

ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН № 27-01-02

Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын Газрын
Захиалгаар Нийслэлийн өмчөөс 2022 онд
Хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ
цэнийг тодорхойлох



Хөрөнгийн нэр: Хар үнэгний аж ахуй

*Хөрөнгийн байршил: Хан-Уул дүүргийн 13-р хороо,
Туул тосгоны Салхитын ам хаягт*

“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 № 27-01-02

Нийслэлийн Засаг даргын
Тамгын газарт

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай

2022 оны 5-р сарын 25-ны өдөр танай байгууллагатай байгуулсан НӨХГ/202201001 тоот “Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээ” – нд заасны дагуу Нийслэлийн өмчөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийг 2022 оны 06 дугаар сарын 17-ны өдрийн байдлаарх үнэлж үнэлгээний тайланг боловсрууллаа.

“Мөнх-оргил трейд” ХХК - ийн Үнэлгээний баг нь хийсэн мэргэжлийн дүн, шинжилгээ, хязгаарлалтын нөхцөл, төсөөлөл, тусгай төсөөллийн хүрээнд Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд байгаа Хан-Уул дүүргийн 13-р хороо, Туул тосгоны Салхитын ам хаягт байршилтай, Хар Үнэгний аж ахуйн нийт 10405.4 м2 талбайтай, 18 нэрийн, 37 ширхэг барилга, байгууламж, 526,075.0 м2 талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ нь **5,114,564,8 мянган төгрөг /таван тэрбум нэг зуун арван дөрвөн сая таван зуун жаран дөрвөн мянган найман зуун/-байна** гэсэн дүгнэлт гаргав.

Хүндэтгэсэн,

Б. Эрдэнэбаатар

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



ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА

1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	7
1.1. Захиалагчийн талаарх мэдээлэл	7
1.2. Гүйцэтгэгчийн талаарх мэдээлэл	7
1.1. Үнэлгээний ажлын даалгавар	8
1.2. Ажлын хамрах хүрээ	9
1.3. Үнэ цэнийн суурь	10
1.2.1. Үнэлгээтэй холбоотой зарим тодорхойлолт, ойлголтууд	12
1.2.2. Монгол улсын “ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТУХАЙ” ХУУЛИЙН ЗАРИМ ЗААЛТУУД	14
1.4. Үнэлгээний төсөөллүүд	15
1.5. Үнэлгээнд ашигласан нийтлэг арга зүй	16
1.5.1. Үнэлгээний аргын сонголтын талаарх тайлбар	16
1.6. Үнэлгээнд ашигласан арга зүй, баримт, мэдээллийн эх үүсвэр	17
1.7. Үнэлгээний үйл явц	18
2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА	19
2.1. Монгол улсын эдийн засгийн төлөв байдал	19
2.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгаа	19
3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ	24
3.1. Үнэлгээний хөрөнгийн тодорхойлолт	24
3.1.1. Хөрөнгийн байршлын мэдээлэл	25
3.1.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрх зүйн мэдээлэл	30
4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ	32
4.1. ӨРТГИЙН ХАНДЛАГЫН ҮНЭЛГЭЭ	32
4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол	32
4.1.2. Газрын зах зээлийн хандлагын үнэлгээ	42
4.2. Зах зээлийн хандлагын үнэлгээ	46
4.2.1. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол	47
4.3. Үнэлгээний эцэслэсэн дүн, нэгтгэл	51
5. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГ ХЭРЭГЛЭХ, ХЯЗГААРЛАХ НӨХЦӨЛ	54
6. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ	55
ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг	56
ХАВСРАЛТ 2. Жишиг газруудын мэдээлл	59
ХАВСРАЛТ 3. ҮХХ – ийн жишиг хөрөнгийн мэдээлэл	61
ХАВСРАЛТ 4. Газрын кадастрын зураг	64
ХАВСРАЛТ 5. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт	65



Хүснэгтийн агуулга

Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт.....	20
Хүснэгт 2. Худалдаа, үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн үнэ, бүсээр /төгрөг/.....	22
Хүснэгт 3. Үнэлгээний зүйл-барилгын мэдээлэл.....	24
Хүснэгт 4. Барилгуудын талбайн хэмжээн мэдээлэл	25
Хүснэгт 5. Барилгын хийц, бүтээц, чанар байдал, фото зураг.....	26
Хүснэгт 6. Барилгын хийц бүтээцийн ангилал	32
Хүснэгт 7. Барилга байгууламжийг өртгийн хандлагаар үнэлсэн тооцоолол.....	36
Хүснэгт 8. Өртгийн хандлагын ерөнхий итгэлцүүрийн тооцоолол	37
Хүснэгт 9. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл.....	43
Хүснэгт 10. Газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол.....	44
Хүснэгт 11. ҮХХ-ийн харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл.....	48
Хүснэгт 12. ҮХХ-ийн зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол.....	49
Хүснэгт 13. ҮХХ-ийн зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол.....	49
Хүснэгт 14. Хөрөнгийн үнэлгээний дүн	51

Зургийн агуулга

Зураг 1. Оффисын хамгийн үнэтэй 10 байршлын судалгаа	21
Зураг 2. Оффис талбайн худалдах хямд болон өндөр үнэ, оффис барилгаар	21
Зураг 3. Түрээсийн үнийн өөрчлөлт, барилгын төрлөөр	23
Зураг 4. Түрээсийн дээд доод үнэ, барилгын төрлөөр	23
Зураг 5. Үнэлж буй хөрөнгийн байршил (Google Earth Programm)	26
Зураг 6. Хар Үнэгний Аж ахуйн барилга, байгууламжийн план зураг	30
Зураг 7. Газрын мэдээллийн нэгдсэн сан дахь зураг	31
Зураг 8. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн байршил	43
Зураг 9. Харьцуулсан жишиг үл хөдлөх хөрөнгийн байршил	48



ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ, ХУРААНГУЙ

Зөвлөх үйлчилгээний захиалагч	Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар
Үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэх үндэслэл	2022 оны 5 дүгээр сарын 25 – ны өдөр байгуулсан НӨАУГ/202201001 тоот гэрээ
Үнэлгээний зорилго	Нийслэлийн Өмчөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг тодорхойлох
Үнэлгээний зүйл	Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд байгаа, Хан-Уул дүүргийн 13-р хороо, Туул тосгоны Салхитын ам хаягт байршилтай, Хар Үнэгний аж ахуйн нийт 10405.4 м2 талбайтай, 18 нэрийн, 37 ширхэг барилга, байгууламж, 526075.0 м2 талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгө
Үнэлгээний үнэ цэнийн суурь	Зах зээлийн үнэ цэнэ
Үнэлгээний огноо	2022 оны 06 дугаар сарын 17-ны өдөр
Үнэлгээний төсөөлөл	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Бид бүх тохиолдолд үл хөдлөх хөрөнгийн тодорхойлолт, эрхзүйн болон тоон мэдээлэлтэй холбоотой Захиалагчаас ирүүлсэн мэдээллийг үнэн зөв, найдвартай гэж үзсэн; ▪ Үл хөдлөх хөрөнгө нь чөлөөтэй, бүх барьцаа, дарамтаас ангид байна гэж төсөөлсөн; ▪ Зах зээлд оролцогчдоос цуглуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн харьцуулах боломжтой мэдээлэл нь үнэн зөв, баталгаажуулах боломжтой гэж үзсэн.
Үнэлгээний нийт дүн:	5,114,564,8 мянган төгрөг



1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

1.1. ЗАХИАЛАГЧИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

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

1.2. ГҮЙЦЭТГЭГЧИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

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

Үнэлгээчдийн хараат бус бие даасан байдлын талаарх мэдэгдэл

Д/д	Шалгуур	Тийм	Үгүй
1	Үнэлгээчид нь Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газартай ямар нэг хамааралтай эсэх /урьд нь хамтран ажиллаж байсан, удирдах түвшний этгээдтэй хамаатан, садан, бусад төрлийн хобоотой/		+
2	Үнэлгээчид нь Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газарт ямар нэг хувьцаа, хувь оролцоотой эсэх		+
3	Үнэлгээчид нь нь Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газартай урьд өмнө үүссэн өр, авлагын тооцоотой эсэх		+
4	Үнэлгээчид нь үнэлж байгаа хөрөнгийн өмчлөгч /эзэмшигч/-тэй хамааралтай эсэх /урьд нь хамтран ажиллаж байсан, удирдах түвшний этгээдтэй хамаатан, садан, бусад төрлийн хобоотой/		+
5	Үнэлгээчид нь үнэлж байгаа хөрөнгийн өмчлөгч /эзэмшигч/ хуулийн этгээдэд ямар нэг хувьцаа, хувь оролцоотой эсэх		+



6	Үнэлгээчид нь үнэлж байгаа хөрөнгийн өмчлөгч /эзэмшигч/-тэй урьд өмнө үүссэн өр, авлагын тооцоотой эсэх		+
7	Үнэлгээг хийхэд нь Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газрын зүгээс хөрөнгийн үнэ, цэнэд нөлөөлж болох ямар нэг нөлөө үзүүлсэн эсэх		+
8	Үнэлгээчид нь тухайн хөрөнгийг урьд, өмнө нь үнэлж байсан эсэх		+
9	Тухайн бизнес болон хөрөнгийн үнэ, цэнийн түвшин нь үнэлгээчинд ямар нэг ашиг авчрах эсэх		+
10	Үнэлгээний ажлын хөлс нь үнэлгээний ажлын үр дүнтэй хамааралтай эсэх		+
11	Үнэлгээчид нь тухайн ажлыг гүйцэтгэх хангалттай ур чадвартай эсэх	+	

Мэргэшсэн үнэлгээчдийн талаарх мэдээлэл

Нэр	Албан тушаал	Үнэлгээний чиглэлээр ажилласан жил	Тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаар	Ажлын оролцоо
Б.Эрдэнэбаатар	Ерөнхий захирал	25	07120004	Төслийн удирдагч
Ц.Сэржээ	Тэргүүлэх Үнэлгээчин	16	131200016	Үнэлгээчин

1.1. ҮНЭЛГЭЭНИЙ АЖЛЫН ДААЛГАВАР

Үнэлгээний ажлын даалгавар нь Захиалагчтай байгуулсан 2022 оны 05-р сарын 25-ны өдрийн НӨХГ/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 байгаа, Хан-Уул дүүргийн 13-р хороо, Туул тосгоны Салхитын ам хаягт байршилтай, Хар Үнэгний аж ахуйн нийт 10405.4 м² талбайтай, 18 нэрийн, 37 ширхэг барилга, байгууламж, 526075.0 м² талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгө

Үнэлгээний зорилго



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

Үнэлгээний зориулагдсан хэрэглэгч, хэрэглээ

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

Үнэлгээний хугацаа

Үнэлгээг 2022 оны 06-р сарын 08-ны өдрөөс 2022 оны 06-р сарын 25-ны хооронд хийсэн бөгөөд үнэлгээний дүгнэлтийг 2022 оны 06-р сарын 17-ны өдрийн байдлаар гаргасан болно.

Үнэлгээний огноо: 2022.06.17.

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

Үнэлгээний тайлагнал

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

1.2. 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 5 дүгээр сарын 25 – ны өдөр байгуулсан НӨХГ/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



1.3. 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 өдрийн биш, харин



үнэлгээний өдрийн байдлаарх зах зээлийн төлөв байдал ба нөхцлүүдийг тусган илэрхийлдэг.

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

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

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

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



хандуулах боломж олгох хангалттай хугацаатай байх ёстой. Зах зээлд гарган таниулах хугацаа нь үнэлгээний өдрөөс өмнө байна.

(и) **“Талууд тус бүрийн зохих мэдлэгтэй, бодол төлөвлөгөөтэй”** гэдэг нь тухайн хөрөнгийн төрөл ба шинж чанар, түүний бодит болон боломжит ашиглалт, зах зээлийн төлөв байдлын талаар уг бэлэн байгаа худалдан авагч болон бэлэн байгаа борлуулагчийн аль алинд үнэлгээний өдрийн байдлаар ул үндэслэлтэйгээр мэдээлсэн байна 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 үнээс бага үнээр борлуулах нь заавал бодол төлөвлөгөөгүй байна гэсэн үг биш юм. Ийм тохиолдолд энэ нь үнэ өөрчлөгдсөн зах зээл дэх өөр арилжааны хувьд зөв байх бөгөөд бодол төлөвлөгөөтэй худалдан авагч буюу борлуулагч нь тухайн үед бэлэн боломжтой байгаа зах зээлийн хамгийн сайн мэдээллийн дагуу үйл ажиллагаагаа явуулдаг.

