

ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН № 27-01-03

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: ХУД-ийн 16-р хороо, “Буянт Ухаа”
цогцолбор сургуулийн урд талд*

“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 № 27-01-03

Г

Нийслэлийн Засаг даргын
тамгын газарт

Г

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 хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг 2022 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн байдлаар үнэлж үнэлгээний тайланг боловсрууллаа.

“Мөнх-оргил трейд” ХХК - ийн Үнэлгээний баг нь хийсэн мэргэжлийн дүн, шинжилгээ, хязгаарлалтын нөхцөл, төсөөлөл, тусгай төсөөллийн хүрээнд Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд байгаа ХУД-ийн 16-р хороо, “Буянт Ухаа” цогцолбор сургуулийн урд талд байрлалтай 2 давхар, нийт 360 м2 талбайтай халуун усны барилга, 1571.71 м2 эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлж зах зээлийн үнэ цэнэ нь 499,453.4 мянган төгрөг /дөрвөн зуун ерэн есөн сая дөрвөн зуун тавин гурван мянга дөрвөн зуу/ байна гэсэн дүгнэлт гаргав.

Хүндэтгэсэн,

Б. Эрдэнэбаатар

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

ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ, ХУРААНГУЙ

Зөвлөх үйлчилгээний захиалагч	Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар
Үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэх үндэслэл	2022 оны 5 дугаар сарын 25 – ны өдөр байгуулсан НӨХГ/202201001 тоот гэрээ
Үнэлгээний зорилго, зориулалт	Нийслэлийн өмчлөлөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг тодорхойлох
Үнэлгээний зүйл	Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй үл хөдлөх хөрөнгө болох Хан-Уул дүүрэг, 16 дугаар хороо хаягт байршилтай, 360 м2 талбайтай 2 давхар халуун усны барилга, 1571.71 м2 эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгө
Үнэлгээний үнэ цэнийн суурь	Зах зээлийн үнэ цэнэ
Үнэлгээний огноо	2022 оны 06 дугаар сарын 21-ний 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:	499,453.4 мянган төгрөг /дөрвөн зуун ерэн есөн сая дөрвөн зуун тавин гурван мянга дөрвөн зуу/



ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА

<u>ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ, ХУРААНГУЙ</u>	<u>2</u>
<u>1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ</u>	<u>6</u>
1.1. Захиалагчийн талаарх мэдээлэл	6
1.2. Гүйцэтгэгчийн талаарх мэдээлэл	6
1.3. Үнэлгээний ажлын даалгавар	7
1.4. Ажлын хамрах хүрээ	8
1.5. Үнэ цэнийн суурь	8
1.6. Үнэлгээний төсөөллүүд	11
1.7. Үнэлгээнд ашигласан нийтлэг арга зүй	12
1.7.1. Үнэлгээний аргын сонголтын талаарх тайлбар	12
1.8. Үнэлгээнд ашигласан арга зүй, баримт, мэдээллийн эх үүсвэр	13
1.9. Үнэлгээний үйл явц	14
<u>2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА</u>	<u>15</u>
2.1. Монгол улсын эдийн засгийн төлөв байдал	15
2.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгаа	16
<u>3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ</u>	<u>20</u>
3.1. Хөрөнгийн тодорхойлолт	20
3.1.1. Хөрөнгийн байршлын мэдээлэл	21
3.1.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхзүйн мэдээлэл	21
<u>4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ</u>	<u>23</u>
4.1. Өртгийн хандлагын үнэлгээ	23
4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаар үнэлгээний тооцоолол	25
4.1.2. Газрын зах зээлийн хандалагын үнэлгээ	27
4.2. Зах зээлийн хандлагын үнэлгээ	31
4.2.1. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол	32
4.3. Үнэлгээний эцэслэсэн дүн, нэгтгэл	35
<u>5. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГ ХЭРЭГЛЭХ, ХЯЗГААРЛАХ НӨХЦӨЛ</u>	<u>38</u>
<u>6. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ</u>	<u>39</u>
ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг	40
ХАВСРАЛТ 2. Жишиг газрын зах зээлийн мэдээлэл	41
ХАВСРАЛТ 3. Жишиг барилгын зах зээлийн мэдээлэл	43
ХАВСРАЛТ 4. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт	45
ХАВСРАЛТ 5. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээ	48



Хүснэгтийн агуулга

Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт.....	17
Хүснэгт 2. Худалдаа, үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн үнэ, бүсээр /төгрөг/.....	18
Хүснэгт 3. Үнэлгээний зүйл – барилгын тодорхойлолт.....	20
Хүснэгт 4. Барилгын хийц бүтээцийн ангилал.....	23
Хүснэгт 5. Экспертизийн аргаарх элэгдлийн хувь үзүүлэлт.....	25
Хүснэгт 7. Барилгын өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол.....	26
Хүснэгт 6. Экспертизийн аргаар тогтоосон элэгдлийн тооцоолол.....	27
Хүснэгт 8. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл.....	28
Хүснэгт 9. Газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол.....	29
Хүснэгт 10. ҮХХ-ийн үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл.....	33
Хүснэгт 11. ҮХХ-ийн зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол.....	34

