

# ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН № 27-04-03

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



*Хөрөнгийн нэр: 50 дугаар дэлгүүрийн өргөтгөл  
Хөрөнгийн байршил: Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо*

“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 № 27-04-02**

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 ажлыг 2022 оны 06-р сарын 10-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 өмчлөлд байгаа Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо хаягт байршилтай 591.0 м2 талбайтай барилга, 388 м2 талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ 1,353,005 мянган төгрөг /Нэг тэрбум гурван зуун тавин гурван сая таван мянга/ байна гэсэн дүгнэлт гаргав.

Хүндэтгэсэн,

Б. Эрдэнэбаатар

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



## ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ, ХУРААНГУЙ

Зөвлөх үйлчилгээний захиалагч	Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар
Үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэх үндэслэл	2022 оны 05 дугаар 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, 4 дүгээр хороо хаягт байршилтай, 591 м2 талбайтай хоёр давхар барилга талбай, 388 м2 талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгө
Үнэлгээний үнэ цэнийн суурь	Зах зээлийн үнэ цэнэ
Үнэлгээний огноо	2022 оны 06 дугаар сарын 10-ны өдөр
Үнэлгээний төсөөлөл	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Бид бүх тохиолдолд үл хөдлөх хөрөнгийн тодорхойлолт, эрхзүйн болон тоон мэдээлэлтэй холбоотой Захиалагчаас ирүүлсэн мэдээллийг үнэн зөв, найдвартай гэж үзсэн;</li> <li>▪ Үл хөдлөх хөрөнгө нь чөлөөтэй, бүх барьцаа, дарамтаас ангид байна гэж төсөөлсөн;</li> <li>▪ Зах зээлд оролцогчдоос цуглуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн харьцуулах боломжтой мэдээлэл нь үнэн зөв, баталгаажуулах боломжтой гэж үзсэн.</li> </ul>
Үнэлгээний нийт дүн:	<b>1,353,005 мянган төгрөг /Нэг тэрбум гурван зуун тавин гурван сая таван мянга/</b>



## ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА

<b><u>1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ</u></b>	<b>4</b>
1.1. Захиалагчийн талаарх мэдээлэл	4
1.2. Гүйцэтгэгчийн талаарх мэдээлэл	4
1.3. Үнэлгээний ажлын даалгавар	5
1.4. Үнэ цэнийн суурь	6
1.5. Үнэлгээний төсөөллүүд	9
1.6. Үнэлгээнд ашигласан нийтлэг арга зүй	10
1.6.1. Үнэлгээний аргын сонголтын талаарх тайлбар	10
1.7. Үнэлгээнд ашигласан арга зүй, баримт, мэдээллийн эх үүсвэр	11
1.8. Үнэлгээний үйл явц	12
<b><u>2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА</u></b>	<b>13</b>
2.1. Монгол улсын эдийн засгийн төлөв байдал	13
2.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгаа	14
<b><u>3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ</u></b>	<b>18</b>
3.1. Үнэлгээний хөрөнгийн тодорхойлолт	18
3.1.1. Хөрөнгийн байршлын мэдээлэл	18
3.1.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхзүйн мэдээлэл	19
<b><u>4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ</u></b>	<b>20</b>
4.1. Өртгийн хандлагын үнэлгээ	20
4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаар үнэлгээний тооцоолол	22
4.1.2. Газрын зах зээлийн үнэлгээ	23
4.2. Зах зээлийн хандлагын үнэлгээ	28
4.2.1. Барилгын зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол	30
4.3. Үнэлгээний эцэслэсэн дүн, нэгтгэл	33
<b><u>5. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГ ХЭРЭГЛЭХ, ХЯЗГААРЛАХ НӨХЦӨЛ</u></b>	<b>35</b>
<b><u>6. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ</u></b>	<b>36</b>
ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг	37
ХАВСРАЛТ 2. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагын жишиг хөрөнгийн мэдээлэл	40
ХАВСРАЛТ 3. Газрын үнэлгээний жишиг хөрөнгийн мэдээлэл	42
ХАВСРАЛТ 4. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт	44
ХАВСРАЛТ 5. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээ	47



### Тайлангийн хүснэгтийн жагсаалт

Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт.....	15
Хүснэгт 2. Худалдаа, үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн үнэ, бүсээр /төгрөг/.....	16
Хүснэгт 3. 50-р дэлгүүрийн өргөтгөлийн барилгын мэдээлэл .....	18
Хүснэгт 4. Барилгын хийц бүтээцийн ангилал .....	20
Хүснэгт 5. Экспертийн аргаарх элэгдлийн хувь үзүүлэлт .....	22
Хүснэгт 6. Барилгын өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол .....	23
Хүснэгт 7. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл.....	25
Хүснэгт 8. Газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол.....	26
Хүснэгт 9. Харьцуулалтын эх сурвалж.....	30
Хүснэгт 10. Зах зээлийн харьцуулалтын тооцоолол.....	31

### Тайлангийн зургийн жагсаалт

Зураг 1. Оффисын хамгийн үнэтэй 10 байршлын судалгаа .....	15
Зураг 2. Оффис талбайн худалдах хямд болон өндөр үнэ, оффис барилгаар .....	16
Зураг 3. Түрээсийн үнийн өөрчлөлт, барилгын төрлөөр.....	17
Зураг 4. Түрээсийн дээд доод үнэ, барилгын төрлөөр.....	17
Зураг 5. Үнэлгээний хөрөнгийн байршил (Google Earth programm ашиглав).....	19
Зураг 6. Газрыг үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн байршил.....	25
Зураг 7. Харьцуулсан хөрөнгийн байршил.....	30



## 1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

### 1.1. ЗАХИАЛАГЧИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

<b>Захиалагч байгууллага</b>	<b>Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар</b>
Захиалагч байгууллагын албан ёсны хаяг, утас	УБ хот, ЧД, 1-р хороо, Бага тойруу, 7/1

### 1.2. ГҮЙЦЭТГЭГЧИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

<b>Гүйцэтгэгч байгууллага</b>	<b>“Мөнх-Оргил трейд” ХХК</b>
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 даасан байдлын талаарх мэдэгдэл

Д/д	Шалгуур	Тийм	Үгүй
1	Үнэлгээчид нь Нийслэлийн Өмчийн Харилцааны газартай ямар нэг хамааралтай эсэх /урьд нь хамтран ажиллаж байсан, удирдах түвшний этгээдтэй хамаатан, садан, бусад төрлийн хобоотой/		+
2	Үнэлгээчид нь Нийслэлийн Өмчийн Харилцааны газарт ямар нэг хувьцаа, хувь оролцоотой эсэх		+
3	Үнэлгээчид нь нь Нийслэлийн Өмчийн Харилцааны 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 Өмчийн Харилцааны 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	Төслийн удирдагч
Ч.Дарамбазар	Үнэлгээчин	25	071200078	Хөрөнгийн үнэлгээчин

### **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;
- Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг тогтоож, хөрөнгийн үнэлгээний тайланг боловсруулах;
- Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан нь Олон улсын Стандарт, “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” Монгол улсын хуулийн шаардлагыг хангасан байх;

### *Үнэлгээний зүйл*

Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүрэг, 4 дүгээр хороо хаягт байршилтай, ЦЕГ-ын Бүртгэлийн хяналтын төв түрээслэн үйл ажиллагаа явуулж байгаа 591 м2 талбайтай оффиссын барилга 388 м2 эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгө болно.

