

# ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН № 27-02-03

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



*Хөрөнгийн нэр: Халуун усны барилга*

*Хөрөнгийн байршил: Нийслэлийн Сүхбаатар дүүрэг, 16-р хороо,  
Хорооны цогцолбор барилгын дэргэд*

ГҮЙЦЭТГЭГЧ “МӨНХ-ОРГИЛ ТРЕЙД” ХХК

УЛААНБААТАР ХОТ

2022 он



## МӨНХ-ОРГИЛ ТРЕЙД ХХК

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

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

**2022.06.25 № 27-02-03**

Г

Нийслэлийн Засаг даргын

тамгын газарт

Г

### Хөрөнгийн үнэлгээний тухай

2022 оны 5-р сарын 25-ны өдөр танай байгууллагатай байгуулсан НӨАУГ/202201001 тоот гэрээний дагуу Нийслэлийн өмчөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг 2022 оны 06-р сарын 21-ний байдлаар үнэлж, үнэлгээний тайланг боловсрууллаа.

“Мөнх-оргил трейд” ХХК - ийн Үнэлгээний баг нь хийсэн мэргэжлийн дүн, шинжилгээ, хязгаарлалтын нөхцөл, төсөөлөл, тусгай төсөөллийн хүрээнд Нийслэлийн Сүхбаатар дүүрэг, 16-р хороо, Хорооны цогцолбор барилгын дэргэд байршилтай, нийтийн халуун усны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлж, зах зээлийн үнэ цэнийг 106,457.6 мянган төгрөг /нэг зуун зургаан сая дөрвөн зуун тавин долоон мянга зургаан зуу/ байна гэсэн дүгнэлт гаргав.

Хүндэтгэсэн,

Б. Эрдэнэбаатар

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



## 1. ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ, ХУРААНГУЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Зөвлөх үйлчилгээний захиалагч	Нийслэлийн Засаг даргын тамгын газар
Үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэх үндэслэл	2022 оны 5 дүгээр сарын 25 – ны өдөр байгуулсан НӨАУГ/202201001 тоот гэрээ
Үнэлгээний зорилго, зориулалт	Нийслэлийн өмчлөлөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг тодорхойлох
Үнэлгээний зүйл	Нийслэлийн Сүхбаатар дүүрэг, 16-р хороо, Хорооны цогцолбор барилгын дэргэд байршилтай, 138.4 м <sup>2</sup> талбайтай, нийтийн халуун усны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө
Үнэлгээний үнэ цэнийн суурь	Зах зээлийн үнэ цэнэ
Үнэлгээний огноо	2022 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдөр
Үнэлгээний төсөөлөл	Төсөөлөл болон тусгай төсөөллүүд, хязгаарлах нөхцөлүүдийг үзнэ үү
Үнэлгээний нийт дүн:	<b>106,457.6 мянган төгрөг /нэг зуун зургаан сая дөрвөн зуун тавин долоон мянга зургаан зуу/</b>



## ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА

<b>1. ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ, ХУРААНГУЙ МЭДЭЭЛЭЛ</b>	<b>3</b>
<b>1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ</b>	<b>6</b>
1.1. Захиалагчийн талаарх мэдээлэл	6
1.2. Гүйцэтгэгчийн талаарх мэдээлэл	6
1.3. Үнэлгээний ажлын даалгавар	7
Үнэлгээний тайлагнал	8
1.4. Ажлын хамрах хүрээ	8
1.5. Үнэ цэнийн суурь	8
1.6. Үнэлгээний төсөөллүүд	11
1.7. Үнэлгээнд ашигласан нийтлэг арга зүй	12
1.7.1. Үнэлгээний аргын сонголтын талаарх тайлбар	12
1.8. Үнэлгээнд ашигласан арга зүй, баримт, мэдээллийн эх үүсвэр	13
1.9. Үнэлгээний үйл явц	13
<b>2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА</b>	<b>15</b>
2.1. Монгол улсын эдийн засгийн төлөв байдал	15
2.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгаа	16
<b>3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ</b>	<b>22</b>
3.1. Үнэлгээний хөрөнгийн тодорхойлолт	22
3.1.1. Хөрөнгийн байршлын мэдээлэл	23
3.1.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхзүйн мэдээлэл	23
3.1.3. Эзэмшил газрын мэдээлэл	24
<b>4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ</b>	<b>25</b>
4.1. Өртгийн хандлагын үнэлгээ	25
4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол	27
4.1.2. Газар эзэмших эрхийн зах зээлийн хандлагын үнэлгээ	29
4.1.3. Үл хөдлөх хөрөнгийн өртгийн хандлагаар тооцсон үнэлгээний нэгдсэн дүн	32
4.2. Зах зээлийн хандлагын үнэлгээ	32
4.2.1. Барилгын зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол	32
4.3. Үнэлгээний эцэслэсэн дүн, нэгтгэл	36
<b>5. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГ ХЭРЭГЛЭХ, ХЯЗГААРЛАХ НӨХЦӨЛ</b>	<b>38</b>
<b>6. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ</b>	<b>39</b>
ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг	40
ХАВСРАЛТ 2. Жишиг газрын Зах зээлийн мэдээлэл	41
ХАВСРАЛТ 3. Жишиг хөрөнгийн зах зээлийн мэдээлэл	44
ХАВСРАЛТ 4. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт	47
ХАВСРАЛТ 5. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээ	50



### **Тайлангийн хүснэгтийн жагсаалт**

<i>Хүснэгт 1 Барилга угсралт, их засварын ажил.....</i>	<i>16</i>
<i>Хүснэгт 2. Орон сууцны бус барилга .....</i>	<i>17</i>
<i>Хүснэгт 3. Орон сууцны түрээсийн дундаж үнэ хани /өрөөний тоогоор/.....</i>	<i>20</i>
<i>Хүснэгт 4 Орон сууцны түрээсийн үнэ хани /дүүргээр/ .....</i>	<i>20</i>
<i>Хүснэгт 5. Халуун усны барилгын мэдээлэл .....</i>	<i>22</i>
<i>Хүснэгт 6. Барилгын хийц бүтээцийн ангилал.....</i>	<i>25</i>
<i>Хүснэгт 7. Экспертийн аргаарх элэгдлийн хувь үзүүлэлт.....</i>	<i>27</i>
<i>Хүснэгт 8. Өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол .....</i>	<i>27</i>
<i>Хүснэгт 9. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл.....</i>	<i>31</i>
<i>Хүснэгт 10. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол.....</i>	<i>34</i>
<i>Хүснэгт 11. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл.....</i>	<i>35</i>
<i>Хүснэгт 12. Хөрөнгийн үнэлгээний дүн.....</i>	<i>36</i>

### **Тайлангийн зургийн жагсаалт**

<i>Зураг 1. Барилгын байгууллагын гүйцэтгэсэн барилга угсралт, их засварын ажил</i>	<i>17</i>
<i>Зураг 2. Үйлдвэр, агуулахын объектын зах зээлийн худалдах үнэ ханиийн зураглал</i>	<i>18</i>
<i>Зураг 3. Сул талбар газрын зах зээлийн худалдах үнэ ханиийн судалгаа</i>	<i>18</i>
<i>Зураг 4. Үйлдвэр, агуулахын объектын түрээсийн зах зээлийн үнэ хани</i>	<i>19</i>
<i>Зураг 5. Шинэ орон сууцны айлын тоо /2021.01 сар/</i>	<i>19</i>
<i>Зураг 6. Өндөр зэрэглэлийн орон сууцны айлын тоо /2021.01 сар/</i>	<i>19</i>
<i>Зураг 7. Бизнес зэрэглэлийн орон сууцны айлын тоо /2021.01 сар/</i>	<i>20</i>
<i>Зураг 8. Үнэлгээний хөрөнгийн байршлын мэдээлэл</i>	<i>23</i>



## 1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

### 1.1. ЗАХИАЛАГЧИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

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

### 1.2. ГҮЙЦЭТГЭГЧИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

Гүйцэтгэгч байгууллага	“Мөнх-Оргил трейд” ХХК
Гүйцэтгэгч байгууллагын албан ёсны хаяг, утас	УБ хот, ЧД, 1-р хороо, Сүхбаатарын талбай-7, МҮЭ-ийн Холбооны төв байр, 2-р давхар, 211 тоот. Утас: 70123256

Тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчид

Үнэлгээний компани нь Сангийн яамнаас олгогдсон тусгай зөвшөөрөлтэй үндсэн болон гэрээт хөрөнгийн үнэлгээчдийн багаар тус ажлыг гүйцэтгүүлсэн бөгөөд үнэлгээний багийг компанийн ерөнхий захирал, МУ – ын тэргүүлэх үнэлгээчин Б. Эрдэнэбаатар ахлан ажилласан. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн мэдээллийг хавсралт 4 – өөс харна уу. Хөрөнгийн тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчид нь Монголын Мэргэшсэн Үнэлгээчдийн Институтын гишүүд болно.

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 Захиалагчтай ямар нэг хамааралтай эсэх /урьд нь хамтран ажиллаж байсан, удирдах түвшний этгээдтэй хамаатан, садан, бусад төрлийн хобоотой/		+
2	Үнэлгээчид нь Захиалагчид ямар нэг хувьцаа, хувь оролцоотой эсэх		+
3	Үнэлгээчид нь нь Захиалагчтай урьд өмнө үүссэн өр, авлагын тооцоотой эсэх		+
4	Үнэлгээчид нь үнэлж байгаа хөрөнгийн өмчлөгч /эзэмшигч/-тэй хамааралтай эсэх /урьд нь хамтран ажиллаж байсан, удирдах түвшний этгээдтэй хамаатан, садан, бусад төрлийн хобоотой/		+
5	Үнэлгээчид нь үнэлж байгаа хөрөнгийн өмчлөгч /эзэмшигч/ хуулийн этгээдэд ямар нэг хувьцаа, хувь оролцоотой эсэх		+



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

### *Мэргэшсэн үнэлгээчдийн талаарх мэдээлэл*

Нэр	Албан тушаал	Үнэлгээний чиглэлээр ажилласан жил	Тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаар	Ажлын оролцоо
Б.Эрдэнэбаатар	Захирал	25	07120004	Үнэлгээг хийсэн

### **1.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ АЖЛЫН ДААЛГАВАР**

Үнэлгээний ажлын даалгавар нь Захиалагчтай байгуулсан 2022 оны 05-р сарын 25-ны өдрийн НӨАУГ/202201001 тоот гэрээний 1-р зүйлийн дагуу дараах байдлаар тодорхойлогдоно. Үүнд:

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

### *Үнэлгээний зүйл*

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

### *Үнэлгээний зорилго*

Нийслэлийн Өмчөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгүүдийн нэг бөгөөд Нийслэлийн Сүхбаатар дүүрэг, 16-р хороо, Хорооны цогцолбор барилгын дэргэд байршилтай, 138.4 м<sup>2</sup> талбайтай, нийтийн халуун усны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг тодорхойлох

### *Үнэлгээний зориулагдсан хэрэглэгч, хэрэглээ*

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

### *Үнэлгээний хугацаа*

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

Үнэлгээний огноо: 2022.06.21.