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

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

1.2.1. Үнэлгээтэй холбоотой зарим тодорхойлолт, ойлголтууд

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

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



зарчмуудад үндэслэдэг. Үнэлгээний үндсэн хандлагууд нь:

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

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

Зах зээлийн хандлага

Догол мөр 20. Зах зээлийн хандлага

20.1. Зах зээлийн хандлага нь тухайн хөрөнгийг үнийн мэдээлэл нь бэлэн олдоцтой байгаа ижил буюу ижил болох (өөрөөр хэлбэл, төсөөтэй) хөрөнгүүдтэй харьцуулсанаар үнэ цэнийн үзүүлэлтийг тодорхойлдог.

Орлогын хандлага:

Догол мөр 40. Орлогын хандлага

40.1. Орлогын хандлага нь ирээдүйн мөнгөн гүйлгээг өнөөгийн үнэ цэнэд хөрвүүлсэнээр үнэ цэнийг нэг л үзүүлэлтийг тооцоолдог. Орлогын хандлагын дагуу тухайн хөрөнгийн бий болох орлогын үнэ цэнэ, мөнгөн гүйлгээ эсвэл өртгийн хэмнэлтийг харгалзсанаар хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлдог.

Өртгийн хандлага:

Догол мөр 60. Өртгийн хандлага

60.1. Зохимжгүй хугацаа, тохиромжгүй бус байдал, эрсдэл болон бусад хүчин зүйлс нь хамааралтай биш бол худалдан авагч нь худалдан авсан эсвэл 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 үзүүлэлтийг тооцон гаргадаг. Энэхүү хандлага нь хөрөнгийн одоогийн орлуулалт болох дахин үйлдвэрлэлтийн өртгийг тооцоолох ба биет чанаргүйдэлт болон хоцрогдлын холбогдох бусад бүх хэлбэрүүдийн хувьд хасагдуулга хийснээр үнэ цэнийн үзүүлэлтийг гаргадаг.

Элэгдэл тооцсон орлуулалтын өртөг: Хөрөнгийг тухайн үеийн адил хөрөнгөөр орлуулан биет болон бүх төрлийн элэгдэл хоцрогдол болон оновчлолыг хассан өнөөгийн өртөг.



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

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

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

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

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

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

1.2.2. Монгол улсын “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хуулийн зарим заалтууд

8 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх арга, аргачлал

8.1. Хөрөнгийн үнэлгээг тухайн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, онцлог, зориулалтыг харгалзан хөрөнгийн үнэлгээний өртгийн, жишиг үнийн, орлогын аргуудыг



хослуулан, олон улсын болон хөрөнгийн үнэлгээний үндэсний стандарт, энэ хуулийн 8.2-т заасан хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалд нийцүүлэн тодорхойлно.

8.2. Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь дангаараа, эсхүл төрийн холбогдох эрх бүхий байгууллагатай хамтран тухайн хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, зориулалтад нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг баталж, мөрдүүлнэ.

9.2. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан нь дараахь шаардлагад нийцсэн байна.

Үүнд:

9.2.1. Хөрөнгийн үнэлгээний суурийг тодорхойлохдоо тухайн хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, онцлогт үндэслэсэн байх;

9.2.2. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх явц дахь хөрөнгийн үнэлгээний стандарт, дүрэм, журам, норм, нормативыг зөрчсөн аливаа тохиолдлын талаар тэмдэглэсэн байх;

9.2.3. Хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн тогтоосон үнэ цэнэ зохих үндэслэл бүхий, тодорхой байх.

13 дугаар зүйл. Үнэлгээчний эрх

13.1. Үнэлгээчин дараахь эрх эдэлнэ:

13.1.1. Хөрөнгийн үнэлгээний олон улсын болон үндэсний стандартад нийцүүлэн энэ хуульд заасан журмын дагуу хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргыг бие даан сонгох;

13.1.4. Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд бусад үнэлгээчин болон мэргэжилтнийг гэрээний үндсэн дээр татан оролцуулах;

13.2. Үнэлгээчин үйл ажиллагаагаа аж ахуйн нэгжийн хэлбэрээр явуулж болно.

Хөрөнгийн үнэлгээнд дээрх шаардлага, тодорхойлолтуудыг удирдлага болгосон болно.

Үнэлгээнд хэрэглэсэн валют

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

1.4. 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.

1.5. ҮНЭЛГЭЭНД АШИГЛАСАН НИЙТЛЭГ АРГА ЗҮЙ

1.5.1. 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 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 хөрөнгийн өмчлөх эрхийг баталгаажуулсан, өөрийн үйл ажиллагаанд бүрэн ашиглах эрхтэй,
- Үнэлгээ хийгдэж буй үл хөдлөх хөрөнгийг одоогийн ашиглалтын дагуу ашиглахад тохиромжтой биш байна.

Зах зээлийн судалгаа шинжилгээнд үндэслэн, үнэлж буй хөрөнгийн одоогийн нөхцөл, ашиглалт, биет шинж чанар, хууль эрх зүйн хязгаарлалтыг харгалзан, мөн үнэлгээний зорилгод үндэслэн үнэлгээний зүйлийг одоогийн зориулалтаас өөрөөр юм уу эсвэл мэдэгдэж буй сөрөг нөхцөл байдлыг арилгаснаар зах зээлийн үнэ цэнэ хамгийн их байх нөхцөл бүрдэнэ гэж үнэлгээчин зүгээс үзэж байна.

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

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

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



Захиалагчаас гаргаж өгсөн мэдээллүүд

- Үнэлж байгаа үл хөдлөх хөрөнгийн талаарх товч танилцуулга,
- Газрын кадастрын зураг,

Үнэлгээнд ашигласан хууль эрх зүй, 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,
- газрын биржийн нэгдсэн сангийн мэдээлэл,

1.7. 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 НӨАУГ-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 2021-2023 онд жилийн 6 хувь орчимд, +/-2 нэгж хувийн интервалд тогтворжуулахыг зорьж байна.
- Инфляци: 2021 оны 11 дүгээр сард инфляц улсын хэмжээнд 10.5 хувь, Улаанбаатар хотод 10 хувь байна.
- Богино хугацаанд хил, гааль дээр үүссэн импортын хадгалалт, тээвэрлэлтийн зардал, малын халдварт өвчин дэгдсэнээс шалтгаалсан махны үнийн өсөлт, шатахууны үнийн өсөлт, түүний дам нөлөө инфляцыг өсгөх нөлөө үзүүлж байна.
- Мөнгөний бодлогын шийдвэр: Монголбанкны Мөнгөний бодлогын хороо 2021 оны 12-р сарын 15, 16-ны хурлаар Бодлогын хүүг 6 хувьд хэвээр хадгалах, 2022 оны 1 дүгээр улирлын Урт хугацаат репо санхүүжилтийн хэмжээг 250 хүртэлх тэрбум төгрөгөөр тогтоох, Репо санхүүжилтийн хүүг бодлогын хүү +0.5 хувиар тогтоох, гадаада валютын татан төвлөрүүлсэн хөрөнгөнд тооцох заавал байлгах нөөцийн хувийг 3 нэгж хувиар нэмэгдүүлж 18 хувьд хүргэх багц шийдвэрийг гаргасан.
- ЗГ-с хэрэгжүүлж буй төсөл/хөтөлбөр: Эрүүл мэндээ хамгаалж, эдийн засгаа сэргээх 10 их наядын цогц төлөвлөгөө”-ний хэрэгжилттэй холбоотойгоор бизнесийн зээл идэвхэжсэн хэвээр байгаа нь эерэг нөлөө үзүүлж байна.
- Ковидын нөлөөлөл: Короно вирусын дотоод тархалт буурахгүй байгаа нь, буурсан ч эдийн засагт мэдэгдэхүйц өсөлтийг ойрын 3 жилд хүлээхээргүй байна. 2022-2023 онд дийлэнх орнуудын өсөлт тогтворжиж, төсөв, мөнгөний бодлого нормалчлагдан, урт хугацааны хэвийн түвшиндээ орох төлөвтэй байгаа ч КОВИД-19 вирусын шинэ хувилбарууд тархах, шинэ давлагаа үүсэх, инфляц өсч улс орнууд мөнгөний бодлогын төлөвөө хурдтай чангаруулах нь гадаад орчны гол эрсдэл болж байна.

2.2. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА¹

Оффисын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн судалгаа²

¹ Тэнхлэг зууч ХХК

² Тэнхлэг зууч ХХК, 2022 оны 3 сарын тайлан



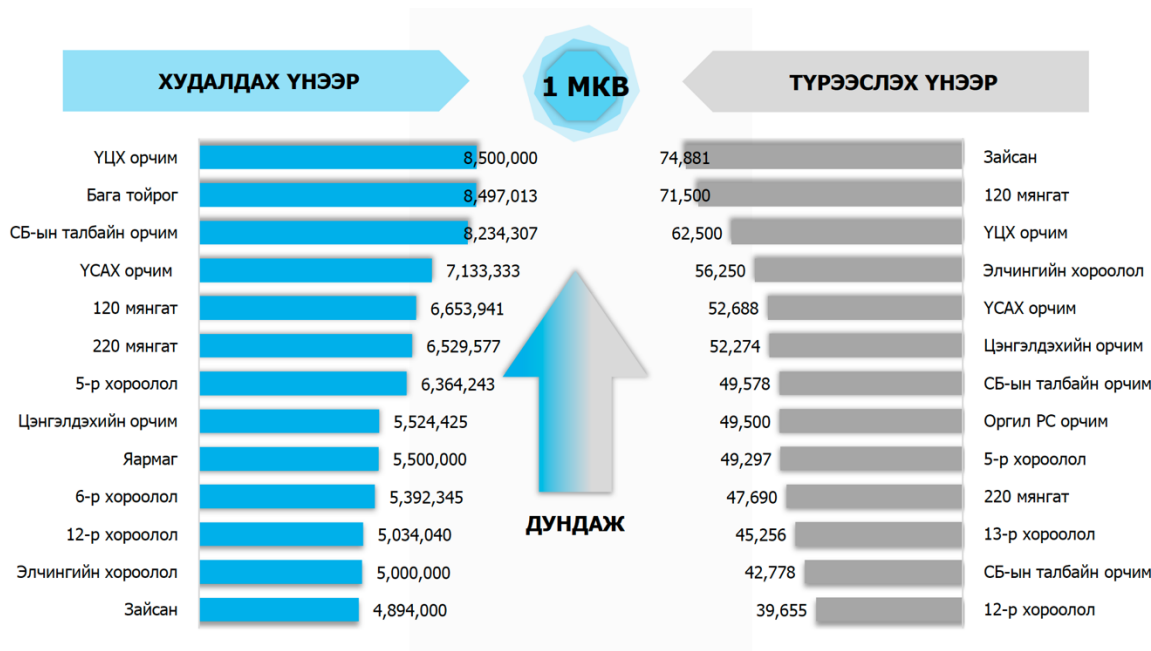
2022 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар оффисын 1 м2 талбайн дундаж үнэ 4.27 сая төгрөг болж өмнөх улирлаас 4.68% өмнө оны мөн үеэс 12.42% өссөн байна. Хамгийн өндөр өсөлттэй дүүрэг Сонгинохайрхан дэх оффис талбайн 1 м2 талбайн худалдах дундаж үнэ 2.02 сая төгрөг байгаа нь өмнөх улирлаас 9.76%, өмнөх оны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

Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт

Дүүргүүд	2021.QI	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%

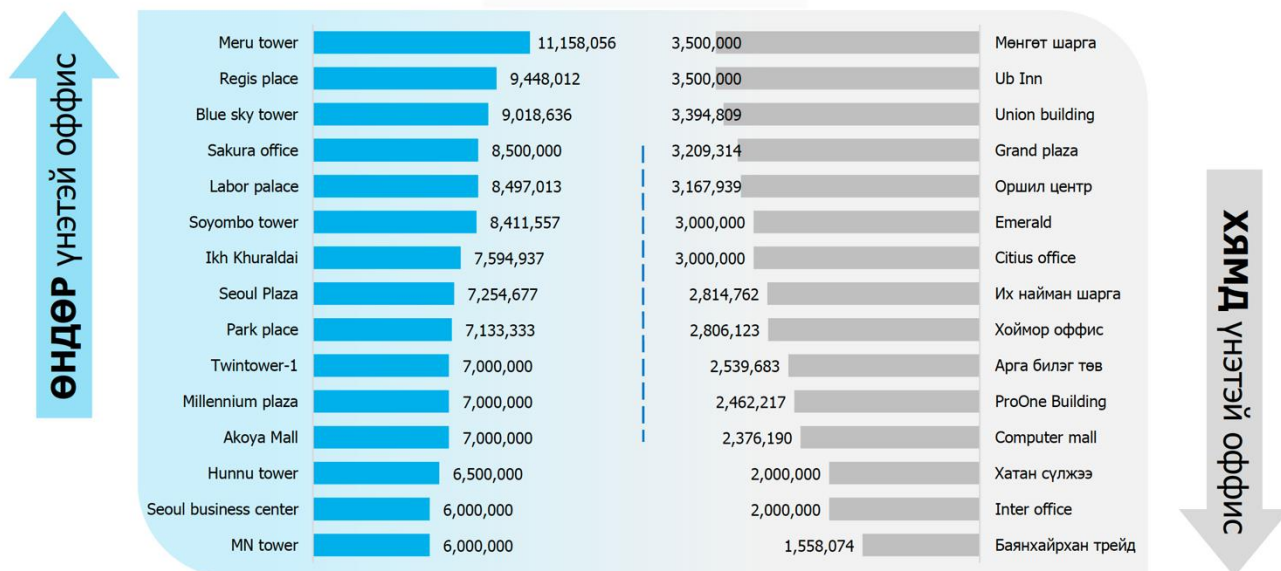
Дээрх хүснэгтээс харвал, Хан-Уул дүүрэг дэх оффис талбайн дундаж үнэ 2021 оны нэг дүгээр улиралд 5,425,432 байгаа нь хамгийн өндөр үнэ байсан бол 2022 оны нэг дүгээр улирлын байдлаар Сүхбаатар дүүрэг дэх оффис талбайн худалдан борлуулах үнэ хамгийн өндөр буюу 6,150,173 төгрөг байна.