### *Үнэлгээний зорилго*

Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын түрээслүүлэн эзэмшиж буй, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг тодорхойлох

### *Үнэлгээний зориулагдсан хэрэглэгч, хэрэглээ*



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

### *Үнэлгээний хугацаа*

Үнэлгээг 2022 оны 06-р сарын 10-ны өдрөөс 2022 оны 06-р сарын 25-ны хооронд хийсэн бөгөөд үнэлгээний дүгнэлтийг 2022 оны 06-р сарын 10-ны байдлаар гаргасан болно.

Үнэлгээний огноо: 2022.06.10.

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.

### *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 3.3-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

## **1.4. 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.

## **1.5. 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.

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

## **1.6. ҮНЭЛГЭЭНД АШИГЛАСАН НИЙТЛЭГ АРГА ЗҮЙ**

### **1.6.1. 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 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 хүрээнд олон аргуудыг ашигласан тохиолдолд тэдгээр олон хандлагууд ба/буюу аргуудад үндэслэсэн үнэ цэнийн дүгнэлт нь үл 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 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.

### **1.7. 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

#### *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](http://www.mongolbank.mn) /валютын ханшийн мэдээлэл/,
- [www.unegui.mn](http://www.unegui.mn) гэх мэт дотоодын зарын интернет сайтууд,
- газрын биржийн нэгдсэн сангийн мэдээлэл,

### 1.8. 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 СУДАЛГАА<sup>1</sup>

### *Оффисын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн судалгаа<sup>2</sup>*

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.

<sup>1</sup> Тэнхлэг зууч ХХК

<sup>2</sup> Тэнхлэг зууч ХХК, 2022 оны 3 сарын тайлан



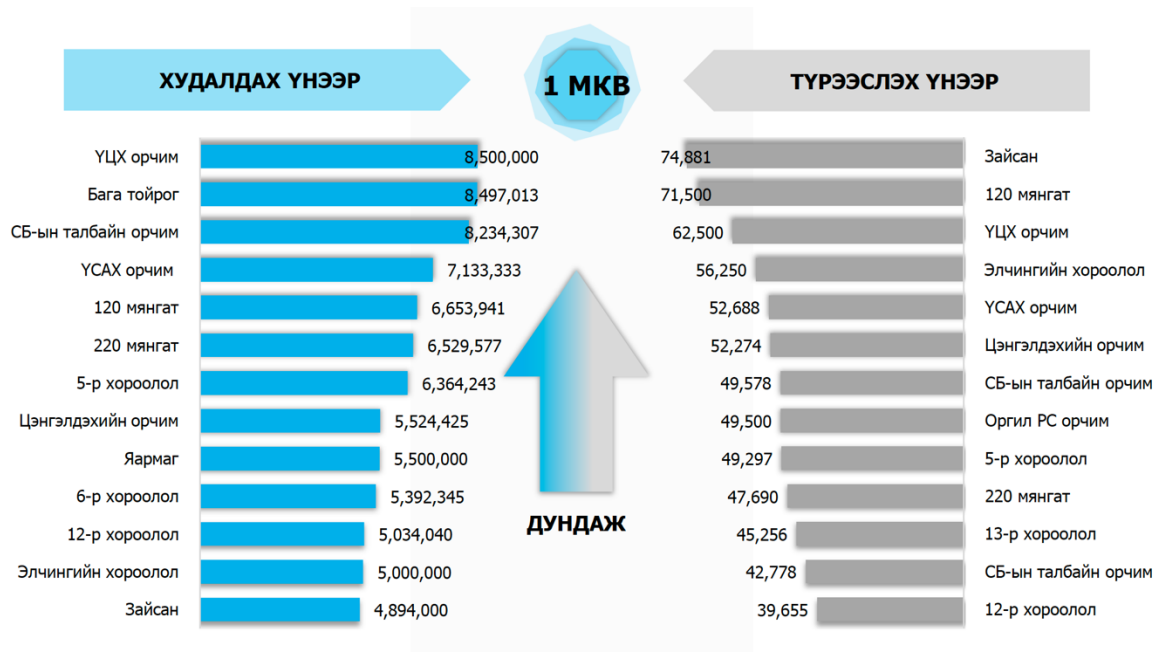


## Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт

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%
<b>Дундаж</b>	<b>3,801,235</b>	<b>4,082,046</b>	<b>4,273,265</b>	<b>+4.68%</b>	<b>+12.42%</b>

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.

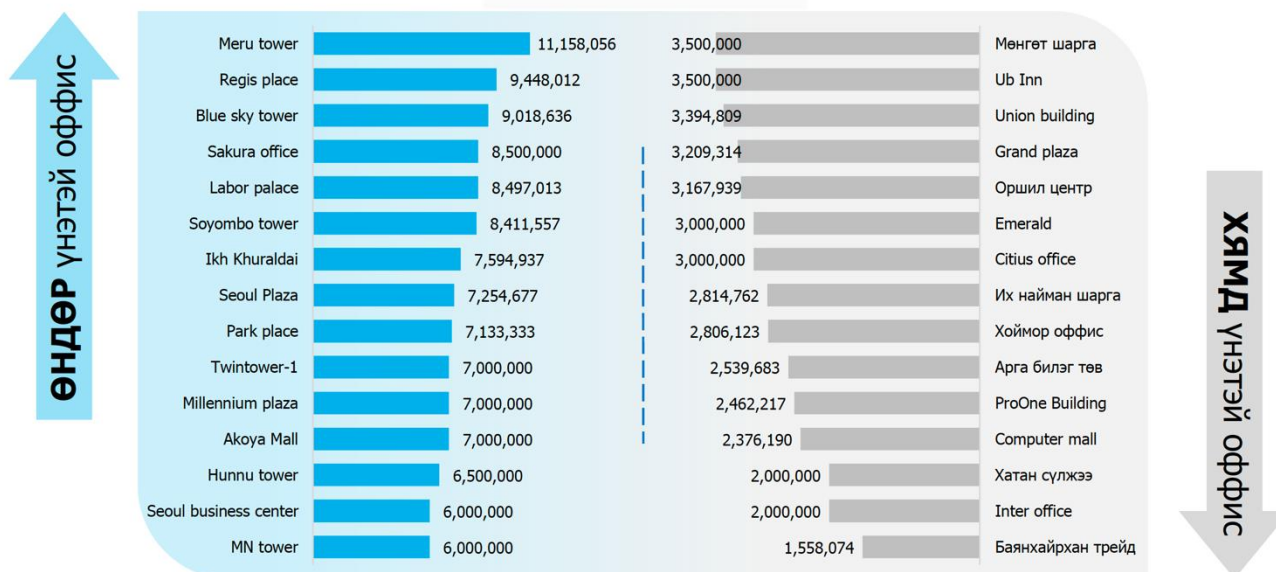


Зураг 1. Оффисын хамгийн үнэтэй 10 байршлын судалгаа

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 м<sup>2</sup> байгаагаас 69.55 хувь буюу 176,029 м<sup>2</sup> талбай нь түрээслэгддэг байна. Харин захын зориулалттай барилгуудын нийт талбай 121,827 м<sup>2</sup> ба үүний 92,099 м<sup>2</sup> талбайг түрээслэдэг байна. Их дэлгүүрийн 25 барилгын нийт талбай 520,834 м<sup>2</sup>, үүнээс 334,980 м<sup>2</sup> талбай нь түрээсийн талбай юм. Тауэр нэрээр баригдсан нийт 15 барилга нь нийт 48,165 м<sup>2</sup> талбайтай, үүний 70.42 хувь буюу 33,916 м<sup>2</sup> талбай түрээслэгддэг талбай байна.