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

### *Үнэлгээний тайлагнал*

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

#### **1.4. АЖЛЫН ХАМРАХ ХҮРЭЭ**

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

#### *Ажлын хамрах хүрээний өөрчлөлт*

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

#### *Хөрөнгийн үнэлгээнд баримталсан ҮОУС-ууд*

Энэхүү үнэлгээнд дараах стандартуудыг баримталсан. Үүнд:

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

#### **1.5. ҮНЭ ЦЭНИЙН СУУРЬ**

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

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

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





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

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

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

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

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

(д) **“Бэлэн байгаа борлуулагч”** нь ямар ч хамаагүй үнээр борлуулахаар хэт хүссэн буюу албадлагын дагуу борлуулагч эсвэл одоогийн зах зээлийг ул үндэслэлтэйгээр харгалзан үзэхгүйгээр үнэ тогтоож буй этгээдийн аль нь ч биш юм. Бэлэн байгаа



борлуулагч нь зохих маркетинг, сурталчилгаа хийгдсэний дараа нээлттэй зах зээлээс олж авах хамгийн сайн үнэ бүхий зах зээлийн нөхцлөөр хөрөнгийг борлуулах сэдэл санаачлагатай байдаг, гэхдээ уг сайн үнэ нь хэд ч байж болох юм. Бэлэн байгаа борлуулагч бол таамагласан эзэн бөгөөд жинхэнэ бодит эзний үнэн бодит нөхцөл байдал нь энэхүү хэлэлцүүлгийн хэсэг болохгүй.

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

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

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



*бэлэн боломжтой байгаа зах зээлийн хамгийн сайн мэдээллийн дагуу үйл ажиллагаагаа явуулдаг.*

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

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

### **Үнэлгээнд хэрэглэсэн валют**

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

### **1.6. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТӨСӨӨЛЛҮҮД**

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

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

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

- Бид бүх тохиолдолд үл хөдлөх хөрөнгийн тодорхойлолт, эрхзүйн болон тоон мэдээлэлтэй холбоотой Захиалагчаас ирүүлсэн мэдээллийг үнэн зөв, найдвартай гэж үзсэн;
- Үл хөдлөх хөрөнгө нь чөлөөтэй, бүх барьцаа, дарамтаас ангид байна гэж төсөөлсөн;
- Зах зээлд оролцогчдоос цуглуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн харьцуулах боломжтой мэдээлэл нь үнэн зөв, баталгаажуулах боломжтой гэж үзсэн.



- Тухайн үл хөдлөх хөрөнгөд оршин буй сөрөг нөхцлийг арилгаж, засаж, сайжруулснаар хэвийн ашиглах нөхцөлийг хангах боломжтой гэж төсөөлөв.
- Аливаа “давагдашгүй хүчин зүйл”-ийн нөлөөлөл байхгүй.

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

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

### **1.7.1. Үнэлгээний аргын сонголтын талаарх тайлбар**

ҮОУС2020 -105-ын 10.4 дэх догол мөрд “Хөрөнгийн үнэлгээний хувьд, ялангуяа үнэлгээчин нь тухайн үнэлгээний гэрээт ажлын бодит байдал ба нөхцөл байдлуудыг харгалзан үзсэнээр нэг аргыг үнэн зөв бөгөөд найдвартай гэдэгт өндөр түвшний итгэлтэй байгаа тохиолдолд нэгээс олон арга ашиглахыг үнэлгээчнээс шаарддаггүй. Гэвч ялангуяа нэг аргын хувьд бодит баримтын буюу ажиглалтын хангалттай орцууд байхгүй тохиолдолд үнэлгээчин нь найдвартай дүгнэлт гаргахын тулд олон хандлагууд ба аргуудын хэрэглээг, мөн түүнчлэн үнэ цэнийн үзүүлэлтийг гаргахдаа харгалзан үзвэл зохистой ба ашиглаж болох нэгээс олон хандлага буюу аргыг авч үзвэл зохино. Нэгээс олон хандлага ба аргыг эсвэл нэг хандлагын хүрэн дэх олон аргуудыг ашигласан тохиолдолд тэдгээр олон хандлагууд ба/буюу аргуудад үндэслэсэн үнэ цэнийн дүгнэлт нь ул үндэслэлтэй байвал зохистой бөгөөд үнэлгээчин нь тэдгээр өөр өөр үнэ цэнүүдийг дундажлахгүйгээр, харин шинжилж, тохируулах замаар нэг дүгнэлтэнд хүргэсэн үйл явцаа үнэлгээний тайланд тусган илэрхийлвэл зохино.” гэж заасан байдаг

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

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

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

### ***Үнэлгээний зүйлийн хамгийн сайн ашиглалт***

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



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

- Өмчлөгч нь үл хөдлөх хөрөнгүүдийг өмчлөх эрхийг баталгаажуулсан, өөрийн үйл ажиллагаанд бүрэн ашиглах эрхтэй,
- Үнэлгээ хийгдэж буй үл хөдлөх хөрөнгийн шинж чанар, бүтэц байршил нь одоогийн ашиглалтын дагуу ашиглахад нэн тохиромжтой байна.

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

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

#### *ҮОУС-ын гажилт*

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

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

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

#### *Захиалагчаас гаргаж өгсөн мэдээллүүд*

- 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн жасгаалт, тодорхойлолт

#### *Үнэлгээнд ашигласан хууль эрхзүй, арга зүйн материалууд*

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

#### *Зах зээлийн болон бусад ашигласан мэдээллийн эх сурвалж*

- [www.mongolbank.mn](http://www.mongolbank.mn) /валютын ханшийн мэдээлэл/,
- [www.unegui.mn](http://www.unegui.mn) гэх мэт дотоодын зарын интернет сайтууд,

#### **1.9. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ҮЙЛ ЯВЦ**

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



1. Үнэлгээ хийх төлөвлөгөө, хөтөлбөрийг боловсруулж, баталгаажуулсан.
2. Үнэлгээний ажлын талаарх захиалагчийн шийдвэр, үнэлгээний зүйлтэй холбоотой бүрдүүлж өгсөн баримт, мэдээлэлтэй танилцаж, шаардлагатай баримт бичиг, холбогдох материалыг нэмэлтээр гаргуулан авсан.
3. Үнэлгээний ажлын даалгаврын талаар уулзалтыг 2022 оны 06-р сарын 06-ны өдөр НӨХГ-ын удирдлагуудтай хийж, ажлын цар хүрээг тодорхойлсон.
4. Үнэлгээний зүйлтэй үнэлгээчин нь 2022 оны 06-р сарын 17-ны өдөр биечлэн танилцаж, шаардагдах үзлэг, хэмжилт, тодруулгыг хийсэн.
5. Хөрөнгийн үнэлгээний стандарт, аргачлал, журам, норм норматив болон шаардлагатай бусад материал бэлтгэж, ажлын төлөвлөгөө гаргасан.
6. Үнэлгээний зүйлийн талаарх захиалагчийн өгсөн мэдээлэл, хөрөнгийн ашиглалтын хугацаа, холбогдох баримт бичгүүд, ижил төстэй хөрөнгийн зах зээлийн үнийн мэдээллийг үндэслэн, ажлын төлөвлөгөө, хуваарийн дагуу үнэлгээг хийж гүйцэтгэв.



## 2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА

### 2.1. МОНГОЛ УЛСЫН ЭДИЙН ЗАСГИЙН ТӨЛӨВ БАЙДАЛ

Улс орны өнөөгийн байдлын голлох хүчин зүйлүүдийг онцолбол:

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



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

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

## 2.2. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА<sup>1</sup>

Барилга угсралт, их засварын ажил 2021 оны эхний 9 сард 17.2 хувиар буурсан байна. Барилга угсралт, их засварын ажил 2021 оны эхний 9 сарын урьдчилсан гүйцэтгэлээр 3.2 их наяд төгрөг болж, 3.1 /97.3%/ их наяд төгрөгийн ажлыг дотоодын барилгын байгууллага, 87.1 /2.7%/ тэрбум төгрөгийн ажлыг гадаадын барилгын байгууллага гүйцэтгэсэн байна.

Хүснэгт 1 Барилга угсралт, их засварын ажил

Тэрбум.төгрөг	2018 он	2019 он	2020 он	2021 он	2021/2020
	1-9 сар	1-9 сар	1-9 сар	1-9 сар	1-9 сар
Нийт	<b>3 458.6</b>	<b>3 929.4</b>	<b>3 898.6</b>	<b>3 229.7</b>	<b>82.8</b>
Дотоодын байгуулга	2 881.0	3 667.9	3 813.5	3 142.6	82.4
Төрийн	44.9	89.8	371.8	253.4	68.1
Хувийн	2 813.7	3 558.5	3 381.8	2 855.3	84.4
Гадаадтай хамтарсан	22.4	19.6	59.8	33.9	56
Гадаадын байгууллага	577.6	261.5	85.1	87.1	102.3

Барилга угсралт, их засварын ажил 2021 оны эхний 9 сарын урьдчилсан гүйцэтгэлээр өмнөх оны мөн үеэс 668.9 /17.2%/ тэрбум төгрөгөөр буурахад дотоодын барилгын байгууллагын

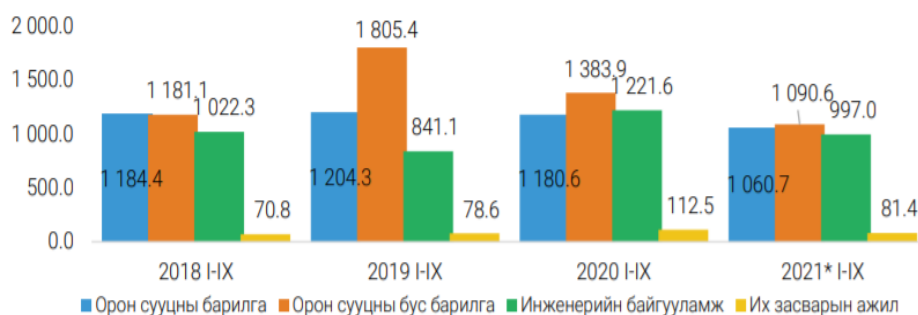
<sup>1</sup>Тэнхлэг зууч ХХК





гүйцэтгэсэн барилга угсралт, их засварын ажил 670.9 /17.6%/ тэрбум төгрөгөөр буурсан нь нөлөөлөв.