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.

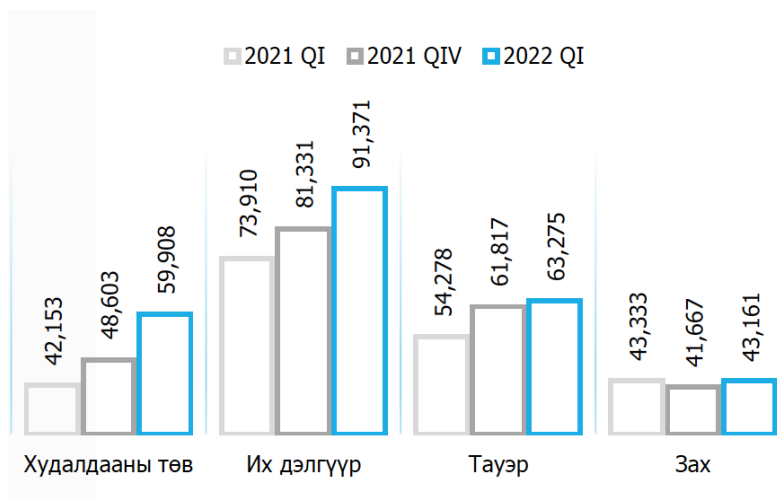
Судалгаанд хамрагдсан худалдааны төвүүдийн нийт талбай 253,084 м² байгаагаас 69.55 хувь буюу 176,029 м² талбай нь түрээслэгддэг байна. Харин захын зориулалттай барилгуудын нийт талбай 121,827 м² ба үүний 92,099 м² талбайг түрээслэдэг байна. Их дэлгүүрийн 25 барилгын нийт талбай 520,834 м², үүнээс 334,980 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


Энэхүү үнэлгээнд Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй, Хан-Уул дүүргийн 13 дугаар хороо, Туул тосгоны Салхитын ам хаягт байршилтай, Хар Үнэгний аж ахуйн, нийт 10405,4 кв.м талбайтай, 18 нэрийн, 37 ширхэг барилга байгууламж, 526075 кв.м /газрын кадастрын зургаар/ хэмжээтэй эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгө хамрагдаж байна.

3.1. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХӨРӨНГИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Хар Үнэгний аж ахуйн барилга байгууламж нь анх 1994 онд байгуулагдсан. Нийт 10405,4 кв.м талбайтай, 18 нэрийн, 37 ширхэг барилга байгууламжтай, 526075 кв.м хэмжээтэй эзэмшил газартай цогцолбор объект юм.

Уг цогцолбор нь бие даасан уурын зуух, цахилгааны дэд станцтай, зөөврийн устай, бохир усны цооногтой баригдсан боловч олон жил ашиглаагүй, биет элэгдэлд орсон, ихэнхи барилгууд нь эвдэрсэн, дээвэр нь нурсан, зарим барилга цонх, хаалгагүй болсон, хагарсан, модон дээврүүд нурсан, зарим барилгын гадна хана болон дотор хана нурсан байдалтай байна. Барилга нэг бүрээр одоогийн байдлыг хүснэгтээр, фото зурагтай харуулсан болно.

Хүснэгт 3. Үнэлгээний зүйл-барилгын мэдээлэл

1. Барилгын ерөнхий мэдээлэл			
		<p><u>Улсын бүртгэлийн дугаар:</u> <u>Байршил:</u> Хан-Уул дүүргийн 13 дугаар хороо, Туул тосгоны Салхитын ам хаягт байршилтай Хар Үнэгний аж ахуйн 18 нэрийн 37 ширхэг барилга, байгууламж</p> <p><u>Зорцуулалт:</u> Хар үнэгний аж ахуйн барилга</p> <p><u>Төлөвлөлт:</u> Үнэгний аж ахуйн иж бүрэн барилга, байгууламж</p> <p><u>Ашиглалтанд орсон он:</u> 1994</p> <p><u>Ашиглалтын нөхцөл:</u> Ашиглалтгүй байгаа</p> <p><u>Чанар байдал:</u> Муу</p>	
2. Барилгын талбайн үзүүлэлт		3. Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон	
Барилгын эзэлхүүн (м3)	28094.58	Цахилгаан	Төвлөрсөн дэд станц
Нийт талбай (кв.м)	10405.4	Халаалт	Уурын зуух
Цэвэр талбай (кв.м)	9561.8	Цэвэр ус	Гүнийн худаг
Суурийн хэмжээ (кв.м)	7839.42	Бохир ус	Бохирын цооног
Давхрын тоо	1-2	Агааржуулалт	Энгийн /стандарт/
4. Барилгын бүтээц			
Бүтээц	Хийц	Чанар байдал	
Суурь	Бетон суурьтай	Муу. Барилга, байгууламж ашиг-лалтгүй олон жил болсон тул элэгдэлд орж, зарим барилгын	
Хана	Тоосгон		
Багана	Цутгамал багана		



Хучилт	Төмөр бетон хавтан	дээвэр нурсан, дотор хана эвдэрсэн, нурсан,
Дээвэр	Хавтгай хар цаасан, модон, шувуу нуруу төмөр дээвэртэй	

Хүснэгт 4. Барилгуудын талбайн хэмжээн мэдээлэл

Д/д	Хөрөнгийн нэр	Х/н	Тоо	Давхарын тоо	Хэмжээ, м	Суурийн талбай	Нийт талбай	Цэвэр талбай
1	Мал эмнэлгийн барилга	м2	1	1	26*12,8	332,8	332,8	308,3
2	Мал эмнэлгийн харуулын байр	м2	1	1	8,9*5,5	48,95	48,95	43,3
3	Ажилчдын байр	м2	1	1	43,3*11,5+56,6*11,5	1148,85	1148,85	1064,4
4	Харуулын байр	м2	1	2	7*6,5+4*3,5	45,5	59,5	55,1
5	Гаражийн барилга	м2	1	1	28*20	560	560	518,8
6	Соёлын ордны барилга	м2	1	2	38*21*2	798	1596	1478,7
7	Контторын барилга	м2	1	2	30*12*2	360	720	667,1
8	Зоогийн газрын барилга	м2	1	1	20*18,2	364	364	337,2
9	Авто пүүний байр	м2	1	1	4,6*4,2	19,32	19,32	17,9
10	Аммиакан зоорийн барилга	м2	1	2	38*19*2	722	1444	1337,9
11	Арьс боловсруулах цехийн барилга	м2	1	1	15*12	180	180	166,8
12	Тэжээлийн цехийн барилга I	м2	1	1	19*12	228	228	211,2
13	Тэжээлийн цехийн барилга II	м2	1	1	47*19+36*14	893	1397	1294,3
14	Уурын зуухны барилга	м2	1	1	24*10	240	240	222,4
15	Дэд станцын барилга	м2	1	1	9*5	45	45	41,7
16	Үнэгний байр	м2	14	1	9*5	630	675	596,7
17	Үнэгний харуулын байр	м2	7	2	12*10+8*3*2	1008	1176	1039,6
18	Агуулахын барилга	м2	1	1	18*12	216	216	200,1
-	Дүн	-	37	-	-	7839,42	10405,4	9561,8

3.1.1. Хөрөнгийн байршлын мэдээлэл

Хар Үнэгний аж ахуйн барилга байгууламж нь Төв аймгийн Алтанбулаг явах замд, Шувуун фабрик, Туул тосгоноос 7-9 км, Улаанбаатар хотоос 38 км зайтай байрлана. Байршлын зургийг “Google Earth” програмнаас татаж доор оруулав.









Зураг 5. Үнэлж буй хөрөнгийн байршил (Google Earth Programm)







Хүснэгт 5. Барилгын хийц, бүтээц, чанар байдал, фото зураг

Д/д	Хөрөнгийн нэр	Хийц,бүтээц	Чанар байдал	Фото зураг
1	Мал эмнэлгийн барилга	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, төмөр бетон хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга бүрэн биш, дотор засал хийх	
2	Мал эмнэлгийн харуулын байр	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, хавиргат хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дотор засал хийх	
3	Ажилчдын байр	Цутгамал бетон суурьтай, блок, тоосгон ханатай, модон хучилттай, шувуу нуруу, шифр дээвэртэй, Г маягийн хэлбэртэй.	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дотор засал хийх, дээвэр нурсан,	






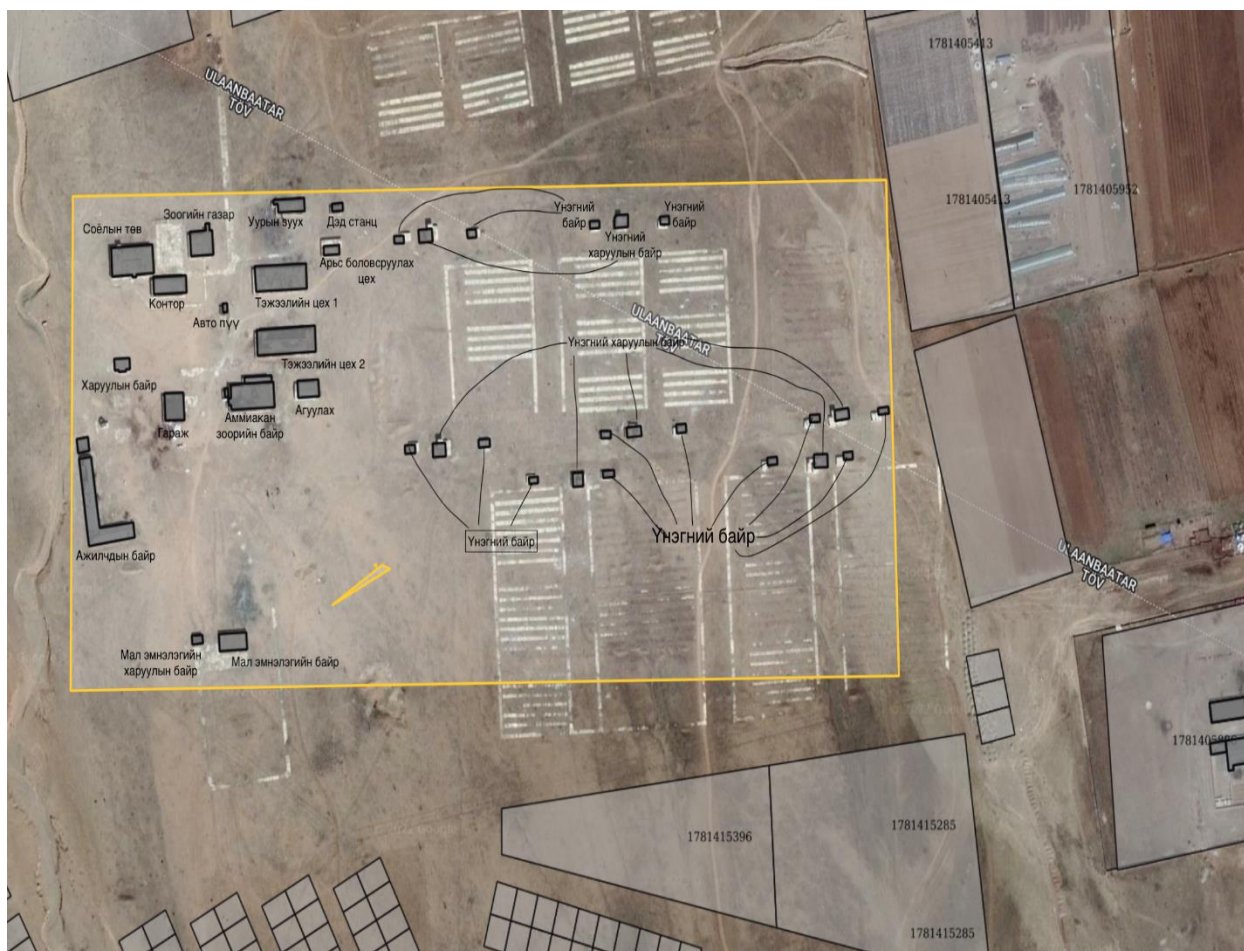
4	Харуулын байр	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, төмөр бетон хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй, 64-ын ханатай	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, барилгын хойд хэсэг хагас нурсан,	
5	Гараажийн барилга	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, төмөр бетон хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй.	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дотор засал хийх, суурийн хэсэг цөмөрсөн.	
6	Соёлын ордны барилга	Цутгамал бетон суурьтай, улаан тоосгон ханатай, төмөр бетон хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай, хар цаасан дээвэртэй.	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дотор засал хийх,	
7	Конторын барилга	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, төмөр бетон хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай хар цаасан дээвэртэй.	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дотор засал хийх, дээврийн хэсэг гадна шавар нь нурсан, суурийн хаявч цөмөрсөн.	
8	Зоогийн газрын барилга	Цутгамал бетон суурьтай, силикат тоосгон ханатай, төмөр бетон хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай хар цаасан дээвэртэй.	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дотор засал хийх, суурийн хэсэг цөмөрсөн.	
9	Авто пүүний байр	Цутгамал бетон суурьтай, силикат тоосгон ханатай, төмөр бетон хавтан хучилттай, бетон шалтай, хагас налуу, төмөр дээвэртэй, пүүний суурь цутгамал бетон.	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой байхгүй, дотор засал хийх, дээврийн хэсэг онгойсон, модон тааз нурсан, пүүний суурийн хэсэг нурсан.	