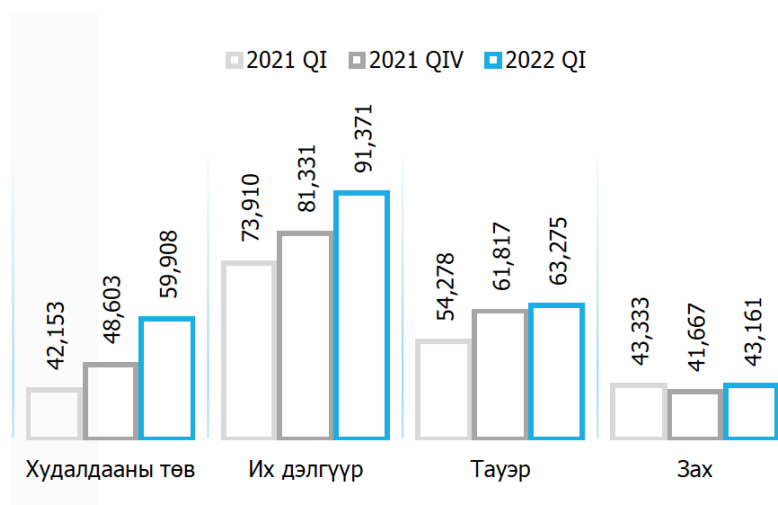
Хүснэгт 2. Худалдаа, үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн үнэ, бүсээр /төгрөг/

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%
<b>Дундаж үнэ</b>	<b>46,239</b>	<b>49,260</b>	<b>52,337</b>	<b>+6.25%</b>	<b>+13.19%</b>



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

Энэхүү үнэлгээнд Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүрэг, 4 дүгээр хороо хаягт байршилтай, Нийслэлийн өмч ашиглалт удирдах газар эзэмшиж буй, Оффисын зориулалтаар ашиглагдаж байгаа 591.0 м<sup>2</sup> талбайтай хоёр давхар барилга, 388 м<sup>2</sup> эзэмшил газар хамрагдсан.

#### 3.1. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХӨРӨНГИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

*Хүснэгт 3. 50-р дэлгүүрийн өргөтгөлийн барилгын мэдээлэл*

1. Барилгын ерөнхий мэдээлэл			
		<p><u>Байршил:</u> Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг, 4-р хороо, Хичннгүй сайд Цэрэндоржийн цэцэрлэгт хүрээлэнгийн зүүн талд, 50-р дэлгүүрийн ард хойд талд</p> <p><u>Зориулалт:</u> Оффисын зориулалттай хоёр давхар барилга</p> <p><u>Төлөвлөлт:</u> 50-р дэлгүүрийн өргөтгөл оффис төлөвлөлттэй</p> <p><u>Ашиглалтанд орсон он:</u> 1990 он</p> <p><u>Ашиглалтын нөхцөл:</u> ЦЕГ-ын Бүртгэл хяналтын төв түрээслэн ашиглаж байна.</p> <p><u>Чанар байдал:</u> Сайн</p>	
2. Барилгын талбайн үзүүлэлт		3. Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон	
Барилгын эзэлхүүн (м <sup>3</sup> )	1773	Цахилгаан	Төвлөрсөн
Нийт талбай (кв.м)	591,0	Халаалт	Төвлөрсөн
Ашигтай талбай (кв.м)	502,4	Цэвэр ус	Төвлөрсөн
Суурийн хэмжээ (кв.м)	322,6	Бохир ус	Төвлөрсөн
Давхрын тоо	2	Агааржуулалт	Энгийн/стандарт/
4. Барилгын бүтээц			
Бүтээц	Хийц	Чанар байдал	
Суурь	Цутгамал төмөр бетон суурьтай	<b>Сайн.</b> Барилга, байгууламжийн дотор болон гадна талын жижиг гэмтэл /засвар шаардлагагүй/	
Хана	Тоосго, блокон ханатай		
Багана	Үгүй		
Хучилт	Цутгамал бетон хавтан		
Дээвэр	Хавтгай хар цаасан дээвэртэй		

#### 3.1.1. Хөрөнгийн байршлын мэдээлэл

Үнэлэгдэж буй хөрөнгө нь Улаанбаатар хотын А бүсэд Цэрэндоржийн цэцэрлэгт хүрээлэн, Улсын их дэлгүүр, Улаанбаатар номын сан болон үйлчилгээний байгууллагуудын дунд байршилтай. Тус байршил нь хүн амын хөл хөдөлгөөн ихтэй хэсэг байна.





Зураг 5. Үнэлгээний хөрөнгийн байршил (Google Earth программ 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 Өмчийн ашиглалт, удирдлагын газрын эзэмшилд байгаа гэсэн төсөөлөв.

**Газрын өмчлөл, эзэмшлийн мэдээлэл:** Монгол улсын төрийн байгууллага болох Нийслэлийн Өмчийн Харилцааны Газар /2576590/ - т Нийслэлийн Засаг даргын захирамжийн 2003 оны 12- р сарын 11-ний өдрийн 01119-485/2003 тоот шийдвэрийг үндэслэн Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүрэг, 4 дүгээр хороо, 14250 гудамж хаягт байрлах, нэгж талбарын 1460300181 тоот дугаар бүхий 388 м2 газрыг төрийн захиргааны байгууллагын зориулалтаар 15 жилийн хугацаатай эзэмшүүлж, эрхийн улсын бүртгэлийн Э-2203013490 дугаарт 2020 оны 09 дүгээр сарын 08-ны өдөр бүртгэсэн байна.