Дотоодын барилгын байгууллагаас хувийн байгууллагын гүйцэтгэсэн барилга угсралт, их засварын ажил 2.9 их наяд төгрөг болж, өмнөх оны мөн үеэс 526.5 /15.6%/ тэрбум төгрөгөөр, төрийн байгууллагын гүйцэтгэсэн барилга угсралт, их засварын ажил 253.4 тэрбум төгрөг болж, өмнөх оны мөн үеэс 118.5 /31.9%/ тэрбум төгрөгөөр, гадаадтай хамтарсан байгууллагын барилга угсралт, их засварын ажил 33.9 тэрбум төгрөг болж, 25.9 /43.3%/ тэрбум төгрөгөөс тус тус буурсан байна.



Зураг 1. Барилгын байгууллагын гүйцэтгэсэн барилга угсралт, их засварын ажил

Энэ оны эхний 9 сарын байдлаар барилга угсралт, их засварын ажлын 33.8 хувийг орон сууцны бус барилга /үйлдвэрлэл, агуулах, үйлчилгээ гэх мэт/, 32.8 хувийг орон сууцны барилга, 30.9 хувийг инженерийн барилга, байгууламж 2.5 хувийг их засварын ажил эзэлж, өмнөх оны мөн үеэс орон сууцны барилгын ажлын эзлэх хувь 2.6 нэгж хувиар өссөн бол орон сууцны бус барилгын эзлэх хувь 1.7 нэгж хувиар, инженерийн барилга, байгууламжийн 0.5 нэгж хувиар, их засварын ажлынх 0.4 нэгж хувиар тус тус буурсан байна.

Хүснэгт 2. Орон сууцны бус барилга

Тэрбум.төгрөг	2018 он	2019 он	2020 он	2021 он	2021/2020
	1-9 сар	1-9 сар	1-9 сар	1-9 сар	1-9 сар
Орон сууцны бус барилга	1181.1	1805.4	1383.9	1090.6	78.8
Үйлдвэрийн	574.5	937.3	534.2	564.3	105.6
Худалдаа, үйлчилгээний	179.6	104.8	94.2	78.8	83.7
Эмнэлэгийн	87.1	102.0	64.1	44.2	68.9
Сургууль, соёлын	183.2	420.4	422.4	255.7	60.5
Бусад /агуулах г.м/	156.7	240.9	269.0	147.6	54.9

Орон сууцны бус барилгын ажлын гүйцэтгэл 2021 оны эхний 9 сарын урьдчилсан гүйцэтгэлээр 1.1 их наяд төгрөг болж, өмнөх оны мөн үеэс 293.4 /21.2%/ тэрбум төгрөгөөр буурсан байна. Үүнд, сургууль, соёлын барилгынх 166.7 /39.5%/ тэрбум төгрөгөөр, бусад барилгынх 121.4 /45.1%/ тэрбум төгрөгөөр, эмнэлэгийн барилгынх 20.0 /31.1%/ тэрбум төгрөгөөр, худалдаа, үйлчилгээний барилгынх 15.4 /16.3%/ тэрбум төгрөгөөр тус тус буурсан



нь нөлөөлсөн байна. Улаанбаатар хотод 2021 оны эхний 9 сарын урьдчилсан гүйцэтгэлээр 1.2 их наяд төгрөгийн барилга угсралт, их засварын ажил хийгдсэн нь улсын дүнд 37.8 хувийг эзэлж, өмнөх оны мөн үеэс 4.2 нэгж хувиар буурсан байна.

Судалгаанд хамрагдсан мэдээллийн хувьд 1 м.кв талбайн хамгийн өндөр үнэ 2,009 мян.төгрөг, хамгийн бага үнэ 1,316 мян.төг, дундаж үнэ 1,635 мян.төг, голч утга буюу медиан 1,563 мян төгрөг ба дундаж үнийг хамгийн өндөр үнэтэй харьцуулахад 22.13 хувиар бага, хамгийн бага үнэтэй харьцуулахад 24.23 хувиар их харин медианыг хамгийн өндөр үнэтэй харьцуулахад 25.56 хувиар бага, хамгийн бага үнэтэй харьцуулахад 18.75 хувиар их байна.



Max	2,099
Min	1,316
Average	1,635
Median	1,563

Зураг 2. Үйлдвэр, агуулахын объектын зах зээлийн худалдах үнэ ханшийн зураглал

### Сул талбар, хоосон газрын худалдан борлуулах үнэ ханшийн судалгаа

Судалгаанд хамрагдсан үйлдвэрлэл, агуулахын зориулалтаар олгогдсон эзэмших эрхтэй сул талбар, хоосон газрын мэдээллийн хувьд 1 м.кв талбайн хамгийн өндөр үнэ 340 мян.төгрөг, хамгийн бага үнэ 38 мян.төг, дундаж үнэ 128 мян.төг, голч утга буюу медиан 106 мян төгрөг ба дундаж үнийг хамгийн өндөр үнэтэй харьцуулахад 62.3 хувиар бага, хамгийн бага үнэтэй харьцуулахад 241.8 хувиар их харин медианыг хамгийн өндөр үнэтэй харьцуулахад 68.8 хувиар бага, хамгийн бага үнэтэй харьцуулахад 183.3 хувиар их байна.



Max	340
Min	38
Average	128
Median	106

Зураг 3. Сул талбар газрын зах зээлийн худалдах үнэ ханшийн судалгаа

Судалгаанд хамрагдсан үйлдвэрлэл, агуулахын зориулалттай объектын 1 м.кв талбайн зах зээлийн түрээсийн хамгийн өндөр үнэ 31.12 мян.төгрөг, хамгийн бага үнэ 5.13 мян.төг, дундаж үнэ 14.53 мян.төг, голч утга буюу медиан 11.90 мян төгрөг ба дундаж үнийг хамгийн



өндөр үнэтэй харьцуулахад 53.3 хувиар бага, хамгийн бага үнэтэй харьцуулахад 183.3 хувиар их харин медианыг хамгийн өндөр үнэтэй харьцуулахад 61.7 хувиар бага, хамгийн бага үнэтэй харьцуулахад 132.1 хувиар их байна.

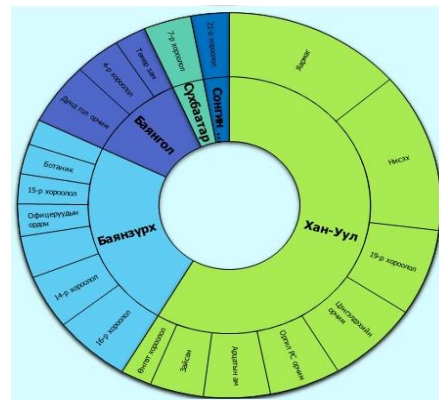


Max	31.12
Min	5.13
Avarege	14.53
Median	11.90

Зураг 4. Үйлдвэр, агуулахын объектын түрээсийн зах зээлийн үнэ хани

Улаанбаатар хотод захиалга авч буй 38,821 айлын орон сууц нь 8 дүүрэг 52 хороололд төслөө хэрэгжүүлж байгаа бөгөөд хамгийн олон айлын орон сууцны төсөл хэрэгжиж буй 20 хороололд нийт айлын 81.24 хувь хамрагдаж байна. Үүнээс Хан-Уул дүүрэгт 19,237 айл буюу нийт айлын 49.55 хувь хамрагдаж байна.

Улаанбаатар хотод захиалга авч буй Хан-Уул дүүрэг байрлалтай нийтийн орон сууцны дундаж үнэ ханш 1.5-4.8 сая төгрөгийн хооронд байна.



Зураг 5. Шинэ орон сууцны айлын тоо /2021.01 сар/

Улаанбаатар хотод хэрэгжиж буй ӨНДӨР ЗЭРЭГЛЭЛ-ийн орон сууцны төслийн хувьд 58.6 хувь нь Хан-Уул дүүрэг, 26.4 хувь нь Сүхбаатар дүүрэгт, үлдсэн 15.0 хувь нь Баянзүрх дүүрэгт хэрэгжиж байна.

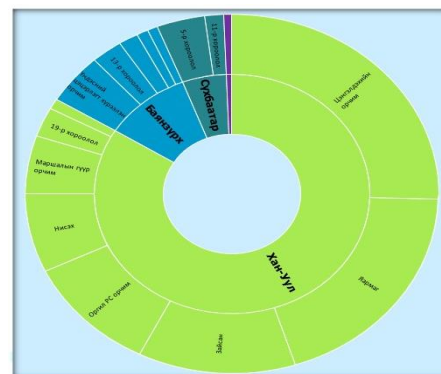
Дундаж үнэ ханшийн хувьд Хан-Уул дүүргийн цэнгэлдэх орчим, Сүхбаатар дүүргийн элчингийн хороолол, 5 дугаар хороололд хамгийн өндөр үнэтэй буюу 1 м.кв талбайн үнэ 7.0 сая гарсан байна. Хамгийн бага үнэтэй нь Сүхбаатар дүүргийн 11 хороолол, Хан-Уул дүүргийн яармагт байна.



Зураг 6. Өндөр зэрэглэлийн орон сууцны айлын тоо /2021.01 сар/



Дүүрэг	Хорооллын нэр	Айл/тоо	Дундаж үнэ, мян.төг
Баянзүрх дүүрэг	12-р хороолол	68	3,100.00
	15-р хороолол	80	5,500.00
	Дүнжингарав орчим	128	3,200.00
	13-р хороолол	208	3,950.00
	Үнд.цэцэрлэгт хүрээлэн	384	3,125.00
Сүхбаатар дүүрэг	11-р хороолол	126	2,525.00
	5-р хороолол	314	5,100.00
Хан-Уул дүүрэг	Нүхт	80	2,900.00
	19-р хороолол	224	4,300,000
	Маршалын орчим	440	3,650,000
	Нисэх	600	2,160,000
	Оргил РС орчим	890	4,273,404
	Зайсан	1,044	3,850,000
	Яармаг	1,649	3,221,875
	Цэнгэлдэхийн орчим	2,150	3,550,000
	ЧД-ийн 40, 50 мянгат	55	5,500,000



Зураг 7. Бизнес зэрэглэлийн орон сууцны айлын тоо /2021.01 сар/

Орон сууцны түрээсийн үнийн мэдээллийг 2021 оны 1 дүгээр сард түрээслэхээр зарлагдсан 450 орчим зарын дундажаас өрөөний тоогоор дундаж үнийг тооцоолж гаргав. Түрээсийн дундаж үнэ өнгөрсөн оны мөн сараас 9.77 хувиар өсч, өнгөрсөн сараас 3.84 хувиар буурсан байна.