10	Аммиакан зоорийн барилга	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, ТБ хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй, саравч угсармал блокан суурьтай, гаднаа компрессортой.	Олон жил ашиглаагүй, дээвэр, цонх, хаалга ашиглах боломжгүй, дотор засал хийх	
11	Арьс боловсруулах цехийн барилга	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, төмөр бетон хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй, 64-ын ханатай	Олон жил ашиглаагүй, дээвэр, цонх, хаалга ашиглах боломжгүй онгорхой, дотор засал хийх	
12	Тэжээлийн цехийн барилга I	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, хавиргат хавтан хучилт, ТБ дам нуруу, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй.	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дээвэр муудсан, дотор засал хийх	
13	Тэжээлийн Цехийн барилга II	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, хавиргат хавтан хучилттай, ТБ дам нуруу, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй, 2 давхар	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дээвэр муудсан, дотор засал хийх	
14	Уурын зуухны барилга	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, төмөр бетон хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй, конторын хэсэг 2 давхар, 26 метрийн өнпөр ган яндантай.	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дээвэр муудсан, дотор засал хийх	
15	Дэд станцын барилга	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, нүхт хавтан ТБ хучилттай, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй, хаалттай дэд өртөө, дотор 2 трансформатор суурилуулсан.	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дээвэр муудсан, дотор засал хийх	



16	Үнэгний байр, 14 ш	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, хавиргат хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй, 38-ын ханатай.	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дотор засал хийх	
17	Үнэгний харуулын байр, 7 ш	Цутгамал бетон суурьтай, тоосгон ханатай, хавиргат хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай дээвэртэй, 38-ын ханатай	Олон жил ашиглаагүй, цонх, хаалга онгорхой, дотор засал хийх	
18	Агуулахын барилга	Цутгамал бетон суурьтай, силикат тоосгон ханатай, ТБ хавтан хучилттай, бетон шалтай, хавтгай, шифр дээвэртэй.	Олон жил ашиглаагүй, дээвэр муудсан, модон хаалгууд өмхөрч муудсан, дотор засал хийх	



Зураг 6. Хар Үнэгний Аж ахуйн барилга, байгууламжийн план зураг

3.1.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрх зүйн мэдээлэл

Үнэлж байгаа үл хөдлөх хөрөнгө нь өнөөдрийн байдлаар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдээгүй, гэрчилгээгүй байгаа боловч үнэлгээнд Нийслэлийн өмчлөлд байна гэсэн тусгай төсөөллийг хийсэн болно.

Барилга, байгууламж байрлаж байгаа газрын эрхзүйн талаарх мэдээлэл байхгүй байгаа, захиалагчаас бидэнд гаргаж танилцуулаагүй, зөвхөн газрын кадастрын зургийн хуулбарыг өгсөн. Иймд бид үнэлж байгаа барилга, байгууламжтай хамааралтай газрыг Нийслэлийн эзэмшилд байна гэсэн тусгай төсөөллийг хийсэн бөгөөд талбайн хэмжээг газрын кадастрын зурганд тусгагдсанаар 52.6 га буюу 526075.0 м² байна гэж төсөөлөлсөн болно.

Эзэмшил газрын байршлын кадастрын зурагт нэгж талбарын дугаар: 18615290161762, ХУД, 13-рхороо, Туул 5б хэсэг гудамж, 386 тоот хаалга, газрын талбайн хэмжээ 526075 кв.м байна гэсэн мэдээлэл байна. Кадастрын зургийн хуулбарыг тайлангийн хавсралт 4-т оруулав.

Газрын мэдээллийн нэгдсэн сангийн www.egazar.gov.mn сайтнаас авсан зургийн доор оруулав.



Зураг 7. Газрын мэдээллийн нэгдсэн сан дахь зураг



4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Нийслэлийн өмчид хамаарах 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох “Хан-Уул дүүргийн 13 дугаар хороо, Туул тосгоны Салхитын ам хаягт байршилтай Хар Үнэгний аж ахуйн нийт 10405,4 м² талбайтай, 18 нэрийн 37 ширхэг барилга байгууламж, 526,075 м² талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг өртгийн болон зах зээлийн хандлагаар хийж гүйцэтгэсэн болно.

4.1. ӨРТГИЙН ХАНДЛАГЫН ҮНЭЛГЭЭ

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

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

4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

Барилга, байгууламжийн 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 гүйцэтгэв. Үүнд:

Алхам 1: Үнэлж буй барилгын үндсэн хийц бүтээцийг аргачлалд тусгасан хийц бүтээцийн дараах хүснэгтээс харгалзах ангиллыг сонгон, зориулалтын дагуу нэгжийн норматив суурь үнийг сонгосон.

Хүснэгт 6. Барилгын хийц бүтээцийн ангилал

Ангилал	Даацын хийц, бүтээц	Хана	Хучилт
A	Төмөр бетон арагт бүтээц	Тоосго, блокн 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, цутгамал
D	Даацын өрөгт болон модон холимог бүтээцтэй	Холимог дүүргэгч болон модон	Модон болон хөнгөвчилсэн хавтан
S	Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/ болон хөнгөвчилсэн бүтээцтэй	Модон болон хөнгөвчилсэн хавтан Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/	Мод болон хөнгөвчилсэн хавтан, Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/

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

1. Барилгын өндрийн итгэлцүүр (И₁) – дүрмийн 17-д заасны дагуу барилгын өндрийг орон сууцны барилгад 3.3 метр, олон нийт үйлчилгээний барилгад 3.6 метр, үйлдвэрийн барилгад 4.5 метрээр нэгжийн жишиг өртгийг тооцсон бөгөөд илүү гарсан 1 метр тутамд 5 хувиар өсгөнө.
2. Байгалийн хүчин зүйлсийн итгэлцүүр (И₂) - дүрмийн 23-д заасны дагуу байгалийн хүчин зүйлийн итгэлцүүрийг Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалаар батлагдсан “Жишиг үнэлгээний аргачлал”-ын 1 дүгээр хавсралтыг ашиглан хөрөнгийн байршлаас хамааруулан сонгон хэрэглэнэ.
3. Инженерийн шугам сүлжээний итгэлцүүр (И₃) – дүрмийн 19-д заасны дагуу инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын итгэлцүүрийг цахилгаанаас бусад шийдэлгүй барилгын хувьд 0.75-аар, хэсэгчилсэн төвлөрсөн болон бие даасан шийдэлтэй болон нам даралтын зуухаар халдаг нөхцөлд 0.95-аар, иж бүрэн төвлөрсөн болон бие даасан шийдэлтэй нөхцөлд 1.0-ээр сонгон хэрэглэнэ.
4. Ханын зузааны итгэлцүүр (И₄) – дүрмийн 20-д заасны дагуу барилгын гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайг үндэслэн барилгын нийт талбайг тодорхойлсон үед барилгын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 510 мм-ийн зузаан хүртэл 0.94-р, 640 мм-ийн зузаантай бол 0.92-р бууруулан тооцно.
5. Аж ахуйн аргаар баригдсан зөвшөөрлийн итгэлцүүр (И₅) – дүрмийн 21-д заасны дагуу “Барилгын тухай хууль”-ийн 40.1.24, 10.1.1-д заасан зөвшөөрөл шаардахгүй ангилалд багтах, хот аймгийн төвийн гэр хороолол, зуслан, сум бригадад аж ахуйн аргаар баригдсан барилгуудыг барилга угсралтын ажлын шууд зардлаар нь тооцох буюу нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 0.75 гэсэн итгэлцүүрээр бууруулан тооцно.
6. Тээврийн зайн итгэлцүүр (И₆) – дүрмийн 1-д заасны дагуу тээврийн зардлыг тооцохдоо тухайн баригдах барилга байгууламж нь Улаанбаатар хот, аймгийн төв,



хилийн боомтоос хир зэрэг алслагдсан байдлыг харгалзан барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээнд заасан итгэлцүүрийг 50-500 км хүртэлх зайд 1.05, 500-1000 км хүртэлх зайд 1.12, 1000 км-ээс дээш зайд 1.15 итгэлцүүрийг сонгон хэрэглэнэ.

7. Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр (И₇) – дүрмийн нэгж хүчин чадлын үнэлгээний төсөвт өртөг нь 2016 онд батлагдсан тул Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2022 оны 74 дугаар тушаалаар батлагдсан үнийн өсөлтийн индексийг сонгон хэрэглэнэ.

Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 7 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр байна.

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

БОО = Тэнхлэгээрх талбай * Нэгжийн норматив үнэлгээ * И₁* И₂* И₃* И₄* И₅* И₆* И₇

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. 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:

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

Барилга, байгууламжийн Өртгийн хандлагаарх Үнэлгээний тооцооллыг хүснэгт №7-оос харна уу.



