-Оргил трейд” ХХК
Гүйцэтгэгч байгууллагын албан ёсны хаяг, утас	УБ хот, ЧД, 1-р хороо, Сүхбаатарын талбай-7, МҮЭ-ийн Холбооны төв байр, 2-р давхар, 211 тоот. Утас: 70123256
Тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчид	Үнэлгээний компани нь Сангийн яамнаас олгогдсон тусгай зөвшөөрөлтэй үндсэн болон гэрээт хөрөнгийн үнэлгээчдийн багаар тус ажлыг гүйцэтгүүлсэн бөгөөд үнэлгээний багийг компанийн ерөнхий захирал, МУ – ын тэргүүлэх үнэлгээчин Б. Эрдэнэбаатар ахлан ажилласан.
Мэргэжлийн хариуцлага	“Мөнх-Оргил Трейд” ХХК нь Монгол улсын Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд заасанчлан мэргэжлийн хариуцлагыг “Монгол даатгал” ХХК – иар даатгуулсан. Мөн үнэлгээний багийн гишүүд нь үнэлгээний мэргэжлийн хариуцлагыг даатгуулсан, даатгалын мэдээллийг захиалагч талд баталгаажуулан хүргүүлж, байгуулсан гэрээнд хавсаргасан болно.

Үнэлгээчдийн хараат бус бие даасан байдлын талаарх мэдэгдэл

Д/д	Шалгуур	Тийм	Үгүй
1	Үнэлгээчид нь Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газартай ямар нэг хамааралтай эсэх /урьд нь хамтран ажиллаж байсан, удирдах түвшний этгээдтэй хамаатан, садан, бусад төрлийн хобоотой/		+
2	Үнэлгээчид нь Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газарт ямар нэг хувьцаа, хувь оролцоотой эсэх		+
3	Үнэлгээчид нь нь Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газартай урьд өмнө үүссэн өр, авлагын тооцоотой эсэх		+
4	Үнэлгээчид нь үнэлж байгаа хөрөнгийн өмчлөгч /эзэмшигч/-тэй хамааралтай эсэх /урьд нь хамтран ажиллаж байсан, удирдах түвшний этгээдтэй хамаатан, садан, бусад төрлийн хобоотой/		+
5	Үнэлгээчид нь үнэлж байгаа хөрөнгийн өмчлөгч /эзэмшигч/ хуулийн этгээдэд ямар нэг хувьцаа, хувь оролцоотой эсэх		+
6	Үнэлгээчид нь үнэлж байгаа хөрөнгийн өмчлөгч /эзэмшигч/-тэй урьд өмнө үүссэн өр, авлагын тооцоотой эсэх		+
7	Үнэлгээг хийхэд нь Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газрын зүгээс хөрөнгийн үнэ, цэнэд нөлөөлж болох ямар нэг нөлөө үзүүлсэн эсэх		+
8	Үнэлгээчид нь тухайн хөрөнгийг урьд, өмнө нь үнэлж байсан эсэх		+



9	Тухайн бизнес болон хөрөнгийн үнэ, цэнийн түвшин нь үнэлгээчинд ямар нэг ашиг авчрах эсэх		+
10	Үнэлгээний ажлын хөлс нь үнэлгээний ажлын үр дүнтэй хамааралтай эсэх		+
11	Үнэлгээчид нь тухайн ажлыг гүйцэтгэх хангалттай ур чадвартай эсэх	+	

Мэргэшсэн үнэлгээчдийн талаарх мэдээлэл

Нэр	Албан тушаал	Үнэлгээний чиглэлээр ажилласан жил	Тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаар	Ажлын оролцоо
Б.Эрдэнэбаатар	Ерөнхий захирал	25	07120004	Хөрөнгийн үнэлгээ, ахлах
Э.Цацрал	Үнэлгээчин	16	131200016	Хөрөнгийн үнэлгээ

1.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ АЖЛЫН ДААЛГАВАР

Үнэлгээний ажлын даалгавар нь Захиалагчтай байгуулсан 2022 оны 05-р сарын 25-ны өдрийн НӨАУГ/202201001 тоот гэрээний дагуу дараах байдлаар тодорхойлогдоно. Үүнд:

- Олон улсын стандарт, “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” Монгол улсын хууль, тогтоомж болон холбогдох бусад заавар, аргачлалын дагуу Хөрөнгийн үнэлгээ хийж, тайлан гаргах.

Үнэлгээний зүйл

Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүрэг, 11 дүгээр хороо, Их тойруу гудамж хаягт байршилтай, Сүхбаатар дүүргийн нэгдсэн эмнэлэг үйл ажиллагаа явуулж байгаа 4728 м2 талбайтай эмнэлгийн зориулалттай барилга байна.

Үнэлгээний зорилго

Нийслэлийн Өмчийн 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг тодорхойлох

Үнэлгээний зориулагдсан хэрэглэгч, хэрэглээ

Энэхүү үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнг тухайн үл хөдлөх хөрөнгийг хувьчлах зориулалтаар хэрэглэх ба зориулагдсан хэрэглэгч нь Нийслэлийн Өмчийн Харилцааны Газар байна.

Үнэлгээний хугацаа

Үнэлгээг 2022 оны 06-р сарын 09-ны өдрөөс 2022 оны 06-р сарын 25-ны хооронд хийсэн бөгөөд үнэлгээний дүгнэлтийг 2022 оны 06-р сарын 17-ны байдлаар гаргасан болно.

Үнэлгээний огноо: 2022.06.17.

Үнэлгээний тайлангийн огноо: 2022 оны 06-р сарын 25.



Үнэлгээний тайлагнал

Бид үнэлгээний тайланг дэлгэрэнгүй бичин, хэвлэмэл хэлбэрээр тамга дарж, 1% хүргүүлнэ. Гарын үсэг зурж, тамга дарсан хэвлэмэл тайлан нь хүчин төгөлдөр байна.

1.4. АЖЛЫН ХАМРАХ ХҮРЭЭ

Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт 2020 /цаашид ҮОУС гэх / нь үнэлгээний ажлуудын цар хүрээг хамарч ашиглагдахаар зориулагдсан байдаг. Энэхүү үнэлгээний ажлын хамрах хүрээг ҮОУС 101- ийн холбогдох заалтын дагуу 2022 оны 05-р сарын 25-ны өдрийн НӨАУГ/202201001 тоот гэрээний 1-р зүйлд зааснаар захиалагчтай тохиролцсон болно.

Ажлын хамрах хүрээний өөрчлөлт

Үнэлгээний хамрах хүрээнд өөрчлөлт оруулах асуудал үнэлгээний явцад талуудын зүгээс гаргаагүй болно.

Хөрөнгийн үнэлгээнд баримталсан ҮОУС-ууд

Энэхүү үнэлгээнд дараах стандартуудыг баримталсан. Үүнд:

- ҮОУС-101-2020. Үнэлгээний ажлын цар хүрээ,
- ҮОУС-103-2020. Тайлагнал,
- ҮОУС-104-2020. Үнэ, цэнийн сууриуд,
- ҮОУС-105-2020. Үнэлгээний хандлагууд болон аргууд,
- ҮОУС-400-2020. Үл хөдлөх хөрөнгийн хувь оролцоо

1.5. ҮНЭ ЦЭНИЙН СУУРЬ

Энэхүү үнэлгээнд ажлын зориулалт болон захиалагчтай тохирсны дагуу “ҮОУС 104 Үнэ, цэнийн сууриуд” стандартад тодорхойлсон “Үнэ цэнийн суурь – Зах зээлийн үнэ цэнэ” - ийг хэрэглэв. ҮОУС 104-ийн догол мөр 30-д “Зах зээлийн үнэ цэнийн суурь”-ийн талаар доорх байдлаар тодорхойлсон.

Зах зээлийн үнэ цэнэ гэдэг нь зохих маркетинг, сурталчилгаа хийгдсэний дараа, талууд тус бүр зохих мэдлэгтэй, бодол төлөвлөгөөтэй бөгөөд албан шахалт шаардлагагүйгээр оролцох тохиолдолд арилжаанд оролцоход бэлэн байгаа худалдан авагч ба борлуулагчийн хоорондох харилцан хамааралгүй талуудын ажил гэрээгээр хөрөнгө, өр төлбөрийг арилжвал зохино гэж уг үнэлгээний өдрөөр тооцоолсон дүн юм.

Зах зээлийн үнэ цэнийн энэ тодорхойлолтыг дараах онолын үзэл баримтлалын дагуу хэрэглэнэ.

(a) *“Тооцоолсон дүн” нь харилцан хамааралгүй талуудын ажил гүйлгээгээр хөрөнгийн төлөө төлөх мөнгөөр илэрхийлэгдэх үнэ юм.*



Зах зээлийн үнэ цэнийн тодорхойлолтын дагуу зах зээлийн үнэ цэнэ нь тухайн зах зээлээс ул үндэслэлтэйгээр олж авч болох, үнэлгээчний өдрөөрх хамгийн их магадлалтай үнэ байдаг. Энэ нь борлуулагчийн ул үндэслэлтэйгээр олж авч чадах хамгийн сайн үнэ ба худалдан авагчийн ул үндэслэлтэйгээр олж авч чадах хамгийн давуу талтай үнэ байна. Харин ерөнхий санхүүжилт, борлуулалт ба буцаан түрээслэх тохиролцоо, борлуулалттай холбоотойгоор хэн нэгнээс олгосон тусгай хөтөлбөр, хөнгөлөлт гэх мэт тусгай нөхцөл буюу заалтаар, эсвэл зөвхөн тодорхой нэг өмчлөгч буюу худалдан авагчид үнэ цэнийн ямар нэг элементээр нэмэгдүүлэх буюу бууруулах байдлаар тооцоолсон үнийг энэхүү тооцоололд тусгайлан хамруулдаггүй.

(б) **“Хөрөнгө, болон өр төлбөрийг арилжвал зохино”** гэдэг нь хөрөнгө ба өр төлбөрийн үнэ цэнэ бол урьдчилан тодорхойлсон дүн эсвэл бодит борлуулалтын үнэ биш, харин тооцоолсон дүн байх нөхцлийг илэрхийлнэ. Энэ нь Зах зээлийн үнэ цэнийн тодорхойлолтын бүх элементүүдийг үнэлгээний өдрөөр хангах уг ажил гүйлгээний үнэ байдаг.

(в) **“Үнэлгээний өдрөөр”** гэдэг нь тухайн үнэ цэнэ уг өдрийн байдлаар гэх мэт тусгай хугацаатай байхыг шаарддаг. Зах зээл ба зах зээлийн нөхцөл байдал нь өөрчлөгдөж болох учраас уг тооцоолсон үнэ цэнэ нь өөр нэг хугацаанд буруу эсвэл тохиромжгүй байж болох юм. Үнэлгээний дүн нь өөр бусад өдрийн биш, харин үнэлгээний тэр өдрийн байдлаарх зах зээлийн төлөв байдал ба нөхцлүүдийг тусган илэрхийлдэг.

(г) **“Бэлэн байгаа худалдан авагч”** гэдэг нь худалдан авах сэдэл санаачлагатай боловч тийм албан үүрэг хүлээгээгүй талыг илэрхийлнэ. Уг худалдан авагч нь ямар ч хамаагүй үнээр худалдан авахаар хэт хүссэн эсвэл худалдан авна гэж урьдчилан тодорхойлогдсон этгээдийн аль нь ч биш юм. Мөн худалдан авагч нь оршин байгаа гэдгийг батлан харуулж эсвэл урьдчилан баримжаалж чадахгүй тийм төсөөллийн буюу таамаглалын зах зээлтэй холбоотойгоор биш, харин одоогийн зах зээлийн бодит байдал одоогийн зах зээлийн хүлээлтийн дагуу худалдан авах этгээд байдаг. Уг төсөөлсөн худалдан авагч нь зах зээлээр шаардахаас илүү өндөр үнийг төлөхгүй. Одоогийн эзэн нь “тухайн зах зээл”-ийг бүрдүүлэгчийн нэг болдог.

(д) **“Бэлэн байгаа борлуулагч”** нь ямар ч хамаагүй үнээр борлуулахаар хэт хүссэн буюу албадлагын дагуу борлуулагч эсвэл одоогийн зах зээлийг ул үндэслэлтэйгээр харгалзан үзэхгүйгээр үнэ тогтоож буй этгээдийн аль нь ч биш юм. Бэлэн байгаа борлуулагч нь зохих маркетинг, сурталчилгаа хийгдсэний дараа нээлттэй зах зээлээс олж авах хамгийн сайн үнэ бүхий зах зээлийн нөхцлөөр хөрөнгийг борлуулах сэдэл санаачлагатай байдаг, гэхдээ уг сайн үнэ нь хэд ч байж болох юм. Бэлэн байгаа борлуулагч бол таамагласан эзэн бөгөөд жинхэнэ бодит эзний үнэн бодит нөхцөл байдал нь энэхүү хэлэлцүүлгийн хэсэг болохгүй.

(е) **“Хамааралгүй талуудын ажил гүйлгээ”** нь жишээлбэл, толгой ба охин компаниуд эсвэл газрын эзэн ба хөлслөгч гэх мэт үнийг зэх зээлийн шинж, агуулгагүй болгох буюу нэмэгдүүлж болох тийм тусгайлсан буюу тусгай харилцаа хамааралтай биш байх талуудын хоорондох ажил гүйлгээ юм. Зах зээлийн үнэ цэнээр тооцогдох ажил гүйлгээ нь тус бүрдээ хараат бусаар үйл ажиллагаа явуулж буй холбоогүй талуудын хооронд хийгдэнэ гэж урьдчилан таамагладаг.

(ж) **“Зохих маркетинг, сурталчилгаа хийгдсэний дараа”** гэдэг нь Зах зээлийн үнэ цэнийн тодорхойлолтын дагуу ул үндэслэлтэйгээр олж авч чадах хамгийн сайн үнээр борлуулахад нөлөө үзүүлэхийн тулд тухайн хөрөнгийг хамгийн тохиромжтой арга замаар зах зээлд гарган танилцуулахыг хэлнэ. Борлуулагчийн хандан нэвтрэх зах зээлээс хамгийн сайн үнийг олж авахад борлуулалтын арга нь хамгийн тохиромжтой гэж үздэг. Зах зээлд гарган таниулах хугацаа нь тодорхой тогтсон байдаггүй бөгөөд хөрөнгийн төрөл, зах зээлийн нөхцөл байдлаас хамааран өөр өөр байдаг. Цорын ганц шалгуур нь зах зээлд оролцогчдын зохих тоон хэсгийн анхааралд уг хөрөнгийг хандуулах боломж олгох хангалттай хугацаатай байх ёстой. Зах зээлд гарган таниулах хугацаа нь үнэлгээний өдрөөс өмнө байна.



(и) **“Талууд тус бүрийн зохих мэдлэгтэй, бодол төлөвлөгөөтэй”** гэдэг нь тухайн хөрөнгийн төрөл ба шинж чанар, түүний бодит болон боломжит ашиглалт, зах зээлийн төлөв байдлын талаар уг бэлэн байгаа худалдан авагч болон бэлэн байгаа борлуулагчийн аль алинд үнэлгээний өдрийн байдлаар ул үндэслэлтэйгээр мэдээлсэн байсан гэсэн урьдчилсан нөхцлийг илэрхийлнэ. Талууд тус бүр нь уг ажил гүйлгээ дэх өөрийн хэтийн байр суурины хувьд хамгийн тааламжтай байх үнийг олохыг тулд тухайн мэдлэгийг бодол төлөвлөгөөтэйгээр ашиглана гэж урьдчилан төсөөлдөг. Хожмын нэгэн өдрийн урьдчилан харах боломжгүй үр ашгийг биш, харин тухайн үнэлгээний өдрөөрх зах зээлийн байдлыг лавлагаа болгосноор “бодол төлөвлөгөө”-г үнэлдэг. Жишээлбэл: борлуулагч нь зах зээлийн үнэ буурсан үед хөрөнгийг зах зээлийн өмнөх үүнээс бага үнээр борлуулах нь заавал бодол төлөвлөгөөгүй байна гэсэн үг биш юм. Ийм тохиолдолд энэ нь үнэ өөрчлөгдсөн зах зээл дэх өөр арилжааны хувьд зөв байх бөгөөд бодол төлөвлөгөөтэй худалдан авагч буюу борлуулагч нь тухайн үед бэлэн боломжтой байгаа зах зээлийн хамгийн сайн мэдээллийн дагуу үйл ажиллагаагаа явуулдаг.

(к) **“Албан шахалт шаардлагагүй”** гэдэг нь тал тус бүр уг ажил гүйлгээг хийх сэдэл санаачлагатай боловч түүнийг гүйцэтгүүлэхээр аль ч талыг хүчлээгүй буюу хэт албадан шахаагүй байхыг илэрхийлнэ.