Зургийн агуулга

Зураг 1. Оффисын хамгийн үнэтэй 10 байршлын судалгаа.....	17
Зураг 2. Оффис талбайн худалдах хямд болон өндөр үнэ, оффис барилгаар.....	18
Зураг 3. Түрээсийн үнийн өөрчлөлт, барилгын төрлөөр.....	19
Зураг 4. Түрээсийн дээд доод үнэ, барилгын төрлөөр.....	19
Зураг 5. Үнэлгээний хөрөнгийн байршил (Google Earth programm ашиглав).....	21
Зураг 6. Эзэмшил газрын зураг.....	22
Зураг 7. Газрыг үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн байршил.....	28
Зураг 8. Харьцуулсан жишиг үл хөдлөх хөрөнгийн байршил.....	33



1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

1.1. ЗАХИАЛАГЧИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

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

1.2. ГҮЙЦЭТГЭГЧИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

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

Үнэлгээчдийн хараат бус бие даасан байдлын талаарх мэдэгдэл

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



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

Мэргэшсэн үнэлгээчдийн талаарх мэдээлэл

Нэр	Албан тушаал	Үнэлгээний чиглэлээр ажилласан жил	Тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаар	Ажлын оролцоо
Б.Эрдэнэбаатар	Ерөнхий захирал	25	07120004	Хөрөнгийн үнэлгээ, ахлах
Ц.Сэржээ	Тэргүүлэх Үнэлгээчин	25	071200016	Хөрөнгийн үнэлгээ

1.3. 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;

Үнэлгээний зүйл

Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй үл хөдлөх хөрөнгө болох 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн №1 дүгээр багцад байгаа ХУД-ийн 16-р хороо, “Буянт Ухаа” цогцолбор сургуулийн урд талд байрлалтай 2 давхар, нийт 360 м2 талбайтай халуун усны барилга, 1571.71 м2 эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгө

Үнэлгээний зорилго

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

Үнэлгээний зориулагдсан хэрэглэгч, хэрэглээ

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

Үнэлгээний хугацаа

Үнэлгээг 2022 оны 06-р сарын 09-ны өдрөөс 2022 оны 06-р сарын 25-ны хооронд хийсэн бөгөөд үнэлгээний дүгнэлтийг 2022 оны 06-р сарын 21-ний өдрийн 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 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

1.5. 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 төлөв 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.

(e) **“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.

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;

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

1.7. ҮНЭЛГЭЭНД АШИГЛАСАН НИЙТЛЭГ АРГА ЗҮЙ

1.7.1. Үнэлгээний аргын сонголтын талаарх тайлбар

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

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

Зах зээлийн судалгаа шинжилгээнд үндэслэн, үнэлж буй хөрөнгийн одоогийн нөхцөл, ашиглалт, биет шинж чанар, хууль эрх зүйн хязгаарлалтыг харгалзан, мөн үнэлгээний зорилгод үндэслэн үнэлгээний хөрөнгийг 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 №1 дүгээр багцад ХУД-ийн 16-р хороо, “Буянт Ухаа” цогцолбор сургуулийн урд талд байрлалтай Халуун усны барилга, 2 давхар, нийт 360 м2 талбайтай үл хөдлөх хөрөнгийн товч танилцуулга

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.unegi.mn гэх мэт дотоодын зарын интернет сайтууд,