Хүснэгт 7. Барилга байгууламжийг өртгийн хандлагаар үнэлсэн тооцоолол

№	Хөрөнгийн нэр, төрөл	Хэмжих нэгж	Ашиглалтад орсон он	Талбайн хэмжээ	Ангилал	Нэгжийн норматив үнэлгээ, мян.төг	Ерөнхий итгэлцүүр	Бүрэн орлуулах өөрийн өртөг, мян.төг	Элэгдлийн хувь, %	Элэгдлийн дүн, мян.төг	Үлдэгдэл өртөг буюу зээлийн үнэ цэнэ, мян.төг
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Мал эмнэлгийн барилга	м2	1994	332,8	С	1171.82	1.48	576,385.15	78.8%	454,405.33	121,979.81
2	Мал эмнэлгийн харуулын байр	м2	1994	48,95	ЖБ	428.4	1.51	31,667.28	90.5%	28,673.30	2,993.98
3	Ажилчдын байр	м2	1994	1148,85	С	1097.82	1.49	1,874,429.43	90.6%	1,698,092.48	176,336.95
4	Харуулын байр	м2	1994	59,5	ЖБ	428.4	1.51	38,492.40	95.5%	36,773.52	1,718.88
5	Гаражийн барилга	м2	1994	560	С	738.2	1.48	611,001.66	75.8%	462,907.08	148,094.58
6	Соёлын ордны барилга	м2	1994	1596	С	1223.06	1.48	2,885,022.52	77.2%	2,225,794.87	659,227.65
7	Конторын барилга	м2	1994	720	С	965.17	1.48	1,027,081.41	77.4%	795,217.78	231,863.63
8	Зоогийн газрын барилга	м2	1994	364	С	1199	1.48	645,043.68	77.4%	498,941.29	146,102.39
9	Авто пүүний байр	м2	1994	19,32	ЖБ	428.4	1.48	12,232.78	77.7%	9,499.00	2,733.78
10	Аммиакан зоорийн барилга	м2	1994	1444	С	902.91	1.74	2,267,050.99	77.2%	1,750,503.42	516,547.57
11	Арьс боловсруулах цехийн барилга	м2	1994	180	С	862.45	1.48	229,443.09	81.0%	185,734.18	43,708.91
12	Тэжээлийн цехийн барилга	м2	1994	228	С	862.5	1.48	290,627.92	80.9%	235,045.33	55,582.59
13	Тэжээлийн Цехийн барилга	м2	1994	1397	С	862.45	1.48	1,780,733.34	80.9%	1,440,168.09	340,565.25
14	Уурын зуухны барилга	м2	1994	240	С	1161.5	1.74	484,720.41	71.3%	345,593.53	139,126.87
15	Дэд станцын барилга	м2	1994	1	3.5.Б	259270	1.74	450,818.68	73.7%	332,325.50	118,493.18
16	Үнэгний байр	м2	1994	630	С	632.2	1.51	601,455.67	80.7%	485,404.80	116,050.87
17	Үнэгний харуулын байрбайр	м2	1994	1176	С	632.2	1.51	1,122,717.25	85.1%	955,881.47	166,835.78
18	Агуулахын барилга	м2	1994	216	С	615.4	1.51	200,717.18	76.3%	153,187.35	47,529.83
-	Үнэлгээний дүн	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,035,492.51

Тооцооллын тайлбар:



1. Барилгуудын хийцлэлийн ангилалт, зориулалтаас нь хамааруулан нэгжийн жишиг үнийг БХБС-ын 2016 оны 203-р тушаалын хавсралт 2, 4-өөс сонгон авч тооцоолол хийсэн болно.
2. Нэгжийн жишиг үнэнд хийсэн тохируулгын илтгэлцүүрүүдийг Алхам -2-т заасны дагуу сонгосон бөгөөд ерөнхий илтгэлцүүрийн тооцооллыг доор оруулав.

Хүснэгт 8. Өртгийн хандлагын ерөнхий итгэлцүүрийн тооцоолол

№	Хөрөнгийн нэр, төрөл	Х.н	Талбай	Хүчин зүйлийн итгэлцүүр							
				<i>Барилгын өндрийн итгэлцүүр</i>	<i>Байгалийн зарим хүчин зүйлийн итгэлцүүр</i>	<i>Инженерийн шугам сүлжээний итгэлцүүр</i>	<i>Ханын зузааны итгэлцүүр</i>	<i>Аж ахуйн аргаар барьсан зөвшөөрлийн итгэлцүүр</i>	<i>Тээврийн зайн итгэлцүүр</i>	<i>Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр</i>	<i>Ерөнхий итгэлцүүр</i>
1	Мал эмнэлгийн барилга	м2	332.8	1.00	1.00	0.85	0.92	1.00	1.05	1.80	1.48
2	Мал эмнэлгийн харуулын байр	м2	48.95	1.00	1.00	0.85	0.94	1.00	1.05	1.80	1.51
3	Ажилчдын байр	м2	1148.85	1.00	1.00	0.85	0.92	1.00	1.05	1.81	1.49
4	Харуулын байр	м2	59.5	1.00	1.00	0.85	0.94	1.00	1.05	1.80	1.51
5	Гаражын барилга	м2	560	1.00	1.00	0.85	0.92	1.00	1.05	1.80	1.48
6	Соёлын ордны барилга	м2	1596	1.00	1.00	0.85	0.92	1.00	1.05	1.80	1.48
7	Контторын барилга	м2	720	1.00	1.00	0.85	0.92	1.00	1.05	1.80	1.48
8	Зоогийн газрын барилга	м2	364	1.00	1.00	0.85	0.92	1.00	1.05	1.80	1.48
9	Авто Пүүний байр	м2	19.32	1.00	1.00	0.85	0.92	1.00	1.05	1.80	1.48
10	Аммиакан зоорийн барилга	м2	1444	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.05	1.80	1.74
11	Арьс боловсруулах цехийн барилга	м2	180	1.00	1.00	0.85	0.92	1.00	1.05	1.80	1.48
12	Тэжээлийн цехийн барилга	м2	228	1.00	1.00	0.85	0.92	1.00	1.05	1.80	1.48
13	Тэжээлийн Цехийн барилга	м2	1397	1.00	1.00	0.85	0.92	1.00	1.05	1.80	1.48
14	Уурын зуухны барилга	м2	240	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.05	1.80	1.74
15	Дэд станцын барилга	м2	1	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.05	1.80	1.74
16	Үнэгний байр	м2	630	1.00	1.00	0.85	0.94	1.00	1.05	1.80	1.51
17	Үнэгний байр	м2	1176	1.00	1.00	0.85	0.94	1.00	1.05	1.80	1.51
18	Агуулахын барилга	м2	216	1.00	1.00	0.85	0.94	1.00	1.05	1.80	1.51



3. Өртгийн хандлагаар үнэлэхдээ бид үнэлэгдэж байгаа барилгууд олон жил ашиглаагүй, биет элэгдэлд орсон, үүрэг ажиллагааны хоцрогдолтой байгаа тул хөрөнгө тус бүрээр элэгдлийн хэмжээг экспертизийн аргаар хийж тооцоолсон болно. Элэгдлийн тооцооллыг дараах хүснэгтээс харна уу.

Хүснэгт 5. Экспертизээр хийсэн Элэгдлийн тооцоолол

1. Мал эмнэлгийн барилга

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /М=А*Б/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	84,18%	77%	64,82%
б)	Дээвэр	5,10%	75%	3,83%
в)	Сантехник	5,40%	95%	5,13%
г)	Цахилгаан	5,33%	95%	5,06%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				78,84%

2. Мал эмнэлгийн харуулын байр

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /М=А*Б/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	84,18%	90%	75,76%
б)	Дээвэр	5,10%	90%	4,59%
в)	Сантехник	5,40%	95%	5,13%
г)	Цахилгаан	5,33%	95%	5,06%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				90,55%

3. Ажилчдын байр

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /М=А*Б/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	88,15%	90%	79,34%
б)	Дээвэр	5,00%	95%	4,75%
в)	Сантехник	4,60%	95%	4,37%
г)	Цахилгаан	2,25%	95%	2,14%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				90,59%

4. Харуулын байр

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /М=А*Б/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	84,18%	95%	79,97%
б)	Дээвэр	5,10%	100%	5,10%
в)	Сантехник	5,40%	100%	5,40%
г)	Цахилгаан	5,33%	95%	5,06%



Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)	95,53%
------------------------------	--------

5.Гаражын барилга

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /M=A*B/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	91,35%	75%	68,51%
б)	Дээвэр	5,85%	85%	4,97%
в)	Сантехник	1,50%	95%	1,43%
г)	Цахилгаан	1,30%	95%	1,24%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				76,15%

6.Соёлын ордны барилга

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /M=A*B/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	85,55%	75%	64,16%
б)	Дээвэр	5,35%	85%	4,55%
в)	Сантехник	5,00%	95%	4,75%
г)	Цахилгаан	4,10%	90%	3,69%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				77,15%

7.Контторын барилга

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /M=A*B/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	85,50%	75%	64,13%
б)	Дээвэр	5,40%	90%	4,86%
в)	Сантехник	5,00%	95%	4,75%
г)	Цахилгаан	4,10%	90%	3,69%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				77,43%

8.Зоогийн газрын барилга

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /M=A*B/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	84,20%	75%	63,15%
б)	Дээвэр	8,10%	85%	6,89%
в)	Сантехник	3,70%	95%	3,52%
г)	Цахилгаан	4,00%	95%	3,80%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				77,35%

9.Авто Пүүний байр

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /M=A*B/
---	-------------------------------------	--------------------------------------	--	------------------------



а)	Үндсэн хийц, бүтээц	84,18%	75%	63,14%
б)	Дээвэр	5,10%	90%	4,59%
в)	Сантехник	5,40%	95%	5,13%
г)	Цахилгаан	5,33%	90%	4,80%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				77,65%

10. Аммиакан зоорийн барилга

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /M=A*B/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	80,50%	75%	60,38%
б)	Дээвэр	8,50%	85%	7,23%
в)	Сантехник	5,30%	90%	4,77%
г)	Цахилгаан	5,70%	85%	4,85%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				77,22%

11. Арьс боловсруулах цехийн барилга

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /M=A*B/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	86,80%	80%	69,44%
б)	Дээвэр	7,40%	85%	6,29%
в)	Сантехник	2,80%	90%	2,52%
г)	Цахилгаан	3,00%	90%	2,70%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				80,95%

12. Тэжээлийн цехийн барилга I

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /M=A*B/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	87,80%	80%	70,24%
б)	Дээвэр	6,90%	85%	5,87%
в)	Сантехник	3,00%	90%	2,70%
г)	Цахилгаан	2,30%	90%	2,07%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				80,88%

13. Тэжээлийн цехийн барилга II

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /M=A*B/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	87,80%	80%	70,24%
б)	Дээвэр	6,90%	85%	5,87%
в)	Сантехник	3,00%	90%	2,70%
г)	Цахилгаан	2,30%	90%	2,07%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				80,88%



14. Уурын зуухны барилга

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /М=А*Б/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	91,35%	70%	63,95%
б)	Дээвэр	5,85%	85%	4,97%
в)	Сантехник	1,50%	85%	1,28%
г)	Цахилгаан	1,30%	85%	1,11%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				71,30%

15. Дэд станцын барилга

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /М=А*Б/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	86,80%	72%	62,50%
б)	Дээвэр	7,40%	85%	6,29%
в)	Сантехник	2,80%	85%	2,38%
г)	Цахилгаан	3,00%	85%	2,55%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				73,72%

16. Үнэгний байр

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /М=А*Б/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	85,50%	80%	68,40%
б)	Дээвэр	5,40%	80%	4,32%
в)	Сантехник	5,00%	90%	4,50%
г)	Цахилгаан	4,10%	85%	3,49%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				80,71%

17. Үнэгний харуулын байр /өндөр/

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /М=А*Б/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	86,80%	85%	73,78%
б)	Дээвэр	7,40%	85%	6,29%
в)	Сантехник	2,80%	90%	2,52%
г)	Цахилгаан	3,00%	85%	2,55%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				85,14%

18. Агуулахын барилга

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /М=А*Б/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	86,80%	75%	65,10%



б)	Дээвэр	7,40%	85%	6,29%
в)	Сантехник	2,80%	85%	2,38%
г)	Цахилгаан	3,00%	85%	2,55%
Элэгдлийн хувь (M1+M2+M3+M4)				76,32%

Барилга байгууламжийн Өртгийн хандлагаарх үнэлгээ **3,033,152,37** мян.төгрөг байна.

4.1.2. Газрын зах зээлийн хадлагын үнэлгээ

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.
- 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.
- Газрын талбайн хэмжээ:** Газрын талбай томтой бол 0.90-0.99, ойролцоо бол 1.0, жижиг бол 1.01-1.10 гэсэн тохируулгыг хийв.
- Газрын эрхийн ялгаа:** Үнэлж байгаа газар нь эзэмших эрхтэй тул жишиг газар нь өмчлөх эрхтэй бол 0.88, эзэмших эрхтэй бол 1.0, ашиглах эрхтэй бол 1.12-аар тохируулга хийв.