Зах зээлийн үнэ цэнийн үзэл баримтлал нь зах зээлд оролцогчид чөлөөтэй ажиллах нээлттэй, өрсөлдөөнт зах зээлд хэлцэн тохирох үнийг урьдчилан төсөөлдөг. Хөрөнгийн зах зээл нь олон улсын зах зээл эсвэл орон нутгийн зах зээл байж болно. Зах зээл нь маш олон тооны худалдан авагчид ба борлуулагчдаас бүрддэг эсвэл зах зээлийн хязгаарлагдмал тооны оролцогчдоос тогтсон байж болно. Хөрөнгийг борлуулахаар гарган танилцуулна гэж төлөвлөсөн зах зээл нь борлуулна гэж хийсвэрээр төсөөлсөн хөрөнгийг хэвийн байдлаар арилжих зах зээл байна.

Үнэлгээтэй холбоотой зарим тодорхойлолт, ойлголтууд

Үнэлгээний хандлага: “ҮОУС 105 Үнэлгээний хандлагууд ба аргууд” стандартын зарим шаардлагатай заалтуудаас:

Догол мөр 10.1. Үнэлгээний хамааралтай ба тохиромжтой хандлагуудад анхаарал хандуулах ёстой. Доор дурдаж, тодорхойлсон гурван хандлага нь үнэлгээнд ашигладаг гол хандлагууд юм. Эдгээр нь бүгд үнийн тэнцвэр, үр өгөөжийн хүлээлт, орлуулалт гэсэн эдийн засгийн зарчмуудад үндэслэдэг. Үнэлгээний үндсэн хандлагууд нь:

- (а) зах зээлийн хандлага,
- (б) орлогын хандлага, ба
- (в) өртгийн хандлага.

10.4. Хөрөнгийн үнэлгээний хувьд, ялангуяа үнэлгээчин нь тухайн үнэлгээний гэрээт ажлын бодит байдал ба нөхцөл байдлуудыг харгалзан үзсэнээр нэг аргыг үнэн зөв бөгөөд найдвартай гэдэгт өндөр түвшний итгэлтэй байгаа тохиолдолд нэгээс олон арга ашиглахыг үнэлгээчнээс шаарддаггүй.



Үнэлгээний тайлан: **ҮОУС 103 Тайлагнал**-д тусгагдсан зарим шаардлагатай заалтуудыг доор оруулав.

10.3. Тайлан нь дэлгэрэнгүй хүүрнэсэнээс эхлээд хураангуйлсан товч тайлан хүртэлх хэлбэрүүдтэй байж болох ба стандарт нь үнэлгээний бүх тайлангуудад болон үнэлгээний нягтлах шалгалтын үр дүнгийн талаархи тайлангуудад нэгэн адил мөрдөгдөнө.

20.1. Үнэлгээний зорилго, үнэлэгдэж буй хөрөнгийн нарийн цогц байдал, хэрэглэгчдийн шаардлага нь үнэлгээний тайлангийн хэр дэлгэрэнгүй байдлын түвшинг тодорхойлдог. Ажлын цар хүрээг (ҮОУС 101 Ажлын цар хүрээ-г үз) тогтоох ажиллагааны нэг хэсэг болгон үнэлгээний тайлангийн хэлбэр, загварыг талууд тохиролцсон байвал зохино.

30.1. Тайлан нь хөрөнгийн үнэлгээг хамарсан гэрээт ажлын үр дүн байх тохиолдолд түүнд наад зах нь дараах зүйлсийг тусгах ёстой:

- (а) гүйцэтгэсэн ажлын цар хүрээ, үүн дотроо ҮОУС 101 Ажлын цар хүрээн-ний догол мөр 20.3-д тэмдэглэсэн элементүүд ба тухайн гэрээт ажилд тэдгээрийн тус бүрийн хамааралтай байх хэр хэмжээ,
- (б) баримталсан хандлага (хандлагууд),
- (в) хэрэглэсэн арга (аргууд),
- (г) ашигласан гол орцууд,
- (д) хийсэн төсөөллүүд,
- (е) үнэ цэнийн гаргасан дүгнэлт (дүгнэлтүүд) болон аливаа дүгнэлтүүдийн үндсэн учир шалтгаанууд,
- (ж) тайлангийн өдөр (энэ нь үнэлгээний өдрөөс өөр байж болно).

30.2. Дээрх шаардлагуудын заримыг тайланд илүү тодорхой тусгах ба өөр бусад баримт бичгийг (гэрээт ажлын захидал, ажлын цар хүрээний баримт бичгүүд, дотоод бодлого ба горимууд гэх мэт) лавлагаагаар дамжуулан тайланд оруулж болох юм.

Үнэлгээнд хэрэглэсэн валют

Тухайн хөрөнгийн үнэлгээг төгрөгөөр тооцоолсон бөгөөд үр дүнг төгрөгөөр илэрхийлсэн бөгөөд нарийвчлал нь мянган төгрөг байна.

1.6. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТӨСӨӨЛЛҮҮД

ҮОУС /2020/-ын Ерөнхий стандарт “104 – Үнэ цэнийн сууриуд”-ын догол мөр 200 – “Төсөөллүүд ба тусгай төсөөллүүд”-ийн талаар дараах байдлаар тусгасан байдаг. Үүнд:



Догол мөр 200.1. Үнэ цэнийн суурийг тогтоохоос гадна төсөөлсөн арилжаан дахь уг хөрөнгийн төлөв байдал эсвэл хөрөнгийг арилжихаар төсөөлсөн нөхцөл байдлын аль алиныг тодруулахын тулд төсөөлөл буюу олон төсөөллүүдийг байнга хийх шаардлагатай байдаг. Ийм төсөөллүүд нь үнэ цэнэд мэдэгдэхүйц нөлөө үзүүлж болно. Төсөөллүүд нь ямар нэг баталгаа, нотолгоогүйгээр үнэлгээний ажлын нөхцөл байдалд үнэн гэж зөвшөөрөгдөх үндэслэл бүхий зүйлс болно.

Дээрх ҮОУС-ын шаардлагын хүрээнд бодит байдалтай нийцэж болох дараах төсөөллүүдийг дэвшүүлсэн болно. Үүнд:

- Бид бүх тохиолдолд үл хөдлөх хөрөнгийн тодорхойлолт, эрхзүйн болон тоон мэдээлэлтэй холбоотой Захиалагчаас ирүүлсэн мэдээллийг үнэн зөв, найдвартай гэж үзсэн;
- Үл хөдлөх хөрөнгө нь чөлөөтэй, бүх барьцаа, дарамтаас ангид байна гэж төсөөлсөн;
- Зах зээлд оролцогчдоос цуглуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн харьцуулах боломжтой мэдээлэл нь үнэн зөв, баталгаажуулах боломжтой гэж үзсэн;
- Бид эмнэлгийн барилгыг үнэлэхдээ барилгад хамаарах, эмнэлгийн үйл ажиллагаанд ашиглагдаж буй хашаажуулсан газрыг google Earth programm ашиглан хэмжихэд 6000 м2 талбайтай газар байна. Тус 6000 м2 газрыг үнэлэгдэж буй барилга - эмнэлгийн үйл ажиллагаанд ашиглагдах боломжит талбай гэж төсөөлсөн.
- Сүхбаатар дүүргийн нэгдсэн эмнэлгийн эзэмшилд байгаа, үнэлгээнд хамруулаагүй 12201 м2 талбайтай газрыг орон сууцны барилга болон орон сууцны барилгын суурийн барилгад хамаарна, цаашид нийтийн эзэмшлийн талбай болно гэж төсөөлсөн тул эмнэлгийн зориулалттай барилгын үнэлгээнд хамруулаагүй болно.

Тайлангийн энэхүү дэд бүлэг болон бусад бүлэг, дэд бүлгүүдэд үнэлгээчний зүгээс хийсэн төсөөлөл болон тусгай төсөөллүүд нь бүгд нэг адил хүчин төгөлдөр байна.

1.7. ҮНЭЛГЭЭНД АШИГЛАСАН НИЙТЛЭГ АРГА ЗҮЙ

1.7.1. Үнэлгээний аргын сонголтын талаарх тайлбар

ҮОУС 2020 -105-ын 10.4 дэх догол мөрд “Хөрөнгийн үнэлгээний хувьд, ялангуяа үнэлгээчин нь тухайн үнэлгээний гэрээт ажлын бодит байдал ба нөхцөл байдлуудыг харгалзан үзсэнээр нэг аргыг үнэн зөв бөгөөд найдвартай гэдэгт өндөр түвшний итгэлтэй байгаа тохиолдолд нэгээс олон арга ашиглахыг үнэлгээчнээс шаарддаггүй. Гэвч ялангуяа нэг аргын хувьд бодит баримтын буюу ажиглалтын хангалттай орцууд байхгүй тохиолдолд үнэлгээчин нь



найджартай дүгнэлт гаргахын тулд олон хандлагууд ба аргуудын хэрэглээг, мөн түүнчлэн үнэ цэнийн үзүүлэлтийг гаргахдаа харгалзан үзвэл зохистой ба ашиглаж болох нэгээс олон хандлага буюу аргыг авч үзвэл зохино. Нэгээс олон хандлага ба аргыг эсвэл нэг хандлагын хүрэн дэх олон аргуудыг ашигласан тохиолдолд тэдгээр олон хандлагууд ба/буюу аргуудад үндэслэсэн үнэ цэнийн дүгнэлт нь ул үндэслэлтэй байвал зохистой бөгөөд үнэлгээчин нь тэдгээр өөр өөр үнэ цэнүүдийг дундажлахгүйгээр, харин шинжилж, тохируулах замаар нэг дүгнэлтэнд хүргэсэн үйл явцаа үнэлгээний тайланд тусган илэрхийлвэл зохино.” гэж заасан байдаг.

“Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хуулийн 13.1.1-р заалт болон ҮОУС-105-ын дагуу үнэлгээний аргачлалыг доор зааснаар сонгосон болно. Үүнд:

Энэхүү үнэлгээг хийхдээ тухайн үнэлгээний зүйлийн байдал, онцлогийг судалж үзээд зах зээлийн, өртгийн хандлагуудаар үнэлгээний тооцооллыг хийхээр сонгосон бөгөөд ҮОУС-105-ын 10.4 дэх догол мөр дэх заалтын дагуу өртгийн болон зах зээлийн хандлагаар үнэлгээг тогтоож, өртгийн хандлагыг үнэлгээний дүнг шалгах, магадлах чиглэлээр ашигласан.

Үнэлгээний зүйлийн хамгийн сайн ашиглалт

Хамгийн өндөр ба үр ашигтай хэрэглээний дүн шинжилгээг хийхдээ үл хөдлөх болон хөдлөх хөрөнгүүдийн хуулиар зөвшөөрөгдөх, биетээр болон санхүүгийн хувьд хэрэгжих боломжтой, хамгийн өндөр үнэ цэнэд хүргэх үеийн ашиглалтыг хангах чанарын болон тоон дүн шинжилгээг хийсэн.

Үл хөдлөх эд хөрөнгүүдийн хамгийн сайн ашиглалтыг тодорхойлохдоо үнэлгээчин дараахь зүйлийг үндэслэсэн:

- Эзэмшигч, өмчлөгч нь үл хөдлөх хөрөнгүүдийг өмчлөх, эзэмших эрхийг баталгаажуулсан, өөрийн эрхийн дагуу бүрэн эрхтэй,
- Үнэлгээ хийгдэж буй үл хөдлөх хөрөнгийн шинж чанар, бүтэц байршил нь одоогийн ашиглалтын дагуу ашиглахад нэн тохиромжтой байна.

Зах зээлийн судалгаа шинжилгээнд үндэслэн, үнэлж буй хөрөнгүүдийн одоогийн нөхцөл, ашиглалт, биет шинж чанар, хууль эрх зүйн хязгаарлалтыг харгалзан, мөн үнэлгээний зорилгод үндэслэн үнэлгээний хөрөнгүүдийг одоогийн ашиглалтын дагуу ашиглах нь зах зээлийн үнэ цэнэ хамгийн их байна гэж үнэлгээчин дүгнэв.

Үнэлгээний хөрөнгүүдийн хамгийн өндөр, хамгийн сайн ашиглалтын энэхүү тодорхойлолт нь тухайн объектыг үнэлэх үндэслэл бөгөөд энэ нь зөвхөн үнэлгээчний санал бодлыг илэрхийлэх ба харин үнэмлэхгүй баримт биш юм.



ҮОУС-ын гажилт

Энэхүү үнэлгээг хийхэд ҮОУС болон Монгол Улсад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хууль, тогтоомж, дүрэм журмаас гажих онцгой нөхцөл байгаагүй.

1.8. ҮНЭЛГЭЭНД АШИГЛАСАН АРГА ЗҮЙ, БАРИМТ, МЭДЭЭЛЛИЙН ЭХ ҮҮСВЭР

Энэхүү үнэлгээний ажилд доор дурдсан баримт бичиг, материал, мэдээллийг ашигласан болно:

Захиалагчаас гаргаж өгсөн мэдээллүүд

- Хөрөнгийн танилцуулга, мэдээлэл
- Түрээслэгчээс ирүүлсэн газрын гэрчилгээ, кадастр

Үнэлгээнд ашигласан хууль эрхзүй, арга зүйн материалууд

- Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль,
- ҮОУС, Ерөнхий стандартууд,
- ҮОУС, Хөрөнгийн стандартууд.

Зах зээлийн болон бусад ашигласан мэдээллийн эх сурвалж

- www.unegui.mn гэх мэт дотоодын зарын интернет сайтууд,
- egazar.gov.mn газрын нэгдсэн бүртгэлийн сайт

1.9. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ҮЙЛ ЯВЦ

Энэхүү үнэлгээний ажлыг ҮОУС 101-ын ажлын хамрах хүрээ, захиалагчтай байгуулсан гэрээ, хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 7.1-д нийцүүлэн үнэлгээ хийх ажлын бэлтгэл хангасан. Үүнд:

1. Үнэлгээ хийх төлөвлөгөө, хөтөлбөрийг боловсруулж, баталгаажуулсан.
2. Үнэлгээний ажлын талаарх захиалагчийн шийдвэр, үнэлгээний зүйлтэй холбоотой бүрдүүлж өгсөн баримт, мэдээлэлтэй танилцаж, шаардлагатай баримт бичиг, холбогдох материалыг нэмэлтээр гаргуулан авсан.
3. Үнэлгээний ажлын даалгаврын талаар уулзалтыг 2022 оны 06-р сарын 06-ны өдөр НӨХГ-ын удирдлагуудтай хийж, ажлын цар хүрээг тодорхойлсон.
4. Хөрөнгийн үнэлгээний стандарт, аргачлал, журам, норм норматив болон шаардлагатай бусад материал бэлтгэж, ажлын төлөвлөгөө гаргасан.
5. Үнэлгээний зүйлийн талаарх захиалагчийн өгсөн мэдээлэл, хөрөнгийн ашиглалтын хугацаа, холбогдох баримт бичгүүд, ижил төстэй хөрөнгийн зах зээлийн үнийн мэдээллийг



үндэслэн, ажлын төлөвлөгөө, хуваарийн дагуу үнэлгээг хийж гүйцэтгэв.



2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА

2.1. МОНГОЛ УЛСЫН ЭДИЙН ЗАСГИЙН ТӨЛӨВ БАЙДАЛ

Улс орны өнөөгийн байдлын голлох хүчин зүйлүүдийг онцолбол:

- Мөнгөний бодлогын стратеги: Монголбанк хэрэглээний үнийн индексээр илэрхийлсэн инфляцыг 2021-2024 онд жилийн 6 хувь орчимд, +/-2 нэгж хувийн интервалд тогтворжуулахыг зорьж байна.
- Инфляци: 2022 оны 2 дугаар сард инфляц улсын хэмжээнд 14.2 хувь, Улаанбаатар хотод 15.5 хувийн өсөлттэй гарсан. Үүнд, гадаад талаас олон улсын зах зээл дээрх нефтийн үнийн өсөлт, тээвэр логистикийн саатал, түүнээс улбаатай тээврийн нэмэлт зардал, нийлүүлэлтийн доголдол, гадаад инфляц зэрэг нь нөлөөлөв. Дотоод талаас тээврийн болон үйлдвэрлэлийн зардал өссөн, малын гоц халдварт өвчин дэгдсэн нь нөлөөллөө. Хилийн боомтын хязгаарлалтаас үүдэн импортын барааны үнэ төдийлөн буурахгүй байх, олон улсын харилцаанд үүсээд буй нөхцөл байдалтай уялдан дэлхийн зах зээл дээрх газрын тосны үнэ, хүнсний үнэ, гадаад инфляц эрчимжихээр байгаа нь 2022 оны инфляцын төсөөллийг нэмэгдүүллээ.
- Нэгдсэн төсвийн 2022 оны эхний 2 сарын гүйцэтгэлээр тэнцвэржүүлсэн тэнцэл 32 тэрбум төгрөгийн эерэг дүнтэй гарлаа. Төсвийн тэнцвэржүүлсэн орлого 2.5 их наяд төгрөгт хүрч өмнөх оны мөн үеэс 52 хувиар буюу 841 тэрбум төгрөгөөр нэмэгдсэн бөгөөд үүний дийлэнх хэсэг нь өмнөх жилүүдэд Ирээдүй өв санд бүртгэдэг байсан ашигт малтмалын нөөц сар ашигласны төлбөрийг тэнцвэржүүлсэн орлогод бүртгэсэн, нийгмийн даатгалын шимтгэлийн хөнгөлөлтийн суурь нөлөө үргэлжилж байгаатай холбоотой байна. Харин төсвийн нийт зардал энэ оны эхний 2 сард өмнөх оны мөн үеэс 40.0 хувиар буюу 696 тэрбум төгрөгөөр өсөж 2.4 их наяд төгрөгт хүрэв.
- Олон улсын харилцааны нөхцөл байдалтай холбоотойгоор дэлхийн зах зээл дээрх газрын тосны үнэ огцом өсөж, үйлдвэрлэлийн зардлыг нэмэгдүүлэх, БНХАУ-ын Ковидын эсрэг бодлоготой холбоотойгоор үйлдвэрлэлийн орцын нийлүүлэлт хязгаарлагдаж байгаа нь 2022 оны өсөлтийн төлөв муудахад нөлөөлөхөөр байна.
- Эдийн засаг 2021 онд жилийн дүнгээр 1.4 хувиар өссөн хэдий ч IV улиралд агшиж хүлээлтээс бага гарлаа. Хилийн хязгаарлалттай холбоотойгоор нүүрсний экспорт удааширсан, газрын тос, төмрийн хүдрийн экспорт сүүлийн саруудад зогссон нь уул уурхайн өсөлтийг сааруулав. Засгийн газар, төв банкнаас



хэрэгжүүлж буй эдийн засгийн сэргэлтийг дэмжих бодлогын нөлөөгөөр зарим салбарын үйлдвэрлэл өссөн боловч хилийн хязгаарлалтаас шалтгаалан барилга, тээврийн үйлдвэрлэл болон бүтээгдэхүүний татвар бүрдүүлэлт төсөөллөөс муу байж, өрхийн хэрэглээ сэргээгүй хэвээр байна.

