

ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН № 27-02-01

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



*Хөрөнгийн нэр: Шуудангийн 44-р салбар
Хөрөнгийн хаяг, байршил: Нийслэлийн Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо,
Энхтайвны өргөн чөлөө, 50-н мянгатын 20-р байрны 1-р давхар*

“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 № 27-02-01

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 21-ний байдлаар үнэлж, үнэлгээний тайланг боловсрууллаа.

“Мөнх-оргил трейд” ХХК - ийн Үнэлгээний баг нь хийсэн мэргэжлийн дүн, шинжилгээ, хязгаарлалтын нөхцөл, төсөөлөл, тусгай төсөөллийн хүрээнд Нийслэлийн Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо, Энхтайвны өргөн чөлөө, 50-н мянгатын 20-р байрны 1-р давхарт байршилтай, 67.0 м² ашигтай талбайтай үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлж, зах зээлийн үнэ цэнийг 361,081.1 мянган төгрөг /гурван зуун жаран нэгэн сая наян нэгэн мянга нэг зуу/ байна гэсэн дүгнэлт гаргав.

Хүндэтгэсэн,

Б. Эрдэнэбаатар

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



ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ, ХУРААНГУЙ МЭДЭЭЛЭЛ

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 Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо Энхтайвны өргөн чөлөө 50-н мянгатын 20-р байрны 1-р давхарт байршилтай 67.0 м ² ашигтай талбайтай, Шуудангийн 44-р салбарын түрээсээр эзэмшиж буй үл хөдлөх хөрөнгө
Үнэлгээний үнэ цэнийн суурь	Зах зээлийн үнэ цэнэ
Үнэлгээний огноо	2022 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдөр
Үнэлгээний төсөөлөл	Төсөөлөл болон тусгай төсөөллүүд, хязгаарлах нөхцөлүүдийг үзнэ үү
Үнэлгээний нийт дүн:	361,081.1 мянган төгрөг /гурван зуун жаран нэгэн сая наян нэгэн мянга нэг зуу/



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
1.8. Үнэлгээнд ашигласан арга зүй, баримт, мэдээллийн эх үүсвэр	13
1.9. Үнэлгээний үйл явц	14
2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА	15
2.1. Монгол улсын эдийн засгийн төлөв байдал	15
2.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгаа	16
3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ	20
3.1. Үнэлгээний хөрөнгийн тодорхойлолт	20
3.1.1. Үнэлгээний хөрөнгийн байршил:	21
3.1.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхзүйн мэдээлэл	21
4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ	22
4.1. Өртгийн хандлагын үнэлгээ	22
4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаар үнэлгээний тооцоолол	25
4.2. Зах зээлийн хандлагын үнэлгээ	26
4.2.1. Барилгын зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол	26
4.3. Үнэлгээний эцэслэсэн дүн, нэгтгэл	30
5. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГ ХЭРЭГЛЭХ, ХЯЗГААРЛАХ НӨХЦӨЛ	33
6. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ	34

Тайлангийн хүснэгт

<i>Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт</i>	17
<i>Хүснэгт 2. Худалдаа, үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн үнэ, бүсээр /төгрөг/</i>	18
<i>Хүснэгт 3. Шуудангийн 44-р салбарын түрээс эзэмшиж буй барилгын мэдээлэл</i>	20
<i>Хүснэгт 4. Барилгын хийц бүтээцийн ангилал</i>	22
<i>Хүснэгт 5. Экспертийн аргаарх элэгдлийн хувь үзүүлэлт</i>	24
<i>Хүснэгт 6. Өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол</i>	25
<i>Хүснэгт 7. Харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл</i>	28
<i>Хүснэгт 8. Зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол</i>	29
<i>Хүснэгт 9. Хөрөнгийн үнэлгээний дүн</i>	31



Тайлангийн зургийн жагсаалт

<i>Зураг 1. Оффисын хамгийн үнэтэй 10 байршлын судалгаа</i>	<i>17</i>
<i>Зураг 2. Оффис талбайн худалдах хямд болон өндөр үнэ, оффис барилгаар</i>	<i>18</i>
<i>Зураг 3. Түрээсийн үнийн өөрчлөлт, барилгын төрлөөр</i>	<i>19</i>
<i>Зураг 4. Түрээсийн дээд доод үнэ, барилгын төрлөөр</i>	<i>19</i>
<i>Зураг 5. Хөрөнгийн байршлын зураг</i>	<i>21</i>
<i>Зураг 6. Жишиг харьцуулсан хөрөнгийн байршил</i>	<i>28</i>



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	<p>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. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн мэдээллийг хавсралт 3 – аас харна уу. Хөрөнгийн тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчид нь Монголын Мэргэшсэн Үнэлгээчдийн Институтын гишүүд болно.</p>
Мэргэжлийн хариуцлага	<p>“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.</p>

Үнэлгээчдийн хараат бус бие даасан байдлын талаарх мэдэгдэл

Д/д	Шалгуур	Тийм	Үгүй
1	Үнэлгээчид нь Захиалагчтай ямар нэг хамааралтай эсэх /урьд нь хамтран ажиллаж байсан, удирдах түвшний этгээдтэй хамаатан, садан, бусад төрлийн хобоотой/		+
2	Үнэлгээчид нь Захиалагчид ямар нэг хувьцаа, хувь оролцоотой эсэх		+
3	Үнэлгээчид нь нь Захиалагчтай 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 Захиалагчийн 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	Захирал	25	07120004	Үнэлгээг хийсэн

1.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ АЖЛЫН ДААЛГАВАР

Үнэлгээний ажлын даалгавар нь Захиалагчтай байгуулсан 2022 оны 05-р сарын 25-ны өдрийн НӨАУГ/202201001 тоот гэрээний 1-р зүйлийн 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

Үнэлгээний зүйл нь Нийслэлийн Өмчийн Харилцааны газраас ирүүлсэн, жагсаалтад тусгагдсан, үл хөдлөх хөрөнгө байна.