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 8. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн байршил

Хүснэгт 9. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Үзүүлэлт	Жишиг газар-1	Жишиг газар-2	Жишиг газар-3
Хаяг	ХУД, 13-р хороо, Шувуун фабрик	ХУД, Биокомбинат	ХУД, 13-р хороо, Шувуун фабрик
Байрлал	Үнэлж байгаа хөрөнгөөс зүүн тийш Шувуун фабрикаас баруун тийш Бордооны үйлдвэрийн хажууд	Үнэлж байгаа хөрөнгөөс зүүн урагш 6 км, Биогоос цааш Сэнс толгой гэдэг газар	Үнэлж байгаа хөрөнгөөс зүүн тийш, Шувуун фабрикаас баруун урд Home Good store -ийн хажууд
Газрын хэмжээ, м2	40000.0	20000.0	30000.0
Худалдахаар зарласан үнэ, мян.төг	290000,0	92000,0	132739,7
Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	7.25	4.60	4.42
Газрын зориулалт	үйлчилгээ	үйлдвэрлэлийн	мод үржүүлгийн
Газрын эрхийн төрөл	эзэмших	өмчлөх	эзэмших
Эзэмших эрхийн хугацаа	5-15 жил	-	5-15 жил
Дэд бүтэц, инженерийн шийдэл	холбогдох боломжтой	холбогдох боломжтой	холбогдох боломжтой
Газрын хэлбэр, гадаргуугийн тэгш байдал	тэгш өнцөгт	тэгш өнцөгт	тэгш өнцөгт
Газрын сайжруулалт	төмөр хашаатай	3 тал блок хашаа, 380в цахилгаан, гүний худагтай	сул талбар газар



Мэдээллийн эх сурвалж	https://www.unegui.mn/adv/5419120_shuvuun-d-4-ga/	https://www.unegui.mn/adv/5891441_biokombinat-d-2-ga-khashaalsan-togtoi-khudagtai/	https://mle.mn/#/map/action/12642
Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо	2022.06.16	2022.06.16	2022.06.06
Зарагдсан эсэх	Зарлагдсан	Зарлагдсан	Дуудлага худалдаагаар зарагдсан
Утасны дугаар	88003917	88189901	-

Тайлбар:

Дээрх хүснэгтэд тусгагдсан жишиг хөрөнгийн мэдээллийг хөрөнгө зуучлалын “www.unegui.mn” зарын сайт болон газрын биржийн www.mle.mn сайтнаас 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 10. Газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Үнэлж буй хөрөнгө	Жишиг газар		
				1	2	3
1	Хаяг, байршил	-	Хар Үнэгний ААН газар	ХУД,13-р хороо, Шувуун фабрикт	ХУД,13-р хороо, Биокомбинат	ХУД,13-р хороо, Шувуун фабрикт
2	Мэдээлэл авсан огноо	А		2022.06.16	2022.06.16	2022.06.16
3	Зарлагдсан үнэ мян.төг	Б		290000,0	92000,0	132739,7
4	Хэлцлийн тохируулга, хувиар (%)	%		10%	10%	0%
5	Худалдсан эсвэл худалдах боломжтой үнэ, мян.төг	В=Б-Б*%		261000.0	82800.0	132739.7
6	Талбайн хэмжээ, м.кв	Г	526075.0	40000.0	20000.0	30000.0
7	Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	Д=В/Г		6.53	4.14	4.42
8	<i>Тохируулгын хүчин зүйлүүд:</i>			-		
	1	<i>байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)</i>	И1	1.00	0.95	1.00
	2	<i>дэд бүтэц (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)</i>	И2	1.00	1.00	1.00
	3	<i>гадаргуугийн тэгш байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)</i>	И3	1.00	1.00	1.00
	4	<i>газрын хэмжээ, хөрвөх чадвар (жижиг бол 1.01-1.10, ойролцоо-1, том 0.99-0.90)</i>	И4	0.90	0.90	0.90
	5	<i>эрхийн ялгааны тохируулга (өмчлөх, эзэмших, ашиглах)</i>	И5	1.00	0.88	1.00
	6	<i>барилгажилт, хэтийн төлөв (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)</i>	И6	1.00	1.00	1.00
	Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр	$E_i = \Pi_i$		0.90	0.75	0.90
9	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ, мян.төг	$M_i = D_i * E_i$		5.87	3.11	3.98
10	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн жин	К		0.36	0.29	0.36
11	Нэгж талбайн жигнэсэн үнэ, мян.төг	$JY_i = M_i * K_i$		2.09	0.90	1.42



12	Нийт жин	$HЖ = \sum K_i$	1
13	Нийт жигнэсэн үнэ, мян.төг	$HЖҮ = \sum ЖҮ_i$	4.4
14	Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ, мян.төг	$H = HЖҮ / HЖ$	4.4
15	Үнэлж буй хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ, мян.төг	$P = Г * H$	2,317,043.3

Үнэлгээний тооцооллын тайлбар:

Зарлагдсан үнэнд хийсэн тохируулга - Зар мэдээллийн дагуу лавлагаа хийсэн байдлаас харахад газар нь эрэлт болон хөрвөх чадвараас хамаарч зах зээлд санал болгосон үнээсээ буурч борлогддог. Хотын төвийн бүсээс хол байршилтай газрын хувьд борлуулагдах хэлцлийн бууруулах хувь 5-10 хувь байдгийг харгалзан жишиг газар-1, 2-ын хувьд худалдан борлуулах зарын эзэдтэй ярилцсаны дагуу хэлцлийн тохируулгыг 10 хувиар тооцлоо. Жишиг газар-3 нь дуудлага худалдаагаар зарагдсан тул тохируулга хийгээгүй.

Үнэлж байгаа газрыг **Жишиг газар-1**-тэй харьцуулахад газрын хэмжээ том тул хэмжээний тохируулгыг 0,90-ээр, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.90**

Үнэлж байгаа газрыг **Жишиг газар-2**-той харьцуулахад байршил дутуу тул 0.95-аар, газрын хэмжээ том тул хэмжээний тохируулгыг 0,90-ээр, өмчлөх эрхтэй тул 0.88-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.75**

Үнэлж байгаа газрыг **Жишиг газар-3**-тай харьцуулахад газрын хэмжээ том тул хэмжээний тохируулгыг 0,90-ээр, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.90**

Жинлэсэн тооцоолол: Нэгжийн тохируулсан үнэ, цэнүүдийн утга нилээд ялгаатай гарсан тул харьцуулалт хийгдсэн байдлыг шинжилж үзээд, бага харьцуулалт хийгдсэнд илүү, их харьцуулалт хийгдсэнд бага жин өгөх байдлаар, харьцуулалт хийгдсэн үзүүлэлтийн хувийн жинг гаргаж, жишиг хөрөнгүүдэд ноогдох жинг тооцон, жинлэж хөрөнгийн үнэлгээг гаргав.

Үнэлгээний дүн

Хар Үнэгний аж ахуйн нийт 10405,4 м² талбайтай, 18 нэрийн 37 ширхэг барилга байгууламж, 526075 кв.м эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг өртгийн хандлагаар үнэлсэн дүнг дараах хүснэгтээр нэгтгэн харуулав.

№	Хөрөнгийн нэр	Тоо	Талбайн хэмжээ, м ²	Өртгийн хандлагаарх үнэлгээний дүн, мян.төг
1	Барилга байгууламж	37	10,405,40.0	3,035,492.5
2	Газар	1	526,075.0	2,317,043.3
	Дүн			5,352,535.8



Нийслэлийн өмчид хамаарах, Хан-Уул дүүргийн 13 дугаар хороо, Туул тосгоны Салхитын ам хаягт байршилтай, Хар Үнэгний аж ахуйн нийт 10405,4 м² талбайтай, 18 нэрийн, 37 барилга байгууламж, 526075.0 м² эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн өртгийн хандлагаар үнэлж 2022 оны 06 дугаар сарын 17-ны өдрийн байдлаар зах зээлийн үнэ цэнийг **5,352,535.8 мянган төгрөг** 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 өмчлөлд байгаа, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийг зах зээлийн хандлагаар үнэлэхдээ бид нийтэд арилжаалагддаг жишиг зүйлсийн аргаар үнэ цэнийг тодорхойлсон ба тухайн хөрөнгийн үнийн мэдээлэл нь бэлэн олдоцтой байгаа ижил буюу 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

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

Алхам 1. Бид үнэлж буй хөрөнгүүдтэй харьцуулж буй хөрөнгийн худалдсан үнэ буюу жишиг болохуйц ижил төсөөтэй хөрөнгийн судалгааг идэвхитэй зах зээлийн эх сурвалжийг ашиглан хийсэн бөгөөд нэг хөрөнгийн тухайд 3 жишиг мэдээлэл байхаар зорьсон. Улаанбаатар хотын хувьд харьцангуй идэвхитэй зах зээлийн мэдээлэл олдоцтой тул идэвхитэй эх сурвалжуудаас мэдээллийг авч 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. *Байрилын тохируулга (N_1)*
2. *Чанар байдлын тохируулга (N_2)*
3. *Зориулалт, төлөвлөлтийн тохируулга (N_3)*
4. *Хүчин чадлын тохируулга (N_4)*
5. *Хийц бүтээцийн тохируулга (N_5)*
6. *Чанар байдлын тохируулга (N_6)*
7. *Цаг хугацааны хүчин зүйлсийн тохируулга (N_7)*
8. *Гадна тохижилтын тохируулга (N_8)*
9. *Хөрвөх чадварын (N_9)*

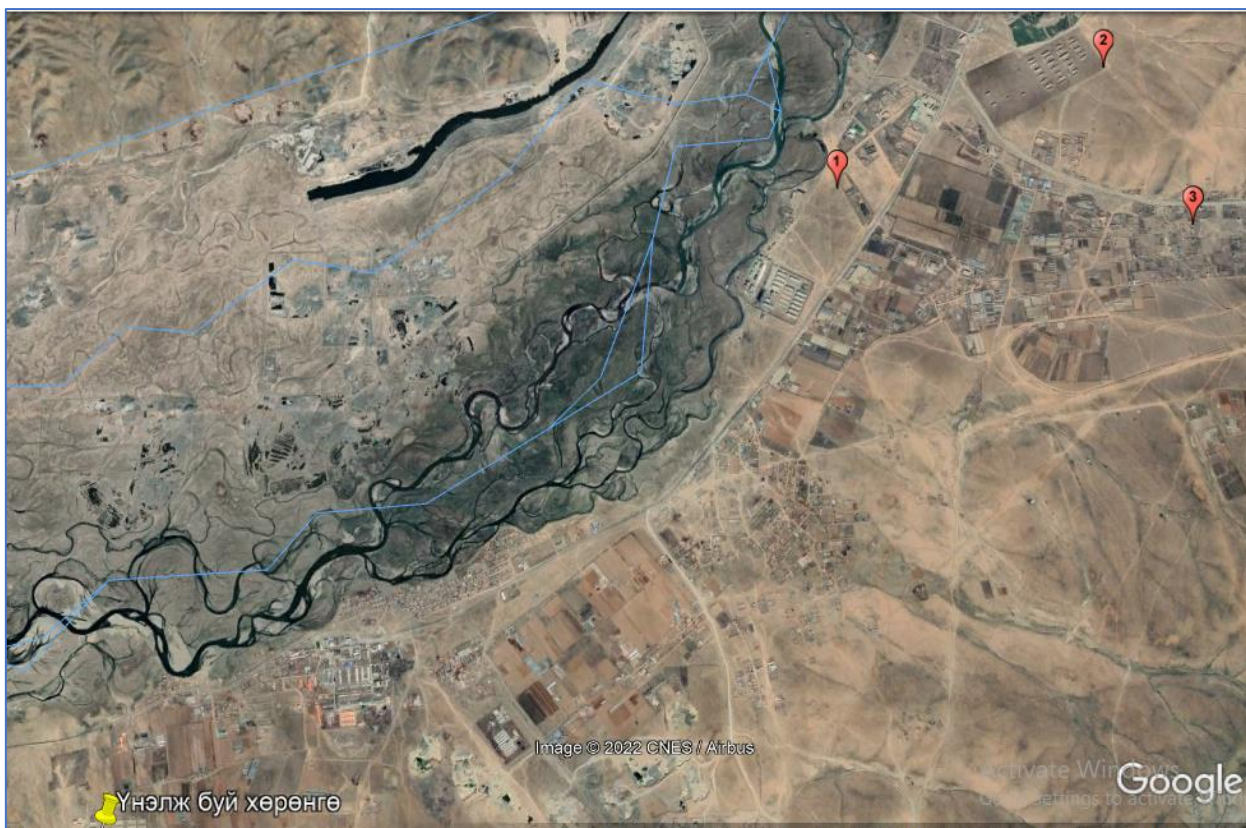
Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 9 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр бөгөөд тайлангийн хавсралтаар оруулсан тооцооллын хураангуйд бид ерөнхий итгэлцүүрийг төлөөлөл болгон оруулав. Ерөнхий итгэлцүүрийн задаргааг буюу итгэлцүүр тус бүрийн утгийг агуулсан дэлгэрэнгүй тооцоолол нь үнэлгээчний архивт үлдсэн болно.