Хүснэгт 3. Орон сууцны түрээсийн дундаж үнэ хани /өрөөний тоогоор/ төгрөгөөр

Өрөөний тоо	2020.01 сар	2020.12 сар	2021.01 сар	Өмнөх сараас	Өмнөх оны мөн үеэс
1 өрөө	592,728	550,000	620,231	12.77%	4.64%
2 өрөө	829,970	902,561	958,450	6.19%	15.48%
3 өрөө	1,357,639	1,548,546	1,465,076	-5.39%	7.91%
4 өрөө	2,498,056	3,024,095	2,750,117	-9.06%	10.09%
Дундаж үнэ	1,319,598	1,506,300	1,448,469	-3.84%	9.77%

Хүснэгт 4 Орон сууцны түрээсийн үнэ хани /дүүргээр/ төгрөгөөр

Дүүрэг	1 өрөө	2 өрөө	3 өрөө	4 өрөө
Баянгол	587,500	739,429	1,055,882	1,000,000
Баянзүрх	720,000	825,366	1,426,000	2,144,444
Сонгинохайрхан	475,000	659,091	793,750	-
Сүхбаатар	600,000	1,308,065	2,165,000	3,889,474
Хан-Уул	538,889	1,093,750	1,693,571	3,341,667
Чингэлтэй	800,000	1,125,000	1,700,000	3,375,000
Дундаж үнэ	620,231	958,450	1,472,367	2,750,117



Улаанбаатар хотод түрээсийн үнэ өрөөний тооноос хамааран харилцан адилгүй байгаа бөгөөд 2021 оны байдлаар 1 өрөө 620.2 мян.төгрөг, 2 өрөө 958.4 мян.төг, 3 өрөө 1.5 сая төгрөг, 4 өрөө орон сууцны түрээсийн үнэ 2.7 сая төгрөг, дунджаар 1.44 сая төгрөг байна.

Барилгын салбарын хөөсрөлтийн үеийн гол процесс нь худалдан авагч нарын дунд амьдрах, үйлдвэрлэл үйлчилгээ эрхлэх объектоо сайжруулахаас илүү, хөрөнгө оруулалт маягаар худалдан авч үнийг өсгөж байгаад зарж ашиг олох сонирхол давамгайлдаг тул энэ нь эрэлтийг улам өсгөн цаашлаад үл хөдлөх хөрөнгийн үнийг илүү хурдтай өсгөдөг. Банкны хувьд ч хөрөнгийн үнэ өсч байгаа тул барьцааны хөрөнгийн үнэ цэнэ өснө гэж тооцоолон зээлийн шаардлагуудаа зөөллөж, зээлийн нийлүүлэлтийг нэмж мөн л үнэ өсөхөд нөлөөлдөг байна.

ҮХХ-ийн эрэлт, нийлүүлэлтэнд нөлөөлөх гол хүчин зүйлсийг харвал:

Эрэлтэнд нөлөөлөх гол хүчин зүйлс:

- Эдийн засгийн өсөлт-ажил эрхлэлт
- Демографик
- Ипотекийн зээлийн хүүгийн төвшин

Нийлүүлэлтэд нөлөөлөх хүчин зүйлс:

- Барилгын материалын үнэ ханнш, зардал
- Барилгын зээлийн хүү /бодлогын хүүтэй уялдаатай/
- Барилга барих дүрэм журам.



### 3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Энэхүү үнэлгээнд Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй үл хөдлөх хөрөнгө болох Нийслэлийн Сүхбаатар дүүргийн 16-р хороо, Хорооны цогцолбор барилгын дэргэд байршилтай, нийтийн халуун усны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө хамрагдсан.

#### 3.1. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХӨРӨНГИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Хүснэгт 5. Халуун усны барилгын мэдээлэл

1. Барилгын ерөнхий мэдээлэл			
		<u>Хөрөнгийн код:</u>	
		<u>Улсын бүртгэлийн дугаар:</u>	
		<u>Байршил:</u> Сүхбаатар дүүрэг, 16-р хороо, Хорооны цогцолбор барилгын дэргэд байршилтай, Нийтийн халуун усны барилга	
		<u>Зориулалт:</u> Нийтийн халуун усны үйлчилгээ	
		<u>Төлөвлөлт:</u> Нийтийн халуун усны барилга	
		<u>Ашиглалтанд орсон он:</u> 2005 он	
		<u>Ашиглалтын нөхцөл:</u> Өнөөдрийн байдлаар ашиглалтгүй байна /цэвэр усны гүний худгийн усны нөөц нь дууссан тул үндсэн зориулалтаар нь ашиглах боломжгүй болно/.	
		<u>Чанар байдал:</u> Дунд	
2. Барилгын талбайн үзүүлэлт		3. Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон	
Гадна хэмжилтээр тооцсон талбай (м2)	138.4	Цахилгаан	Төвлөрсөн
Тэнхлэгээрх талбай (кв.м)	127.3	Халаалт	Нам даралтын зуухаар халдаг, тоногдсон
Ашигтай талбай (кв.м)	115.7	Цэвэр ус	Гүний худагтай, усны нөөц нь дууссан
Суурийн хэмжээ (кв.м)	138.4	Бохир ус	Бохирын цооногтой
Давхрын тоо	1	Агааржуулалт	Энгийн /стандарт/
4. Барилгын бүтээц			
Бүтээц	Хийц	Чанар байдал	
Суурь	Цутгамал төмөр бетон суурьтай	Дунд. Халаалтын систем нам даралтын зуухны төхөөрөмжүүд тоногдсон, бүргэд хаалга эвдэрсэн байна.	
Хана	64 см зузаан тоосгон хана		
Багана	Үгүй		
Хучилт	Төмөр бетон хавтан		
Дээвэр	Модон шувуу нуруу бүхий төмөр дээвэртэй		
Цонх	Модон армтай цонхтхй		
Хаалга	Гадна хаалга нь бүргэд хаалгатай, эвдэрсэн		

Барилгын талбайн гадна ханаар хэмжсэн хэмжилтийн дүн

Үзүүлэлт	Урт, метр	Өргөн, метр	Талбай хэмжээ м <sup>2</sup>
Халуун усны барилга	12.6	9.9	124.74
Хойд талын өрөө	3.8	3.6	13.68
<b>Нийт талбай, м<sup>2</sup></b>	-	-	<b>138.42</b>



### *Хөрөнгийн ашиглалтын байдал*

Уг үл хөдлөх хөрөнгийг өнөөдрийн байдлаар удаан хугацаанд ашиглаагүй, байгаа бөгөөд халаалтын систем нам даралтын зуухны төхөөрөмжүүд тоногдсон, бүргэд хаалга эвдэрсэн байдалтай байна.

#### **3.1.1. Хөрөнгийн байршлын мэдээлэл**

Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүргийн 16-р хорооны нутаг дэвсгэрт, 16-р хорооны цогцолбор барилгын дэргэд, төв замын зүүн талд, төв зам талаасаа эхний эгнээнд, зам руу харсан хаалгатай. Уг үл хөдлөх хөрөнгийн байршлын зургийг “Google Earth” программаас татснаар доор оруулав.



*Зураг 8. Үнэлгээний хөрөнгийн байршлын мэдээлэл*

#### **3.1.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхзүйн мэдээлэл**

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

Энэхүү үнэлгээнд уг үл хөдлөх хөрөнгийн Нийслэлийн өмчлөлийн гэсэн тусгай төсөөллийг хийсэн.



### **3.1.3. Эзэмшил газрын мэдээлэл**

Үнэлж буй үл хөдлөх хөрөнгөд хамааралтай газрыг Төрийн байгууллагын газар эзэмших эрхийн 2014 оны 12-р сарын 15-ны өдрийн 000434515 дугаартай гэрчилгээгээр Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын Тамгын газарт 15-н жилийн хугацаатай Хороо, Өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсгийн зориулалтаар олгосон байна. Газрын талбай 281.0 м<sup>2</sup> болно.





## 4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Бид гэрээт ажлын нөхцөл, зорилгын дагуу 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгүүдээс Нийслэлийн Сүхбаатар дүүрэг, 16-р хороо, Хорооны цогцолбор барилгын дэргэд байршилтай, 138.4 м<sup>2</sup> талбайтай, нийтийн халуун усны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд тусдаа бие даасан хөрөнгийн үнэлгээний тайлан боловсруулсан бөгөөд гэрээт ажлын зорилгын дагуу 2022 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн байдлаарх зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлов.

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

### 4.1. ӨРТГИЙН ХАНДЛАГЫН ҮНЭЛГЭЭ

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

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

*Хүснэгт 6. Барилгын хийц бүтээцийн ангилал*

Ангилал	Даацын хийц, бүтээц	Хана	Хучилт
A	Төмөр бетон арагт бүтээц	Тоосго, блокан дүүргэгчтэй	Цугтамал бетон хучилт
B	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон
C	Холимог (бетон бүс зүрхэвчтэй) бүтээц	Даацын тоосго, блокан дүүргэгчтэй	Угсармал, цугтамал
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 (И<sub>1</sub>)*– дүрмийн 17-д заасны дагуу барилгын өндрийг орон сууцны барилгад 3.3 метр, олон нийт үйлчилгээний барилгад 3.6 метр,



- үйлдвэрийн барилгад 4.5 метрээр нэгжийн жишиг өртгийг тооцсон бөгөөд илүү гарсан 1 метр тутамд 5 хувиар өсгөнө.
2. Байгалийн хүчин зүйлсийн итгэлцүүр (И<sub>2</sub>)- дүрмийн 23-д заасны дагуу байгалийн хүчин зүйлийн илтгэлцүүрийг Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалаар батлагдсан “Жишиг үнэлгээний аргачлал”-ын 1 дүгээр хавсралтыг ашиглан хөрөнгийн байршлаас хамааруулан сонгон хэрэглэв.
  3. Инженерийн шугам сүлжээний итгэлцүүр (И<sub>3</sub>)- дүрмийн 19-д заасны дагуу инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын илтгэлцүүрийг *цахилгаанаас бусад шийдэлгүй барилгын хувьд 0.75-аар, хэсэгчилсэн төвлөрсөн болон бие даасан шийдэлтэй, нам даралтын зуухаар халдаг нөхцөлд 0.95-аар, иж бүрэн төвлөрсөн холболттой болон бие даасан шийдэлтэй нөхцөлд 1.0-ээр* сонгон хэрэглэнэ.
  4. Тэнхлэгээр талбайн итгэлцүүр (И<sub>4</sub>) – дүрмийн 20-д заасны дагуу хэрэв барилгын гадна ханын гадна гадаргуу хоорондын зайг үндэслэн нийт талбайг тодорхойлсон үед барилгын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг ханын *510 мм-ийн зузаан хүртэл 0.94-өөр, 640 мм-ийн зузаантай бол 0.92-оор бууруулан* тооцно. Барилгын талбай нь нийт ашигтай талбайгаар тооцогдсон нөхцөлд 1.10 гэсэн илтгэлцүүрээр тохируулга хийнэ.
  5. Аж ахуйн аргаар баригдсан зөвшөөрлийн итгэлцүүр (И<sub>5</sub>) – дүрмийн 21-д заасны дагуу “Барилгын тухай хууль”-ийн 40.1.24, 10.1.1-д заасан зөвшөөрөл шаардахгүй ангилалд багтах, хот, аймгийн төвийн гэр хороолол, зуслан, сум бригадад аж ахуйн аргаар баригдсан барилгуудыг барилга угсралтын ажлын шууд зардлаар нь тооцох буюу нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 0.70 - 0.75 гэсэн илтгэлцүүрээр бууруулан тооцно.
  6. Тээврийн зайн итгэлцүүр (И<sub>6</sub>) – дүрмийн 1-д заасны дагуу тээврийн зардлыг тооцохдоо тухайн баригдах барилга байгууламж нь Улаанбаатар хот, аймгийн төв, хилийн боомтоос хир зэрэг алслагдсан байдлыг харгалзан барилгын нэгж талбайн жишиг үнэлгээг *50-500 км хүртэлх зайд 1.05, 500-1000 км хүртэлх зайд 1.12, 1000 км-ээс дээш зайд 1.15 илтгэлцүүрийг* сонгон тохируулга хийнэ.
  7. Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр (И<sub>7</sub>) – дүрмийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ нь 2016 онд батлагдсан тул бид үнийн өсөлтийн индексийг тооцсон бөгөөд Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2022 оны 03-р сарын 31-ний өдрийн 74-р тушаалын хавсралтаар тооцно.
  8. Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 7 хүчин зүйлсийн илтгэлцүүрийн үржвэр байна.