- Дэлхий дахинд эдийн засгийн төлөв муудахад олон улсын харилцаанд үүссэн хурцадмал байдлыг дагасан эдийн засаг, санхүүгийн хориг арга хэмжээ, энергийн болон хүнсний үнийн өндөр өсөлт, нийлүүлэлтийн сүлжээний доголдол, түүнчлэн цар тахлын нөхцөл байдал, БНХАУ-ын өсөлт удаашрах төлөв, хүлээлтээс давсан инфляц, мөнгөний бодлого чангарах нь нөлөөлж байна. Түүнчлэн, олон улсын харилцаанд үүссэн нөхцөл байдал нь гадаад орчны тодорхой бус байдлыг эрс нэмэгдүүлж байна.
- 2021 оны IV улирлын дундаж инфляц 11.4 хувь гарсан нь өмнөх улирлын төсөөллөөс 0.8 нэгж хувиар өндөр байв. Тодруулбал, хилийн хязгаарлалтаас үүдэлтэй тээврийн саатал, нийлүүлэлтийн доголдлын бараа бүтээгдэхүүнд үзүүлэх нөлөө төсөөллөөс өндөр байж хүнсний бус инфляц жилийн 8 хувь өссөн бол махны нийлүүлэлт, хилийн хязгаарлалт нь хүнсний үнэд нөлөөлөн хүнсний инфляц жилийн 20 хувиар нэмэгдсэн нь төсөөллөөс их байв.

2.2. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА¹

Оффисын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн судалгаа²

2022 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар оффисын 1 м2 талбайн дундаж үнэ 4.27 сая төгрөг болж өмнөх улирлаас 4.68% өмнө оны мөн үеэс 12.42% өссөн байна. Хамгийн өндөр өсөлттэй дүүрэг Сонгинохайрхан дэх оффис талбайн 1 м2 талбайн худалдах дундаж үнэ 2.02 сая төгрөг байгаа нь өмнөх улирлаас 9.76%, өмнөх оны мөн улирлаас 22.4% өсөлттэй байна.

Дараах хүснэгтээс харвал, Хан-Уул дүүрэг дэх оффис талбайн дундаж үнэ 2021 оны нэг дүгээр улиралд 5,425,432 байгаа нь хамгийн өндөр үнэ байсан бол 2022 оны нэг дүгээр улирлын байдлаар Сүхбаатар дүүрэг дэх оффис талбайн худалдан борлуулах үнэ хамгийн өндөр буюу 6,150,173 төгрөг байна.

¹ Тэнхлэг зууч ХХК

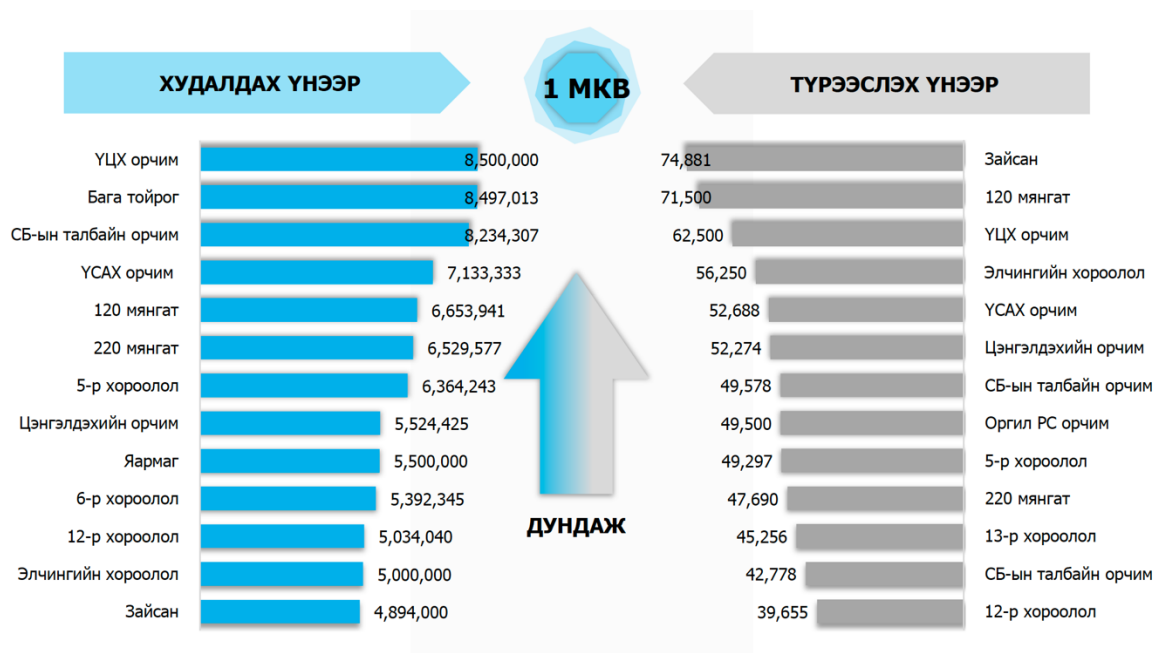
² Тэнхлэг зууч ХХК, 2022 оны 3 сарын тайлан



Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт

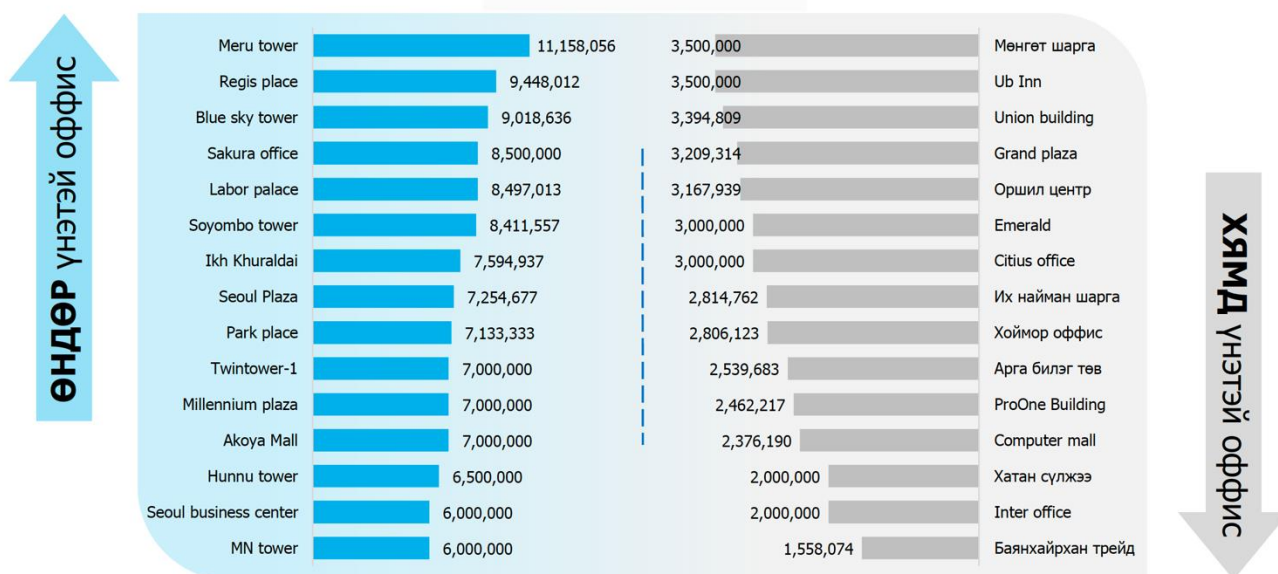
Дүүргүүд	2021.Q1	2021.QIV	2022.QI	2021.QIV -аас	2021.QI -аас
Баянгол	3,056,287	3,646,379	3,631,713	-0.40%	+18.83%
Баянзүрх	4,323,694	4,513,429	4,624,148	+2.45%	+6.95%
Сонгинохайрхан	1,650,000	1,840,000	2,019,667	+9.76%	+22.40%
Сүхбаатар	5,194,811	6,024,356	6,150,173	+2.09%	+18.39%
Хан-Уул	5,425,432	5,324,063	5,362,718	+0.73%	-1.16%
Чингэлтэй	3,157,188	3,628,051	3,851,171	+6.15%	+21.98%
Дундаж	3,801,235	4,082,046	4,273,265	+4.68%	+12.42%

2022 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар оффисын нэгж талбайн худалдах үнийг зэрэглэлээр ангилвал А зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 8,5 сая төгрөг, А- зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 7.8 сая төгрөг, В зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 5.34 сая төгрөг, В- зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 3.8 сая төгрөг, С ангилалын үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 3.2 сая төгрөг байна.



Зураг 1. Оффисын хамгийн үнэтэй 10 байршлын судалгаа

Оффисын талбайн худалдах үнийг хамгийн үнэтэй байршлаар харуулсан зургаас харвал Зайсан дах оффисын үнэ хамгийн хямд, Үндэсний цэцэрлэгт хүрээлэн орчим шинээр баригдсан үйлчилгээ оффис талбайн үнэ хамгийн үнэтэй байна. Харин түрээсийн үнээр Зайсан орчмын үйлчилгээ оффис хамгийн өндөр үнээр түрээслэгддэг байна.



Зураг 2. Оффис талбайн худалдах хямд болон өндөр үнэ, оффис барилгаар Худалдаа, үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн судалгаа

Судалгаа, үнэлгээний “Тэнхлэг зууч” ХХК – ийн 2022 оны нэг дүгээр улирлын тайланд худалдаа үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн судалгааг харвал, судалгаанд хамрагдсан нийт 94 барилгын 37 нь худалдааны төв, 15 барилга нь Тауэр буюу бүх төрлийн зориулалттай барилга, 25 нь их дэлгүүр, 17 нь зах байна.

Судалгаанд хамрагдсан худалдааны төвүүдийн нийт талбай 253,084 м² байгаагаас 69.55 хувь буюу 176,029 м² талбай нь түрээслэгддэг байна. Харин захын зориулалттай барилгуудын нийт талбай 121,827 м² ба үүний 92,099 м² талбайг түрээслэдэг байна. Их дэлгүүрийн 25 барилгын нийт талбай 520,834 м², үүнээс 334,980 м² талбай нь түрээсийн талбай юм. Тауэр нэрээр баригдсан нийт 15 барилга нь нийт 48,165 м² талбайтай, үүний 70.42 хувь буюу 33,916 м² талбай түрээслэгддэг талбай байна.

Хүснэгт 2. Худалдаа, үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн үнэ, бүсээр /төгрөг/

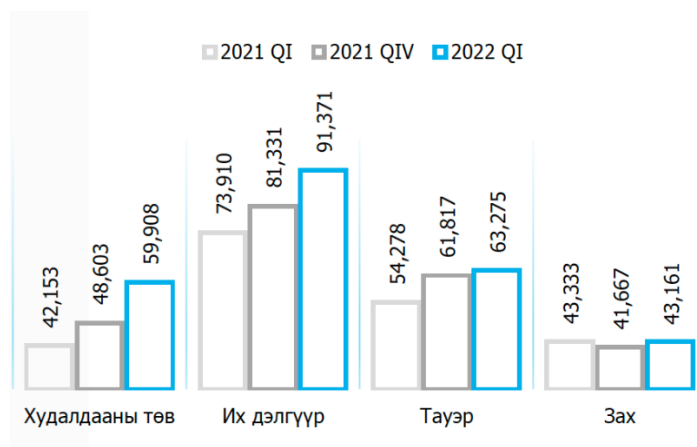
Бүс	2021.QI	2021.QIV	2022.QI	2021.QIV -аас	2021.QI -аас
Хотын төв	57,129	68,043	76,609	+12.59%	+34.10%
Урд бүс	48,917	59,414	60,815	+2.36%	+24.32%
Баруун бүс	62,556	68,105	73,228	+7.52%	+17.06%
Зүүн бүс	43,333	41,195	42,448	+3.04%	-2.04%
Захын бүс	18,000	25,137	26,235	+4.37%	+45.75%
Хойд бүс	47,500	33,667	34,690	+3.04%	-26.97%
Дундаж үнэ	46,239	49,260	52,337	+6.25%	+13.19%

Хотын төвийн бүсийн худалдаа үйлчилгээний зориулалттай барилгын талбайн түрээсийн 1 м² талбайн дундаж үнэ энэ оны эхний улирлын байдлаар 76,609 төгрөг, урд бүсийн хувьд

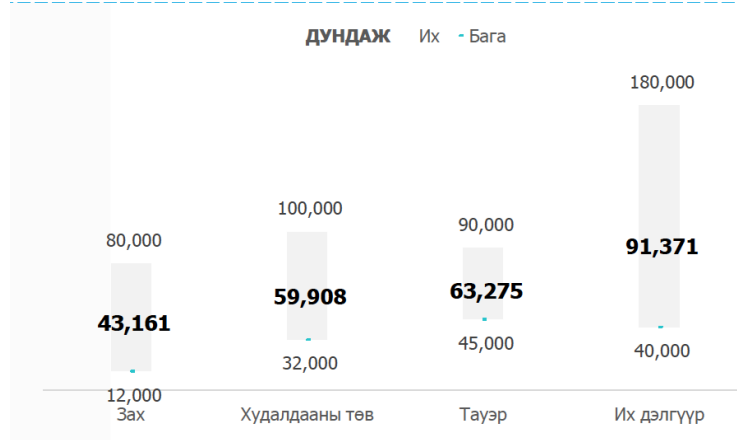


60,815 төгрөг байна. Өнгөрсөн нэг жилийн хугацаанд худалдаа үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн 1 м2 талбайн дундаж үнэ 13.19 хувиар өссөн үзүүлэлттэй байна.

Энэ оны эхний улирлын байдлаар түрээсийн 1 м2 талбайн дундаж үнэ худалдааны төвийн хувьд 59,908 төгрөг, Их дэлгүүрийн барилгуудын хувьд 91,371 төгрөг, захын үйл ажиллагаатай барилгын хувьд 43,161 төгрөг байгаа бол Тауэр барилгын хувьд 63,275 төгрөг байна.



Зураг 3. Түрээсийн үнийн өөрчлөлт, барилгын төрлөөр



Зураг 4. Түрээсийн дээд доод үнэ, барилгын төрлөөр

Дээрх зургаас дүгнэвэл, захын үйл ажиллагаатай барилгын хувьд байршил онцлогоос хамааран түрээсийн нэгжийн үнэ 12,000-80,000 төгрөг, их дэлгүүрийн үйл ажиллагаатай барилгын хувьд 40,000-180,000 төгрөг тус тус байна.



3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Энэхүү үнэлгээнд Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүрэг, 11 дүгээр хороо, Их тойруу гудамж хаягт байршилтай, Сүхбаатар дүүргийн нэгдсэн эмнэлгийн (лавлагаа, тусламжийн эмнэлэг) зориулалтаар ашиглагдаж байгаа 4728 м² талбайтай 2-4 давхар 3 блок барилга, 6000 м² эзэмшил газар хамрагдсан.

3.1. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХӨРӨНГИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Эмнэлгийн барилга нь 1970 онд ашиглалтанд орсон, тоосгон ханатай, бетон хучилттай, хар цаасалж дулаалсан хавтгай дээвэртэй, өрөөний зохион байгуулалттай, бүрэн ашиглалттай барилга байна. Доорх хүснэгтээр барилгын тодорхой мэдээллүүдийг харуулав.