Үнэлгээний зорилго

Нийслэлийн өмчөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгүүдийн нэг бөгөөд Нийслэлийн Сүхбаатар дүүрэг, 4-р хороо, Энхтайвны өргөн чөлөө, 50-н мянгатын 20-р байрны 1-р давхарт байршилтай 67.0 м² ашигтай талбайтай үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг тодорхойлох

Үнэлгээний зориулагдсан хэрэглэгч, хэрэглээ

Энэхүү хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнг Нийслэлийн өмчийг хувьчлах зориулалтаар хэрэглэх ба зориулагдсан хэрэглэгч нь Нийслэлийн өмчийн харилцааны газар байна.

Үнэлгээний хугацаа

Үнэлгээг 2022 оны 05-р сарын 25-ны өдрөөс 2022 оны 06-р сарын 25-ны хооронд хийсэн бөгөөд үнэлгээний дүгнэлтийг 2022 оны 06-р сарын 21-ний байдлаар гаргасан болно.

Үнэлгээний огноо: 2022.06.21.



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.



(а) **“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 өрийн 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 хүлээлгээгүй 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 шалгагдахаас 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 аиллагаа 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 гүйцэтгэхээр 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.

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.
- Аливаа “давагдашгүй хүчин зүйл”-ийн нөлөөлөл байхгүй.

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

ҮОУС2020 -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 найдвартай 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 зах зээлийн хандлагаар үнэлгээг тогтоож, өртгийн хандлагыг үнэлгээний дүнг шалгах, магадлах чиглэлээр ашигласан.

Үнэлгээний хандлага, ашигласан аргууд, тэдгээрийн тооцооллын талаарх дэлгэрэнгүй тайлбарыг үнэлгээний тайлангийн 5-р бүлэгт оруулсан.

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:

- Өмчлөгч нь үл хөдлөх хөрөнгүүдийг өмчлөх эрхийг баталгаажуулсан, өөрийн үйл ажиллагаанд бүрэн ашиглах 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

- 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн жасгаалт, тодорхойлолт

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.mongolbank.mn /валютын ханшийн мэдээлэл/,
- www.unegui.mn гэх мэт дотоодын зарын интернет сайтууд,



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. Үнэлгээний зүйлтэй үнэлгээчин нь 2022 оны 06-р сарын 21-ний өдөр биечлэн танилцаж, шаардагдах үзлэг, хэмжилт, тодруулгыг хийсэн.
5. Хөрөнгийн үнэлгээний стандарт, аргачлал, журам, норм норматив болон шаардлагатай бусад материал бэлтгэж, ажлын төлөвлөгөө гаргасан.
6. 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.

¹ Тэнхлэг зууч ХХК

² Тэнхлэг зууч ХХК, 2022 оны 3 сарын тайлан

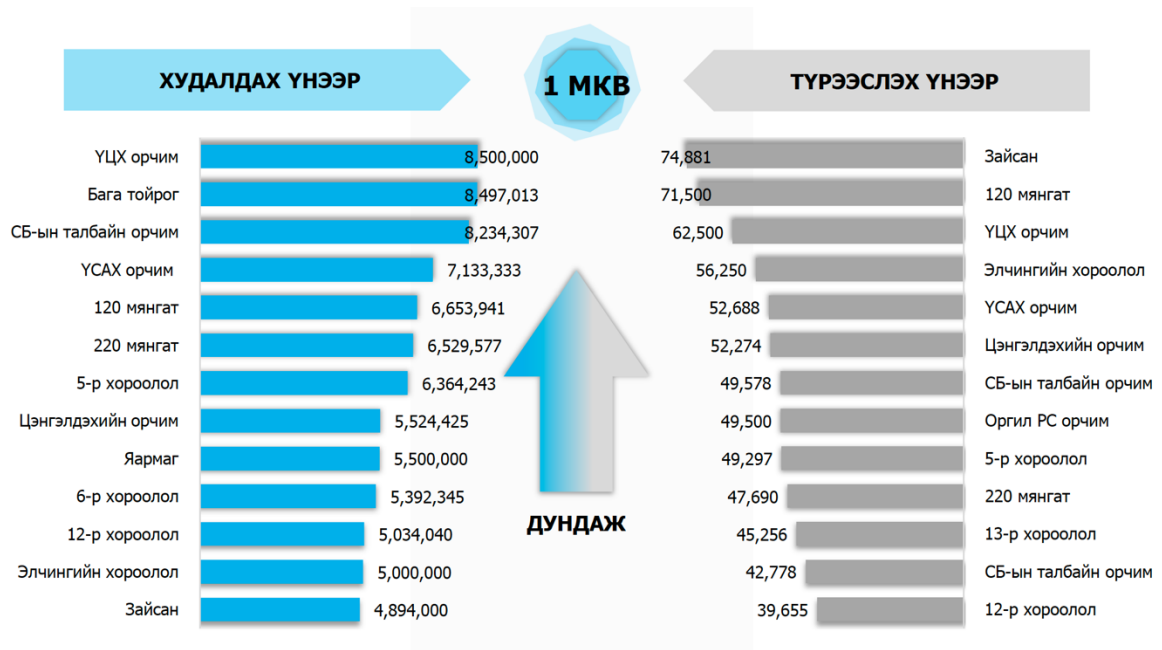


Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт

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%

Дээрх 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.