## 4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Нийслэлийн өмчид хамаарах, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороо хаягт байршилтай 591,0 м2 талбайтай барилга, 388 м2 эзэмшил газрын 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, блокан дүүргэгчтэй	Цутгамал бетон хучилт
B	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон
C	Холимог (бетон бүс зүрхэвчтэй) бүтээц	Даацын тоосго, блокан дүүргэгчтэй	Угсармал, цутгамал
D	Даацын өрөгт болон модон холимог бүтээцтэй	Холимог дүүргэгч болон модон	Модон болон хөнгөвчилсөн хавтан



S	Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/ болон хөнгөвчилсэн бүтээцтэй	Модон болон хөнгөвчилсэн хавтан	Хөөсөнцөр	Мод болон хөнгөвчилсэн хавтан,	Хөөсөнцөр
		дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/	дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/	дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/	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 (И<sub>1</sub>) – 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 (И<sub>2</sub>) - 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 (И<sub>3</sub>) – 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 (И<sub>4</sub>) – 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 (И<sub>5</sub>) – 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 (И<sub>6</sub>) – 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 (И<sub>7</sub>)* – 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 сонгон 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 тооцоолно. Үүнд:

$BOO = \text{Тэнхлэгээрх талбай} * \text{Нэгжийн норматив үнэлгээ} * I_1 * I_2 * I_3 * I_4 * I_5 * I_6 * I_7$

*Алхам 4:* Бүрэн орлуулах өртгийг тодорхойлсны дараа биет байдлын хоцрогдлыг аргачлалын Сангийн сайдын 2018 оны 207 дугаар тушаалаарх аргачлалд тусгагдсан барилгын чанар байдлыг дүгнэсэн “экспертийн арга”-ын тусламжтайгаар тодорхойлсон.

#### *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 тооцоолно. Үүнд:

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

#### **4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаар үнэлгээний тооцоолол**

Үнэлж буй барилгыг өртгийн хандлагаар үнэлсэн үнэлгээний тооцооллыг дараах хүснэгтээс харна уу.





## Хүснэгт 6. Барилгын өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

Үзүүлэлт		Товъёог	50-р дэлгүүрийн өргөтгөл
Хөрөнгийн байршил		А	Сүхбаатар дүүрэг 4-р хороо
Ашиглалтанд орсон он		Б	1990 он
Барилгын талбайн хэмжээ, м2		В	591,00
Жишиг үнэ /мян.төг/		Г	885.48
Үнэлгээнд хэрэглэх тохируулга			
Тохируулга	<i>Барилгын өндрийн итгэлцүүр</i>	И1	1.00
	<i>Байгалийн хүчин зүйлийн итгэлцүүр</i>	И2	1.00
	<i>Инженерийн шугам сүлжээний итгэлцүүр</i>	И3	1.00
	<i>Ханын зузааны итгэлцүүр</i>	И4	0.94
	<i>Аж ахуйн аргаар баригдсан зөвшөөрлийн итгэлцүүр</i>	И5	1.00
	<i>Тээврийн зайн итгэлцүүр</i>	И6	1.00
	<i>Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр</i>	И7	1.80
	<i>Ерөнхий итгэлцүүр</i>	Дi=ΠИi	1.69
Тохируулга хийсэн нэгж талбайн үнэ /мян.төг/		Еi=Гi*Дi	1,498
Нөхөн орлуулалтын өртөг /мян.төг/		М=Е*В	885,455
Биет элэгдлийн хувь, %		экспертиз	30%
Нийт хуримтлагдсан элэгдэл /мян.төг/		Ө=М*О	472,243
<b>Нийт дүн /мян.төг/</b>		<b>Ү=М-Ө</b>	<b>619,819</b>

**Тооцооллын тайлбар:**

1. Эмнэлгийн барилга нь тоосгон ханатай, угсармал бетон хучилттай, захиргаа аж ахуйн зориулалттай тул нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 885.48 мян.төгрөгөөр тооцов.
2. Барилгын нийт талбайг гадна ханын гадаргуу хоорондын зайг үндэслэн тооцсон тул ханын зузааны 0.94 итгэлцүүрээр тохируулав.
3. Үнийн өсөлтийн итгэлцүүрийг ашиглан, өнөөгийн өртгийг тооцов.
4. Нийт ерөнхий итгэлцүүр 1.57 байна.
5. Эмнэлгийн барилгын чанар байдлыг экспертизын аргаар сайн гэсэн ангилалд оруулсан ба, элэгдлийн нийт дүн 472,243 мян.төг байна.
6. Хэвийн ашиглалттай тул үйл ажиллагааны болон 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, санхүүгийн зардал, хөгжүүлэгчийн ашиг 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. 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 нийт хөрөнгүүдийн зах зээлийн мэдээлэлд дүн



шинжилгээ хийж гурван хөрөнгийг харьцуулах жишиг хөрөнгөөр сонгосныг дараах зургаар байршлыг, хүснэгтээр мэдээллийг харуулав.



Зураг 6. Газрыг үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн байршил

Хүснэгт 7. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Тодорхойлолт	Үнэлгээний хөрөнгө	Жишиг хөрөнгө-1	Жишиг хөрөнгө-2	Жишиг хөрөнгө-3
Хаяг, байршил	УБ, СБД, 4 дүгээр хороо	СБД - н 9-р хороо	СБД, 9 дугаар хороо	СБД, 11-р хороо
Байрлал	Цирк, 50-р дэлгүүрийн ар талд	СБД - н 9-р хороо, Дархан өргөө хотхоны хажууд	СБД, 9 дугаар хороо, Баянбүрдийн тойргоос 500м	СБД, 11-р хороо, Монгол 3 -р сургуулийн зүүн хойно
Талбайн хэмжээ /Сул талбар газар/	388,00	372	3 000	2203
Худалдахаар дуудсан үнэ, мян.төг		350000	4500000	1800000
Нэгж талбайн үнэ, мян.төг		941	1 500	817
Газрын зориулалт	оффис	гэр бүлийн хэрэгцээний	гэр бүлийн хэрэгцээний	гэр бүлийн хэрэгцээний
Газрын эрхийн төрөл	Эзэмших эрх	өмчлөх	өмчлөх	өмчлөх
Дэд бүтэц, инженерийн шийдэл	холбогдсон	байхгүй	Бүрэн холбогдох боломжтой	Бүрэн холбогдох боломжтой
Газрын хэлбэр	тэгш өнцөгт	Тэгш өнцөгт	Трапец	Тэгш өнцөгт
Нэмэлт мэдээлэл		1 айлын газар, урт нарийхан хэлбэртэй		
Газрын сайжруулалт	Сул талбар	Сул талбар газар	Сул талбар газар	Сул талбар газар



Мэдээллийн эх сурвалж		<a href="https://www.unegui.mn/adv/6116110_uulaanbaatar-khotyn-azeregleliin-bused-gazar-zarna/">https://www.unegui.mn/adv/6116110_uulaanbaatar-khotyn-azeregleliin-bused-gazar-zarna/</a>	<a href="https://www.unegui.mn/adv/5190764_khotyn-tovd-gazar/">https://www.unegui.mn/adv/5190764_khotyn-tovd-gazar/</a>	<a href="https://www.unegui.mn/adv/5770647_778mkv-1425mkv-gazar-nogoon-nuuryn-gudamzh-darkhan-orgoogiin-urd/">https://www.unegui.mn/adv/5770647_778mkv-1425mkv-gazar-nogoon-nuuryn-gudamzh-darkhan-orgoogiin-urd/</a>
Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо		22.06.17	22.06.19	22.06.19
Зарын байдал		зарлагдсан, идэвхтэй зар	зарлагдсан, идэвхтэй зар	зарлагдсан, идэвхтэй зар
Холбогдох утасны дугаар		99042820	96660509	80909707