Хүснэгт 3. Үнэлгээний зүйл – барилгын тодорхойлолт

Тодорхойлолт	Эмнэлгийн А блок: Хүүхдийн тасгийн барилга	Эмнэлгийн Б блок	Эмнэлгийн В блок: Насан хүрэгчдийн тасгийн барилга
Объектын одоогийн ашиглалт:	Хүүхдийн эмнэлэг, захиргаа аж ахуй	Эмнэлгийн тусламж үйлчилгээ, үзлэг, хурлын заал	Эмнэлгийн эрчимт эмчилгээ, яаралтай тусламжийн тасаг, насан хүрэгчдийн эмнэлэг
Барилгын үндсэн хийц:	Тоосгон барилга	Тоосгон барилга	Тоосгон барилга
Барилгын суурь:	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон
Барилгын үндсэн хана:	64 см тоосгон ханатай	64 см тоосгон ханатай	64 см тоосгон ханатай
Барилгын хучилт, дээвэр:	Угсармал төмөр бетон хучилттай.	Угсармал төмөр бетон хучилттай.	Угсармал төмөр бетон хучилттай.
Нийт давхрын тоо, дотоод зохион байгуулалт:	4 давхар барилга. Эмнэлгийн палат өрөөний зохион байгуулалттай.	Үндсэн барилга 2 давхар барилга байна. Эмнэлгийн үзлэгийн өрөөний зохион байгуулалттай.	4 давхар барилга. Эмнэлгийн палат өрөөний зохион байгуулалттай.
Ашиглалтанд орсон он	1970 он	1970 он	1970 он
Барилгын талбайн хэмжээ, м ² :	40 м*14 м харьцаатай, нийт 2240 м ² талбайтай	28 м*11 м харьцаатай, нийт 616 м ² талбайтай.	39.2 м*12.8 м харьцаатай, 2007 м ² талбайтай
Гэрэлтүүлэг, цонх:	1 дүгээр давхрын хэсэг гэрэлтүүлэг муу, цонх жижигтэй. 2-4 давхар байгалийн болон хиймэл гэрэлтүүлэг хангалттай.	1 дүгээр давхрын хэсэг гэрэлтүүлэг муу, цонх жижигтэй. 2 давхар байгалийн болон хиймэл гэрэлтүүлэг хангалттай.	1 дүгээр давхрын хэсэг гэрэлтүүлэг муу, цонх жижигтэй. 2-4 давхар байгалийн болон хиймэл гэрэлтүүлэг хангалттай.
Дотор засал тохижилт:	Зориулалтын дагуу засч тохижуулсан.	Зориулалтын дагуу засч тохижуулсан.	Зориулалтын дагуу засч тохижуулсан.
Гадна засал:	Хөөсөнцөр дулаалгатай, шавардаж эмульсэн будгаар өнгөлсөн.	Хөөсөнцөр дулаалгатай, шавардаж эмульсэн будгаар өнгөлсөн.	Хөөсөнцөр дулаалгатай, шавардаж эмульсэн будгаар өнгөлсөн.



Гадна дотор хаалга:	Зориулалтын дотор гадна хаалгатай.	Зориулалтын дотор гадна хаалгатай.	Зориулалтын дотор гадна хаалгатай.
Инженерийн шийдэл:	Төвийн бүрэн холболттой	Төвийн бүрэн холболттой	Төвийн бүрэн холболттой
Гадна тохижилт:	Зориулалтын дагуу энгийн тохижилттой. Хашаатай. Бетонон зогсоолтой.		
Нэмэлт мэдээлэл:	Б блок барилгад 3 болон 4 дүгээр давхрыг нэмж барин А, В блоктой холбосон. А болон Б блокын 1 давхарын урд хэсэгт өргөтгөл нэмж барьсан. Хүлээн авах, эргэлтийн хэсгийг өргөжүүлсэн, мөн худалдаа, үйлчилгээний хэсэгтэй болсон.		
Капиталжуулалт, хөрөнгө оруулалт:	Жил бүр засвар хийгддэг. Утаа тортог ихтэй, чийг ихтэй хөрстэй учир хана, таазны хэсгийг будаж, эмульсдэн сайжруулдаг талаар түрээслэгчээс мэдээлэл авсан.		
Одоогийн чанар байдал: (үнэлгээчний ажиглалтаар)	Барилгын ерөнхий хийц бүтээцийн чанар дунд. Засал тохижилт байнга хийгддэг тул ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хангадаг.		
Давуу тал	Газар том.		
Сул тал	Шороо тоос, утаа тортог ихтэй орчинд байршилтай.		

Нэмэлт мэдээлэл: Эмнэлгийн зориулалтаар орчин үеийн шаардлагад нийцүүлэхээр тус эмнэлэгт өргөтгөл 1 давхар барилга барих, Б блок барилгад 3 болон 4 дүгээр давхрыг нэмж барих зэрэг хөрөнгө оруулалт, ажлууд хийгдсэн байна.

Байрлалын хувьд А блок баруун талд, Б блок дунд талд, В блок зүүн талд байрлалтай байна.



Зураг 5. Барилгын байршлын зураг (Google Earth Program ашиглав)

3.1.1. Хөрөнгийн байршлын мэдээлэл

Үнэлэгдэж буй хөрөнгө нь Улаанбаатар хотын төв цэгээс зүүн хойд зүгт 1.5 км зайд, Их тойруу гудамжны зам дагуу, замын хойд талд байршилтай байна. Хөрөнгийн зүүн талд зойд буудал, баруун талд БСБ дэлгүүр байна. Үнэлгээний хөрөнгийн байрлал нь худалдаа, үйлчилгээ, барилгын материалын худалдаа төвлөрсөн гудамжнаас холгүй тул хөл хөдөлгөөн



ихтэй, гэр хороололд ойр тул утаа, агаарын бохирдол ихтэй, голын ай саваас холгүй тул хөрсний чийгшил ихтэй орчин байна.



Зураг 6. Үнэлгээний хөрөнгийн байршил (Google Earth programm ашиглав)

3.1.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхзүйн мэдээлэл

Барилгын өмчлөл, эзэмшлийн мэдээлэл: Үнэлгээний зүйл – барилга Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий газарт бүртгэлгүй, гэрчилгээгүй бөгөөд тус хөрөнгийн Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд байгаа гэсэн төсөөлөв.

Газрын өмчлөл, эзэмшлийн мэдээлэл: Монгол улсын төрийн байгууллага болох Сүхбаатар нэгдсэн эмнэлэг /9117601/ - т Нийслэлийн Засаг даргын захирамжийн 2008 оны 07- р сарын 25-ны өдрийн 01119-А/351/2008 тоот шийдвэрийг үндэслэн Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүрэг, 11 дүгээр хороо, Их тойруу гудамж хаягт байрлах, нэгж талбарын 1461602020 тоот дугаар бүхий 18201 м² газрыг эрүүл мэндийн байгууллагын зориулалтаар 15 жилийн хугацаатай эзэмшүүлж, эрхийн улсын бүртгэлийн Э-2203013490 дугаарт 2020 оны 09 дүгээр сарын 08-ны өдөр бүртгэсэн байна.

Бид эмнэлгийн барилгыг үнэлэхдээ барилгад хамаарах, эмнэлгийн үйл ажиллагаанд ашиглагдаж буй хашаажуулсан газрыг google Earth programm ашиглан хэмжихэд 6000 м²



талбайтай газар байна. Тус 6000 м² газрыг үнэлэгдэж буй барилга - эмнэлгийн үйл ажиллагаанд ашиглагдах боломжит талбай гэж төсөөлсөн.

Эмнэлгийн зүүн болон зүүн хойд талд, эзэмшил 18201 м² талбайд хамаарах газар дээр орон сууцны барилга баригдсан, мөн хойд талын газар дээр барилгын суурь цутгагдсан, А блокын хойд талд барилга барихаар төлөвлөгдсөн байх тул эдгээр барилгуудад хамаарах газрыг бид үнэлгээний тооцооллоос хассан болно.



Зураг 7. Үнэлгээнд хамруулсан газрын зураг (Google Earth программ ашиглав)



Зураг 8. Эзэмшил газрын кадастрын зураг (egazar.gov.mn – ээс татав).



4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Нийслэлийн өмчид хамаарах, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүрэг, 11 дүгээр хороо, Их тойруу гудамж хаягт байршилтай, 4728 м² талбайтай эмнэлгийн зориулалттай барилга, 6000 м² талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг өртгийн болон зах зээлийн хандлагаар хийж гүйцэтгэсэн болно.

4.1. ӨРТГИЙН ХАНДЛАГЫН ҮНЭЛГЭЭ

Зохисгүй хугацаа, тохиромжгүй бус байдал, эрсдэл буюу бусад хүчин зүйлс нь хамааралтай биш л бол худалдан авагч нь худалдан авсан эсхүл барьж байгуулсан эсэхээс үл хамааран ижил хэрэгцээт чанар бүхий хөрөнгийг олж бэлтгэх өртгөөс илүү дүнг тухайн хөрөнгийн хувьд төлөхгүй гэсэн эдийн засгийн зарчмыг баримтлан өртгийн хандлага нь үнэ цэнийн үзүүлэлтүүдийг тооцон гаргадаг. Энэхүү хандлагыг үл хөдлөх хөрөнгийн хувь оролцооны үнэлгээнд ерөнхийдөө элэгдэл тооцсон орлуулалтын өртгийн аргаар дамжуулан хэрэглэдэг. Орлуулалтын өртөг нь адилтгах хөрөнгийг бий болгохын тулд оролцогчийн гаргах байсан газар ба дэд бүтцийн үнэ цэнэ, санхүүгийн зардал, хөгжүүлэгчийн ашиг гэх мэт тохиромжтой бүх дагалдах өртөг зардлуудыг тусгах ёстой байдаг.

Өртгийн хандлагын гурван арга байдаг ба энэхүү үнэлгээнд бид орлуулалтын өртгийн аргыг ашигласан болно. Энэ нь адилтгах хэрэгцээт чанарыг санал болгох төсөөтэй хөрөнгийн өртгийг тооцоолсноор үнэ цэнийг илэрхийлдэг арга юм.

Үндсэн хөрөнгө - барилгын үнэлгээг өртгийн хандлагаар хийхдээ бид Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаалаарх “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм”-ийг баримтласан бөгөөд дараах алхамын дагуу үнэлгээг хийж гүйцэтгэнэ. Үүнд:

Алхам 1: Үнэлж буй барилгын үндсэн хийц бүтээцийг аргачлалд тусгасан хийц бүтээцийн дараах хүснэгт дэх 5 ангиллаас харгалзах ангиллыг сонгон, зориулалтын дагуу нэгжийн норматив суурь үнийг сонгоно.

Хүснэгт 4. Барилгын хийц бүтээцийн ангилал

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 өрөгт болон модон холимог бүтээцтэй	Холимог дүүргэгч болон модон	Модон болон хөнгөвчилсэн хавтан



S	Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/ болон хөнгөвчилсэн бүтээцтэй	Модон болон хөнгөвчилсэн хавтан Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/	Мод болон хөнгөвчилсэн хавтан, Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/
---	--	---	--

Алхам 2: Үнэлж буй хөрөнгийн нэгжийн норматив суурь үнийг сонгосны дараа бүрэн орлуулах өртгийг тодорхойлохын тулд дараах хүчин зүйлсийн ялгаатай байдлын тохируулгыг тооцно. Үүнд:

1. Барилгын өндрийн итгэлцүүр (И₁) – дүрмийн 17-д заасны дагуу барилгын өндрийг орон сууцны барилгад 3.3 метр, олон нийт үйлчилгээний барилгад 3.6 метр, үйлдвэрийн барилгад 4.5 метрээр нэгжийн жишиг өртгийг тооцсон бөгөөд илүү гарсан 1 метр тутамд 5 хувиар өсгөнө.
2. Байгалийн хүчин зүйлсийн итгэлцүүр (И₂) - дүрмийн 23-д заасны дагуу байгалийн хүчин зүйлийн итгэлцүүрийг Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалаар батлагдсан “Жишиг үнэлгээний аргачлал”-ын 1 дүгээр хавсралтыг ашиглан хөрөнгийн байршлаас хамааруулан сонгон хэрэглэнэ.
3. Инженерийн шугам сүлжээний итгэлцүүр (И₃) – дүрмийн 19-д заасны дагуу инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын итгэлцүүрийг *цахилгаанаас бусад шийдэлгүй барилгын хувьд 0.75-аар, хэсэгчилсэн төвлөрсөн болон бие даасан шийдэлтэй болон нам даралтын зуухаар халдаг нөхцөлд 0.95-аар, иж бүрэн төвлөрсөн болон бие даасан шийдэлтэй нөхцөлд 1.0-ээр* сонгон хэрэглэнэ.
4. Ханын зузааны итгэлцүүр (И₄) – дүрмийн 20-д заасны дагуу барилгын гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайг үндэслэн барилгын нийт талбайг тодорхойлсон үед барилгын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг *510 мм-ийн зузаан хүртэл 0.94-р, 640 мм-ийн зузаантай бол 0.92-р бууруулан* тооцно.
5. Аж ахуйн аргаар баригдсан зөвшөөрлийн итгэлцүүр (И₅) – дүрмийн 21-д заасны дагуу “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 бууруулан тооцно.
6. Тээврийн зайн итгэлцүүр (И₆) – дүрмийн 1-д заасны дагуу тээврийн зардлыг тооцохдоо тухайн баригдах барилга байгууламж нь Улаанбаатар хот, аймгийн төв, хилийн боомтоос хир зэрэг алслагдсан байдлыг харгалзан барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээнд заасан итгэлцүүрийг *50-500 км хүртэлх зайд 1.05, 500-1000 км хүртэлх зайд 1.12, 1000 км-ээс дээш зайд 1.15 итгэлцүүрийг* сонгон хэрэглэнэ.



7. Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр (И₇) – дүрмийн нэгж хүчин чадлын үнэлгээний төсөвт өртөг нь 2016 онд батлагдсан тул бид үнийн өсөлтийн индексийг тооцсон бөгөөд тайланд хугацаа 2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдөр тул бид Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2021 оны 93 дугаар тушаалын үнийн өсөлтийн индексийг хэрэглэнэ.
8. Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 7 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр байна.

Алхам 3: Нэгжийн норматив суурь үнэлгээг сонгож, хүчин зүйлсийн тохируулгыг тодорхойлсны үндсэн дээр бүрэн орлуулалтын өртгийг дараах томъёогоор тооцоолсон болно. Үүнд:

$$\text{БОО} = \text{Тэнхлэгээрх талбай} * \text{Нэгжийн норматив үнэлгээ} * \text{И}_1 * \text{И}_2 * \text{И}_3 * \text{И}_4 * \text{И}_5 * \text{И}_6 * \text{И}_7$$

Алхам 4: Сангийн сайдын 2018 оны 8 дугаар сарын 7-ны өдрийн 207 дугаар тушаалын 6 дугаар хавсралт “Хөрөнгийн үнэлгээнд баримтлах үл хөдлөх ба хөдлөх хөрөнгийн ашиглалтын норматив хугацаа” – г баримтлан барилгын биет элэгдлийг тодорхойлно.

Алхам 5: Нөхөн орлуулалтын өртгийг тодорхойлж, шулуун шугмын аргаар биет байдлын хоцрогдол буюу элэгдлийн дүнг тооцоолсны үндсэн дээр зах зээлийн үнэ цэнийг дараах томъёогоор тооцоолсон болно. Үүнд:

$$\text{Зах зээлийн үнэ цэнэ} = \text{НОӨ} - \text{Элэгдлийн дүн}$$

4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаар үнэлгээний тооцоолол

Нэгдсэн эмнэлгийн барилгыг өртгийн хандлагаар үнэлсэн үнэлгээний тооцооллыг дараах хүснэгтээс харна уу.