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

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

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

*Хүснэгт 7. Экспертийн аргаарх элэгдлийн хувь үзүүлэлт*

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

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

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

#### 4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

Үнэлгээний хөрөнгийг өртгийн хандлагаар үнэлсэн тооцооллыг дараах хүснэгтээс харна уу.

*Хүснэгт 8. Өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол*

Үзүүлэлт	Тооцоолол	Нийтийн халуун усны барилга	
Барилгын байршил	А	СБД, 16-р хороо, Хорооны цогцолбор барилгын дэргэд	
Ашиглалтанд орсон он, сар	Б	2005	
Барилгын нийт талбай /м2/	1	138.42	
Жишиг үнэ /төгрөгөөр/	2	815.52	
Үнэлгээнд хэргэлэх тохируулга			
Тохи-	Барилгын өндрийн итгэлцүүр	N1	1.00
	Байгалийн хүчин зүйлийн итгэлцүүр	N2	1.00
	Инженерийн шугам сүлжээний итгэлцүүр	N3	0.95
	Ханын зузааны итгэлцүүр	N4	0.92



	Аж ахуйн аргаар баригдсан зөвшөөрлийн итгэлцүүр	N5	1.00
	Тээврийн зайн итгэлцүүр	N6	1.00
	Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр	N7	1.80
	Ерөнхий итгэлцүүр	$3=(N1*N2*N3*N4*N5*N6*N7)$	1.57
	Тохируулга хийсэн нэгж талбайн жишиг үнэ /төг/	$4=2*3$	1,283.0
	Нөхөн орлуулалтын өртөг /төг/	$5=1*4$	177,589.5
	Нормативт ашиглагдах жил	6	60
	Жинхэнэ ашиглагдсан жил	7	17
Элэгдэл	Биет элэгдлийн хувь, %	$8=7/6*100.0\%$	28.33
	Биет элэгдлийн хэмжээ, мян.төг	$9=5*8$	50,317.04
	Үүрэг ажиллагааны хоцрогдлын хувь, %	10	20.00
	Үүрэг ажиллагааны хоцрогдлын хэмжээ, мян.төг	$11=5*10$	35,517.91
	Элэгдлийн нийт дүн, мян.төг	$12=9+11$	85,834.95
	<b>Үлдэгдэл өртөг /төг/</b>	<b>13=7-10</b>	<b>91,754.6</b>

### Тооцооллын тайлбар:

1. Барилга, байгууламжуудыг үнэлэхдээ Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12-р сарын 28-ны өдрийн 203 тоот тушаалаар батлагдсан “Барилга, байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм” болон “Барилга, байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ” зэргийг удирдлага болгов.

2. Үндсэн барилгын хувьд Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12-р сарын 28-ны өдрийн 203 тоот тушаалаар батлагдсан “Барилга, байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм”-ийн 20-р заалтын дагуу 0.92 гэсэн илтгэлцүүрээр барилгын тэнхлэгээрх талбайгаар тооцсон.

3. Нэгжийн жишиг үнийг сонгосон талаар:

Барилгын зориулалт, хийцлэлийг харгалзан жишиг үнэлгээг үндсэн барилгын хувьд 815.22 мян.төг /өрхийн эмнэлэг, цагдаа, хорооны цогцолборын зориулалттай, холимог хийцлэлтэй “С” ангилалын барилгаар жишиг/-өөр тооцов.

4. Дээрх нэгж хүчин чадлын нормативт үнэлгээ нь 2015 оны жилийн эцсийн зах зээлийн үнийн түвшинд суурилсан учраас БХБС-ын 2022 оны 74 тоот тушаалын дагуу үнийн өсөлтийн индекс (1.80)-ээр тохируулга хийв.

5. Байгалийн хүчин зүйлийн нөлөөлөлийн итгэлцүүрийг Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 05-р сарын 15-ны өдрийн 85-р тушаалын 1-р хавсралтанд зааснаар Улаанбаатар хотын хувьд 1-р зэрэглэлд харгалзах илтгэлцүүр /1.00/-ээр, тээврийн зардлын илтгэлцүүрийг Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12-р сарын 28-ны өдрийн 203 тоот тушаалын 1-р хавсралтад зааснаар 1.00-ээр, халаалтын илтгэлцүүрийг Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12-р сарын 28-ны өдрийн 203 тоот тушаалаар 3-р хавсралтын дагуу 0.95-аар тус тус тооцсон болно.

6. Барилгын хэмжээ буюу том, багаас хамаарсан тохируулгыг Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12-р сарын 28-ны өдрийн 203 тоот тушаалаар батлагдсан “Барилга, байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм”-ийн 21-р заалтын дагуу 1.00-ээр хийв.

7. Барилга, байгууламжийн элэгдлийн тооцоолол

Элэгдлийг тооцохдоо “Marshall & Swift” олон улсын лавлах, тайлангийн зохих хэсгүүдэд орсон аргачлалыг удирдлага болгосон.



Үнэлж байгаа үндсэн барилга нь 2005 оны үед баригдсан, нийт эдийн засгийн нас нь 60 жил, жинхэнэ ашиглагдсан жил нь 17 жил боловч сүүлийн жилүүдэд үндсэн зориулалтын дагуу ашиглагдаагүй /гүний худгийн усны нөөц дууссан гэсэн шалтгаанаар/, мөн харуул, хамгаалалт, арчилгаа муу байсны улмаас халаалтын систем, нам даралтын зуухны төхөөрөмжүүд тоногдсон, бүргэд хаалга эвдэрсэн байдалтай болсон байна. Иймд биет элэгдлээс гадна үүрэг ажиллагааны хоцрогдлоос үүдэлтэй үнэ, цэнийн бууралт бий болсон гэж үзэх үндэслэлтэй юм.

- Биет элэгдлийн шулуун шугамын аргаар тооцоход 28.33% ( $28.33\% = 17/60 * 100.0\%$ ) гарч байна.

- Үүрэг ажиллагааны хоцрогдлыг эвдэрч, муудсан эд ангийг солих, тоногдсон зүйлийг бүрдүүлж, угсрах, дотор засал хийх зэргээр барилгын засварыг хийхэд экспертүүдийн зөвлөснөөр дундажаар 20.0%-ийн зардал шаардлагатай болохоор байна.

#### 4.1.2. Газар эзэмших эрхийн зах зээлийн хандлагын үнэлгээ

Нийслэлийн өмчөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн өртгийн хандлагын үнэлгээнд барилгын доорх эзэмшил газрын үнэ, цэнийг тодорхойлж тохируулга хийх шаардлагатай байдаг Иймд уг эзэмшил газрыг зах зээлийн хандлагаар үнэлсэн бөгөөд үнэлгээнд бид “нийтэд арилжаалагддаг жишиг зүйлсийн арга”-аар үнэ цэнийг тодорхойлсон ба тухайн хөрөнгийн үнийн мэдээлэл нь бэлэн олдоцтой байгаа ижил буюу жишиж болох (өөрөөр хэлбэл, төсөөтэй) хөрөнгүүдтэй шууд харьцуулснаар үнэ цэнийн үзүүлэлтийг тодорхойлов.

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

Зах зээлийн хандлагын ерөнхий загварыг томъёогоор илэрхийлбэл:

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

$PV$  – зах зээлийн үнэ цэнийн тооцооллын утга

$PV_c$  – харьцуулж буй хөрөнгийг худалдсан үнэ

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

**Алхам 1.** Бид үнэлж буй хөрөнгүүдтэй харьцуулж буй хөрөнгийн худалдсан үнэ буюу жишиж болохуйц ижил төсөөтэй хөрөнгийн судалгааг идэвхитэй зах зээлийн эх сурвалжийг ашиглан хийсэн бөгөөд нэг хөрөнгийн тухайд 3 жишиг мэдээлэл байхаар зорьсон. Улаанбаатар хотын хувьд харьцангуй идэвхитэй зах зээлийн мэдээлэл олдоцтой тул идэвхитэй эх сурвалжуудаас мэдээллийг авсан.



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

1. **Газар эдэлбэрийн хэлбэр.** Үнэлж буй хөрөнгө нь газар эдэлбэрийн хэлбэрээр эзэмших эрхтэй тул жишиг газар нь “өмчлөх эрхтэй” бол 0.88-аар, эзэмших эрхтэй бол 1.00-ээр, “ашиглах эрх”-тэй бол 1.12-оор тохируулга хийв. Тохируулгыг хийхдээ Сангийн сайдын 2018 оны 207 тоот тушаалаар батлагдсан аргачлалын 4.4-р заалтыг үндэслэл болгосон болно.
2. **Байршил.** Үнэлж буй хөрөнгө нь байршлын хувьд жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, муу бол 0.99-0.90 гэж тооцсон. Байршлыг харьцуулахдаа ерөнхий байршил, бүсчлэлээс гадна орц, гарц, гудамж талаасаа хэд дэх эгнээнд байрлах зэргийг харгалзан үзсэн болно.
3. **Дэд бүтэц.** Инженерийн дэд бүтцэд хир, ойролцоо байршилтай, холбогдох боломжтой эсэх зэргийг харгалзан үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад энэ үзүүлэлтээр сайн бол хүчин зүйлийг 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, муу бол 0.99-0.90 гэж тус тус тооцов.
4. **Гадаргуугийн тэгш байдал.** Гадаргуугийн тэгш байдлын хувьд үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад илүү тэгш бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, налуу бол 0.90-0.99 гэж тооцов.
5. **Талбайн хэмжээ.** Газрын талбайн хувьд үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад харьцангуй том бол хүчин зүйлийг 0.90-0.99, ижил төстэй бол 1.0, бага бол 1.01-1.10 гэж тооцов.