### Тайлбар:

Дээрхи хүснэгтэд тусгагдсан жишиг хөрөнгийн мэдээллийг “[www.unegui.mn](http://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. Газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Эзэмшил газар	Жишиг хөрөнгө		
				№1	№2	№3
1	Хаяг, байршил	-	50-р дэлгүүрийн ар талд	СБД - н 9-р хороо, Дархан өргөө хотхоны хажууд	СБД, 9 дугаар хороо, Баянбүрдийн тойргоос 500м	СБД, 11-р хороо, Монгол 3 -р сургуулийн зүүн хойно
2	Мэдээлэл авсан огноо	А		22.06.18	22.06.18	22.06.18
3	Зарлагдсан үнэ, мян.төг	Б		350 000,0	4 500 000,0	1 800 000,0
4	Хэлцлийн тохируулга, хувиар (%)	%		5,0%	5,0%	5,0%
5	Худалдсан эсвэл худалдах боломжтой үнэ, мян.төг	В=Б-Б*%		332 500	4 275 000	1 710 000
6	Талбайн хэмжээ, м.кв	Г	388	372	3000	2203
7	Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	Д=В/Г		894	1 425	776
8	<u>Тохируулгын хүчин зүйлүүд:</u>					
	<i>байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)</i>	И1		1,10	1,10	1,05
	<i>Инженерийн дэд бүтэц (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)</i>	И2		1,03	1,03	1,03
	<i>нэмэлт сайжруулалт (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)</i>	И3		1,00	1,00	1,00
	<i>Гадаргуугийн тэгш байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)</i>	И4		1,00	1,00	1,00
	<i>Мэдээллийн цаг хугацааны хоцрогдол</i>	И5		1,00	1,00	1,00
	<i>Газрын хэмжээ, хөрвөх чадвар (жижиг бол 1.01-1.1, ойролцоо бол 1.0, том бол 0.99-0.9)</i>	И6		1,00	1,01	1,05
<i>Эрхийн ялгааны тохируулга (өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн тохируулга)</i>	И7		0,95	0,95	0,95	





	<i>Барилгажилт, хэтийн төлөв (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)</i>	И8		1,00	1,00	1,00
	Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр	$E_i = \text{ПИ}_i$		<b>1,08</b>	<b>1,09</b>	<b>1,08</b>
9	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ, мян.төг	$M_i = D_i * E_i$		962	1 549	837
10	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн жин	К		3	1	2
11	Нэгж талбайн жигнэсэн үнэ, мян.төг	$JY_i = M_i * K_i$		2 886	1 549	1 675
12	Нийт жин	$HJ = \sum K_i$	6			
13	Нийт жигнэсэн үнэ, мян.төг	$HJY = \sum JY_i$	6,110			
14	Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ, мян.төг	$H = HJY / HJ$	1,018			
15	Газрын зах зээлийн үнэ цэнэ, мян.төг	$P = \Gamma * H$	<b>395,118</b>			

### 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. Хотын төв хэсэгт байршилтай эзэмшил газрын хувьд борлуулагдах хэлцлийн бууруулах хувь 2-5 хувь байдгийг харгалзан худалдан борлуулах зарын эзэдтэй ярилцсаны дагуу хэлцлийн тохируулгыг 5 хувиар тооцлоо.

**Жишиг хөрөнгө №1** нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад төв замаас зайтай байршилтай тул байршлын тохируулгыг 1.1-ээр, төвийн шугам хол, холболтгүй тул инженерийн дэд бүтцийн тохируулгыг 1.03 -аар, жижиг талбайтай газар тул хэмжээний тохируулгыг 1.0-ээр, өмчлөх эрхтэй газар тул эрхийн ялгааны тохируулгыг 0.95-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 1.08**

**Жишиг хөрөнгө №2** нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад төв замаас зайтай байршилтай тул байршлын тохируулгыг 1.1-ээр, төвийн шугам хол, холболтгүй тул инженерийн дэд бүтцийн тохируулгыг 1.03 -аар, жижиг талбайтай газар тул хэмжээний тохируулгыг 1.0-ээр, өмчлөх эрхтэй газар тул эрхийн ялгааны тохируулгыг 0.95-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 1.09**

**Жишиг хөрөнгө №3** нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад төв замаас зайтай байршилтай тул байршлын тохируулгыг 1.1-ээр, төвийн шугам хол, холболтгүй тул инженерийн дэд бүтцийн тохируулгыг 1.03 -аар, жижиг талбайтай газар тул хэмжээний тохируулгыг 1.05-ээр, өмчлөх эрхтэй газар тул эрхийн ялгааны тохируулгыг 0.95-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 1.08**



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

### Үнэлгээний дүн

Оффисийн зориулалттай 591 м2 барилгыг өртгийн хандлагаар үнэлсэн дүн, 388 м2 эзэмшил газрыг зах зээлийн хандлагаар үнэлсэн дүнг дараах хүснэгтээр нэгтгэн харуулав.

Хөрөнгийн нэр	Талбайн хэмжээ, м2	Үнэлгээ, мян.төг
Барилгын үнэлгээ	591	619,819
Албан контор зориулалттай эзэмшил газар	388	395,118
<b>Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ</b>		<b>1,014,937</b>

Нийслэлийн өмчид хамаарах, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүрэг, 4 дүгээр хороонд байршилтай, 591 м2 талбайтай оффисийн зориулалттай барилга, 388 м2 талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг үнэлгээний өдрийн байдлаар өртгийн хандлагаар **1,014,937.0 мянган төгрөг /нэг тэрбум арван дөрвөн сая есөн гучин долоон 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 өмчид хамаарах, 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 олдцтой байгаа ижил буюу жишиг 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

$\Delta j_{ci}$  – 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. Улаанбаатар хотын хувьд харьцангуй идэвхитэй зах зээлийн мэдээлэл олдоцтой тул идэвхитэй эх сурвалжуудаас мэдээллийг авсан, харин орон нутгийн аймаг, сумдуудын хувьд харьцангуй олдоц султай байсан тул бид үнэлгээчний дотоод мэдээллийн санг ашигласан болно.

**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 ( $I_1$ )
2. Байршлын тохируулга ( $I_2$ )
3. Засал тохижилт, зориулалтын тохируулга ( $I_3$ )
4. Хийц бүтээц, дотоод зохион байгуулалтын тохируулга ( $I_4$ )
5. Насжилт, чанар байдлын тохируулга ( $I_5$ )
6. Ашиглалтын бэлэн байдал ( $I_6$ )
7. Газар, гадна тохижилтын тохируулга ( $I_7$ )
8. Хөрвөх чадварын хэмжээний тохируулга ( $I_8$ )

Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 8 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр байна.