Хүснэгт 5. Барилгын өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

д/д	Тодорхойлолт	х/н	Эмнэлгийн А блок: Хүүхдийн тасгийн барилга	Эмнэлгийн Б блок	Эмнэлгийн В блок: Насан хүрэгчдийн тасгийн барилга	
1	Барилгын биет хэмжээ	м2	2080	672	1976	
2	Тоо ширхэг	шир	1	1	1	
3	Ашиглалтанд орсон он	он	1970	1970	1970	
4	Хийц бүтээцийн ангилал	ангилал	С	С	С	
5	Зориулалтын ангилал		2.12	2.12	2.12	
6	Өндрийн хэмжээ	м	Стандарт	Стандарт	Стандарт	
7	Нэгж хүчин чадлын үнэлгээ	Мян.төг	1075.6	1075.6	1075.6	
8	Итгэлцүүр	барилгын өндрийн	И1	1	1	1
9		байгалийн хүчин зүйл	И2	1	1	1
10		инженерийн шугам сүлжээ	И3	1	1	1
11		Ханын зузааны	И4	0.92	0.92	0.92



12	аж ахуйн аргаар барьсан	И5	1	1	1
13	тээврийн зайн	И6	1	1	1
14	үнийн өсөлтийн	И7	1.8	1.8	1.8
15	Ерөнхий итгэлцүүр		1.57	1.57	1.57
16	Бүрэн орлуулалтын өртөг	мян.төг	3,704,883	1,196,962	3,519,638
17	элэгдлийн хувь	%	86.67%	86.67%	86.67%
18	Элэгдлийн дүн	мян.төг	3,210,898	1,037,367	3,050,353
19	Барилгын үнэлгээ	мян.төг	493,984	159,595	469,285
20	Барилгын нийт үнэлгээ	мян.төг			1,122,864

Тооцооллын тайлбар:

1. Эмнэлгийн барилга нь тоосгон ханатай, угсармал төмөр бетон хучилттай, ахуйн үйлчилгээний зориулалттай тул нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 1075.6 мян.төгрөгөөр тооцов.
2. Барилгын нийт талбайг гадна ханын гадаргуу хоорондын зайг үндэслэн тооцсон тул ханын зузааны 0.92 итгэлцүүрээр тохируулав.
3. Үнийн өсөлтийн итгэлцүүрийг ашиглан, өнөөгийн өртгийг тооцов.
4. Нийт ерөнхий итгэлцүүр 1.57 байна.
5. Эмнэлгийн барилга баригдаад 51 жил болсон, ашиглалтын хугацаа дуусахад 9 жил үлдсэн байна. Сангийн сайдын 2018 оны 8 дугаар сарын 7-ны өдрийн 207 дугаар тушаалын 6 дугаар хавсралт “Хөрөнгийн үнэлгээнд баримтлах үл хөдлөх ба хөдлөх хөрөнгийн ашиглалтын норматив хугацаа” – аар төмөр бетон суурьтай блокон болон тоосон өрлөгтэй үйлдвэрлэл, үйлчилгээний барилгын элэгдэл тооцоход баримтлах хугацаа 60 жилээр нийт ашиглалтын хугацааг тооцвол үнэлгээний хөрөнгийг цаашид 9 жил ашиглах боломжтой байна. Үл хөдлөх хөрөнгийн элэгдлийг шулуун шугамын аргаар тооцоолбол 86.67% байна.
6. Нэмэлтээр үйл ажиллагааны элэгдэл байгаа эсэхийг тодорхойлох боломжгүй, захиалагч талаас бүрэн мэдээллээр хангаагүй тул үйл ажиллагааны хоцрогдлыг тооцоолоогүй болно. Мөн эдийн засгийн хоцрогдол байхгүй гэж үзлээ.

4.1.2. Газрын зах зээлийн үнэлгээ

Үл хөдлөх хөрөнгийг өртгийн хандлагын тогтоох орлуулалтын өртөг нь адилтгах хөрөнгийг бий болгохын тулд оролцогчийн гаргах байсан газар ба дэд бүтцийн үнэ цэнэ гэх мэт тохиромжтой бүх дагалдах өртөг зардлуудыг тусгах ёстой байдаг. Иймд бид үнэлж байгаа барилгын газрыг зах зээлийн хандлагаар үнэлж тооцсон болно. Газрын жишиг хөрөнгүүдийн мэдээллийг үндэслэн газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцооллыг дараах байдлаар хийсэн болно.



Байршил: Үнэлж буй газар нь байршлын хувьд жишиг газартай харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, муу бол 0.99-0.90 гэж тооцсон.

Инженерийн дэд бүтэц: Газрын дэд бүтцийн хувьд үнэлж буй сул газрын барилгажсан талбайн барилгууд нь илүү шийдэлтэй бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, холболтгүй бол 0.99-0.90 гэж тооцов.

Нэмэлт сайжруулалт: Үнэлж буй газар нь жишиг газартай харьцуулахад нэмэлт сайжруулалт сайн хийгдсэн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, хийгдээгүй бол муу 0.99-0.90 гэж тооцсон.

Гадаргуугийн тэгш байдал: Газрын гадаргуугийн хувьд үнэлж буй газар нь жишиг газартай харьцуулахад тэгш бол сайн 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, налуу бол муу 0.99-0.90 гэж тооцов.

Мэдээллийн цаг хугацааны хоцрогдол: Үнэлгээнд ашиглахаар сонгосон мэдээллүүд нь үнэлгээ хийж буй цаг хугацаанаас хоцрогдсон байдлыг 1-6 сар хүртэл хугацаагаар тооцож тохируулгыг сар тус бүрт 1% байхаар тооцлоо.

Газрын талбайн хэмжээ: Сул газар нь сайжруулалтын хувьд хангалттай газар томтой бол 1.01-1.10, ойролцоо бол 1.0, жижиг бол 0.99-0.90 гэсэн тохируулгыг тооцов.

Хөрвөх чадвар: Сул газар зориулалт, төлөвлөлтийг хийх боломж сайн бол 1.01-1.10, ойролцоо бол 1.0, муу бол 0.99-0.90 гэсэн тохируулгыг тооцов.

Барилгажилт, хэтийн төлөв: Тухайн газрын ногоон байгууламж, авто зогсоолын хүрэлцээ хангамжийн байдал, барилгажилтийн хэтийн төлөвийг авч үзсэн ба үнэлж буй сул газар нь жишиг газартай харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, муу бол 0.99-0.90 гэсэн тохируулгыг хийлээ.

Монгол улсын хувьд худалдан борлуулсан ажил гүйлгээний мэдээлэл нийтэд ил зарлагдах нь ховор, олдоц муутай байдаг тул интернетийн зарын сайтаар зарласан худалдан борлуулах үнийн санал мэдээлэлтэй жишиг хөрөнгийн мэдээллүүдийг цуглуулав. Хөрөнгөөс холгүй байрлалтай болон ижил байрлалтай сул хоосон газрын зах зээлийн мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийж гурван газрыг харьцуулах жишиг хөрөнгөөр сонгосныг дараах хүснэгтээр мэдээллийг харуулав.

Хүснэгт 6. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Тодорхойлолт	Үнэлгээний хөрөнгө	Жишиг хөрөнгө-1	Жишиг хөрөнгө-2	Жишиг хөрөнгө-3
Хаяг, байршил	УБ, СБД, 11 хороо	СБД, 9 хороо	СБД, 11 хороо	СБД, 9 хороо



Байрлал	Төв замаас Толгойтын зам руу нийлдэг уулзварын зүүн хойд талд, ТЭЦ-н харалдаа чанх хойд зүгт	Баянбүрдийн тойрог ард засмал зам дагуу	Монгол 3-р сургуулийн уулзвараас хойш	Ногоон нуурын гудамжинд Ражив Гандийн нэрэмжит сургуулийн хажууд
Талбайн хэмжээ /Сул талбар газар/	6000.00	3000.00	2203.00	400.00
Худалдахаар дуудсан үнэ, мян.төг		3,000,000	1,800,000	280,000
Нэгж талбайн үнэ, мян.төг		1,000	817	700
Газрын зориулалт	Эмнэлэг	орон сууц, үйлчилгээ	гэр бүлийн хэрэгцээний	гэр бүлийн хэрэгцээний
Газрын эрхийн төрөл	Эзэмших эрх	Эзэмших эрх	өмчлөх	өмчлөх
Эзэмших эрхийн хугацаа		15 жил		
Дэд бүтэц, инженерийн шийдэл	холбогдсон	Бүрэн холбогдох боломжтой	Бүрэн холбогдох боломжтой	Бүрэн холбогдох боломжтой
Газрын хэлбэр	Трапец	Тэгш өнцөгт	Трапец	Тэгш дөрвөлжин
Нэмэлт мэдээлэл		1008 айлын ногоон нуур төсөлтэй ойр		
Газрын сайжруулалт	Сул талбар	Сул талбар газар	Сул талбар газар	Сул талбар газар
Мэдээллийн эх сурвалж		https://www.unegui.mn/adv/5172421_khotyn-tovd-gazar/	https://www.unegui.mn/adv/5770647_778mkv-1425mkv-gazar-nogoon-nuuryn-gudamzh-darkhan-orgoogiin-urd/	https://www.unegui.mn/adv/5815200_gandi-n-surguuliin-khazhuud-khoimor-offisyn-zuun-urd-tald/
Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо		2022.06.18	2022.05.26	2022.05.26
Зарын байдал		зарлагдсан, идэвхтэй зар	зарлагдсан, идэвхтэй зар	зарлагдсан, идэвхтэй зар
Холбогдох утасны дугаар		99953826	80909707	96115994

Тайлбар:

Дээрхи хүснэгтэд тусгагдсан жишиг хөрөнгийн мэдээллийг “www.unegui.mn” зарын сайтаас авсан бөгөөд мэдээллийн дэлгэрэнгүйг тайлангийн хавсралтад оруулсан болно.

Сонгож авсан жишиг зарлагдаж байгаа хөрөнгүүдтэй харьцуулалт хийх замаар газрын үнэлгээг зах зээлийн хандлагаар тооцоолсон тооцооллыг дараах хүснэгтэд харуулав.

Хүснэгт 7. Газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Сул талбар газар	Жишиг хөрөнгө		
				№1	№2	№3
1	Хаяг, байршил	-	УБ, СБД, 11 хороо	СБД, 9 хороо	СБД, 11 хороо	СБД, 9 хороо
2	Мэдээлэл авсан огноо	А		2022.06.18	2022.06.18	2022.06.18
3	Зарлагдсан үнэ, мян.төг	Б		3,000,000.0	1,800,000.0	280,000.0
4	Хэлцлийн тохируулга, хувиар (%)	%		10.0%	10.0%	5.0%



5	Худалдсан эсвэл худалдах боломжтой үнэ, <i>мян.төг</i>	$V=B-B*%$		2,700,000	1,620,000	266,000
6	Талбайн хэмжээ, <i>м.кв</i>	Г	6000.00	3000.00	2203.00	400.00
7	Нэгж талбайн үнэ, <i>мян.төг</i>	$D=B/G$		900	735	665
<u>Тохируулгын хүчин зүйлүүд:</u>						
8	1 байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И1		1.05	1.05	1.05
	2 Инженерийн дэд бүтэц (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И2		1.00	1.00	1.00
	3 нэмэлт сайжруулалт (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И3		1.00	1.00	1.00
	4 Гадаргуугийн тэгш байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И4		0.90	0.90	0.90
	5 Мэдээллийн цаг хугацааны хоцрогдол	И5		1.00	1.00	1.00
	6 Газрын хэмжээ, хөрвөх чадвар (жигжиг бол 1.01-1.1, ойролцоо бол 1.0, том бол 0.99-0.9)	И6		0.95	0.90	0.80
	7 Эрхийн ялгааны тохируулга (өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн тохируулга)	И7		1.00	0.90	0.90
	8 Барилгажилт, хэтийн төлөв (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)			1.00	1.00	1.00
	Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр		$E_i=PI_i$		0.90	0.77
9	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ, <i>мян.төг</i>	$M_i=D_i*E_i$		808	563	452
10	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн жин	К		2	1	1
11	Нэгж талбайн жигнэсэн үнэ, <i>мян.төг</i>	$JY_i=M_i*K_i$		1,616	563	452
12	Нийт жин	$HJ=\sum K_i$	4			
13	Нийт жигнэсэн үнэ, <i>мян.төг</i>	$HJY=\sum JY_i$	2,631			
14	Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ, <i>мян.төг</i>	$H=HJY/HJ$	658			
15	Үнэлэгдэх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ, <i>мян.төг</i>	$P=G*H$	3,946,947			

Үнэлгээний тооцооллын тайлбар:

Зарлагдсан үнэнд хийсэн тохируулга - Зар мэдээллийн дагуу лавлагаа хийсэн байдлаас харахад барилга-объект нь эрэлт болон хөрвөх чадвараас хамаарч зах зээлд санал болгосон үнээсээ 2-5 орчим хувиар буурч борлогддог. Гэр хорооллын газрын хувьд борлуулагдах хэлцлийн бууруулах хувь 2-5 хувь байдгийг харгалзан худалдан борлуулах зарын эзэдтэй ярилцсаны дагуу хэлцлийн тохируулгыг 5-10 хувиар тооцоо.

Жишиг хөрөнгө №1 нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад Их тойруу замаас зайтай байршилтай тул байршлын тохируулгыг 1.05-ээр, гадаргуугийн тэгш байдал ижил ч голоос зайдуу цэвдэг багатай газар тул ялгаатай байдлын тохируулгыг 0.9-өөр, жигжиг талбайтай газар тул хэмжээний тохируулгыг 0.95-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.9**

Жишиг хөрөнгө №2 нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад Их тойруу замаас зайтай байршилтай тул байршлын тохируулгыг 1.05-ээр, гадаргуугийн тэгш байдал ижил ч голоос зайдуу цэвдэг багатай газар тул ялгаатай байдлын тохируулгыг 0.9-өөр, жигжиг талбайтай газар тул хэмжээний тохируулгыг 0.9-өөр, өмчлөх эрхтэй газар тул эрхийн ялгааны



тохируулгыг 0.9-өөр, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.77**

Жишиг хөрөнгө №3 нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад Их тойруу замаас зайтай байршилтай тул байршлын тохируулгыг 1.05-ээр, гадаргуугийн тэгш байдал ижил ч голоос зайдуу цэвдэг багатай газар тул ялгаатай байдлын тохируулгыг 0.9-өөр, жижиг талбайтай 400 м² газар тул хэмжээний тохируулгыг 0.8-аар, өмчлөх эрхтэй газар тул эрхийн ялгааны тохируулгыг 0.9-өөр, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.68**

Жинлэсэн хувь: Харьцуулж байгаа хөрөнгийн нэгжийн тохируулагдсан үнэ, цэнэд хийгдсэн тохируулгын тоог харгалзан жишиг №1 хөрөнгөд "2" гэсэн жин, жишиг №2 хөрөнгөд "1" гэсэн жин өгч, жишиг №3 хөрөнгөд "1" гэсэн жин өгч сул талбар газрын үнэлгээг тогтоолоо.

4.1.3. Газрын суурь үнэлгээ

Монгол улсын Засгийн Газрын 2018 оны 6 дугаар сарын 20-ны өдрийн “Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл, суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай” 182 дугаар тогтоолын 3 дугаар хавсралт “Нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Сонгинохайрхан, Сүхбаатар, Хан-Уул дүүргийн газрын үнэлгээний зэрэглэл (бүс), 1 га газрын суурь үнэлгээ”-гээр Сүхбаатар дүүргийн 11 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт хамаарах эзэмшил газрын 1 га талбайн суурь үнэ 1,216,000.0 мянган төгрөг байна.

Барилга хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдрийн “Аргачлал шинэчлэн батлах тухай” 208 тоот тушаалаар баталсан газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох аргачлалд Нийслэлийн Баянгол, Баянзүрх, Чингэлтэй, Сонгинохайрхан, Сүхбаатар, Хан-уул дүүрэгт газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох итгэлцүүрийг тогтоосон. Үнэлгээнд хамрагдаж буй барилгын эзэмшил газар нь Газрын суурь үнэлгээний зэрэглэлээр 2 – р зэрэглэлд хамаарах ба худалдаа, бүх төрлийн үйлчилгээний газрын дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох итгэлцүүр нь 1.115 байна.

Тооцоолбол 18201 м² эзэмшил газрын дуудлага худалдааны анхны нийт үнэ 2,467,764.38 мянган төгрөг байна.

Үнэлгээний дүн

Эмнэлгийн зориулалттай 4728 м² барилгыг өртгийн хандлагаар үнэлсэн дүн, 6000 м² эзэмшил газрыг зах зээлийн хандлагаар үнэлсэн дүнг дараах хүснэгтээр нэгтгэн харуулав.



Хөрөнгийн нэр	Талбайн хэмжээ, м2	Үнэлгээ, мян.төг
Нэгдсэн эмнэлгийн барилга	4728 м2	1,122,864
Эмнэлгийн зориулалттай эзэмшил газар	6000 м2	3,946,947
Үл хөдлөх хөрөнгө		5,069,811

Нийслэлийн өмчид хамаарах, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар здүүрэг, 11 дүгээр хороо, Их тойруу гудамж хаягт байршилтай, 4728 м2 талбайтай эмнэлгийн зориулалттай барилга, 6000 м2 талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг үнэлгээний өдрийн байдлаар өртгийн хандлагаар **5,069,811.0 мянган төгрөг /таван тэрбум жаран есөн сая найман зуун арван нэгэн мянга/** болохыг тодорхойлов.

4.2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ХАНДЛАГЫН ҮНЭЛГЭЭ

Зах зээлийн хандлага нь ижил төстэй болон орлуулагч хөрөнгийн борлуулалт болон зах зээлийн мэдээллийг харгалзан харьцуулалт хийх замаар үнэ цэнийг тогтоодог үнэлгээний хандлага юм. Үнэлэгдэж буй хөрөнгө нь зах зээл дээр арилжаалагдаж байгаа ижил төстэй хөрөнгийн борлуулалттай жишигдэнэ.

Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилийн 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийг зах зээлийн хандлагаар үнэлэхдээ бид нийтэд арилжаалагддаг жишиг зүйлсийн аргаар үнэ цэнийг тодорхойлсон ба тухайн хөрөнгийн үнийн мэдээлэл нь бэлэн олдоцтой байгаа ижил буюу жишиж болох (өөрөөр хэлбэл, төсөөтэй) хөрөнгүүдтэй шууд харьцуулснаар үнэ цэнийн үзүүлэлтийг тодорхойлов.

Зах зээлийн хандлагын нийтэд арилжаалагддаг жишиг зүйлсийн арга нь үнэ цэнийн үзүүлэлтийг гаргахын тулд үнэлж буй хөрөнгөтэй ижил буюу төсөөтэй хөрөнгөтэй холбоотойгоор гарах ажил гүйлгээнүүдийн талаарх мэдээллийг ашигладаг.

Шууд харьцуулалтын аргуудыг ерөнхий загварын томъёогоор илэрхийлбэл:

$$PV = PV_c + \Delta J_{ci}$$

PV – зах зээлийн үнэ цэнийн тооцооллын утга

PV_c – харьцуулж буй хөрөнгийг худалдсан үнэ

ΔJ_{ci} – үнэлэгдэж байгаа болон харьцуулагдаж буй объектуудын үнэ цэнэд нөлөөлөх тоон болон чанарын хүчин зүйлүүдийг тооцон харьцуулж буй объектын худалдсан үнэд хийсэн тохируулгуудын нийлбэр. Тохируулгын зөрүүг нэмэх, хасах болон хувь нэмрийн буюу хувиар тооцож, үржүүлэх, хуваах замаар хийнэ.



Алхам 1. Бид үнэлж буй хөрөнгүүдтэй харьцуулж буй хөрөнгийн худалдсан үнэ буюу жишиг болохуйц ижил төсөөтэй хөрөнгийн судалгааг идэвхитэй зах зээлийн эх сурвалжийг ашиглан хийсэн бөгөөд нэг хөрөнгийн тухайд 3 жишиг мэдээлэл байхаар зорьсон.

Алхам 2. Харьцуулж буй хөрөнгийн худалдсан үнэ буюу зах зээлийн суурь үнийг тодорхойлсны дараа бид үнэлж буй хөрөнгө болон жишиг хөрөнгүүдийн хувьд ялгаатай буюу зөрүүтэй байдлыг тодорхойлж үнэд нөлөөлөх дараах хүчин зүйлсээр тохируулгыг тооцсон. Үүнд:

1. *Үнийн хэлцлийн тохируулга (И₁)*
2. *Байршлын тохируулга (И₂)*
3. *Засал тохижилт, зориулалтын тохируулга (И₃)*
4. *Хийц бүтээц, дотоод зохион байгуулалтын тохируулга (И₄)*
5. *Насжилт, чанар байдлын тохируулга (И₅)*
6. *Ашиглалтын бэлэн байдал (И₆)*
7. *Газар, гадна тохижилтын тохируулга (И₇)*
8. *Хөрвөх чадварын хэмжээний тохируулга (И₈)*

Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 8 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр болно.

Алхам 3. Жишиг хөрөнгө тус бүрийн тохируулагдсан үнийг тодорхойлсны дараа “ач холбогдлын жинэлэлт”-ийг тооцоолох бөгөөд бид жишиг 3 хөрөнгийн мэдээллийн найдвартай түвшин мөн нийт зохицуулалтын хувь хэмжээ зэргийг харгалзан жинэлэлт хийсэн.

Алхам 4. Жишиг хөрөнгө тус бүрийн тохируулагдсан үнэд ач холбогдлын хувь хэмжээг өгч жинэлэлт хийсний дараа 1 м.кв талбайн өнөөгийн үнэ цэнийг тодорхойлж, нийт талбайгаар үржүүлэн объектын үнэ цэнийг тооцсон.

4.2.1. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

Монгол улсын хувьд худалдан борлуулсан ажил гүйлгээний мэдээлэл нийтэд ил зарлагдах нь ховор, олдоц муутай байдаг тул интернетийн зарын сайтаар зарласан худалдан борлуулах үнийн санал мэдээлэлтэй жишиг хөрөнгийн мэдээллүүдийг цуглуулав. Хөрөнгөөс холгүй байрлалтай болон ижил байрлалтай нийт хөрөнгүүдийн зах зээлийн мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийж гурван хөрөнгийг харьцуулах жишиг хөрөнгөөр сонгосныг дараах зургаар байршлыг, хүснэгтээр мэдээллийг харуулав.

Жишиг №1 хөрөнгө нь хийц бүтээцийн хувьд үнэлгээний хөрөнгөтэй ойролцоо, 1990 оноос өмнө ашиглалтанд орсон, их тойруу зам дагуу байршилтай тул жишиг хөрөнгөөр сонгов. Жишиг №2 хөрөнгө нь үнэлгээний хөрөнгөөс баруун зүгт холгүй, Их тойруу гудамж дагуу



байршилтай тул харьцуулах хөрөнгөөр сонгосон болно. Жишиг №3 хөрөнгө нь ЭХЭМҮТөвөөс холгүй байршилтай, том талбайтай барилга тул эмнэлгийн зориулалтаар ашиглагдах боломжтой, том талбайтай тул харьцуулах хөрөнгөөр сонгов.



Зураг 9. Харьцуулсан жишиг үл хөдлөх хөрөнгийн байршил

Хүснэгт 8. ҮХХ-ийн үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Тодорхойлолт	Жишиг хөрөнгө-1	Жишиг хөрөнгө-2	Жишиг хөрөнгө-3
Хаяг	УБ хот, ЧД, 2 дугаар хороо, Их тойруу	УБ хот, СБД, 10 хороо, Их тойруу 104/1	УБ хот, БГД, 11 хороо, Л. Энэбишийн өргөн чөлөө 22Б
Орчны байдал	Орон сууц, үйлчилгээ	Орон сууц, үйлчилгээ	Хувийн болон улсын эмнэлэг, орон сууцны барилга
Байрлал	Их тойруу зам дагуу	Их тойруу зам дагуу	Гандангийн хойно
Хөрөнгийн төрөл, зориулалт	Оффис	Үйлчилгээ	Сургалтын үйлчилгээ (Хуучин Сэрүүлэг ДС)
Талбайн хэмжээ, м2	3372	2000	6490
Газрын талбайн хэмжээ, м2	843	1598 м2	5040 м2
Ашиглалтанд орсон он	1990	2005	2000
Нэмэлт тайлбар	4 давхар оффисын барилга. Чанар байдал дунд	5 давхар барилга. Дээврийн давхар шилэн фасадтай	1. Нийт 5 давхар В1 давхар орсон/, 4320 мкв объект. Сүүлийн 4 жил их засвар хийсэн. 2. Нийт 3 давхар /В1 давхар орсон/ 2170 мкв объект. 2017 онд бүрэн их засвар хийсэн.
Зарласан үнэ, мян.төг	6,500,000.0	4,500,000.0	15,000,000.0
Нэгж м2 талбайн зарлагдсан үнэ, мян.төг	1,927.6	2,250.0	2,311.2
Барилгын хийц, бүтээц	Цутгамал каркас, хөнгөн блок дүүргэлттэй	Тоосгон барилга	Цутгамал каркас, хөнгөн блок дүүргэлттэй болон тоосгон барилга



Дэд бүтэц	Инженерийн төвийн бүрэн холболттой	Инженерийн төвийн бүрэн холболттой	Инженерийн төвийн бүрэн холболттой
Гадна талбайн тохижилт	Онцгой тохижилтгүй, автомашины зогсоолтой.	Бетондсон зам талбайтай. Хашаажуулсан. Автомашины зогсоол хүрэлцээтэй.	Бетондсон зам талбайтай. Хашаажуулсан. Автомашины зогсоол хүрэлцээтэй.
Мэдээллийн эх сурвалж	https://www.unegui.mn/adv/3224393_baruun-4n-zamd-gazar-bolon-barilga-zarna/	https://www.unegui.mn/adv/6030879_zuun-aild-bie-daasan-obekt-khudaldana/	https://www.unegui.mn/adv/5972417_5040-mkv-gazartai-2-bie-daasan-obekt-zarna/
Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо	2022.06.07	2022.05.11	2022.05.24
Зарагдсан эсэх	идэвхтэй зар	идэвхтэй зар	идэвхтэй зар
Утасны дугаар	94280669	96093239	99009292

Тайлбар:

Дээрхи хүснэгтэд тусгагдсан жишиг хөрөнгийн мэдээллийг “www.unegui.mn” зарын сайтаас авсан бөгөөд мэдээллийн дэлгэрэнгүйг тайлангийн 3-р хавсралтад оруулсан болно.

Сонгож авсан жишиг зарлагдаж байгаа хөрөнгүүдтэй харьцуулалт хийх замаар үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг зах зээлийн хандлагаар тооцоолсон тооцооллыг дараах хүснэгтэд харуулав.

Хүснэгт 9. УХХ-ийн зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Үнэлж буй хөрөнгө	Жишиг хөрөнгө		
				№1	№2	№3
1	Хаяг	-		УБ хот, ЧД, 2 дугаар хороо, Их тойруу	УБ хот, СБД, 10 хороо, Их тойруу 104/1	УБ хот, БГД, 11 хороо, Л. Энэбишийн өргөн чөлөө 22Б
2	Байршил			Их тойруу зам дагуу	Их тойруу зам дагуу	Гандангийн хойно
3	Мэдээлэл авсан огноо			2022.06.18	2022.06.18	2022.06.18
4	Зарлагдсан үнэ, мян.төг			6,500,000.0	4,500,000.0	15,000,000.0
5	Зарлагдсан үнэд хийсэн тохируулга, хувиар (%)	%		10%	10%	10%
6	Худалдсан эсвэл худалдах боломжтой үнэ, мян.төг			5,850,000.0	4,050,000.0	13,500,000.0
7	Газрын хэмжээ, м ²			843.0	1598 м ²	5040 м ²
8	Барилгын хүчин чадлын хэмжээ, м ²		4,728	3372	2000	6490
9	Нэгж талбайн үнэ, мян.төг			1734.9	2025.0	2080.1
	Тохируулгын хүчин зүйлүүд:					
10	1 байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И1		0.90	1.00	0.90
	2 насжилт, чанар байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И2		0.75	0.56	0.63
	3 инженерийн шийдэл (сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу бол 0.90-0.99)	И3		1.00	1.00	1.00
	4 засал тохижилт (сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу бол 0.90-0.99)	И4		1.00	1.00	0.95
	5 хийц зохион байгуулалт (сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу бол 0.90-0.99)	И5		1.00	0.95	0.95
	6 ашиглалтын бэлэн байдал (сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу бол 0.90-0.99)	И6		1.00	1.00	1.00



	7	газар, гадна орчны тохижилт (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И7		0.90	0.90	0.90
	8	хэмжээ (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И8		0.95	0.90	1.05
		Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр	$E_i = \Pi_i$		0.58	0.46	0.50
11		Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ, мян.төг	$M_i = D_i * E_i$		1,001.24	922.64	1,050.43
12		Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн жин	K		2	2	1
13		Нэгж талбайн жигнэсэн үнэ, мян.төг	$JY_i = M_i * K_i$		2002.5	1845.3	1050.4
14		Нийт жин	$HJ = \sum K_i$	5			
15		Нийт жигнэсэн үнэ, мян.төг	$HJY = \sum JY_i$	4898.2			
16		Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ, мян.төг	$H = HJY / HJ$	979.6			
17		Үнэлэгдэх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ, мян.төг	$P = \Gamma * H$	4,631,729			

Үнэлгээний тооцооллын тайлбар:

Зарлагдсан үнэнд хийсэн тохируулга - Зарласан үнийн мэдээллийн дагуу лавлагаа хийсэн байдлаас харахад томоохон үл хөдлөх хөрөнгө объект нь эрэлтээс хамаарч зах зээлд санал болгосон үнээсээ 5-10 орчим хувиар буурч борлогддог бөгөөд хөрвөх чадвар удаан байдаг. Тиймээс үнэлгээчин хөрөнгийн хэмжээ, байрлал, ашиглах боломжийг харгалзан, мөн зарын эзэдтэй холбогдож лавласны дагуу 10 хувиар тохируулга хийлээ.

Жишиг хөрөнгө №1 нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад хотын төвд Энхтайваны өргөн чөлөөнөөс холгүй байрлалтай тул байршлын ялгаатай байдлын тохируулгыг 0.9-өөр, 1990 онд ашиглалтанд орсон тул насжилт, чанар байдлын тохируулгыг элэгдлийн түвшнээр буюу 0.75-аар, газрын байршил цэвдэг багатай хэсэгт тул ялгаатай байдлын тохируулгыг 0.9-өөр, талбайн хэмжээ 1356 м² талбайгаар бага тул хэмжээний тохируулгыг 0.95-аар, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно.

Ерөнхий тохируулга 0.58

Жишиг хөрөнгө №2 нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад 2005 онд ашиглалтанд орсон тул насжилт, чанар байдлын тохируулгыг элэгдлийн түвшнээр буюу 0.56-аар, цутгамал төмөр бетон араг хийцтэй давуу талтай тул хийцний ялгааны тохируулгыг 0.95-аар, газрын байршил цэвдэг багатай хэсэгт тул ялгаатай байдлын тохируулгыг 0.9-өөр, талбайн хэмжээ 2728 м² талбайгаар бага тул хэмжээний тохируулгыг 0.9-өөр, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.46**

Жишиг хөрөнгө №3 нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад Эмнэлгийн үйлчилгээ төвлөрсөн хэсэгт байршилтай тул байршлын ялгаатай байдлын тохируулгыг 0.9-өөр, 2000 онд ашиглалтанд орсон тул насжилт, чанар байдлын тохируулгыг элэгдлийн түвшнээр буюу 0.63-аар, их засвар хийсэн тохижилт сайтай тул засвар тохижилтын ялгааны тохируулгыг 0.95-аар, цутгамал төмөр бетон араг хийцтэй давуу талтай тул хийцний



ялгааны тохируулгыг 0.95-аар, газрын байршил цэвдэг багатай хэсэгт тул ялгаатай байдлын тохируулгыг 0.9-өөр талбайн хэмжээ 1762 м² талбайгаар их тул хэмжээний тохируулгыг 1.05-аар, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно.

Ерөнхий тохируулга 0.50

Жинлэсэн хувь: Харьцуулж байгаа хөрөнгийн нэгжийн зохицуулсан үнэ, цэнийн тохируулгыг дүнг харгалзан жишиг хөрөнгө №1-д "2" гэсэн жин, жишиг №2 хөрөнгөд "2" гэсэн жин, жишиг №3 хөрөнгө "1" гэсэн өгч үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг тогтоов.

Үнэлгээний дүн

Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүрэг, 11 дүгээр хороо, Их тойруу гудамж хаягт байршилтай, 4728 м² талбайтай эмнэлгийн зориулалттай барилга, 6000 м² талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг үнэлгээний өдрийн байдлаар зах зээлийн хандлагаар **4,631,729 мянган төгрөг /дөрвөн тэр бум зургаан зуун гучин нэгэн сая долоон зуун хорин есөн мянган/** болохыг тодорхойлов.

4.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЭЦЭСЛЭСЭН ДҮН, НЭГТГЭЛ

Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүрэг, 11 дүгээр хороо, Их тойруу гудамж хаягт байршилтай, 4728 м² талбайтай эмнэлгийн зориулалттай барилга, 6000 м² талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг 2022 оны 06-р сарын 17-ны байдлаар үнэлгээний хоёр хандлагаар үнэлсэн үнэлгээг доор харуулж байна.

- өртгийн хандлагын үнэлгээ (PV₁) – **5,069,811** мянган төгрөг,

- зах зээлийн хандлагын үнэлгээ (PV₃) – **4,631,729** мянган төгрөг.

Дээрхи 2 хандлагын үнэлгээний дүнг харьцуулан судалж үзээд зах зээлийн хандлагаар тооцсон үнэлгээний дүн нь өртгийн хандлагаар тооцсон дүнгээс зах зээлийн үнэ, цэнийг илүү бодитой илэрхийлж байгаа тул 100.0%-ийг ач холбогдол өгч эцсийн үнэлгээг **4,631,729 /дөрвөн тэрбум зургаан зуун гучин нэгэн сая долоон зуун хорин есөн мянган/** төгрөгөөр тодорхойлов.

Тайлбар. Дээр тодорхойлсноор үнэлж байгаа үл хөдлөх хөрөнгийн 2 хандлагаар тодорхойлсон дүн нь нилээд зөрүүтэй гарсан байна. Эдийн засгийн утгаараа эдгээр үнэлгээний аргуудаар тооцсон дүн нь ижил гарах магадлалтай байдаг боловч тухайн зах зээлийн байдал, төлөвшил, эрэлт, нийлэлтийн тэнцвэрт биш байдал, үнэлгээний явцад тухайн үнэлгээчний цуглуулсан мэдээлэл, түүний үндэслэл, үнэн зөв байдал, тухайн үнэлгээчний мэдлэг, туршлага болон бусад олон объектив болон субъектив хүчин зүйлүүдээс болоод зөрүүтэй гаргах тохиолдол байдаг. Энэхүү



үнэлгээний ажлын хувьд үнэлгээчин миний бие өртгийн хандлагын үнэлгээний дүнд зах зээлийн хандлагын үнэлгээний дүнд “100.0%”-ийн ач холбогдол өгч эцэслэсэн үнэлгээг гарсан болно.