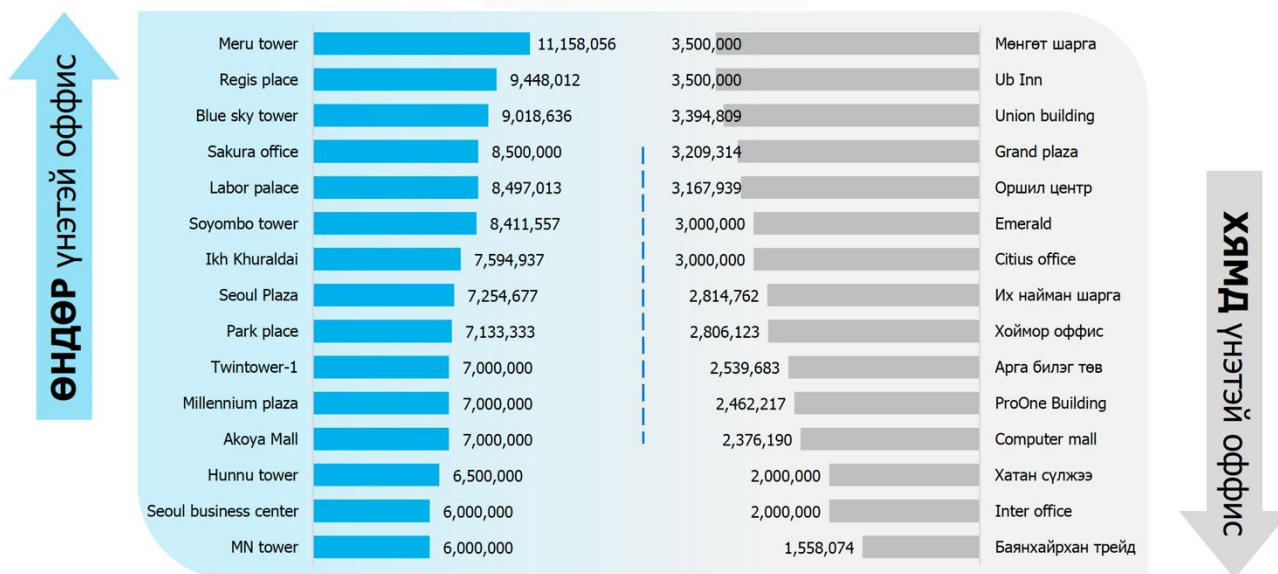
2022 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар оффисын нэгж талбайн худалдах үнийг зэрэглэлээр ангилвал А зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 8,5 сая төгрөг, А- зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 7.8 сая төгрөг, В зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 5.34 сая төгрөг, В- зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын 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, ахуйн үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн судалгаа

Судалгаа, үнэлгээний “Тэнхлэг зууч” ХХК – ийн 2022 оны нэг дүгээр улирлын тайланд худалдаа ахуйн 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.

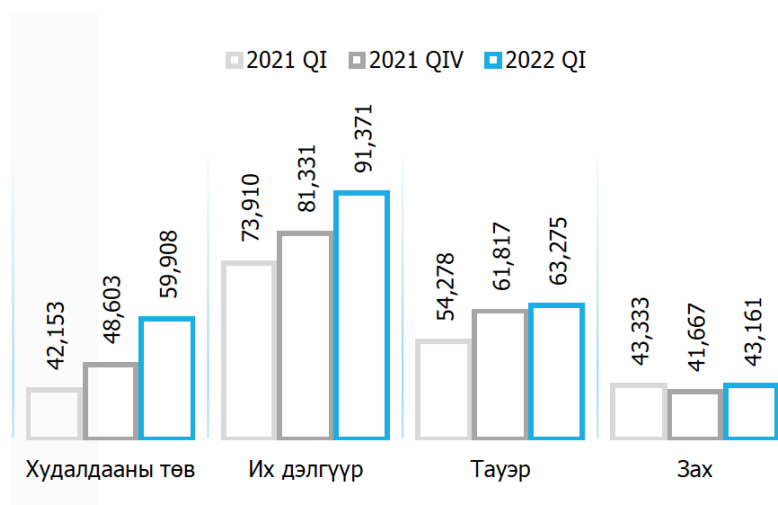
Хүснэгт 2. Худалдаа, үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн үнэ, бүсээр /төгрөг/

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 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


Зураг 5 – аас 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

3.1. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХӨРӨНГИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Хүснэгт 3. Шуудангийн 44-р салбарын түрээс эзэмшиж буй барилгын мэдээлэл

1. Барилгын ерөнхий мэдээлэл			
		<p><u>Байршил:</u> Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо, Энхтайвны өргөн чөлөө, 50-н мянгатын 20-р байрны 1-р давхарт, Улаанбаатар Их дэлгүүрийн зүүн талд, төв зам талд</p> <p><u>Зориулалт:</u> Үйлчилгээний зориулалтаар ашиглаж байгаа</p> <p><u>Төлөвлөлт:</u> Орон сууцны төлөвлөлттэй</p> <p><u>Ашиглалтанд орсон он:</u> 1965 он</p> <p><u>Ашиглалтын нөхцөл:</u> Монгол шуудан ТӨХК түрээслэн ашиглагдаж байна.</p> <p><u>Чанар байдал:</u> Сайн</p>	
2. Барилгын талбайн үзүүлэлт		3. Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон	
Барилгын эзэлхүүн (м3)	-	Цахилгаан	Төвлөрсөн
Нийт ашигтай талбай (кв.м)	67.0	Халаалт	Төвлөрсөн
Тэнхлэгээрх нийт талбай (кв.м)	73.7	Цэвэр ус	Төвлөрсөн
Суурийн хэмжээ (кв.м)	-	Бохир ус	Төвлөрсөн
Давхрын тоо/байрлах давхар	4/1	Агааржуулалт	Энгийн /стандарт/
4. Барилгын бүтээц			
Бүтээц	Хийц	Чанар байдал	
Суурь	Цутгамал төмөр бетон суурьтай	Хуучны барилга, үндсэн хийцлэл нь хуучирсан, гадна, дотор засал хэвийн, ашиглалт хэвийн	
Хана	Тоосгон		
Багана	Үгүй		
Хучилт	Модон		
Дээвэр	Шувуу нуруу, төмөр дээвэртэй		

Барилгын ашигтай талбайн хэмжилтийн дүн

Үзүүлэлт	Урт, метр	Өргөн, метр	Ашигтай талбай хэмжээ м ²
Офис өрөө	4.77	2.77	13.21
00-н өрөө	2.94	1.07	3.15
Үйлчилгээний танхим	10.66	4.75	50.64
Нийт ашигтай талбай, м²	-	-	67.0

Ашиглалт: Уг үл хөдлөх хөрөнгийг өнөөдрийн байдлаар Шуудангийн 44-р салбар түрээсээр эзэмшиж байгаа бөгөөд ашиглалтын байдлаар хэвийн нөхцөлийг хангаж байгаа болно.