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

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

4.2.1. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагаарх 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 9. Харьцуулсан жишиг үл хөдлөх хөрөнгийн байршил

Хүснэгт 11. ҮХХ-ийн харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Тодорхойлолт	Жишиг хөрөнгө 1	Жишиг хөрөнгө 2	Жишиг хөрөнгө 3
Хаяг	ХУД, 13-р хороо, Шувуун фабрик	ХУД, Биокомбинат	ХУД, Өлзийт
Орчны байдал	Эко спорт цогцолбор	Өлзийт рүү салдаг зам дагуу, ойрхон Багро, Шар доктор үйлдвэр	Сараагийн гэр кемп-ийн хойно
Байрлал	Үнэлж байгаа хөрөнгийн зүүн талд 4 км	Үнэлж байгаа хөрөнгийн зүүн тийш 8 км	Үнэлж байгаа хөрөнгийн зүүн урагш 6 км
Хөрөнгийн төрөл, зориулалт	үйлдвэрийн объект	Мах боловсруулах үйлдвэрийн барилгууд	хүнсний ногоо, хүлэмжийн барилгууд
Барилгын талбайн хэмжээ, м2	550.0	2038.	2000.0
Газрын талбайн хэмжээ, м2	3000.0	10000.0	28000.0
Ашиглалтанд орсон он	2010	2016	2005
Нэмэлт тайлбар	-	гүн хөлдөөх агуулах, махны зоорь, ажилчдын байртай	хүлэмжийн барилгууд
Зарласан үнэ, мян.төг	700000.0	1500000.0	1500000.0
Нэгж м2 талбайн зарлагдсан үнэ, мян.төг	1272.7	736.02	750.0
Барилгын хийц, бүтээц	бетон суурьтай, ТБ каркас, тоосгон ханатай, ТБ хавтан хучилттай	бетон суурьтай, ТБ каркас, тоосгон ханатай, ТБ хавтан хучилттай	бетон суурьтай, тоосго, шилэн ханатай



Дэд бүтэц	төвлөрсөн инженерийн шугам, сүлжээнд холбогдсон	инженерийн шугам, сүлжээнд холбогдоогүй, цахилгаан	инженерийн шугам, сүлжээнд холбогдоогүй, цахилгаантай, гүний худагтай
Гадна талбайн тохижилт	барилгын нүүрэн талд бетон талбайтай		хашаатай
Мэдээллийн эх сурвалж	https://www.unegui.mn/ad/v/6139293_shuvuun-fabrik-t-uildveriin-obekt-zarna/	https://www.unegui.mn/ad/v/6022545_uildveriin-bair-aguulakh-kholdoogch-bukhii-obekt-gazar-zarna/	https://www.unegui.mn/ad/v/6144401_khunsniinogoo-ovliin-khulemzhiin-azh-akhuinuil-azhillagaa-erkheldeg/
Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо	2022.06.07	2022.06.16	2022.06.16
Зарагдсан эсэх	зарлагдсан	зарлагдсан	зарлагдсан
Утасны дугаар	99172004	99021775	90002094

Тайлбар:

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

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

Хүснэгт 12. ҮХХ-ийн зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

Хүснэгт 13. ҮХХ-ийн зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Үнэлж буй хөрөнгө	Жишиг хөрөнгө		
				1	2	3
1	Хаяг, байршил	-	Үнэгний ААН барилгууд	ХУД, Шувуун фабрик	ХУД, Биокомбинат	ХУД, Өлзийт
2	Байрлал		Шувуун фабрикаас баруун тийш	Үнэлж байгаа хөрөнгийн зүүн талд 4 км	Үнэлж байгаа хөрөнгийн зүүн тийш 8 км	Үнэлж байгаа хөрөнгийн зүүн урагш 6 км
3	Мэдээлэл авсан огноо	А		2022.06.16	2022.06.16	2022.06.16
4	Зарлагдсан үнэ мян.төг	Б		700000,0	1500000,0	1500000
5	Зарлагдсан үнэд хийсэн тохируулга, хувиар (%)	%		10%	10%	10%
6	Худалдсан эсвэл худалдах боломжтой үнэ мян.төг	В=Б-Б*%		630000,0	1350000,0	1350000,0
7	Газрын хэмжээ, м ²		526075.0	3000.0	10000.0	28000.0
8	Барилгын хүчин чадлын хэмжээ, м.кв	Г	9561.8	550.0	2038.0	2000.0
9	Нэгж талбайн үнэ /төг/	Д=В/Г		1,145,455	662,414	675,000
10	Тохируулгын хүчин зүйлүүд:			-		
	1	байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И1	1.00	0.95	0.95
	2	нажилт (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И2	0.90	0.90	0.90



3	хийцтэл (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И3		1.10	1.10	1.10
4	инженерийн хангамж (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И4		1.00	1.00	1.00
5	ашиглалтын бэлэн байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И5		0.90	0.90	0.90
6	талбайн хэмжээ (бага бол сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, их бол муу 0.99-0.90)	И6		0.90	0.90	0.90
7	газрын үнийн нөлөөлөл (сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу бол 0.99-0.90)	И7		1.05	1.05	1.05
	Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр	$E_i = \Pi_i$		0.84	0.80	0.80
11	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ	$M_i = D_i * E_i$		964.5	529.9	539.9
12	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн жин	K		0	1	1
13	Нэгж талбайн жигнэсэн үнэ, мян.төг	$JY_i = M_i * K_i$		0.0	529.9	539.9
14	Нийт жин	$HJ = \sum K_i$	2			
15	Нийт жигнэсэн үнэ, мян.төг	$HJY = \sum JY_i$	1069.8			
16	Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ	$H = HJY / HJ$	534.9			
17	Үнэлж буй хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ /мян.төг/	$P = \Gamma * H$	5,114,564.8			

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 5-10 орчим хувиар буурч борлогддог бөгөөд хөрвөх чадвар удаан байдаг. Тиймээс үнэлгээчин хөрөнгийн хэмжээ, байрлал, ашиглах боломжийг харгалзан, мөн зарын эзэдтэй холбогдож лавласны дагуу 10 хувиар тохируулга хийлээ.

Жишиг хөрөнгө-1 -ийг үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад жишиг хөрөнгө 2010 оных ба үнэлж байгаа хөрөнгөөс 16 жилийн дараа ашиглалтанд орсон тул сайн гэж үзэж насжилтын тохируулгыг 0,9, хийцлэлээр үнэлж буй хөрөнгө нь илүү тул 1,10-аар, одоо үйл ажиллагаа явуулж байгаа тул ашиглалтын бэлэн байдал сайн тул 0,9, барилгын талбайн хэмжээ үнэлж байгаа хөрөнгөөс бага хөрвөх чадвартай сайн тул хэмжээний тохируулгыг 0,90-ээр, үнэлж байгаа хөрөнгөөс жижиг газартай тул газрын үнийн нөлөөлөл муу 1,05, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.84**

Жишиг хөрөнгө №2-ыг үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад төвлөрсөн суурин газарт, хүн амын хөдөлгөөн ихтэй хэсэгт байрлалтай тул байршлын ялгааны тохируулгыг 0,95-аар, жишиг хөрөнгө 2016 оных ба үнэлж байгаа хөрөнгөөс 22 жилийн дараа ашиглалтанд орсон тул насжилт



сайн гэж тохируулгыг 0,9-ээр, хийцлэл нь үнэлж буй хөрөнгөнөөс дутуу тул 1,10-аар, одоо үйл ажиллагаа явуулж байгаа тул ашиглалтын бэлэн байдал сайн тул 0,9, барилгын талбайн хэмжээ үнэлж байгаа хөрөнгөөс бага хөрвөх чадвартай сайн тул хэмжээний тохируулгыг 0,90-ээр, үнэлж байгаа хөрөнгөөс жижиг газартай тул газрын үнийн нөлөөлөл бага 1,05, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.80**

Жишиг хөрөнгө №2-ыг үнэлж байгаа хөрөнгөтэй харьцуулахад төвлөрсөн суурин газарт, хүн амын хөдөлгөөн ихтэй хэсэгт байрлалтай тул байршлын ялгааны тохируулгыг 0,95-аар, жишиг хөрөнгө 2016 оных ба үнэлж байгаа хөрөнгөөс 22 жилийн дараа ашиглалтанд орсон тул насжилт сайн гэж тохируулгыг 0,9-ээр, хийцлэл нь үнэлж буй хөрөнгөнөөс дутуу тул 1,10-аар, одоо үйл ажиллагаа явуулж байгаа тул ашиглалтын бэлэн байдал сайн тул 0,9, барилгын талбайн хэмжээ үнэлж байгаа хөрөнгөөс бага хөрвөх чадвартай сайн тул хэмжээний тохируулгыг 0,90-ээр, үнэлж байгаа хөрөнгөөс жижиг газартай тул газрын үнийн нөлөөлөл бага 1,05, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.80**

Жинлэсэн тооцоолол: Харьцуулж байгаа хөрөнгийн нэгжийн үнэ цэнэд хийгдсэн тохируулгын дүнг харгалзан жишиг хөрөнгө-2, 3-ын дүн ойролцоо гарсан тул "1" гэсэн жин, жишиг-1-д "0" гэсэн жин өгч, жинлэн эцэслэсэн үнэлгээг тогтоов.

Үнэлгээний дүн

Хан-Уул дүүргийн 13 дугаар хороо, Туул тосгоны Салхитын ам хаягт байршилтай, Хар Үнэгний аж ахуйн нийт 10405,4 м2 талбайтай, 18 нэрийн 37 барилга байгууламж, 526075 м2 талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 2022 оны 06 дугаар сарын 17-ны байдлаар зах зээлийн хандлагаар үнэлж зах зээлийн үнэ цэнийг **5,114,564.8 мянган төгрөг** болохыг тодорхойлов.

4.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЭЦЭСЛЭСЭН ДҮН, НЭГТГЭЛ

Нийслэлийн өмчлөлөөс 2022 онд хувьчлагдах, Хан-Уул дүүргийн 13 дугаар хороо, Туул тосгоны Салхитын ам хаягт байршилтай, Хар Үнэгний аж ахуйн нийт 10405,4 м2 талбайтай, 18 нэрийн, 37 барилга байгууламж, 526075 м2 талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн 2022 оны 06 дугаар сарын 17-ны байдлаарх зах зээлийн үнэ цэнийг үнэлгээний хоёр хандлагаар үнэлсэн үнэлгээ, эцэслэсэн дүнг доорх хүснэгтээр харуулж байна.

Хүснэгт 14. Хөрөнгийн үнэлгээний дүн

Өртгийн хандлагын үнэлгээний дүн, мян.төг	Зах зээлийн хандлагын үнэлгээний дүн, мян.төг	Эцэслэсэн үнэлгээ, мян.төг
5,352,535.8	5,114,564.8	5,114,564.8

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 **5,114,564,8** мянган төгрөг /таван тэрбум нэг зуун арван дөрвөн сая таван зуун жаран дөрвөн мянган найман зуун/-өөр тодорхойлов.

Зах зээлийн хандлагаар тооцсон үнэлгээний дүн нь өртгийн хандлагаар тооцсон дүнгээс үнэлгээний зорилго, зориулалттай илүү нийцэж байгаа бөгөөд 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, туршлага болон бусад олон объектив болон субъектив хүчин зүйлүүдээс болоод зөрүүтэй гаргах тохиолдол байдаг. Энэхүү үнэлгээний ажлын хувьд үнэлгээчин миний бие 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. Туршлагаас харахад энэ аргаар тооцоолсон дүн нь зах зээлийн түвшингээс өндөр, зарим барилгын хувьд бага гарах магадлалтай байдаг. Мөн 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:

- (a) 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 ажлыг Тэргүүлэх үнэлгээчин Ц.Сэржээ хийсэн 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:

Ц. Сэржээ

Хянаж шалгасан:

Тэргүүлэх үнэлгээчин:

Б. Эрдэнэбаатар



ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг

		
Мал эмнэлгийн барилга		Мал эмнэлгийн барилгын дотор тал
		
Мал эмнэлгийн харуулын байр		Ажилчдын байр
		
Ажилчдын байрны дотор тал	Ажилчдын байр, Г хэлбэртэй	Ажилчдын байр, 3 хэсгээс бүрдсэн
		
Ажилч/байр дунд хэсэг тааз нурсан	Ажилч/байр дунд хэсэг тааз нурсан	Аж/байр 3дахь хэсэг тааз нурсан
		
Харуул/байр, хагас хэсэг нь нурсан	Гаражын барилга	Гараж суурийн хэсэг цөмөрсөн
		
Соёлын төвийн барилга	Соёл/т-ийн хойд хэсэг	





		
Уурын зуухны барилга	Дэд станцын барилга	
		
Үнэгний байр /1 давхар/		
		
Үнэгний байр /1 давхар/		Үнэгний харуулын байр 2 давхар
		
Үнэгний харуул/байрны дотор тал		Үнэгний хар/байрны 2-р давхар руу гарсан хэсэг
		
Үнэгний байр	Үнэгний харуулын байр	Агуулах /силикат/
		



ХАВСРАЛТ 2. Жишиг газруудын мэдээлл

Газрын жишиг харьцуулсан хөрөнгө-1: https://www.unegui.mn/adv/5419120_shuvuund-4-ga/

Shuvuund 4 ga gazar

Улаанбаатар ☆

Нийтэлсэн: Өнөөдөр 16:19 Зарын дугаар: 5419120

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Шувуун фабрик**

Дүүрэг: **Хан-Уул**

Urjil shim, hors saitai 4 ga gazar. 40%-d barter sonsono. Belen mongond mash sain yarina.