Ач холбогдлын хувийг сонгосон талаар доор тайлбарлая. Үүнд:

- *Өртгийн хандлагын үнэлгээг хийхдээ нөхөн оруулалтын өртгийн тооцоололд “томсгосон нормативын арга”-ыг хэрэглэсэн бөгөөд одоогийн манайд мөрдөгдөж байгаа барилга, байгууламжийн нэгж хүчин чадлын норм нь нилээд ерөнхий, барилга, объектуудыг бүлэглэсэн байдлаар хийгдсэн тул тухайн зах зээлийн түвшинг илэрхийлэх талаар дутагдалтай юм. 2015 оны байдлаар зохиогдсон нэгжийн үнийн жишигийг үнэлгээд хэрэглэж байгаа тул үнийн өсөлтийн индексээр өгсөн зохицуулалт хийх шаардлага гардаг. Туришлагаас харахад энэ аргаар тооцоолсон дүн нь зах зээлийн түвшингээс өндөр, зарим барилгын хувьд бага гарах магадлалтай байдаг. Мөн барилгад хамаарах газрын хүчин зүйл болон хөрөнгө оруулагчийн өгөөжийг үнэлгээнд тусгах боломжгүй байсан. Иймд ач холбогдлын хувийг энэ хандлагын хувьд “0.0%”-иар авсан болно.*

- *Зах зээлийн хандлагын үнэлгээний хувьд үнэлгээний тооцоололд жишиг болгон авч байгаа мэдээллүүд нь зах зээл дээр нээлттэй тавигдсан үнийн саналууд /зар, үнийн саналыг үнэлгээнд хэрэглэхийг Үнэлгээний олон улсын стандартад хориглоогүй/-д үндэслэн зохих зохицуулалт, тохируулгуудыг хийж эцэслэсэн үнэлгээг тооцоолсон, нөгөө талаар зах зээлийн үнэлгээ нь тухайн орон нутгийн зах зээлийн шинж, чанар, түвшинг илүү бодитой илэрхийлдэг болно. Энэ байдлыг харгалзан үзээд 100.0%-ийн ач холбогдол өгөх нь зүйтэй гэж үзсэн болно.*

Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт-2020-ын “Ерөнхий стандарт-105 Үнэлгээний хандлагууд ба аргууд”-ын 20.2 дахь догол мөрд “Дараах нөхцөл байдалд зах зээлийн хандлагыг хэрэглэх ба мэдэгдэхүйц жин өгвөл зохино:

- (а) тухайн үнэ цэнийн суурийн дагуу харгалзан үзэхэд тохиромжтой тийм ажил гүйлгээгээр уг үнэлж буй хөрөнгийг саяхан борлуулсан байх,
- (б) үнэлж буй хөрөнгийг эсвэл түүнтэй ихээхэн ижил төсөөтэй хөрөнгийг нийтэд идэвхитэй арилжаалдаг байх, ба /буюу
- (в) ихээхэн ижил төсөөтэй хөрөнгийн хувьд байнга ба/буюу сүүлийн үед гарсан ажиглаж болох ажил гүйлгээнүүд байх.” гэж заасан.

Бидний хийсэн үнэлгээний хувьд дээрх догол мөрийн (б) болон (в) заалтууд үндсэндээ хангагдаж байгаа тул Зах зээлийн хандлагаар тооцсон үнэлгээний дүнд мэдэгдэхүйц жин буюу ач холбогдол өгсөн болно.



5. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГ ХЭРЭГЛЭХ, ХЯЗГААРЛАХ НӨХЦӨЛ

- 5.1. Энэхүү үнэлгээний ажил нь зөвхөн энэ тайлангийн зорилгод хүчин төгөлдөр байх бөгөөд тайлангийн зорилгоос гадуур ашиглаж үл болно.
- 5.2. Хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэхээр бүрдүүлж ирүүлсэн мэдээллийн үнэн бодитой байдлыг материал өгсөн ажилтан, үнэлгээ хийх явцад ашигласан баримт мэдээллийн нууцлалыг үнэлгээ хийхдээ ашигласан үнэлгээчин тус тус хариуцна.
- 5.3. Хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэхээр захиалга өгсөн захиалагч шаардлагатай баримт мэдээллийг хугацаанд нь үнэн зөв, бүрэн гүйцэд гаргаж өгөөгүйгээс үүсэх хариуцлагыг үнэлгээчин хариуцахгүй.
- 5.4. Захиалагч талаас бидэнд гаргаж өгсөн мэдээллийн үнэн, зөв, иж бүрэн байдалд бид ямар нэг үүрэг, хариуцлага хүлээхгүй.
- 5.5. Захиалагчийн гаргаж өгсөн гаргаж өгсөн компани болон үнэлгээтэй холбоотой мэдээллүүдэд аудитын болон хууль, эрхзүйн шинжилгээ хийж, дүгнэлт гаргаагүй, энэ чиглэлийн үйлчилгээ үзүүлээгүй болно.
- 5.6. Энэхүү ажил хийхтэй холбоотой гэрээгээр урьдчилан тохироогүй эсвэл захиалагчийн зүгээс хүсэлт тавьж, нэмэлт төлбөр санал болгож, урьдчилсан тохиролцоо хийгээгүй л бол бид үнэлсэн хөрөнгөтэй холбоотой ямар нэгэн гэрчийн мэдүүлэг өгөх, шүүх хурал, захиргааны үйл ажиллагаанд оролцох үүрэг хүлээхгүй.
- 5.7. Тухайн хөрөнгөтэй холбоотой аливаа материаллаг өөрчлөлтийн талаарх ирээдүйн нөхцөл байдлыг таамаглах боломжгүй байсныг үнэлгээний өдрөөрх тодорхойгүй нөхцөл байдал гэж үзнэ. Энэ нь хөрөнгийн үнэ цэнэд цаашид орох өөрчлөлтийг урьдчилан мэдэх боломжгүй хязгаарлалтын нөхцөл болно. Үнэлгээний өдрөөс хойш гарсан, үнэлгээний дүгнэлтэд нөлөөлж болох аливаа үйл явдал, нөхцөл байдалд бид ямар нэг үүрэг, хариуцлага хүлээхгүй.
- 5.8. Энэхүү тайланг зөвхөн тайланд дурьдсан зориулалтаар хэрэглэх бөгөөд бусад зориулалтаар хэрэглэхийг хориглоно. Тайлан нь иж бүрнээрээ байхдаа хүчинтэй байна. Тайланд эцсийн байдлаар тодорхойлсон дүгнэлт нь зөвхөн үнэлгээний өдрөөр хүчин төгөлдөр байна.
- 5.9. Энэхүү үнэлгээний тайланг бичгээр зөвшөөрөл авалгүй бүхэлд нь эсвэл хэсэгчлэн зар сурталчилгаа хийх, хэвлэл мэдээллийн хэрэгсэл болон бусад олон нийтийн мэдээллийн хэрэгслээр дамжуулж олон нийтэд түгээх, эрх бүхий бусад байгууллагын зайлшгүй шаардлагаас бусад тохиолдолд хувийн болон олон нийтэд мэдээлэл өгөхдөө иш татах зэргээр нийтэд дэлгэх, түгээхийг хориглоно. Энэхүү үнэлгээний тайлангийн хэсгүүд болон тайланг бүхэлд нь гүйцэтгэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр бусад гуравдагч этгээдэд дэлгэхийг хориглоно.



6. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ

6.1. Үнэлгээчин энэхүү үнэлгээг хийхдээ ОУҮС-ийн “Дүрэм”-ийн дагуу мэргэжлийн болон ёсзүйн шаардлагуудыг мөрдсөн гэдгээ баталж байна.

- Тайланд тусгагдсан баримт мэдээлэл нь үнэлгээчний мэдэж байгаагаар үнэн;
- Шинжилгээ ба дүгнэлт нь тайлагнасан таамаглал, нөхцөл байдлаар хязгаарлагдсан;
- Үнэлгээчин нь хөрөнгөө үнэлүүлж буй байгууллагатай ашиг сонирхлын ямар нэгэн холбоогүй;
- Үнэлгээний ажлын хөлс тайлангийн аль нэг хэсгээс хамааралгүй;
- Үнэлгээчин мэргэжлийн боловсролын шаардлагыг хангасан;
- Үнэлгээчин үнэлж буй хөрөнгийн төрөл, зүйлийн талаар туршлагатай;
- Тайланд тусгайлан дурьдсанаас бусад ямар ч этгээд тухайн тайланг бэлтгэхэд мэргэжлийн туслалцаа үзүүлээгүй болохыг баталж байна.

6.2. Үнэлгээг Олон Улсын Үнэлгээний Стандарт, Монгол улсын холбогдох хууль, тогтоомжуудыг удирдлага болгон үйлчлүүлэгчийн танилцуулсан албан ёсны баримт бичиг, бусад материалуудад тулгуурлан хийлээ.

6.3. Үнэлгээг Сангийн сайдын 2021 оны 167 тоот тушаалаар сунгагдсан хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрхийн 07120004 тоот гэрчилгээтэй үнэлгээчин Б.Эрдэнэбаатараар ахлуулсан баг гүйцэтгэсэн болно. Энэхүү үнэлгээний ажилд үнэлгээчин Э.Цацрал ажиллав. Компаний бүртгэлийн гэрчилгээ болон хөрөнгийн үнэлгээний тусгай зөвшөөрлийн хуулбаруудыг тайланд хавсаргав.

6.4. Үнэлгээний явцад ашигласан мэдээллийн нууцлал, гэрээнд заагдсан холбогдох бусад асуудлыг гүйцэтгэгч хариуцна.

6.5. Үнэлгээний тайланг 2022 оны 06-р сарын 24-ний өдөр дуусгавар болгон бичив.

Хөрөнгийн үнэлгээг хийж гүйцэтгэсэн:

Мэргэшсэн үнэлгээчин:

Э. Цацрал

Хянаж шалгасан:

Тэргүүлэх үнэлгээчин:

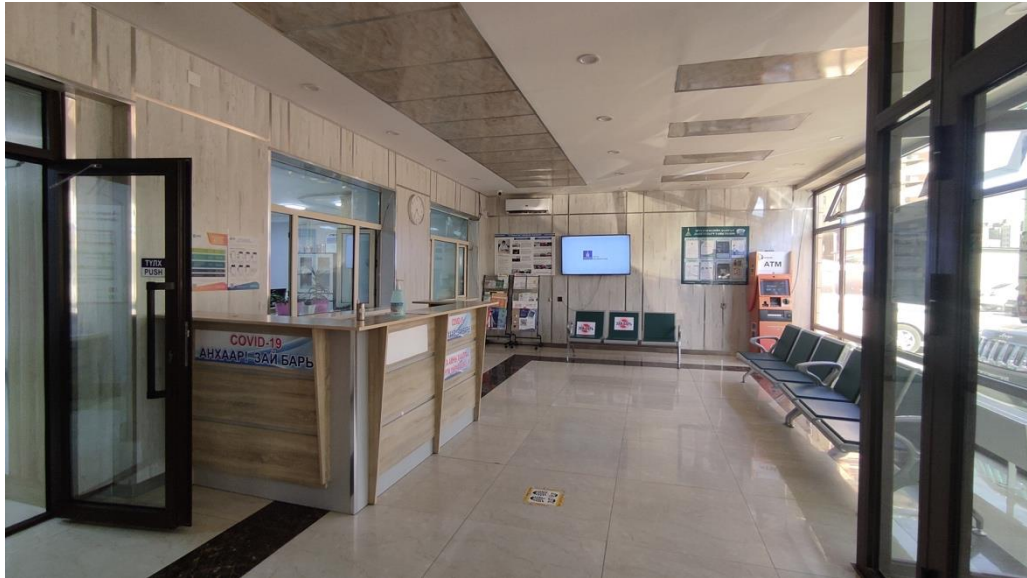
Б. Эрдэнэбаатар

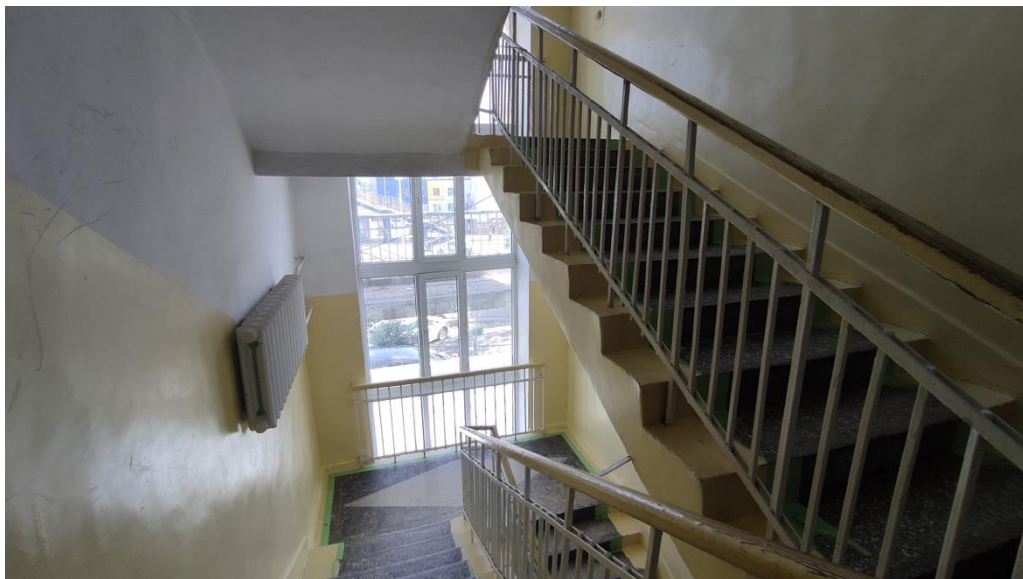


ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг











ХАВСРАЛТ 2. Үнэлгээний зүйлийн бичиг баримт



МОНГОЛ УЛС

ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХИЙН

ГЭРЧИЛГЭЭ

Дугаар: 0000048096

Сүхбаатар нэгдсэн эмнэлэг	9117601		
<i>(байгууллагын нэр)</i>	<i>(регистрийн дугаар)</i>		
Нийслэлийн Засаг даргын захирамж 20 08 оны 07 сарын 25 өдрийн А/351 тоот			
<i>(шийдвэр гаргагч)</i>			
шийдвэрийг үндэслэн	Улаанбаатар	Сүхбаатар	11-р хороо
	<i>(аймаг, нийслэл)</i>	<i>(сум, дүүрэг)</i>	<i>(баг, хороо)</i>
	Их тойруу	11а	хаягт
	<i>(гудамжны нэр)</i>	<i>(хашааны дугаар)</i>	
байрлах, нэгж талбарын	1461602020	дугаар бүхий	18201 м.кв газрыг
	Эрүүл мэндийн байгууллага		зориулалтаар
15	жилийн хугацаатай эзэмшүүлж, эрхийн улсын бүртгэлийн		Э-2203013490

дугаарт бүртгэж гэрчилгээ олгов.



Энэхүү гэрчилгээ хүчинтэй эсэхийг QR кодыг уншуулж шалгах бөгөөд гэрчилгээнд агуулагдаж буй мэдээллийг харах боломжтой.

Хэвлэсэн огноо: 2022-03-18



ХАВСРАЛТ 3. Газрын үнэлгээний жишиг хөрөнгийн эх сурвалж

Газрын жишиг харьцуулсан хөрөнгө №1

unegui.mn/adv/5172421_khotyn-tovd-gazar/

Gmail YouTube Maps News Translate

Хотын төвд газар

Улаанбаатар
Нийтэлсэн: Өчигдөр 05:51 Зарын дугаар: 5172421

3 Тэрбум ₮

9995-3826

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргийлэх талаар уншаарай. Зөвлөгөөг дагаж сэрэмжтэй байна уу.

Орос барилгын материал
Элссэн огноо 3-р сар, 2021
[Зарын эзний бусад зарууд](#)
[Гомдол](#)

Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Баянбүрд**
Дүүрэг: **Сүхбаатар**

Баянбүрдийн тойрог ард хотын төвд: Хэмжээ: 3000 м.кв үнэ 1 м.кв :

Газрын жишиг харьцуулсан хөрөнгө №2

unegui.mn/adv/5770647_778mkv-1425mkv-gazar-nogoon-nuuryn-gudamzh-darkhan-ergoogiin-urd/

mail YouTube Maps News Translate

778мкв+1425мкв газар ногоон нуурын гудамж дархан өргөөгийн урд

Улаанбаатар
Нийтэлсэн: 2022-05-26 18:01 Зарын дугаар: 5770647

1,8 Тэрбум ₮
үнэ тохирно

8090-9707

Луйвраас хэрхэн сэргийлэх талаар уншаарай. Зөвлөгөөг дагаж сэрэмжтэй байна уу.