3.1.1. Үнэлгээний хөрөнгийн байршил:

Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо Энхтайвны өргөн чөлөө, 50-н мянгатын 20-р байрны 1-р давхарт, Улаанбаатар Их дэлгүүрийн зүүн талд, “Peace Tower”-ын урд, төв замын урд талд, төв зам талаасаа эхний эгнээнд, зам руу харсан хаалгатай.

Уг үл хөдлөх хөрөнгийн байршлын зургийг “Google Earth” програмнаас татснаар доор оруулав.



Зураг 5. Хөрөнгийн байршлын зураг

3.1.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхзүйн мэдээлэл

Үнэлж байгаа хөрөнгө нь орон нутгийн өмчлөлд байгаа тул Үл хөдлөх эд хөрөнгийн Өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлээгүй, улсын бүртгэлийн гэрчилгээгүй болно.

Энэхүү үнэлгээнд уг үл хөдлөх хөрөнгийн Нийслэлийн өмчлөлийн гэсэн тусгай төсөөллийг хийсэн. Мөн уг үл хөдлөх хөрөнгө нь орон сууцны зориулалттай 4 давхар барилгын 1-р давхарт байрлах тул газрын асуудлыг тусгайлан үнэлгээнд тусгах боломжгүй байна.



4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Бид гэрээт ажлын нөхцөл, зорилгын дагуу 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгүүдээс Нийслэлийн Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо, Энхтайвны өргөн чөлөө, 50-н мянгатын 20-р байрны 1-р давхарт байршилтай, 67.0 м² ашигтай талбайтай үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд тусдаа бие даасан хөрөнгийн үнэлгээний тайлан боловсруулсан бөгөөд гэрээт ажлын зорилгын дагуу 2022 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн байдлаарх зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлов.

Хөрөнгийн үнэлгээг тайлангийн 1.7-р бүлэгт үнэлгээний аргын сонголтын тухай тодорхойлсны дагуу өртгийн болон зах зээлийн хандлагаар хийж гүйцэтгэсэн ба үнэлгээний арга, аргачлал, үнэлгээний тооцоолол, дүн дүгнэлтийг энэхүү бүлэгт оруулсан оруулсан болно.

4.1. ӨРТГИЙН ХАНДЛАГЫН ҮНЭЛГЭЭ

Барилгын үнэлгээг өртгийн хандлагаар хийхдээ бид Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар батлагдсан “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм”-ийг баримтласан бөгөөд дараах алхамын дагуу үнэлгээг хийж гүйцэтгэв. Үүнд:

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

Хүснэгт 4. Барилгын хийц бүтээцийн ангилал

Ангилал	Даацын хийц, бүтээц	Хана	Хучилт
A	Төмөр бетон арагт бүтээц	Тоосго, блокан дүүргэгчтэй	Цуггамал бетон хучилт
B	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон
C	Холимог (бетон бүс зүрхэвчтэй) бүтээц	Даацын тоосго, блокан дүүргэгчтэй	Угсармал, цуггамал
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 өсгөв.
2. Байгалийн хүчин зүйлсийн итгэлцүүр (И₂)– дүрмийн 23-д заасны дагуу байгалийн хүчин зүйлийн илтгэлцүүрийг Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалаар батлагдсан “Жишиг үнэлгээний аргачлал”-ын 1 дүгээр хавсралтыг ашиглан хөрөнгийн байршлаас хамааруулан сонгон хэрэглэв.
3. Инженерийн шугам сүлжээний итгэлцүүр (И₃)– дүрмийн 19-д заасны дагуу инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын илтгэлцүүрийг *цахилгаанаас бусад шийдэлгүй барилгын хувьд 0.75-аар, хэсэгчилсэн төвлөрсөн болон бие даасан шийдэлтэй, нам даралтын зуухаар халдаг нөхцөлд 0.95-аар, иж бүрэн төвлөрсөн холболттой болон бие даасан шийдэлтэй нөхцөлд 1.0-ээр* сонгон хэрэглэв.
4. Тэнхлэгээр талбайн итгэлцүүр (И₄) – дүрмийн 20-д заасны дагуу хэрэв барилгын гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайг үндэслэн нийт талбайг тодорхойлсон үед барилгын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг ханын *510 мм-ийн зузаан хүртэл 0.94-өөр, 640 мм-ийн зузаантай бол 0.92-оор бууруулан* тооцно. Барилгын талбай нь нийт ашигтай талбайгаар тооцогдсон нөхцөлд 1.10 гэсэн илтгэлцүүрээр тохируулга хийнэ.
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 0.70 - 0.75 гэсэн илтгэлцүүрээр 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 жишиг үнэлгээг *50-500 км хүртэлх зайд 1.05, 500-1000 км хүртэлх зайд 1.12, 1000 км-ээс дээш зайд 1.15 илтгэлцүүрийг* сонгон тохируулга хийв.
7. Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр (И₇) – дүрмийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ нь 2016 онд батлагдсан тул бид үнийн өсөлтийн индексийг тооцсон бөгөөд Барилга, хот



байгуулалтын сайдын 2022 оны 03-р сарын 31-ний өдрийн 74-р тушаалын хавсралтаар тооцов.

8. Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 7 хүчин зүйлсийн илтгэлцүүрийн 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: Бүрэн орлуулах өртгийг тодорхойлсны дараа биет байдлын хоцрогдлыг Сангийн сайдын 2018 оны 207 дугаар тушаалаар батлагдсан аргачлалд тусгагдсан барилгын чанар байдлыг дүгнэсэн “экспертийн арга”-ын тусламжтайгаар тодорхойлсон. Өөрөөр хэлбэл, элэгдлийг тухайн барилга, байгууламжийн үндсэн хийц, бүтээцийн энэхүү аргачлалын хавсралт 7-д заасан хувийн жинг дараах байдлаар тодорхойлсон хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшингээр үржүүлэн, жигнэсэн элэгдлийн нийлбэрээр тодорхойлов.

Хүснэгт 5. Экспертийн аргаарх элэгдлийн хувь үзүүлэлт

Төлөв байдлын үнэлгээ	Барилга, байгууламжийн чанар байдлын дүгнэлт	Хийц хэсгийн элэгдлийн дундаж түвшин /Б/, %
Хангалттай сайн	Ашиглалтанд ороод удаагүй байгаа “Бараг шинэ” барилга, байгууламж	0-5%
Маш сайн	Барилга, байгууламжийн дотор болон гадна талын жижиг гэмтэл /засвар шаардлагагүй/	5-15%
Сайн	Барилга, байгууламжийн дотор болон гадна талын жижиг гэмтэл /хөнгөн засвар шаардлагатай/	15-30%
Дунд	Барилга, байгууламжийн дотор болон гадна талын гэмтэл нь хөнгөн засвараас гадна зарим нэг элементийг солих засвар шаардлагатай эсвэл их засвар шаардлагатай. Жишээлбэл, цонх, хаалга, сантехник солих, дээврийн их засвар гэх мэт.	30-50%
Муу	Барилга, байгууламж нь бүхэлд нь их засвар шаардлагатай.	50-75%
Ашиглах боломжгүй	Барилга, байгууламж нь биет байдлаараа ашиглах боломжгүй болсон, сайжруулах эсвэл буулгах шаардлагатай болсон.	75-85%

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

$$\text{Үлдэгдэл өртөг} = \text{БОО} - \text{Элэгдлийн дүн}$$



4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаар үнэлгээний тооцоолол

Үйлчилгээний талбайг өртгийн хандлагаар үнэлсэн тооцооллыг дараах хүснэгтээр харуулав.

Хүснэгт 6. Өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

Үзүүлэлт		Тооцоолол	Монгол шуудан 44-р салбар
Ашиглалтанд орсон он		Б	1965
Барилгын тэнхлэгээрх нийт талбай /м2/		1	73.7
Жишиг үнэ /төгрөгөөр/		2	922.31
Үнэлгээнд хэрэглэх тохируулгууд			
Тохируулга	Барилгын өндрийн итгэлцүүр	N1	1.00
	Байгалийн хүчин зүйлийн итгэлцүүр	N2	1.00
	Инженерийн шугам сүлжээний итгэлцүүр	N3	1.00
	Ханын зузааны итгэлцүүр	N4	1.00
	Аж ахуйн аргаар баригдсан зөвшөөрлийн итгэлцүүр	N5	1.00
	Тээврийн зайн итгэлцүүр	N6	1.00
	Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	N7	1.80
	Ерөнхий итгэлцүүр	$3=(N1*N2*N3*N4*N5*N6*N7)$	1.80
Тохируулга хийсэн нэгж талбайн жишиг үнэ /төг/		$4=2*3$	1,660.16
Нөхөн орлуулалтын өртөг /төг/		$5=1*4$	122,353.6
Нөхөн орлуулах өртөг /таг/		$7=5+6$	122,353.6
Нормативт ашиглагдах жил		8	60
Биет элэгдлийн хувь /экспертийн аргаар/		9	60.0%
Нийт хуримтлагдсан элэгдэл /төг/		$10=11+12$	73,412.0
Элэг-дэл	Биет элэгдэл	$11=7*(9/8)$	73,412.0
	Эдийн засгийн элэгдэл	-	-
Үлдэгдэл өртөг, мян.төг		13=7-10	48,941.0

Үнэлгээний тооцооллын тайлбар:

1. Нийтийн орон сууцны зориулалттай, хийцлэлийн “С” ангилалд харгалзах жишиг үнэ 922.31 мян.төгрөгөөр нэгж хүчин чадлыг тооцов.
2. Тооцоологдсон талбай нь нийт ашигтай талбай тул тэнхлэгээрх талбайг тооцох итгэлцүүр 1.10 байна.
3. Уг үл хөдлөх хөрөнгө нь 1965 онд ашиглалтанд орсон, 57 жил ашиглагдсан, үндсэн хийц, бүтээцийн элэгдэл ихтэй тул “экспертийн арга”-аар 60.0%-иар тооцов.

Үнэлгээний дүн Нийслэлийн Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо, Энхтайвны өргөн чөлөө, 50-н мянгатын 20-р байрны 1-р давхарт байршилтай, 67.0 м² ашигтай талбайтай, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг өртгийн хандлагаар 2022 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн байдлаар **48,941.0 мянган төгрөг /Дөчин найман сая есөн зуун дөчин нэгэн мянга/ болохыг тодорхойлов.**



4.2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ХАНДЛАГЫН ҮНЭЛГЭЭ

4.2.1. Барилгын зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

Нийслэлийн өмчөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийг зах зээлийн хандлагаар үнэлэхдээ бид “нийтэд арилжаалагддаг жишиг зүйлсийн арга”-аар 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.

Зах зээлийн хандлагын ерөнхий загварыг 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 жишиж болохуйц ижил төсөөтэй хөрөнгийн судалгааг идэвхитэй зах зээлийн эх сурвалжийг ашиглан хийсэн бөгөөд нэг хөрөнгийн тухайд 3 жишиг мэдээлэл байхаар зорьсон. Улаанбаатар хотын хувьд харьцангуй идэвхитэй зах зээлийн мэдээлэл олдоцтой тул идэвхитэй эх сурвалжуудаас мэдээллийг авсан.