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

Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 5 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр болно.

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

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



Тухайн газартай зориулалт, бүсчлэлийн хувьд ойролцоо 3 худалдахаар зарлагдаж байгаа газрын эрхтэй харьцуулалт хийх замаар зах зээлийн харьцуулалтын аргаар үнэлгээг доорхи хүснэгтэд зааснаар эзэмшил газрын үнэ, цэнийг тооцов.

Хүснэгт 10. Эзэмшил газрын Зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Тооцоол ол	Үнэлж буй хөрөнгө	Жишиг газар		
				1	2	3
1	Хаяг, байршил	-	СБД, 16-р хороо, Дарь-Эх, Хорооны цогцолбор барилгын дэргэд	СБД, Дарь-ЭХ, төв зам дагуу	СБД, Дарь-ЭХ, төв зам дагуу	СБД, Дарь-ЭХ, төв зам дагуу
2	Мэдээлэл авсан огноо	А		2022.06.21	2022.06.21	2022.06.21
3	Зарлагдсан үнэ, мян.төг	Б		420,000.0	800,000.0	100,000.0
4	Зарлагдсан үнэд хийсэн тохируулга, хувиар (%)	%		5%	5%	5%
5	Худалдсан эсвэл худалдах боломжтой үнэ, мян.төг	В=Б-Б*%		399,000.0	760,000.0	95,000.0
6	Талбайн хэмжээ, м.кв	Г	281.0	1,726.0	1,400.0	508.0
7	Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	Д=В/Г		231.2	542.9	187.0
<i>Тохируулгын хүчин зүйлүүд:</i>						
8	1 газар эдэлбэрийн хэлбэр (өмчлөл 0.88, эзэмшил-1, ашиглалт 1.12)	И1		0.88	1.00	1.00
	2 байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И2		0.95	0.90	1.00
	3 дэд бүтэц (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И3		1.00	1.00	1.00
	4 гадаргуугийн тэгш байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.90-0.99)	И4		1.00	1.00	1.00
	5 талбайн хэмжээ (бага 1.01-1.10, ижил төстэй-1, том 0.90-0.99)	И5		1.10	1.10	1.05
Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр		$E_i = \text{ПИ}i$		0.92	0.99	1.05
9	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ, мян.төг	$M_i = D_i * E_i$		212.6	537.4	196.4
10	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд жин	К		1	0	1
11	Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ, мян.төг	$H = \sum \frac{M_i}{k_i}$		204.5		
12	Үнэлж буй хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ, мян.төг	$P = \Gamma * H$	57,456.4			
<b>Тайлбар:</b>						
Зарлагдсан үнэнд хийсэн тохируулга - Зар мэдээллийн дагуу лавлагаа хийсэн байдлаас харахад эзэмшил газар нь эрэлтээс хамаарч зах зээлд санал болгосон үнээсээ 5-10 орчим хувиар буурч борлогддог бөгөөд хөрвөх чадвар удаан байдаг. Жишиг хөрөнгүүдийн нэмэлт тодруулгад үндэслэн 5 хувиар тохируулга хийв.						
Үнэлж байгаа хөрөнгийг жишиг газар-1-тэй харьцуулахад газар эдэлбэрийн хувьд эзэмшил тул 0.88-аар, байршлын хувьд харьцангуй дутуу тул 0.95-аар, талбайн хэмжээний хувьд бага тул 1.05-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно.						
Үнэлж байгаа хөрөнгийг жишиг газар-2-тэй харьцуулахад байршлын хувьд дутуу тул 0.90-ээр, талбайн хэмжээний хувьд бага тул 1.10-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно.						
Үнэлж байгаа хөрөнгийг жишиг газар-3-тай харьцуулахад талбайн хэмжээний хувьд харьцангуй бага тул 1.05-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно.						
Жинлэсэн тооцоолол: Нэгжийн тохируулсан үнэ, цэнүүдийн утга жишиг хөрөнгө 1, 3-ын хувьд ойролцоо гарсан тул ижил “1” гэсэн жин өгч жинлэн тооцож, хөрөнгийн үнэлгээг гаргав.						

Хүснэгт 9. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Үзүүлэлт	Үнэлж буй хөрөнгийн мэдээлэл	Жишиг газар-1	Жишиг газар-2	Жишиг газар-3
----------	------------------------------	---------------	---------------	---------------



Хаяг	СБД, 16-р хороо, Дар-Эх, Хорооны цогцолбор барилгын дэргэд	СБД, Дарь-ЭХ, төв зам дагуу	СБД, Дарь-ЭХ, төв зам дагуу	СБД, Дарь-ЭХ, төв зам дагуу
Газар эдэлбэрийн хэлбэр	Эзэмшил	Өмчлөл	Эзэмшил	Эзэмшил
Талбайн хэмжээ, м2	281.0	1726.0	1400.0	508.0
Зарласан үнэ, мян.төг		420,000	800,000	100,000
Нэгж талбайн дундаж үнэ, мян.төг		243.3	571.4	196.9
Инженерийн дэд бүтэц	байхгүй	байхгүй	байхгүй	байхгүй
Бусад газар сайжруулалтууд	байхгүйгээр таамагласан	байхгүй	байхгүй	байхгүй
Гадаргуугийн тэгш байдал	Тэгш	тэгш	тэгш	тэгш
Замтай харьцах байдал	Төв зам дагуу	Төв зам дагуу	Төв зам дагуу	Төв зам дагуу
Мэдээллийн эх сурвалж		<a href="https://www.unegui.mn/adv/5610015_dar-ekhed-1026-700mkv-omchloiin-gerchilgeetei-zam-daguu-gazryn-erkh-shilzhuulne/">https://www.unegui.mn/adv/5610015_dar-ekhed-1026-700mkv-omchloiin-gerchilgeetei-zam-daguu-gazryn-erkh-shilzhuulne/</a>	<a href="https://www.unegui.mn/adv/5527761_dar-ekhd-1400m2-gazar/">https://www.unegui.mn/adv/5527761_dar-ekhd-1400m2-gazar/</a>	<a href="https://www.unegui.mn/adv/5782664_dar-ekhed-zam-daguu-508m2-gazar-khudaldana/">https://www.unegui.mn/adv/5782664_dar-ekhed-zam-daguu-508m2-gazar-khudaldana/</a>
Мэдээллийн огноо		<a href="#">2022.06.20</a>	<a href="#">2022.06.20</a>	<a href="#">2022.06.17</a>
Зарагдсан эсэх		Зарлагдсан	Зарлагдсан	Зарлагдсан
Утасны дугаар		99236999	95094050	80034422

Тайлбар: Дээрх хүснэгтэд тусгагдсан мэдээлэл нь хоосон хашаа бүхий газрын зах зээлийн мэдээлэл бөгөөд уг мэдээллийг [www.unegui.mn](http://www.unegui.mn) сайтаас авсан бөгөөд мэдээллийн дэлгэрэнгүйг үнэлгээний тайлангийн хавсралт 2-т оруулсан.

#### 4.1.3. Үл хөдлөх хөрөнгийн өртгийн хандлагаар тооцсон үнэлгээний нэгдсэн дүн

Уг үл хөдлөх хөрөнгийн өртгийн хандлагаар тооцсон үнэлгээний нийт дүнг барилга, байгууламж болон эзэмшил газрын эрхийн үнэлгээний дүнгийн нийлбэрээр доорх хүснэгтэд зааснаар тодорхойлов.

Үнэлж буй хөрөнгө	Үнэлгээний дүн, мян.төг
1. Барилга	<b>91,754.6</b>
2. Эзэмшил газар	<b>57,456.4</b>
<b>Нийт дүн</b>	<b>149,211.0</b>

Ингэж тооцсоноор уг үл хөдлөх хөрөнгийн өртгийн хандлагаар тооцсон дүн **149,211.0 мян.төг** гарч байна.

#### 4.2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ХАНДЛАГЫН ҮНЭЛГЭЭ

##### 4.2.1. Барилгын зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

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

Зах зээлийн хандлагын “нийтэд арилжаалагддаг жишиг зүйлсийн арга” нь үнэ цэнийн үзүүлэлтийг гаргахын тулд үнэлж буй хөрөнгөтэй ижил буюу төсөөтэй хөрөнгөтэй





холбоотойгоор гарах ажил гүйлгээнүүдийн талаарх мэдээллийг ашигладаг.

Зах зээлийн хандлагын ерөнхий загварыг томъёогоор илэрхийлбэл:

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

$PV$  – зах зээлийн үнэ цэнийн тооцооллын утга

$PV_c$  – харьцуулж буй хөрөнгийг худалдсан үнэ

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

**Алхам 1.** Бид үнэлж буй хөрөнгүүдтэй харьцуулж буй хөрөнгийн худалдсан үнэ буюу жишиг болохуйц ижил төсөөтэй хөрөнгийн судалгааг идэвхитэй зах зээлийн эх сурвалжийг ашиглан хийсэн бөгөөд нэг хөрөнгийн тухайд 3 жишиг мэдээлэл байхаар зорьсон. Улаанбаатар хотын хувьд харьцангуй идэвхитэй зах зээлийн мэдээлэл олдоцтой тул идэвхитэй эх сурвалжуудаас мэдээллийг авсан.

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

1. **Байршил:** Үнэлж буй хөрөнгө нь байршлын хувьд жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, муу бол 0.99-0.90 гэж тооцсон. Байршлыг харьцуулахдаа ерөнхий байршил, бүсчлэлээс гадна орц, гарц зэргийг харгалзан үзсэн болно.
2. **Замтай харьцах байдал:** Үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, муу бол 0.99-0.90 гэж тооцов.
3. **Дотор засал:** Барилгын хийцлэлын хувьд үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, хуучин бол 0.99-0.90 гэж тооцов.
4. **Хийцлэл:** Барилгын хийцлэлын хувьд үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, хуучин бол 0.99-0.90 гэж тооцов.
5. **Дэд бүтэц:** Барилгын дэд бүтцийн хувьд үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад шинэ бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, хуучин бол 0.99-0.90 гэж тооцов.
6. **Ашиглалтын байдал:** Барилгын одоогийн ашиглалтын байдлын хувьд үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад шинэ бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол



1.0, хуучин бол 0.99-0.90 гэж тооцов.

7. **Нэмэлт сайжруулалт:** Газар дээрх нэмэлт сайжруулалтын хувьд үнэлж буй хөрөнгө нь жишиг хөрөнгөтэй харьцуулахад шинэ бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, хуучин бол 0.99-0.90 гэж тооцов.
8. **Талбайн хэмжээ:** Талбайн хэмжээгээр үнэлж буй хөрөнгө нь бага бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, том бол 0.99-0.90 гэж тооцов.