**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.

**Алхам 5.** Объектын нийт үнэ цэнээс барилгын доорх газрын зах зээлийн үнэлсэн үнэ цэнийг



хасч барилгад ногдох үнэ цэнийг эцэслэн тодорхойлсон болно.

$$PV_{\text{барилгад ногдох}} = PV_{\text{объек}} - PV_{\text{газрын үнэ цэн}}$$

#### 4.2.1. Барилгын 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.



Зураг 7. Харьцуулсан хөрөнгийн байршил

Хүснэгт 9. Харьцуулалтын эх сурвалж

Тодорхойлолт	Үнэлэгдэх объектын мэдээлэл	Харьцуулах хөрөнгө-1	Харьцуулах хөрөнгө-2	Харьцуулах хөрөнгө-3
Хаяг	СБД 4-р хороо	Баянзүрх дүүрэг 6-р хороо	Сүхбаатар дүүрэг 6-р хороо	Сүхбаатар дүүрэг 4-р хороо
Хөрөнгийн төрөл	50-р дэлгүүрийн өргөтгөл	бие даасан барилга	Бие даасан барилга	Бие даасан барилга
Байршлын онцлог	СБД 4-р хороо 50-р дэлгүүрийн өргөтгөл	Хөдөө аж ахуйн яамны замын урд талд	Их тойруу замын урд талд	11 дүгээр сургуулийн баруун талд
Барилгын талбайн хэмжээ, м2	591	963.00	1500	2,330





Газрын талбайн хэмжээ, м2	388	0	0	0
Ашиглалтанд орсон он	1990	2010	2007	2005
Зарлагдсан үнэ, мян.төг		3,950,000	3,200,000	6,000,000
Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	-	4,102	2,133	2,575
Барилгын хийц, бүтээц	ЦБ суурьтайтоосго шавар эмүльс	Тоосго	Бүрэн цугтамал	Тоосго
Барилгын төлөвлөлт	Бие даасан барилга	бие даасан барилга	Бие даасан барилга	Бие даасан барилга
Барилгын давхар	2	4	6	7
Мэдээллийн эх сурвалж		<a href="http://unegui.mn">unegui.mn</a>	<a href="http://unegui.mn">unegui.mn</a>	<a href="http://remax.mn">remax.mn</a>
Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо		2022,06,19	2022,06,19	2022,06,19
Зарагдсан эсэх		үгүй	үгүй	үгүй
Дэлгэцийн зураг/Холбогдох линк		<a href="https://www.unegui.mn/adv/5743750_khotyn-tovd-obekt-khudaldana/">https://www.unegui.mn/adv/5743750_khotyn-tovd-obekt-khudaldana/</a>	<a href="https://www.unegui.mn/adv/5801077_sukhb-aatar-duuregt-bie-daasan-1500mkv-obekt/">https://www.unegui.mn/adv/5801077_sukhb-aatar-duuregt-bie-daasan-1500mkv-obekt/</a>	<a href="https://www.remax.mn/mn-mn/listings/объект-бие-даасан/худалдах/сүхбаатар/сбд-4-р-хороо-бие-даасан-объект-худалдана/119050012-117?LFPN">https://www.remax.mn/mn-mn/listings/объект-бие-даасан/худалдах/сүхбаатар/сбд-4-р-хороо-бие-даасан-объект-худалдана/119050012-117?LFPN</a>
Утасны дугаар		99139882	94440747	99019415

**Тайлбар:**

Дээрхи хүснэгтэд тусгагдсан жишиг хөрөнгийн мэдээллийг “[www.unegui.mn](http://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 10. Зах зээлийн харьцуулалтын тооцоолол*

№	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Үнэлж буй хөрөнгө	Жишиг хөрөнгө			
				№1	№2	№3	
1	Хаяг	-	СБД 4-р хороо	Баянзүрх дүүрэг 6-р хороо	Сүхбаатар дүүрэг 6-р хороо	Сүхбаатар дүүрэг 4-р хороо	
2	Байршил		СБД 4-р хороо 50-р дэлгүүрийн өргөгтгөл	Хөдөө аж ахуйн яамны замын урд талд	Их тойруу замын урд талд	11 дүгээр сургуулийн баруун талд	
3	Мэдээлэл авсан огноо			2022,06,19	2022,06,19	2022,06,19	
4	Зарлагдсан үнэ, мян.төг			3,950,000	3,200,000	6,000,000	
5	Зарлагдсан үнэд хийсэн тохируулга, хувиар (%)	%		2%	2%	2%	
6	Худалдсан эсвэл худалдах боломжтой үнэ, мян.төг			3,871,000	3,136,000	5,880,000	
7	Барилгын хүчин чадлын хэмжээ, м2		591	963	1,500	2,330	
8	Нэгж талбайн үнэ, мян.төг			4020	2091	2524	
	<i>Тохируулгын хүчин зүйлүүд:</i>						
9	1	байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И1		1.10	1.10	1.05
	2	насжилт, чанар байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И2		0.67	0.72	0.75



4	инженерийн шийдэл (сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу бол 0.90-0.99)	ИЗ		1.00	1.00	1.00
5	хийц зохион байгуулалт (сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу бол 0.90-0.99)	И4		1.00	1.00	1.00
6	засал, тохижилтын байдал (сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу бол 0.90-0.99)	И5		1.05	1.00	1.00
7	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
8	газар, гадна орчны тохижилт (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И7		1.00	1.00	1.00
9	хэмжээ (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И8		1.05	1.10	1.15
	Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр	$E_i = \Pi I_i$		<b>0.81</b>	<b>0.87</b>	<b>0.91</b>
10	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ, мян.төг	$M_i = D_i * E_i$		3,250	1,813	2,285
11	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн жин	K		1	2	2
12	Нэгж талбайн жигнэсэн үнэ, мян.төг	$JY_i = M_i * K_i$		3250	3626	4571
13	Нийт жин	$HJ = \sum K_i$	5			
14	Нийт жигнэсэн үнэ, мян.төг	$HJY = \sum JY_i$	11,447			
15	Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ, мян.төг	$H = HJY / HJ$	2,289			
16	Үнэлэгдэх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ, мян.төг	$P = \Gamma * H$	<b>1,353,005</b>			

### Үнэлгээний тооцооллын тайлбар:

Зарлагдсан үнэнд хийсэн тохируулга - Зарласан үнийн мэдээллийн дагуу лавлагаа хийсэн байдлаас харахад үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө нь байршил, эрэлтээс хамаарч зах зээлд санал болгосон үнээсээ 0,5-5 орчим хувиар буурч борлогддог бөгөөд хөрвөх чадвар удаан байдаг. Тиймээс үнэлгээчин хөрөнгийн хэмжээ, байрлал, ашиглах боломжийг харгалзан, мөн зарын эзэдтэй холбогдож лавласны дагуу 2 хувиар тохируулга хийлээ.

**Жишиг хөрөнгө №1** нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад хотын төвөөс зайдуу байрлалтай тул байршлын ялгааны тохируулгыг 1.1-ээр, 20 жилийн дараа ашиглалтанд орсон тул насжилт, чанар байдлын тохируулгыг 0.67-аар, засал тохижилт муу тул ялгааны тохируулгыг 1.05-аар, том хэмжээтэй тул хэмжээний тохируулгыг 1.05-аар, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. Ерөнхий тохируулга 0.81

**Жишиг хөрөнгө №2** нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад хотын төвөөс зайдуу байрлалтай тул байршлын ялгааны тохируулгыг 1.1-ээр, 17 жилийн дараа ашиглалтанд орсон тул насжилт, чанар байдлын тохируулгыг 0.72-оор, том хэмжээтэй тул хэмжээний тохируулгыг 1.1-ээр, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. Ерөнхий тохируулга 0.87



**Жишиг хөрөнгө №3** нь үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад хотын төвөөс зайдуу байрлалтай тул байршлын ялгааны тохируулгыг 1.1-ээр, 15 жилийн дараа ашиглалтанд орсон тул насжилт, чанар байдлын тохируулгыг 0.75-аар, том хэмжээтэй тул хэмжээний тохируулгыг 1.15-ээр, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. Ерөнхий тохируулга 0.95

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

### **Үнэлгээний дүн**

Нийслэлийн өмчид хамаарах, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүргийн 4-р хороонд байршилтай 591,0 м<sup>2</sup> талбайтай барилга, 388 м<sup>2</sup> эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 2022 оны 06 дугаар сарын 10-ны өдрийн байдлаарх зах зээлийн үнэ цэнийг зах зээлийн хандлагаар **1,353,005 мянган төгрөг /нэг тэрбум гурван зуун тавин гурван сая таван мянга /** болохыг тодорхойлов.