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. Байршил:** Үнэлж буй хөрөнгө нь байршлын хувьд жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, муу бол 0.99-0.90 гэж тооцсон. Байршлыг харьцуулахдаа ерөнхий байршил, бүсчлэлээс гадна орц, гарц, гудамж талаасаа хэд дэх эгнээнд байрлах зэргийг харгалзан үзсэн болно.
- 2. Замтай харьцах байдал:** Үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, муу бол 0.99-0.90 гэж тооцов.



3. **Дотор засал:** Барилгын хийцлэлын хувьд үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, хуучин бол 0.99-0.90 гэж тооцов.
4. **Хийцлэл:** Барилгын хийцлэлын хувьд үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, хуучин бол 0.99-0.90 гэж тооцов.
5. **Насжилт:** Барилгын насжилтын хувьд үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад шинэ бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, хуучин бол 0.99-0.90 гэж тооцов.
6. **Талбайн хэмжээ:** Талбайн хэмжээгээр үнэлж буй хөрөнгө нь бага бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, том бол 0.99-0.90 гэж тооцов.

Дээрх харьцуулалтын үзүүлэлтүүдийн тохируулах илтгэлцүүрүүдийн утга нь 0.90-ээс 1.10-ын хооронд хэлбэлзэж байгаа бөгөөд харьцуулалтын шинжилгээний дүнтэй уялдуудан үнэлгээчин “экспертийн арга”-аар тохирох тоон утгыг авч, үнэлгээний тооцоололд хэрэглэнэ.

Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 6 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр болно.

Алхам 3. Жишиг хөрөнгө тус бүрийн тохируулагдсан үнийг тодорхойлсны дараа “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 жинэлэлт хийсний дараа 1 м.кв талбайн өнөөгийн үнэ цэнийг тодорхойлж, нийт талбайгаар үржүүлэн объектын үнэ цэнийг тооцсон.

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.



Зураг 6. Жишиг харьцуулсан хөрөнгийн байршил

Хүснэгт 7. Харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Үзүүлэлт	Үнэлж буй объектын мэдээлэл	Жишиг хөрөнгө-1	Жишиг хөрөнгө-2	Жишиг хөрөнгө-3
Хаяг	Сүхбаатар дүүрэг 4-р хороо Энхтайвны өргөн чөлөө 50 мянгатын 20-р байрны 1-р давхар	Сүхбаатар дүүрэг, УИД-ийн баруун урд	Сүхбаатар дүүрэг, 8-р хороо, Дашчойлин хийдийн урд	СБД, Бага Тойруу, Хүсний 4-р дэлгүүрийн зүүн талд
Хөрөнгийн төрөл	Үйлчилгээний талбай	Үйлчилгээний талбай	Үйлчилгээний талбай	Үйлчилгээний талбай
Байршил	Улаанбаатар их дэлгүүрийн зүүн талд	УИД-ийн баруун урд, төв замын урд, зам дагуу	Сүхбаатар дүүрэг 8-р хороо Дашчойлон хийдийн урд	Бага Тойруугийн зам дагуу
Барилгын ашигтай талбай, м ²	67.0	90.0	30.0	70.0
Газрын талбайн хэмжээ	0	0	0	0
Ашиглалтанд орсон он	1965	1965	1965	1965
Зарлагдсан үнэ, төг	-	500,000.0	168,000.0	350,000.0
Нэгж талбайн үнэ, төгрөг	-	5,600,000.0	5,600.0	5,000.0
Барилгын хийц, бүтээц	ЦБ суурьтай, тоосгон	Тоосго	Тоосго	Тоосго
Барилгын төлөвлөлт	Орон сууцны барилгын 1 давхарт	Орон сууцны барилгын 1 давхарт	Орон сууцны барилгын 1 давхар	Орон сууцны барилгын 1 давхарт
Барилгын давхар	4	4	4	3
Хэдэн давхарт байрлах	1	1	1	1
Мэдээллийн эх сурвалж		unegui.mn	unegui.mn	unegui.mn



Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо		2022.06.21	2022.06.21	2022.06.13
Холбогдох линк		https://www.unegui.mn/adv/6179560_offis-uilchilgeenii-talbai-3-oroo-ulsyn-ikh-delgvvriin-urd-tald/	https://www.unegui.mn/adv/5892862_khotyn-tovd-30mkv-uilchilgeenii-talbai/	https://www.unegui.mn/adv/6061656_baga-toiruu-neg-davkhryn-3-oroo/
Утасны дугаар		94900669	80078743	95053005
Зарагдсан эсэх		Зарлагдсан	Зарлагдсан	Зарлагдсан

Тайлбар:

Дээрх 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 газрын үнэлгээг зах зээлийн хандлагаар тооцоолсон тооцооллыг дараах хүснэгтэд харуулав.

Хүснэгт 8. Зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Үнэлж буй хөрөнгө	Жишиг хөрөнгө		
				1	2	3
1	Хаяг, байршил	-	Сүхбаатар дүүрэг, 4-р хороо, Энхтайвны өргөн чөлөө, 50 мянгатын 20-р байрны 1-р давхарт	СБД, УИД-ийн баруун урд, төв замын урд, зам дагуу	СБД, 8-р хороо, Дашчойлон хийдийн урд	СБД, Бага Тойруугийн зам дагуу
2	Мэдээлэл авсан огноо	А		2022.06.21	2022.06.21	2022.06.21
3	Зарлагдсан үнэ, мян.төг	Б		500,000	168,000	350,000
4	Зарлагдсан үнэд хийсэн тохируулга, хувиар (%)	%		5.0%	5.0%	5.0%
5	Худалдсан эсвэл худалдагдах боломжтой үнэ, мян.төг	В		475,000.0	159,600.0	332,500.0
6	Талбайн хэмжээ, м.кв	Г	67.0	90.0	30.0	70.0
7	Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	Д=В/Г		5,277.8	5,320.0	4,750.0
	<u>Тохируулгын хүчин зүйлүүд:</u>					
8	1	И1	байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	1.00	1.05	1.05
	2	И2	замтай харьцах байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	1.00	1.10	1.05
	3	И3	дотор засал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	1.05	1.00	1.00
	4	И4	хийцлэл (сайн 0.99-0.95, ижил төстэй-1, муу 1.01-1.05)	1.00	1.00	1.00
	5	И5	насжилт (шинэ 1.01-1.10, ижил төстэй-1, хуучин 0.90-0.99)	1.00	1.00	1.00
	6	И6	талбайн хэмжээ (бага 1.01-1.10, ижил төстэй-1, том 0.90-0.99)	1.00	1.00	1.00
	Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр		Ei=ΠИi	1.05	1.16	1.10
9	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ, мян.төг	Mi=Di*Ei		5,541.67	6,144.60	5,236.88