290 сая ₮
380 сая ₮ солино, үн

8800-3917

Луйвраас хэрхэн сэргийл
уншаарай. Зөвлөгөөг даг
сэрэмжтэй байна уу.

Амараа

Элссэн огноо 9-р сар,

Газрын жишиг харьцуулсан хөрөнгө-2: https://www.unegui.mn/adv/5891441_biokombinat-d-2-ga-khashaalsan-togtoi-khudagtai/

Биокомбинат-д 2 га газар

Улаанбаатар ☆

Нийтэлсэн: Өчигдөр 10:21 Зарын дугаар: 5891441



8818-9901

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэ
уншаарай. Зөвлөгөө
сэрэмжтэй байна уу

Grand Prop

Элссэн огноо 12-
Зарын эзний бус

Гомдол

Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Био комбинат**

Дүүрэг: **Хан-Уул**

- 2 га, 3н тал блокон хашаатай
- 380 тог татсан, 75м гүний худаг гаргасан
- Эрүүл тэгш газартай
- Аж ахуй, газар тариалан гэх мэт бүхий л төрлөөр ашиглах боломжтой
- Байршил: ХУД, Биокомбинатаас цааш Сэнс толгой

Газрын жишиг харьцуулсан хөрөнгө-3: <https://mle.mn/#/map/auction/12642>

detail/12642

SS C... FIVE WINDS ASSET... Gmail YouTube Тусгай зөвшөөрли... Download Youtube... Лейфер Л.А. Справ... Динамик платформ Maps

НҮҮР **ДУУДЛАГА ХУДАЛДАА** ТӨСӨЛ ШАЛГАРУУЛАЛТ ХУДАЛДАА/ТҮРЭЭС ҮНИЙН МЭДЭЭ ГАЗРЫН ЗУРАГ НЭВТРЭХ

#2022-9886 - УЛААНБААТАР ХАН-УУЛ 13-Р ХОРОО

Газрын ерөнхий мэдээлэл

Газрын төрөл	Үл хөдлөх хөрөнгөгүй газар
Анхны үнэ	132,739,712 ₮
Сүүлийн үнэ	132,739,712 ₮
Явагдах хэлбэр	Цахимаар
Хаанаас зарласан	Газрын албанаас
Газрын хэмжээ	30000 м ²
Газрын зориулалт	Мод үржүүлгийн газар
Газар ашиглалтын хэлбэр	Эзэмших
Оролцогч бүртгэх хугацаа	2022-04-20 09:00:00 / 2022-04-26 15:00:00
Үнийн санал авах хугацаа	2022-04-27 09:00:00 / 2022-04-27 15:00:00
Бусад олон нийтийн хэрэгслээр зарласан талаар	Өнөөдөр сонин, www.land.ub.gov.mn - Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба
ДХ явагдах газрын хаяг	

Хавсралт зураг

Хавсралт файлууд

Хавсаргасан файл

26-25-24-23-22-21-20-19-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-7-6-5-4-3-2-1-2022.01.18 А-28 Газар эзэмшүүлж, ашиглуулах эрхийн дуудлага худалдааг зохион байгуулах тухай.pdf

татах

Хавсаргасан файл

2.3.60-ХТХ2022-00-068.pdf

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows



ХАВСРАЛТ 3. ҮХХ – ийн жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

ҮХХ-ийн жиших харьцуулсан хөрөнгө-1: https://www.unegui.mn/adv/6139293_shuvuun-fabrik-t-uildveriin-obekt-zarna/

Шувуун фабрик-т үйлдвэрийн объект

Улаанбаатар
Нийтэлсэн: 2022-06-07 11:08 Зарын дугаар: 6139293

700 сая ₮
солино, үнэ тохирно

9917-2004

Луйвраас хэрхэн сэргийлж уншаарай. Зөвлөгөөг дагаж сэрэмжтэй байна уу.

Бямбаа
Элссэн огноо 1-р сар, 1-р сар
[Зарын эзний бусад зардал](#)

[Гомдол](#)

Хуваалцах



UNEGUI.MN



Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **13-р хороолол**


Дүүрэг: **Хан-Уул**








Шувуун Фабрикт 3000м2 эзэмшил газартай төвийн дулаан цэвэр бохир ус, 380кв цахилгаан хангамжтай, 550м2 үйлдвэрийн байрыг үнэ тохиролцож зарна.








ҮХХ-ийн жиших харьцуулсан хөрөнгө-2:

https://www.unegui.mn/adv/6022545_uildveriin-bair-aguulakh-kholdoogch-bukhii-obekt-gazar-zarna/



1,5 Тэрбум ₮
үнэ тохирно


9902-1775

Луйвраас хэрхэн сэргийлж уншаарай. Зөвлөгөөг дүгнэж сэрэмжтэй байна уу.

Ганчимэг

Элссэн огноо 4-р сар
[Зарын эзний бусад...](#)

[Гомдол](#)



Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Банкны лизингтэй**

Дүүрэг: **Хан-Уул**


Байршил: **Био комбинат**

1,5 га газар



ҮХХ-ийн жиших харьцуулсан хөрөнгө-3:

https://www.unegui.mn/adv/6144401_khunsanii-nogoo-ovliin-khulemzhiin-azh-akhuin-uil-azhillagaa-erkheldeg/




1,5 Тэрбум ₮
үнэ тохирно

9000-2094

Чатлах

Vision Properties
Элссэн огноо 3-р сар, 2020
[Зарын эзний бусад зарууд](#)
[Гомдол](#)


 Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй**

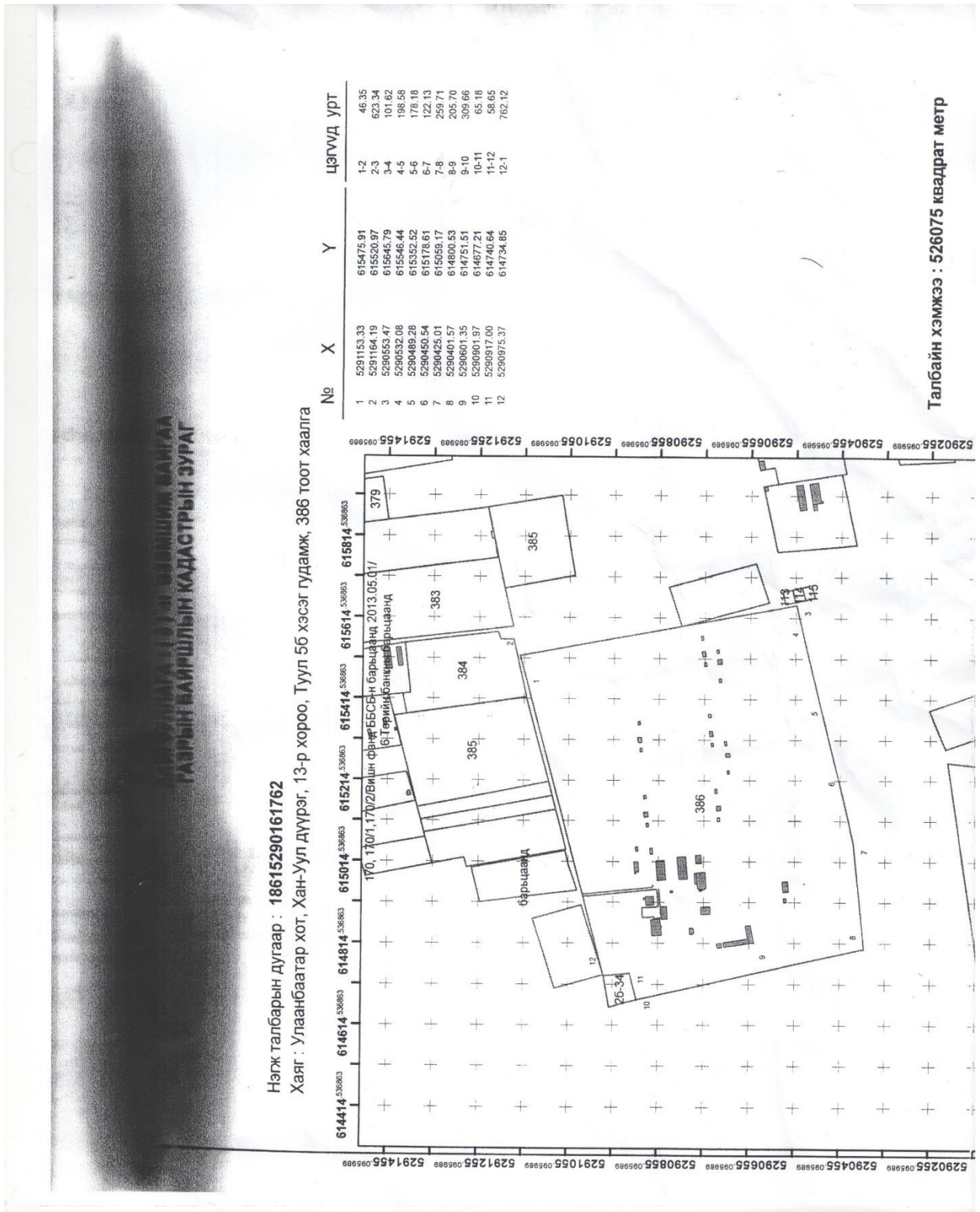
Байршил: **Өлзийт хороолол**

Дүүрэг: **Хан-Уул**

Хүнсний ногоо, Өвлийн хүлэмжийн аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэг. 2,8 га газартай тул мод үржүүлэг болон бүх төрлийн үйлдвэрлэл, агуулах хийх боломжтой . Засгийн газраас хэрэгжүүлж байгаа Хөдөө аж ахуй, хүнсний ногоо, 4 улирлын хүлэмжийн аж ахуй, эргэлтийн хөрөнгийг дэмжих гэсэн хөнгөлөлттэй зээлүүдэд хамрагдах бүрэн боломжтой Компани нь анх 2005 онд байгуулагдсан. 17 жилийн турш тогтвортой үйл ажиллагаа явуулсан. Зээлийн муу түүх байхгүй, бичиг баримтын зөрчилгүй. бартер сонирхоно. Өлзийт хороолол төв зам дагуу.



ХАВСРАЛТ 4. Газрын кадастрын зураг





ХАВСРАЛТ 5. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт



МОНГОЛ УЛС
ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН
УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ

000236851

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



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

ДААТГАЛЫН СЕРТИФИКАТ

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

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

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

Даатгалын хэлбэр: **БҮТЭЭГДЭХҮҮН, ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ХАРИУЦЛАГА**

Гэрээний дугаар: № 90C2120009980

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

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

Даатгуулагчийн өөрийн хүлээх хариуцлага: Олгохоор тооцсон хохирлын 20 %

Монгол Даатгал ХК-ийн сертификатыг батлах эрх бүхий этгээд


О.ЭРДЭНЭБУЛГАН
 ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ



МОНГОЛ ДААТГАЛ • MONGOL DAATGAL • МОНГОЛ ДААТГАЛ



ХАВСРАЛТ 6. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээ /хуулбар/

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: *Бунбага овогтой Эрдэнэбаатар*

Иргэний үнэмлэхний дугаар: *TӨ6515760*

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 дугаар тушаалын 3 дугаар хавсралт

**ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ
ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ**

Дугаар .071200016.

Иргэний ургийн овог: *Харагчууд*

Иргэний овог, нэр: *Цэвэл овогтой Сэржээ*

Иргэний үнэмлэхний дугаар: *УБ0708820*

Иргэний бүртгэлийн дугаар: *ЦБ59071161*

Үнэлгээний гэрчилгээний дугаар: _____

Иргэний хаяг: *УБ Баянзүрх 1-р хороо 12-р хороолол 38-1 тоот*

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

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

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

САНГИЙН САЙД *С.Б. Баярцогт* / **С.Б. БЯЯРЦОГТ**

УЛААНБААТАР ХОТ

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

Сангийн сайдын 20.13. оны 286 дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг 20.13. оны 12.-р сарын 20.-ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.

САНГИЙН САЙД *Ч.Улаан* / **Ч.УЛААН**

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

Сангийн сайдын 20.17. оны 7 дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг 20.17. оны 1.-р сарын 11.-ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.

САНГИЙН САЙД *Б.Чойжилсүрэн* / **Б.ЧОЙЖИЛСҮРЭН**

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

Сангийн сайдын 20.19. оны 262 дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг 20.19 оны 12-р сарын 17-ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.

САНГИЙН САЙД *Ч.Хүрэлбаатар* / **Ч.ХҮРЭЛБААТАР**