### **4.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЭЦЭСЛЭСЭН ДҮН, НЭГТГЭЛ**

Нийслэлийн Өмчийн Харилцааны газрын 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг 2022 оны 06-р сарын 10-ны байдлаар үнэлгээний хоёр хандлагаар үнэлсэн үнэлгээ, эцэслэсэн дүнг доор харуулж байна.

- өртгийн хандлагын үнэлгээ (PV<sub>1</sub>) – 1,014,937.0 мянган төгрөг,
- зах зээлийн хандлагын үнэлгээ (PV<sub>3</sub>) – 1,353,005.0 мянган төгрөг.

Хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлсэн өртгийн болон зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний дүнг харьцуулснаар зах зээлийн хандлагын үнэлгээний дүнд 100%-ийн ач холбогдол өгч эцсийн үнэлгээг **1,353,005.0 мянган төгрөг /нэг тэрбум гурван зуун тавин гурван сая таван мянга/** болохыг тодорхойлов.

Зах зээлийн хандлагаар тооцсон үнэлгээний дүн нь өртгийн хандлагаар тооцсон дүнгээс үнэлгээний зорилго, зориулалттай илүү нийцэж байгаа бөгөөд зах зээлийн хандлагаар үнэлэгдсэн үндсэн хөрөнгүүдийн зах зээлийн үнэ, цэнийг илүү бодитой илэрхийлж байгаа тул 100.0%-ийг ач холбогдол өгсөн болно.

*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, туршилага 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 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. Турилагаас 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 Ч.Дарамбазар 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.

7.5. Үнэлгээний тайланг 2022 оны 06-р сарын 25-ны өдөр дуусгавар болгон бичив.

Хөрөнгийн үнэлгээг хийж гүйцэтгэсэн:

Мэргэшсэн үнэлгээчин:

Ч.Дарамбазар

Хянаж шалгасан:

Тэргүүлэх үнэлгээчин:

Б.Эрдэнэбаатар



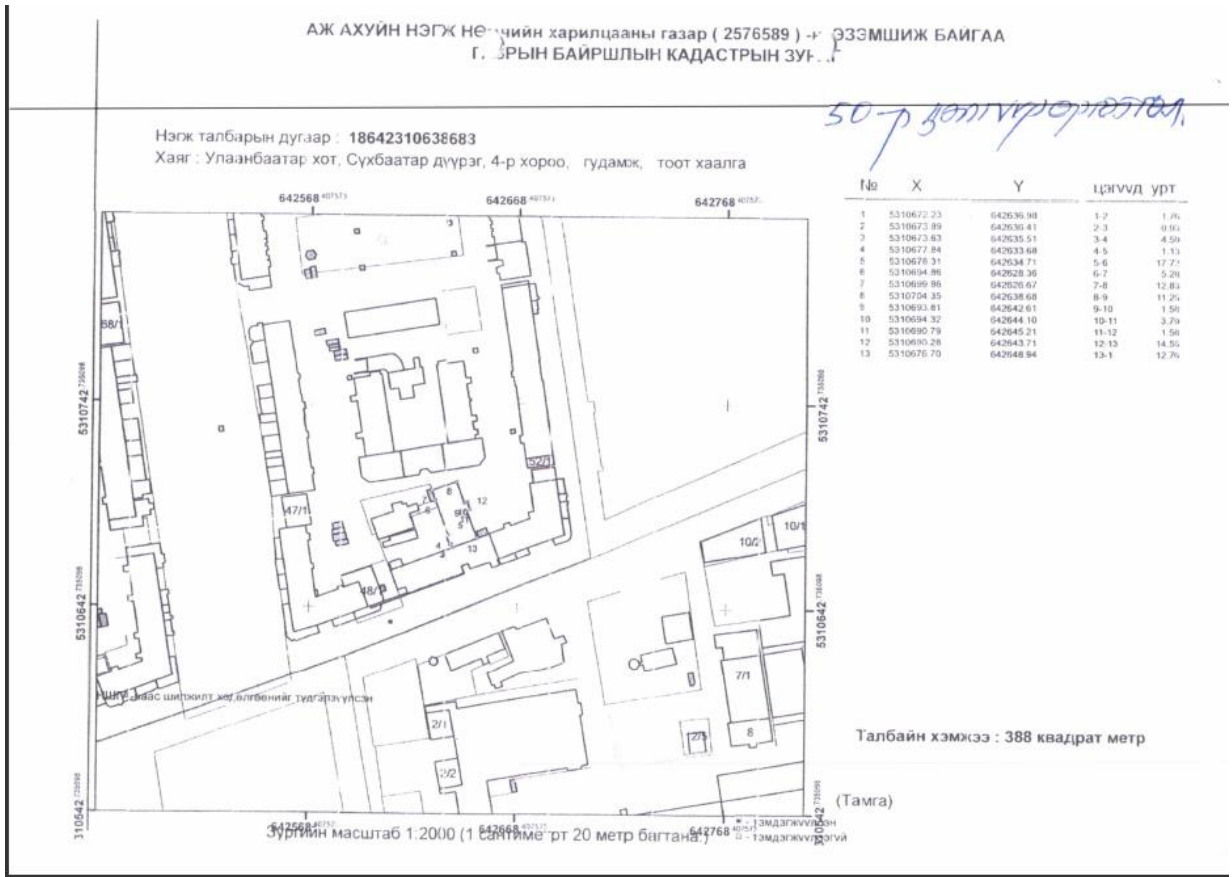


### ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг












## ХАВСРАЛТ 2. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагын жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

### Жишиг хөрөнгө №1

unegui.mn/adv/5743750\_khotyn-tovd-obekt-khudaldana/https://www.unegui.mn/adv/5801077\_sukhbaatar-duuregt-bie-daasan-1500mkv-obekt/

Tsatsral Hi5 is temporarily... YouTube Maps Gmail (1) Маск болон га... News Translate

Улаанбаатар  
Нийтэлсэн: Өчигдөр 15:45 Зарын дугаар: 5743750

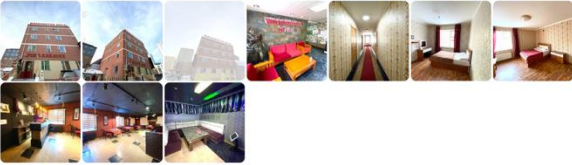


**3,95 Тэрбум ₮**  
үнэ тохирно

**9913-9882**

**Otgonbayar**  
Элсэн огноо 10-р сар, 2019  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

[Хуваалцах](#)



Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Бусад**

Лvvнaг: **Бaнaнaнa**


### Жишиг хөрөнгө №2

unegui.mn/adv/5801077\_sukhbaatar-duuregt-bie-daasan-1500mkv-obekt/

Tsatsral Hi5 is temporarily... YouTube Maps Gmail (1) Маск болон га... News Translate

**Сүхбаатар дүүрэгт бие даасан 1500мкв объект**

Улаанбаатар  
Нийтэлсэн: 2022-06-16 15:20 Зарын дугаар: 5801077



**3,2 Тэрбум ₮**  
3,8 Тэрбум ₮ солино, үнэ тохирно


**Дугаар харах**  
9444-XXXX

**Чатлах**

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

**Biiguunee**  
Элсэн огноо 1-р сар, 2018  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

[Хуваалцах](#)



Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Бусад**






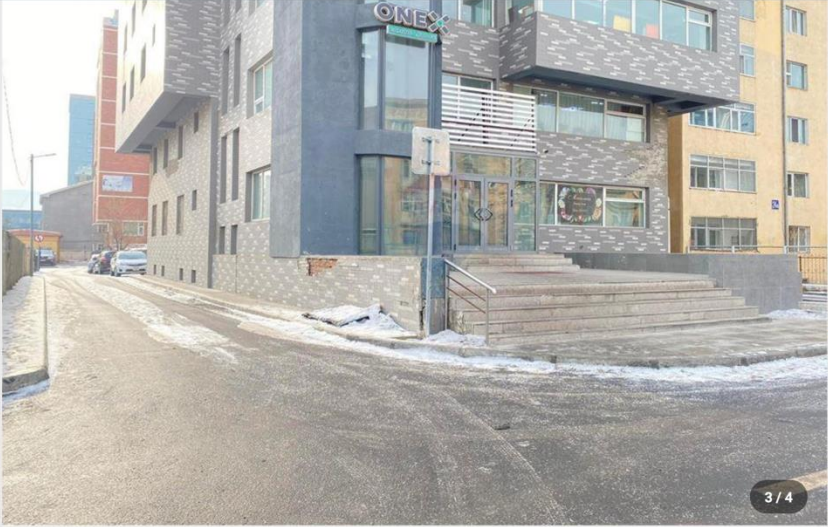
### Жишиг хөрөнгө №3

remax.mn/mn-mn/listings/объект-бие-даасан/худалдах/сүхбаатар/сбд-4-р-хороо-бие-даасан-объект-худалдана/119050012-117?LFPN

Tsatsral Hi5 is temporarily... YouTube Maps Gmail (1) Маск болон га... News Translate

Home Buying Selling Agents & Offices Join REMAX -

Бусад > Худалдах > 4th khoroo Өөр үл хөдлөх хөрөнгүүд



View All Photo

Газрын зураг Гудамжаар харх PDF товхимол  Түгээх & Харьцуулах

Saikhantuva Ulziis - Үндэслэл - Сүхбаатар, М





## ХАВСРАЛТ 3. Газрын үнэлгээний жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

### Жишиг газар №1

unegui.mn/adv/6116110\_ulaanbaatar-khotyn-a-zeregleliin-bused-gazar-zarna/

Tsatsral Hi5 is temporarily... YouTube Maps Gmail (1) Маск болон га... News Translate

## Улаанбаатар хотын а зэрэглэлийн бүсэд газар

Улаанбаатар

Нийтэлсэн: 2022-06-17 15:08 Зарын дугаар: 6116110

350 сая ₮

9904-2820

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

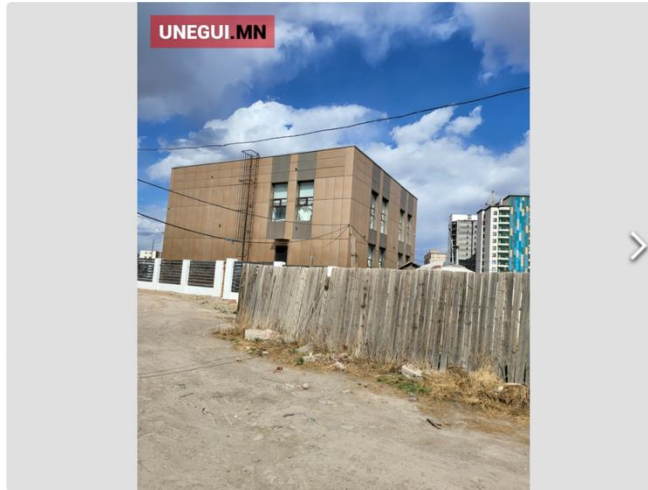
Hermes tavilga

Элссэн огноо 9-р сар, 2020

[Зарын эзний бусад зарууд](#)

[Гомдол](#)

Хуваалцах



### Жишиг газар №2

unegui.mn/adv/5190764\_khotyn-tovd-gazar/

Tsatsral Hi5 is temporarily... YouTube Maps Gmail (1) Маск болон га... News Translate

Бүх зарууд > Үл хөдлөх > Үл хөдлөх зарна > Газар зарна

## Хотын төвд газар

Улаанбаатар

Нийтэлсэн: 2022-06-21 10:13 Зарын дугаар: 5190764

4,5 Тэрбум ₮

9666-0509

Чатлах

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

rona Andrei

Элссэн огноо 6-р сар, 2017

[Зарын эзний бусад зарууд](#)

[Гомдол](#)

Хуваалцах



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



## Жишиг газар №3

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

Tsatsral Hi5 is temporarily... YouTube Maps Gmail (1) Маск болон га... News Translate

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

Улаанбаатар  
Нийтэлсэн: 2022-06-21 02:47 Зарын дугаар: 5770647



1,8 Тэрбум ₮  
үнэ тохирно

8090-9707

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

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

Facebook  
Хуваалцах







**ХАВСРАЛТ 4. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт**

 <p><b>МОНГОЛ УЛС</b> <b>ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН</b> <b>УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ</b></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>		
<b>Дүрэм</b>		
<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>Бүртгэсэн байгууллагын нэр /</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 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 5. 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 бусдад худалдах, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр шилжүүлж үл болно.

САНГИЙН САЙД С.БАЯРЦОГТ

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





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

### ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ

Дугаар 071200078.

Иргэний ургийн овог: Бүүвэй  
 Иргэний овог нэр: Чогсомжав овогтой Дарамбазар  
 Иргэний үнэмлэхний дугаар: УБ1318470  
 Иргэний бүртгэлийн дугаар: НЮ:53051017  
 Үнэлгээний гэрчилгээний дугаар: \_\_\_\_\_  
 Иргэний хаяг: УБ, Сүхбаатар 10-р хороо, 43 Б-19 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.

Ажахуйн 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 /  
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 2017 оны 17 дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг  
2017 оны 11-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 12-р сарын 17-ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.

САНГИЙН САЙД Ч.ХҮРЭЛБААТАР /