10	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн жин	к	2	1	-	1
11	Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ, мян.төг	$H = \sum M_i * k_i$	5,389.27			
12	Үнэлж буй хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ, мян.төг	$P = \Gamma * H$	361,081			

Үнэлгээний тооцооллын тайлбар:

Зарлагдсан үнэнд хийсэн тохируулга - Зар мэдээллийн дагуу лавлагаа хийсэн байдлаас харахад үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө нь эрэлтээс хамаарч зах зээлд санал болгосон үнээсээ 5-10 орчим хувиар буурч борлогддог бөгөөд хөрвөх чадвар удаан байдаг. Жишиг хөрөнгүүдийн нэмэлт тодруулгад үндэслэн 5 хувиар тохируулга хийв.

Үнэлж байгаа хөрөнгийг **жишиг хөрөнгө-1**-тэй харьцуулахад дотор заслын хувьд илүү тул 1.10-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно.

Үнэлж байгаа хөрөнгийг **жишиг хөрөнгө-2**-тэй харьцуулахад байршлаар илүү тул 1.05-аар, замтай харьцах байдлаар илүү тул 1.10-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно.

Үнэлж байгаа хөрөнгийг **жишиг хөрөнгө-3**-тай харьцуулахад байршлаар илүү тул 1.05-аар, замтай харьцах байдлаар харьцангуй илүү тул 1.05-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно.

Жинлэсэн тооцоолол: Нэгжийн тохируулсан үнэ, цэнийн утга жишиг хөрөнгө-1, 3-ын хувьд ойролцоо гарсан тул “1” гэсэн жин өгч жинлэн тооцож хөрөнгийн үнэлгээг тогтоов.

Үнэлгээний дүн

Нийслэлийн Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо, Энхтайвны өргөн чөлөө, 50-н мянгатын 20-р байрны 1-р давхарт байршилтай, 67.0 м² ашигтай талбайтай, үл хөдлөх хөрөнгийн 2022 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн байдлаарх зах зээлийн үнэ цэнийг зах зээлийн хандлагаар **361,081 мянган төгрөг /гурван зуун жаран нэгэн сая наян нэгэн мянга /** болохыг тодорхойлов.

4.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЭЦЭСЛЭСЭН ДҮН, НЭГТГЭЛ

Нийслэлийн Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо, Энхтайвны өргөн чөлөө, 50-н мянгатын 20-р байрны 1-р давхарт байршилтай, 67.0 м² ашигтай талбайтай үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг 2022 оны 06-р сарын 21-ний байдлаар үнэлгээний 2 хандлагаар үнэлсэн үнэлгээ, эцэслэсэн дүнг доорх хүснэгтээр харуулж байна.



Хүснэгт 9. Хөрөнгийн үнэлгээний дүн

Үзүүлэлт	Зах зээлийн хандлагын үнэлгээ, мян.төг	Өртгийн хандлагын үнэлгээ, мян.төг	Эцэслэсэн үнэлгээний дүн, мян.төг
Сүхбаатар дүүрэг, 4-р хороо, Энхтайвны өргөн чөлөө, 50-н мянгатын 20-р байрны 1-р давхарт байрлах үл хөдлөх хөрөнгө	361,081.1	48,941.5	361,081.1
Ач холбогдлын хувь, %	100.0%	0	-
Ач холбогдлын хувиар тооцсон үнэлгээний эцсийн дүн	361,081.1	-	361,081.1

Дээрх 2 хандлагын үнэлгээний дүнг харьцуулан судалж үзээд зах зээлийн хандлагын үнэлгээний дүнд 100.0%-ийн ач холбогдол өгч эцсийн үнэлгээг **361,081.1 мян.төгрөг /гурван зуун жаран нэгэн сая наян нэгэн мянга нэг зуу/** - өөр 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 об'ектив болон сув'ектив 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 тооцололд “томсгосон нормативын арга”-ыг хэрэглэсэн бөгөөд одоогийн манайд мөрдөгдөж байгаа барилга, байгууламжийн нэгж хүчин чадлын норм нь нилээд ерөнхий, барилга, об'ектуудыг бүлэглэсэн байдлаар хийгдсэн тул тухайн зах зээлийн түвшинг илэрхийлэх талаар дутагдалтай юм. 2015 оны байдлаар зохиогдсон нэгжсийн үнийн жишгийг үнэлгээд хэрэглэж байгаа тул үнийн өсөлтийн индексээр өгсөн зохицуулалт хийх шаардлага гардаг. Туршлагаас 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. 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 25-ны өдөр дуусгавар болгон бичив.