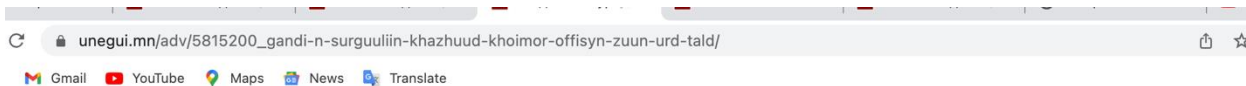
Уянга
Элссэн огноо 12-р сар, 2019
[Зарын эзний бусад зарууд](#)
[Гомдол](#)

Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Дөлгөөн нуур**



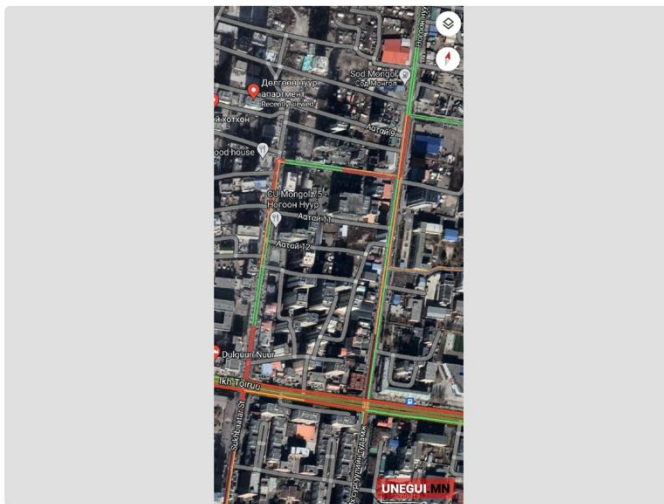
Газрын жишиг харьцуулсан хөрөнгө №3



Гандигийн сургуулийн хажууд хоймор оффисын зүүн урд талд газар

Улаанбаатар

Нийтэлсэн: 2022-05-30 10:36 Зарын дугаар: 5815200

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Дөlgөөн нуур**Дүүрэг: **Сүхбаатар**

Хотын төвд маш ойрхон ногоон нуурын гудамжинд Ражив Гандийн нэрэмжит сургуулийн хажууд 400мкв өмчилсөн газар мааш хямд худалдана.

280 сая ₮
үнэ тохирно

8068-7008



Чатлах



Луйвраас хэрхэн сэргийлэх талаар уншаарай. Зөвлөгөөг дагаж сэрэмжтэй байна уу.



Хэрлэн

Элссэн огноо 3-р сар, 2020

[Зарын эзний бусад зарууд](#)

[Гомдол](#)



Хуваалцах




ХАВСРАЛТ 4. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний жишиг хөрөнгийн эх сурвалж

ҮХХ-ийн жиших харьцуулсан хөрөнгө №1

unegui.mn/adv/3224393_baruun-4n-zamd-gazar-bolon-barilga-zarna/

Gmail YouTube Maps News Translate

Улаанбаатар
Нийтэлсэн: 2022-06-07 10:26 Зарын дугаар: 3224393



7 Тэрбум ₮

9428-0669

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргийлэх талаар уншаарай. Зөвлөгөөг дагаж сэрэмжтэй байна уу.


Eturеestumee
Элссэн огноо 4-р сар, 2019
[Зарын эзний бусад зарууд](#)
[Гомдол](#)

Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Чингэлтэй**

unegui.mn/adv/3224393_baruun-4n-zamd-gazar-bolon-barilga-zarna/

Email YouTube Maps News Translate



Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Чингэлтэй**

Дүүрэг: **Чингэлтэй**

Чингэлтэй дүүрэг, баруун 4 зам, BSB-н хойно Газар: 1143м2; Барилга: 3372м2 зарна. Үнэ.6,5тэр бум

« [Буцах](#) [Дараагийн зар](#) »

Үэсэн : 20

7 Тэрбум ₮

9428-0669

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргийлэх талаар уншаарай. Зөвлөгөөг дагаж сэрэмжтэй байна уу.

Eturеestumee
Элссэн огноо 4-р сар, 2019



ҮХХ – ийн жиших харьцуулсан хөрөнгө №2

unegui.mn/adv/5911551_zg-ordny-aryn-uulzvaraas-700metrt-1500-mkv-bie-daasan-obekt/

Gmail YouTube Maps News Translate

Засгийн газрын ордны арын уулзвараас 700метрт 1500 мкв бие даасан объект

Улаанбаатар
Нийтэлсэн: Өнөөдөр 10:48 Зарын дугаар: 5911551



3,3 Тэрбум ₮
3,6 Тэрбум ₮ үнэ тохирно

9900-6374

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргийлэх талаар уншаарай. Зөвлөгөөг дагаж сэрэмжтэй байна уу.

Доржханд

Элссэн огноо 8-р сар , 2020
[Зарын эзний бусад зарууд](#)

[Гомдол](#)



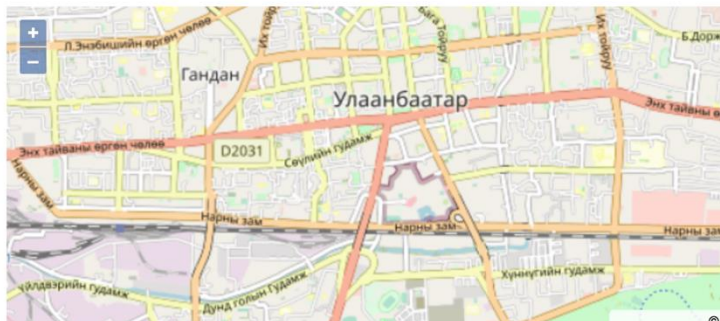
mn/adv/5911551_zg-ordny-aryn-uulzvaraas-700metrt-1500-mkv-bie-daasan-obekt/

YouTube Maps News Translate

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Бага тойрог**

Дүүрэг: **Сүхбаатар**

v1+5 давхар нийт 1500мкв
v1 давхартаа 8ш машины зогсоолтой
гаднаа +20ш машины зогсох боломжтой
таазны өндөр 3.3метр
маш сайн алтан байршилтай
эмнэлэг, сургууль, оффисоор ашиглах боломжтой объектыг боломжийн үнээр борлуулна.



3,3 Тэрбум ₮
3,6 Тэрбум ₮ үнэ тохирно

9900-6374

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргийлэх талаар уншаарай. Зөвлөгөөг дагаж сэрэмжтэй байна уу.

Доржханд

Элссэн огноо 8-р сар , 2020
[Зарын эзний бусад зарууд](#)

[Гомдол](#)





ҮХХ – ийн жиших харьцуулсан хөрөнгө №3

unegui.mn/adv/5972417_5040-mkv-gazartai-2-bie-daasan-obekt-zarna/

Gmail YouTube Maps News Translate

5040 мкв газартай 2 бие даасан объект

Улаанбаатар
Нийтэлсэн: 2022-06-08 18:01 Зарын дугаар: 5972417

15 Тэрбум ₮

9900-9292

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргийлэх талаар уншаарай. Зөвлөгөөг дагаж сэрэмжтэй байна уу.

Varilga
Элсэн огноо 4-р сар, 2022
[Зарын эзний бусад зарууд](#)
[Гомдол](#)

Хуваалцах

ii.mn/adv/5972417_5040-mkv-gazartai-2-bie-daasan-obekt-zarna/

YouTube Maps News Translate

15 Тэрбум ₮

9900-9292

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргийлэх талаар уншаарай. Зөвлөгөөг дагаж сэрэмжтэй байна уу.

Varilga
Элсэн огноо 4-р сар, 2022
[Зарын эзний бусад зарууд](#)
[Гомдол](#)

Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Банкны лизингтэй** Дүүрэг: **Баянгол**
Байршил: **Гандан**

Хотын АА хэсэгт байрлалтай /Гандангийн хойно/ сургалт, эмнэлэг, үйлчилгээний чиглэлээр ашиглахад тохиромжтой нийт 5040 мкв газрыг 2 бие даасан объектийн хамт бүтнээр болон хувааж зарна.

1. Нийт 5 давхар В1 давхар орсон/, 4320 мкв объект - Сургалтын зориулалтаар тохижуулагдсан
2. Нийт 3 давхар /В1 давхар орсон/ 2170 мкв объект - Сургалтын зориулалтаар тохижуулагдсан
Энэ барилгыг дахин төлөвлөж 17 давхар 18.000 мкв барилга барих зөвшөөрөлтэй.

« [Буцах](#) [Дараагийн зар](#) »

Үзсэн : 41



ХАВСРАЛТ 5. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт

 <p>МОНГОЛ УЛС ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ</p> <p>000236851</p>		
2007.05.31	9011106018	
<i>/ Бүртгэсэн он, сар, өдөр /</i>	<i>/ Хувийн хэргийн дугаар /</i>	
	2041537	
	<i>/ Регистрийн дугаар /</i>	
Мөнх оргил трейд	Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани	
<i>/ Хуулийн этгээдийн нэр, хариуцлагын хэлбэр /</i>		
Дүрэм		
<i>/ Үүсгэн байгуулах баримт бичиг /</i>		
Шийдвэр	1	1996.04.20
<i>/ шийдвэрийн нэр /</i>	<i>/ дугаар /</i>	<i>/ он, сар, өдөр /</i>
8299	Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээ хийх	
6820	Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагаа /-	
82990	Бизнесийн зөвлөгөө өгөх	
66210	Үнэт цаасны зэх зээлд оролцогчдод хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээ үзүүлэх	
<i>/ Код /</i>	<i>/ Үйл ажиллагааны чиглэл /</i>	
Хугацаагүй	1	30,500.00
<i>/ хугацаа /</i>	<i>/ гишүүдийн тоо /</i>	<i>/ хөрөнгийн хэмжээ, мянган төгрөгөөр /</i>
Улаанбаатар, Чингэлтэй, 1-р хороо, Сүхбаатарын талбай-7, МҮЭХ-ны байр 211 тото, Утас1: 70123256, Утас2: 99183250, Факс: 70133256		
<i>/ хуулийн этгээдийн албан ёсны хаяг /</i>		
	<p>УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ГАЗАР ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ГАЗАР</p> <p style="text-align: center;"><i>Бүртгэсэн байгууллагын нэр /</i></p> <p>УЛСЫН БҮРТГЭГЧ /тэмдэг/  Ч.БАТДЭЛГЭР /гарын үсэг/</p>	
Гэрчилгээ дахин олгосон 2021 он 11 сар 22 өдөр		



Хуулийн этгээдийн үүсгэн байгуулах баримт бичигт оруулсан нэмэлт өөрчлөлтийн бүртгэл

Д/д	Нэмэлт өөрчлөлтийн агуулга	Бүртгэсэн	
		Огноо	Ажилтан тэмдэг
1	Бумбага овогтой Эрдэнэбаатар-г Захирал-р сонгосон(томилсон)-ыг бүртгэв.	2007.05.31	Я.Сүрэн
2	Дахин гэрчилгээ олгов.	2021.11.22	Ч.Батдэлгэр



Энэхүү гэрчилгээг хуурамчаар үйлдсэн этгээдэд Монгол Улсын хуулийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ. Улсын бүртгэлийн гэрчилгээ засвартай бол хүчингүй.

000236851



МОНГОЛ ДААТГАЛ • MONGOL DAATGAL • МОНГОЛ ДААТГАЛ

МОНГОЛ ДААТГАЛ • MONGOL DAATGAL • МОНГОЛ ДААТГАЛ

МОНГОЛ ДААТГАЛ

ДААТГАЛЫН СЕРТИФИКАТ

Энэхүү сертификат нь Даатгуулагч болон Монгол Даатгал ХК-ийн хооронд дараах нөхцөлтэйгөөр гэрээ байгуулсан болохыг нотлоно. Энэхүү Сертификат нь 90C2120009980 тоот гэрээний салшгүй хэсэг байна. Үүнд:

Даатгуулагч: **МӨНХ ОРГИЛ ТРЕЙД ХХК**
УБ хот, ЧД, 1-р хороо, Хувьсгалчдын өргөн чөлөө, МҮЭХ-ны байр-211 тоот

Даатгагч: **МОНГОЛ ДААТГАЛ ХК**
Сүхбаатар дүүрэг, 5-р хороо, Үндсэн хуулийн гудамж, өөрийн байр, Улаанбаатар-14253, Монгол улс

Даатгалын хэлбэр: **БҮТЭЭГДЭХҮҮН, ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ХАРИУЦЛАГА**


Гэрээний дугаар: № 90C2120009980

Даатгалын хугацаа: 2021.09.12 (00:00) – 2022.09.11 (23:59)

Даатгалын үнэлгээ: **Нийт хамгаалалт 50,000,000.00 төгрөг**

Даатгуулагчийн өөрийн хүлээх хариуцлага: Олгохоор тооцсон хохирлын 20 %

Монгол Даатгал ХК-ийн сертификатыг батлах эрх бүхий этгээд


О.ЭРДЭНЭБУЛГАН
ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ



МОНГОЛ ДААТГАЛ • MONGOL DAATGAL • МОНГОЛ ДААТГАЛ • MONGOL DAATGAL • МОНГОЛ ДААТГАЛ • MONGOL DAATGAL • МОНГОЛ ДААТГАЛ • MONGOL DAATGAL • МОНГОЛ ДААТГАЛ



ХАВСРАЛТ 6. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээ

САНГИЙН ЯАМ Сангийн сайдын 2010 оны 19 дугаар тушаалын 3 дугаар хэвсрэлт

**ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ
ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ**

Дугаар 07120004.....

Иргэний ургийн овог: Чин Ван

Иргэний овог, нэр: Бумбага овогтой Эрдэнэбаатар

Иргэний үнэмлэхний дугаар: T06515760

Иргэний бүртгэлийн дугаар: УУ62051211

Үнэлгээчний гэрчилгээний дугаар:

Иргэний хаяг: УБ-БЗДүүрэг 15-р хороо 69-18 тоот

Зөвшөөрөл олгосон шийдвэр, огноо: Сангийн сайдын 2010/12/20-ны өдрийн 280 тоот тушаал

Энэхүү зөвшөөрөл нь олгосон эсвэл сунгасан өдрөөс хойш 3 жилийн хугацаанд хүчин төгөлдөр үйлчилнэ.

Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.3 дахь хэсэгт заасны дагуу энэхүү тусгай зөвшөөрлийг хуульд зааснаас бусад тохиолдолд бусад худалдах, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр шилжүүлж үл болно.

САНГИЙН САЙД С.БАЯРЦОГТ / 585

УЛААНБААТАР ХОТ

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

Сангийн сайдын 2013. оны 286 дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг
2013. оны 12...-р сарын 20...-ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.

САНГИЙН САЙД Ч.УЛААН

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

Сангийн сайдын 20... оны 17... дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг
20... оны 1...-р сарын 11...-ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.

САНГИЙН САЙД Б.ЧОЙЖИЛСҮРЭН

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

Сангийн сайдын 2019 оны 262 дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг
2019 оны 11-р сарын 17-ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.

САНГИЙН САЙД Ч.ХҮРЭЛБААТАР



САНГИЙН ЯАМ

ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ
ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ

Дугаар 131200016

Иргэний ургийн овог: Ар
Иргэний овог, нэр: Энхтайван овогтой Цаирал
Иргэний үнэмлэхний дугаар: ИВ 78122102
Иргэний бүртгэлийн дугаар: УБ, Чингэлтэй, 3-р хороо энхтайванд орны явцад зүүдлэг 230 дуг, 60 тоот
Үнэлгээний гэрчилгээний дугаар: Сангийн сайдын 2013/12/20-ны өдрийн 286 дугаар тушаал
Иргэний хаяг: Зөвшөөрөл олгосон шийдвэр, огноо: Энэхүү зөвшөөрөл нь олгосон эсвэл сунгасан өдрөөс хойш 3 жилийн хугацаанд хүчин төгөлдөр үйлчилнэ.
Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн 5.3 дaхь хэсэгт заасны дагуу энэхүү тусгай зөвшөөрлийг хуульд зааснаас бусад тохиолдолд бусад худалдах, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр шилжүүлж үл болно.

САНГИЙН САЙД Ч.УЛААН
УЛААНБААТАР ХОТ

2019.09.13 өдөр Бүртгэлийн № 1692
Сангийн Сүхбаатар дүүргийн
Тогргийн нотариат С. Энхээ Би
Энэ хуульбарыг үнэн зөв гэрчлэв.
Үйлчилгээний календэр дээрх дугаар
Нотариат

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

Сангийн сайдын 2017 оны 7 дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг
2017 оны 1 сарын 1 ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.
САНГИЙН САЙД Б.НОЙЖИЛСҮРЭН

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

Сангийн сайдын 2019 оны 262 дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг
2019 оны 12 сарын 17 ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.
САНГИЙН САЙД Ч.ХҮРЭЛБААТАР

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

Сангийн сайдын 20 оны дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг
20 оны сарын ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.
САНГИЙН САЙД