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

Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 6 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр болно.

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

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

*Хүснэгт 10. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол*

№	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Үнэлэгдэх хөрөнгө	Жишиг хөрөнгө		
			А	1	2	3
1	Хаяг, байршил	-	СБД, 16-р хороо, Дарь-Эх, Хорооны төвийн дэргэд	БЗД, Дарь-эхэд, төв зам дагуу	БЗД, Дарь-эхэд, төв зам дагуу	БЗД, Дарь-эхэд, төв зам дагуу
2	Мэдээлэл авсан огноо	А		2022.06.21	2022.06.21	2022.06.21
3	Зарлагдсан үнэ, мян.төг	Б		750,000	560,000	550,000
4	Зарлагдсан үнэд хийсэн тохируулга, хувиар (%)	%		5.0%	5.0%	5.0%
5	Худалдсан эсвэл худалдагдах боломжтой үнэ, мян.төг	В		712,500	532,000	522,500
6	Ашигтай талбайн хэмжээ, м.кв	Г	115.7	800.0	556.0	414.0
7	Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	Д=В/Г		890.6	956.8	1,262.1
<b>Тохируулгын хүчин зүйлүүд:</b>						
8	1 байршил (муу 0.90-0.99, ижил төстэй-1, сайн 1.01-1.10)	И1		0.95	0.95	0.95
	2 замтай харьцах байдал (муу 0.90-0.99, ижил төстэй-1, сайн 1.01-1.10)	И2		1.00	1.00	1.00
	3 дотор засал (муу 0.90-0.99, ижил төстэй-1, сайн 1.01-1.10)	И3		0.95	0.95	0.95
	4 хийцлэл (муу 0.90-0.99, ижил төстэй-1, сайн 1.01-1.10)	И4		1.05	1.00	0.95
	5 дэд бүтэц (муу 0.90-0.99, ижил төстэй-1, сайн 1.01-1.10)	И5		1.00	1.00	0.95
	6 ашиглалтын байдал (муу 0.90-0.99, ижил төстэй-1, сайн 1.01-1.10)	И6		0.95	0.95	0.95



7	нэмэлт сайжруулалт (муу 0.90-0.99, ижил төстэй-1, сайн 1.01-1.10)	N7		1.00	1.00	1.00
8	талбайн хэмжээ (том 0.99-0.9, ижил төстэй-1, бага 1.01-1.10)	N8		1.10	1.05	1.05
	Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр	$E_i = \Pi_i$		0.99	0.90	0.81
9	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ, мян.төг	$M_i = D_i * E_i$		882.0	861.4	1,025.4
10	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн ач холбогдлын хувь	k		0.32	0.36	0.32
11	Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ, мян.төг	$H = \sum \frac{M_i * k_i}{i}$		920.1		
12	Үнэлж буй хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ, мян.төг	$P = \Gamma * H$	106,457.6			

**Тайлбар:**

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

Үнэлж байгаа хөрөнгийг **жишиг хөрөнгө-1**-тэй харьцуулахад байршил дутуу тул 0.95-аар, дотор засал, ашиглалтын байдал муу тул 0.95-аар, хийцлэл харьцангуй сайн тул 1.05-аар, хэмжээний хувьд бага тул 1.10-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно.

Үнэлж байгаа хөрөнгийг **жишиг хөрөнгө-2**-той харьцуулахад байршил дутуу тул 0.95-аар, дотор засал, ашиглалтын байдал муу тул 0.95-аар, хэмжээний хувьд харьцангуй бага тул 1.05-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно.

Үнэлж байгаа хөрөнгийг **жишиг хөрөнгө-3**-тай харьцуулахад байршил дутуу тул 0.95-аар, дотор засал, ашиглалтын байдал муу тул 0.95-аар, хийцлэл харьцангуй дутуу тул 0.95-аар, дэд бүтэц дутуу тул 0.95-аар, хэмжээний хувьд харьцангуй бага тул 1.05-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно.

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.

*Хүснэгт 11. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл*

Үзүүлэлт	Үнэлж буй хөрөнгийн мэдээлэл	Жишиг хөрөнгө-1	Жишиг хөрөнгө-2	Жишиг хөрөнгө-3
Хаяг	СБД, 16-р хороо, Дарь-Эх, Хорооны төвийн дэргэд	БЗД, Дарь-эхэд, төв зам дагуу	БЗД, Дарь-эхэд, төв зам дагуу	БЗД, Дарь-эхэд, төв зам дагуу
Хөрөнгийн зориулалт	Нийтийн халуун усны барилга	Худалдааны төв	Үйлчилгээ	Ахуйн үйлчилгээний төв
Замтай харьцах байдал	Төв зам дагуу	Төв замын дэргэд	Зам дагуу	Зам дагуу
Барилгын ашигтай талбай, м2	115.7	800.0	556.0	414.0
Ашиглалтанд орсон он	2005			
Зарлагдсан үнэ, мян.төг		750,000.0	560,000.0	550,000.0
Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	-	937.5	1,007.2	1,328.5
Барилгын хийц, бүтээц	ЦБ суурьтай тоосгон хана, төмөр бетон хучилттай	холимог	Тоосгон өрөгт бүтээц	ЦТБ каркас
Инженерийн хангамж	Цахилгаан төвлөрсөн, нам даралтын зуух, бохирын цооногтой	Цахилгаан төвлөрсөн, нам даралтын халаалттай	380В-ын цахилгаан, гүний худагтай, цахилгаан халаалттай	380В-ын цахилгаан, халаалт хийгээр шийдсэн, ус төвлөрсөн холболттой, бохирын цооногтой
Барилгын төлөвлөлт	Бие даасан	Бие даасан	Бие даасан	Бие даасан
Ашиглалтанд орсон он	2005	2007	2009	2015
Ашиглалтын байдал	Ашиглалтгүй	Хэвийн	Хэвийн	Хэвийн
Чанар байдал	Дунд, засвар хийх шаардлагатай	Хэвийн	Хэвийн	Хэвийн
Барилгын давхар	1	2	2, 3	2



Мэдээллийн эх сурвалж		<a href="https://www.unegui.mn/adv/5640034_kh_udaalany-tov-zarna/">https://www.unegui.mn/adv/5640034_kh_udaalany-tov-zarna/</a>	<a href="https://www.unegui.mn/adv/5966303_dar-ekh-zam-daguu-obekt/">https://www.unegui.mn/adv/5966303_dar-ekh-zam-daguu-obekt/</a>	<a href="https://www.unegui.mn/adv/5825242_zam-daguu-bie-daasan-2-davkhar-obekt-biznestei-n-khamt-zarna/">https://www.unegui.mn/adv/5825242_zam-daguu-bie-daasan-2-davkhar-obekt-biznestei-n-khamt-zarna/</a>
Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо		2022.06.13	2022.06.15	2022.06.18
Зарагдсан эсэх		Зарлагдаж байгаа	Зарлагдаж байгаа	Зарлагдаж байгаа
Утасны дугаар		89049697	91913571	95047080

*Тайлбар:*

Дээрх хүснэгтэд тусгагдсан жишиг хөрөнгийн мэдээллийг “[www.unegui.mn](http://www.unegui.mn)” сайтаас авсан бөгөөд мэдээллийн дэлгэрэнгүйг тайлангийн хавсралт 3-т оруулсан болно.

Ингэж тооцсоноор уг үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагаар тооцсон дүн **106,457.6 мян.төг** гарч байна.

#### 4.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЭЦЭСЛЭСЭН ДҮН, НЭГТГЭЛ

Нийслэлийн Сүхбаатар дүүрэг, 16-р хороо, Хорооны цогцолбор барилгын дэргэд байршилтай, 138,4 м<sup>2</sup> талбайтай, нийтийн халуун усны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг 2022 оны 06-р сарын 21-ний байдлаар үнэлгээний хоёр хандлагаар үнэлсэн үнэлгээ, эцэслэсэн дүнг доорх хүснэгтээр харуулж байна.

*Хүснэгт 12. Хөрөнгийн үнэлгээний дүн*

Үзүүлэлт	Зах зээлийн хандлагаар үнэлсэн үнэлгээний дүн, мян.төг	Өртгийн хандлагаар үнэлсэн үнэлгээний дүн мян.төг	Эцэслэсэн үнэлгээний дүн, мян.төг
Сүхбаатар дүүрэг, 16-р хороо, Дамбадаржаа 82-р гудамжны Халуун усны барилга	<b>106,457.6</b>	<b>149,211.0</b>	-
Ач холбогдлын хувь, %	100.0%	-	-
<b>Ач холбогдлын хувиар тооцсон үнэлгээний эцсийн дүн /төг/</b>	<b>106,457.6</b>	-	<b>106,457.6</b>

Дээрх 2 аргын үнэлгээний дүнг харьцуулан судалж үзээд зах зээлийн хандлагын үнэлгээний дүнд 100.0%-ийн ач холбогдол өгч эцсийн үнэлгээг **106,457.6 /нэг зуун зургаан сая дөрвөн зуун тавин долоон мянга зургаан зуу/ мян.төг**-өөр тодорхойлов.

*Тайлбар.* Дээр тодорхойлсноор үнэлж байгаа үл хөдлөх хөрөнгийн 2 хандлагаар тодорхойлсон дүн нь нилээд зөрүүтэй гарсан байна. Эдийн засгийн утгаараа эдгээр үнэлгээний аргуудаар тооцсон дүн нь ижил гарах магадлалтай байдаг боловч тухайн зах зээлийн байдал, төлөвшил, эрэлт, нийлэлтийн тэнцвэрт биш байдал, үнэлгээний явцад тухайн үнэлгээчний цуглуулсан мэдээлэл, түүний үндэслэл, үнэн зөв байдал, тухайн үнэлгээчний мэдлэг, туршлага болон бусад олон обьектив болон сувьектив 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 тооцололд “томсгосон



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

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

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

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

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



## 5. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГ ХЭРЭГЛЭХ, ХЯЗГААРЛАХ НӨХЦӨЛ

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



## 6. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ

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

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

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

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

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

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

Хөрөнгийн үнэлгээг хийж гүйцэтгэсэн:

Тэргүүлэх үнэлгээчин:

Б. Эрдэнэбаатар



### ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг



Нийтийн халуун усны барилга, баруун урд талаас

Нийтийн халуун усны барилга, баруун хойд талаас



Нийтийн халуун усны барилга, баруун талаас



Дотор тал, коридор



Дотор хаалга



Нам даралтын зуух, халаалтын өрөө



Ханын цууралт





## ХАВСРАЛТ 2. Жишиг газрын Зах зээлийн мэдээлэл

### Жишиг газар-1

Мэдээллийн эх үүсвэр: [https://www.unegui.mn/adv/5610015\\_dar-ekhed-1026-700mkv-omchloliin-gerchilgeetei-zam-daguu-gazryn-erkh-shilzhuulne/](https://www.unegui.mn/adv/5610015_dar-ekhed-1026-700mkv-omchloliin-gerchilgeetei-zam-daguu-gazryn-erkh-shilzhuulne/)

### Дарь эхэд 1026+700мкв өмчлөлийн гэрчилгээтэй зам дагуу газар

Улаанбаатар  
Нийтэлсэн: Өнөөдөр 08:45 Зарын дугаар: 5610015



**420 сая ₮**  
үнэ тохирно

9923-6999

Чатлах

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

**undraa**  
Элсэн огноо 3-р сар, 2017  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

Хуваалцах

Activate V  
Go to Setting




Элсэн огноо 3-р сар, 2017  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй**

Дүүрэг: **Сүхбаатар**

Байршил: **Дарь Эх**

Дарь эхэд зам дагуу өмчлөх эрхийн гэрчилгээтэй бензин клонк болон, авто угаалга засвар, үйлдвэрлэл үйлчилгээгээр ашиглахад маш тохиромжтой 1026+700мкв газрын эрх шилжүүлнэ.