Хөрөнгийн үнэлгээг хийж гүйцэтгэсэн:

Тэргүүлэх үнэлгээчин:

Б. Эрдэнэбаатар



ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг



20-р байр, баруун хойд талаас



20-р байр, урд талаас



Хойд талас



Гадна хаалга



Үйлчилгээний заал



Офис өрөө



00




ХАВСРАЛТ 2. Жишиг хөрөнгийн Зах зээлийн мэдээлэл

Жишиг хөрөнгө-1


Мэдээллийн эх үүсвэр: https://www.unegui.mn/adv/6179560_offis-uilchilgeenii-talbai-3-oroo-ulsyn-ikh-delgvvriin-urd-tald/


Үйлчилгээний талбай


Улаанбаатар
Нийтэлсэн: Өчигдөр 15:08 Зарын дугаар: 6179560




500 сая ₮

9490-0669 

Чатлах 

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

eturees
Элссэн огноо 3-р сар, 2022
[Зарын эзний бусад зарууд](#)
[Гомдол](#)


 Хуваалцах

Төрөл: **Бусад үйлчилгээний**

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй**

Дүүрэг: **Сүхбаатар**

Байршил: **40, 50 мянгат**

 Хуваалцах

Улсын их дэлгүүрийн баруун урд талд 90м2 гал тогоо тусдаа, 2 унтлагын өрөө)
Гадагшаа төв замруугаа өргөтгөл хийх боломжтой үйлчилгээний талбай зарна.



Жишиг хөрөнгө-2

Мэдээллийн эх үүсвэр: https://www.unegui.mn/adv/5892862_khotyn-tovd-30mkv-uiilchilgeenii-talbai/

Хотын төвд 30мкв үйлчилгээний талбай

Улаанбаатар
Нийтэлсэн: Өчигдөр 16:57 Зарын дугаар: 5892862

168 сая ₮
үнэ тохирно

8007-8743

Чатлах

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

Анхбаатар
Элсэн огноо 10-р сар, 2020
[Зарын эзний бусад зарууд](#)

[Гомдол](#)

Хуваалцах

Activate V
Go to Setting

8007-8743

Чатлах

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

Анхбаатар
Элсэн огноо 10-р сар, 2020
[Зарын эзний бусад зарууд](#)

[Гомдол](#)

Хуваалцах

Activate V
Go to Setting

Төрөл: Бусад үйлчилгээний	Дүүрэг: Сүхбаатар
Лизингээр авах боломж: Лизинггүй	Байршил: 11-р хороолол

📍 СБД, 8-р хороо, Бага тойруу-д МУИС 4-р байрны хажууд байршил сайтай, бүх төрлийн үйлчилгээ явуулах боломжтой талбай ХУДАЛДАНА !!
 🚧 30мкв
 🚧 Гадагш хаалга гаргасан (2 талдаа гарц орцтой)
 🚧 Одоо авто машины сэлбэгийн дэлгүүрээр ашиглаж байгаа
 🚧 Эргэн тойрон оффис, сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг, хийд худалдаа үйлчилгээ зэрэг хотын хөл хөдөлгөөн ихтэй байршилтай
 🚧 Үсчин, цайны газар, ломбард, сэлбэгийн дэлгүүр, кофе шоп, сүлжээ бизнесийн салбар гэх мэт хүссэн үйлчилгээгээ явуулах боломжтой

💰 Үнэ: 165 сая



Жишиг хөрөнгө-3

Мэдээллийн эх үүсвэр: https://www.unegui.mn/adv/6061656_baga-toiruu-neg-davkhryn-3-oroo/

Дэлгүүр зарна, x
Бага тойруу худ...
Бага тойруу 106 x
Зам дагуу байрл...
Хотын төвд байр...
Шөнийн гэрэлт...
+

LIANORA SWISS C...
FIVE WINDS ASSET...
Gmail
YouTube
Тусгай зөвшөөрли...
Download Youtube...
Лейфер Л.А. Справ...
Динамик г

Бага тойруу худалдаа үйлчилгээний талбай

Улаанбаатар
Нийтэлсэн: 2022-06-13 10:32 Зарын дугаар: 6061656

Төрөл: **Бусад үйлчилгээний** Дүүрэг: **Сүхбаатар**

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

МУИС 4 ийн баруун талын зам дагуу нэг давхрын өргөтгөл хийх боломжтой гал тогоо тусдаа 3 өрөө байр худалдана
 Бартер сонирхоно

- 41мкв Хуучнаар, гал тогоо тусдаа 3 өрөө одоогоор 70 мкв
- 5/1давхарт
- урагшаа болон хойшоо

!!засвар хийх шаардлагтай!!

🚩 Дашчойлин хийдийн урд 29 р байр

📍 Газрын зураг

350 сая ₮
солино, үнэ тохирно

9505-3005

Чатлах

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

уранчимэг Remax Sky

Элссэн огноо 7-р сар, 2020
[Зарын эзний бусад зарууд](#)

[Гомдол](#)

f Хуваалцах

9505-3005

Чатлах

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

уранчимэг Remax Sky

Элссэн огноо 7-р сар, 2020
[Зарын эзний бусад зарууд](#)

[Гомдол](#)

f Хуваалцах

9505-3005

Чатлах

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

уранчимэг Remax Sky

Элссэн огноо 7-р сар, 2020
[Зарын эзний бусад зарууд](#)

[Гомдол](#)

f Хуваалцах

Activate V
Go to Setting



ХАВСРАЛТ 3. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт

 <p style="text-align: center;">МОНГОЛ УЛС ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ</p> <p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ ГАЗАР ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ГАЗАР</p> <p style="text-align: center;">Бүртгэсэн байгууллагын нэр /</p> <p style="text-align: center;">УЛСЫН БҮРТГЭГЧ / /тэмдэг/</p> <p style="text-align: center;">Ч.БАТДЭЛГЭР /гарын үсэг/</p> <p style="text-align: center;">Гэрчилгээ дахин олгосон 2021 он 11 сар 22 өдөр</p>		



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



000236851

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



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 90С2120009980 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

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

Даатгалын хэлбэр: **БҮТЭЭГДЭХҮҮН, ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ХАРИУЦЛАГА**


Гэрээний дугаар: № 90С2120009980

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 3. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээ

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

**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 бусдад 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 ... дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг
20... оны ...-р сарын ...-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 12-р сарын 17-ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.

САНГИЙН САЙД *Ч.ХҮРЭЛБААТАР*