Activate V  
Go to Setting




**Жишиг газар-2**


Мэдээллийн эх үүсвэр: [https://www.unegui.mn/adv/5527761\\_dar-ekhd-1400m2-gazar/](https://www.unegui.mn/adv/5527761_dar-ekhd-1400m2-gazar/)


## Дарь-эхд 1400м² газар


Улаанбаатар  
Нийтэлсэн: Өчигдөр 07:44 Зарын дугаар: 5527761




**800 сая ₮**  
ҮНЭ ТОХИРНО





**9509-4050** 


**Чатлах** 


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

**Realtor Туяа.М**  
Элссэн огноо 1-р сар, 2019  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)


 Хуваалцах


**9509-4050** 


**Чатлах** 

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

**Realtor Туяа.М**  
Элссэн огноо 1-р сар, 2019  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

 Хуваалцах

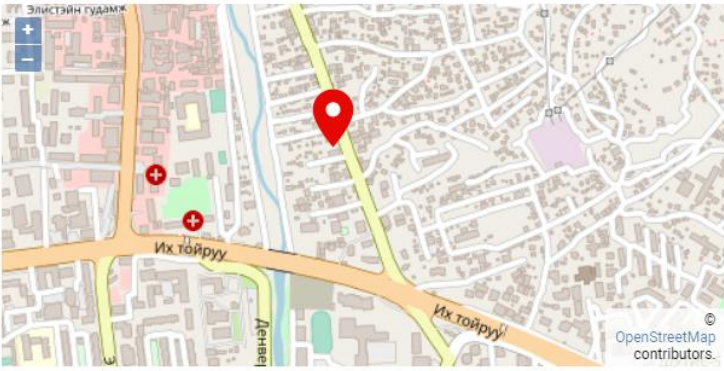
**9509-4050** 




Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Дарь Эх**


Дүүрэг: **Сүхбаатар**

Дарь-Эхд төв зам дагуу байрлалтай дахин төлөвлөлтөнд орох өндөр магадлалтай 1400м² газар худалдана.





**800 сая ₮**  
ҮНЭ ТОХИРНО

**Чатлах** 

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

**Realtor Туяа.М**  
Элссэн огноо 1-р сар, 2019  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

 Хуваалцах

**9509-4050** 






**Жишиг газар-3**


Мэдээллийн эх үүсвэр: [https://www.unegui.mn/adv/5782664\\_dar-ekhed-zam-daguu-508m2-gazar-khudaldana/](https://www.unegui.mn/adv/5782664_dar-ekhed-zam-daguu-508m2-gazar-khudaldana/)

## Дарь эхэд төв зам дагуу 508м2 газар

Улаанбаатар  
Нийтэлсэн: 2022-06-17 01:06 Зарын дугаар: 5782664



100 сая ₮



100 сая ₮

Цолмон  
Элсэн огноо 1-р сар, 2019  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

f  
Хуваалцах

8003-4422


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

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй**    Байршил: **Дарь Эх**

Дүүрэг: **Сүхбаатар**

Дарь эхэд зам дагуу үйлдвэрлэл, үйлчилгээний чиглэлээр ашиглах боломжтой газар худалдана.

Activate Y  
Go to Setting






### ХАВСРАЛТ 3. Жишиг хөрөнгийн зах зээлийн мэдээлэл

#### Жишиг хөрөнгө-1

Мэдээллийн эх үүсвэр: [https://www.unegui.mn/adv/5640034\\_khudaldaany-tov-zarna/](https://www.unegui.mn/adv/5640034_khudaldaany-tov-zarna/)

## Худалдааны төв

Улаанбаатар  
Нийтэлсэн: 2022-06-13 13:15 Зарын дугаар: 5640034



**750 сая ₮**  
үнэ тохирно

**8904-9697**

**Чатлах**

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

**Ажил**  
Элссэн огноо 9-р сар, 2019  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

Хуваалцах

---

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй**    Байршил: **Дарь Эх**

Дүүрэг: **Баянзүрх**

Бэд дарь эхэд үйл ажиллагаа явуулаад 15 жил болж бгаа худалдааны төв зарна .Худалдааны төв нь нийт 3н давхар 800мк2 талбайтай төрөл бүрийн чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулах боломжтой одоогоор захын чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулж бгаа.

Хуваалцах

Activate V  
Go to Setting



## Жишиг хөрөнгө-2

Мэдээллийн эх үүсвэр: [https://www.unegui.mn/adv/5966303\\_dar-ekh-zam-daguu-obekt/](https://www.unegui.mn/adv/5966303_dar-ekh-zam-daguu-obekt/)

### Дарь-эх зам дагуу объект

Улаанбаатар  
Нийтэлсэн: 2022-06-15 18:40 Зарын дугаар: 5966303




**560 сая ₮**  
600-сая-₮

**9191-3571**

**Чатлах**

**Амгалан**  
Элссэн огноо 8-р сар , 2018  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

Хуваалцах



**560 сая ₮**  
600-сая-₮

**9191-3571**

**Чатлах**

**Амгалан**  
Элссэн огноо 8-р сар , 2018

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Дарь Эх**

Дүүрэг: **Баянзүрх**

БЗД, 21-р хороо, Дарь-Эхийн шинэ эцсийн буудалд төв зам дагуу байрлалтай 2 байшин газрын хамт худалдана.

-300 мкв 2 давхар байшин:

1-р давхартаа дулаан зогсоол болон ажлын өрөөтэй.

2-р давхартаа айл амьдрах зориулалт бүхий 4 өрөөтэй. 2 ариун цэврийн өрөөтэй. Цахилгаанаар халдаг.

-256 мкв 3 давхар байшин:

1-р давхартаа үйлдвэрлэл үйлчилгээний зориулалтаар ашиглах боломжтой талбай бүхий.

2, 3-р давхартаа нийт 8 айлын хуваалттай. Байнгын түрээслэгчидтэй. Сарын түрээсийн орлого 2 сая гаруй.

700 мкв өмчилсөн газартай.

2009 онд ашиглалтад орсон. Бичиг баримт бүрэн.

380 цахилгаантай.

Гүний худагтай. Төвийн цэвэр усны шугам ойрхон байдаг тул цэвэр усанд холбож болно.

Төв зам дагуу учраас бүхий л төрлийн үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар ашиглах боломжтой.

Төлбөрийн нөхцөл: Нийт төлбөрийн 30-40%-д бартер оролцуулж болно.

Тоёотагийн автомашин, орон сууц сонирхоно.

**Чатлах**

**Амгалан**  
Элссэн огноо 8-р сар , 2018  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

Хуваалцах



## Жишиг хөрөнгө-3

Мэдээллийн эх үүсвэр: [https://www.unegui.mn/adv/5825242\\_zam-daguu-bie-daasan-2-davkhar-obekt-biznestei-n-khamt-zarna/](https://www.unegui.mn/adv/5825242_zam-daguu-bie-daasan-2-davkhar-obekt-biznestei-n-khamt-zarna/)

### Зам дагуу бие даасан 2 давхар объект бизнестэй нь хамт .

Улаанбаатар  
Нийтэлсэн: 2022-06-18 22:01 Зарын дугаар: 5825242

550 сая ₮

9504-7080

Чатлах

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

ganzorig  
Элссэн огноо 10-р сар, 2016  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

Хуваалцах

---

Лизингээр авах боломж: **Банкны лизингтэй**      Дүүрэг: **Баянзүрх**  
Байршил: **Дарь Эх**

БЗД 27-р хороо Дарь-Эх хуучин эцэс Төв зам дагуу  
Одоогоор халуун ус, саун, үсчин, хувцас угаалга ажиллаж байгаа

550 сая ₮

9504-7080

Чатлах

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

ganzorig

---

Үйл ажиллагаа нь хэвийн явагдаж байгаа

1 давхарт 2 том заалтай

Хувцас угаалга нь тоног төхөөрөмж сайтай

2 давхарт халуун ус, саун, үсчингээс гадна амьдрах 2 өрөөтэй

Халуун ус нь 10 өрөө, 2 саунтай

Ариун цэврийн өрөөтэй

380квт тогтой

Халаалтаа газар шийдсэн

Төмөр бетон каркастай давхарлах боломжтой

Төвийн хүйтэн усанд холбогдсон

- ✓ Бүх бичиг баримт бүрэн
- ✓ Камержуулалттай
- ✓ Бохиоо соруулдаг./ 15тн /
- ✓ Гаднаа өөрийн эзэмшлийн хашаа болон зогсоолтой
- ✓ Барилгын хэмжээ: 414мкв

Газрын хэмжээ: 528мкв

550 сая ₮

9504-7080

Чатлах

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

ganzorig  
Элссэн огноо 10-р сар, 2016  
[Зарын эзний бусад зарууд](#)  
[Гомдол](#)

Хуваалцах



## ХАВСРАЛТ 4. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт

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



Хуулийн этгээдийн үүсгэн байгуулах баримт бичигт оруулсан нэмэлт өөрчлөлтийн бүртгэл

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



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

000236851





МОНГОЛ ДААТГАЛ • MONGOL DAATGAL • МОНГОЛ ДААТГАЛ

**МОНГОЛ ДААТГАЛ**

## 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 5. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээ**

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

**ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ  
ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ**

Дугаар 07120004.....

Иргэний ургийн овог: Чин Ван

Иргэний овог, нэр: Бумбага овогтой Эрдэнэбаатар

Иргэний үнэмлэхний дугаар: T06315760

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 2017. оны 7 дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг  
2017. оны 1-р сарын 11-ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.

САНГИЙН САЙД Б.ЧОЙЖИЛСҮРЭН

---

**ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ**

Сангийн сайдын 2019. оны 262 дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг  
2019 оны 12-р сарын 17-ны өдрөөс 3 жилийн хугацаагаар сунгав.

САНГИЙН САЙД Ч.ХҮРЭЛБААТАР