- egazar.gov.mn газрын нэгдсэн бүртгэлийн сайт,

1.9. Үнэлгээний үйл явц

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

1. Үнэлгээ хийх төлөвлөгөө, хөтөлбөрийг боловсруулж, баталгаажуулсан.
2. Үнэлгээний ажлын талаарх захиалагчийн шийдвэр, үнэлгээний зүйлтэй холбоотой бүрдүүлж өгсөн баримт, мэдээлэлтэй танилцаж, шаардлагатай баримт бичиг, холбогдох материалыг нэмэлтээр гаргуулан авсан.
3. Үнэлгээний ажлын даалгаврын талаар уулзалтыг 2022 оны 06-р сарын 06-ны өдөр 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 2021-2024 онд жилийн 6 хувь орчимд, +/-2 нэгж хувийн интервалд тогтворжуулахыг зорьж байна.
- Инфляци: 2022 оны 2 дугаар сард инфляц улсын хэмжээнд 14.2 хувь, Улаанбаатар хотод 15.5 хувийн өсөлттэй гарсан. Үүнд, гадаад талаас олон улсын зах зээл дээрх нефтийн үнийн өсөлт, тээвэр логистикийн саатал, түүнээс улбаатай тээврийн нэмэлт зардал, нийлүүлэлтийн доголдол, гадаад инфляц зэрэг нь нөлөөлөв. Дотоод талаас тээврийн болон үйлдвэрлэлийн зардал өссөн, малын гоц халдварт өвчин дэгдсэн нь нөлөөллөө. Хилийн боомтын хязгаарлалтаас үүдэн импортын барааны үнэ төдийлөн буурахгүй байх, олон улсын харилцаанд үүсээд буй нөхцөл байдалтай уялдан дэлхийн зах зээл дээрх газрын тосны үнэ, хүнсний үнэ, гадаад инфляц эрчимжихээр байгаа нь 2022 оны инфляцын төсөөллийг нэмэгдүүллээ.
- Нэгдсэн төсвийн 2022 оны эхний 2 сарын гүйцэтгэлээр тэнцвэржүүлсэн тэнцэл 32 тэрбум төгрөгийн эерэг дүнтэй гарлаа. Төсвийн тэнцвэржүүлсэн орлого 2.5 их наяд төгрөгт хүрч өмнөх оны мөн үеэс 52 хувиар буюу 841 тэрбум төгрөгөөр нэмэгдсэн бөгөөд үүний дийлэнх хэсэг нь өмнөх жилүүдэд Ирээдүй өв санд бүртгэдэг байсан ашигт малтмалын нөөц сар ашигласны төлбөрийг тэнцвэржүүлсэн орлогод бүртгэсэн, нийгмийн даатгалын шимтгэлийн хөнгөлөлтийн суурь нөлөө үргэлжилж байгаатай холбоотой байна. Харин төсвийн нийт зардал энэ оны эхний 2 сард өмнөх оны мөн үеэс 40.0 хувиар буюу 696 тэрбум төгрөгөөр өсөж 2.4 их наяд төгрөгт хүрэв.
- Олон улсын харилцааны нөхцөл байдалтай холбоотойгоор дэлхийн зах зээл дээрх газрын тосны үнэ огцом өсөж, үйлдвэрлэлийн зардлыг нэмэгдүүлэх, БНХАУ-ын Ковидын эсрэг бодлоготой холбоотойгоор үйлдвэрлэлийн орцын нийлүүлэлт хязгаарлагдаж байгаа нь 2022 оны өсөлтийн төлөв муудахад нөлөөлөхөөр байна.
- Эдийн засаг 2021 онд жилийн дүнгээр 1.4 хувиар өссөн хэдий ч IV улиралд агшиж хүлээлтээс бага гарлаа. Хилийн хязгаарлалттай холбоотойгоор нүүрсний экспорт удааширсан, газрын тос, төмрийн хүдрийн экспорт сүүлийн саруудад зогссон нь уул уурхайн өсөлтийг сааруулав. Засгийн газар, төв банкнаас



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

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

2.2. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА¹

Оффисын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн судалгаа²

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

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

¹ Тэнхлэг зууч ХХК

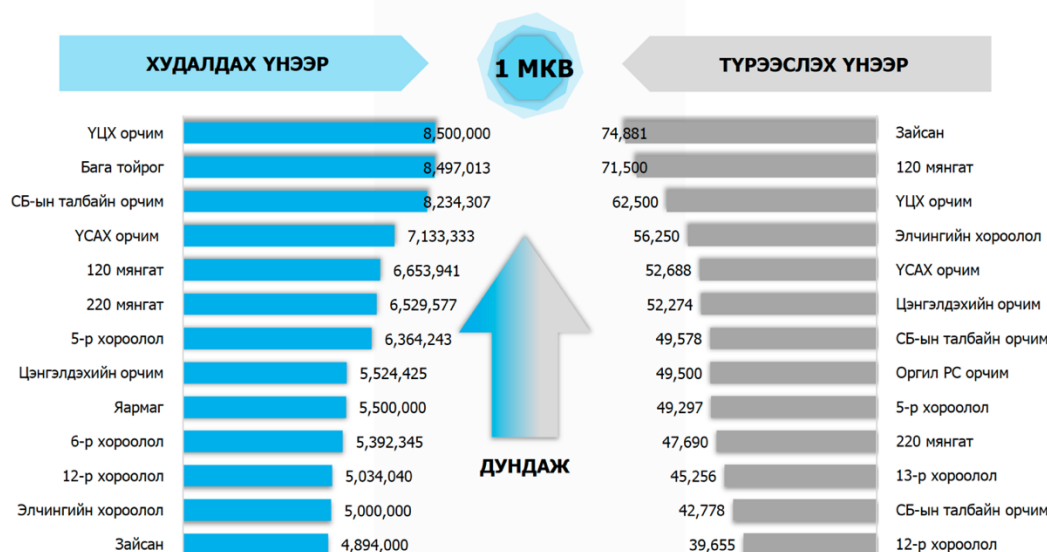
² Тэнхлэг зууч ХХК, 2022 оны 3 сарын тайлан



Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт

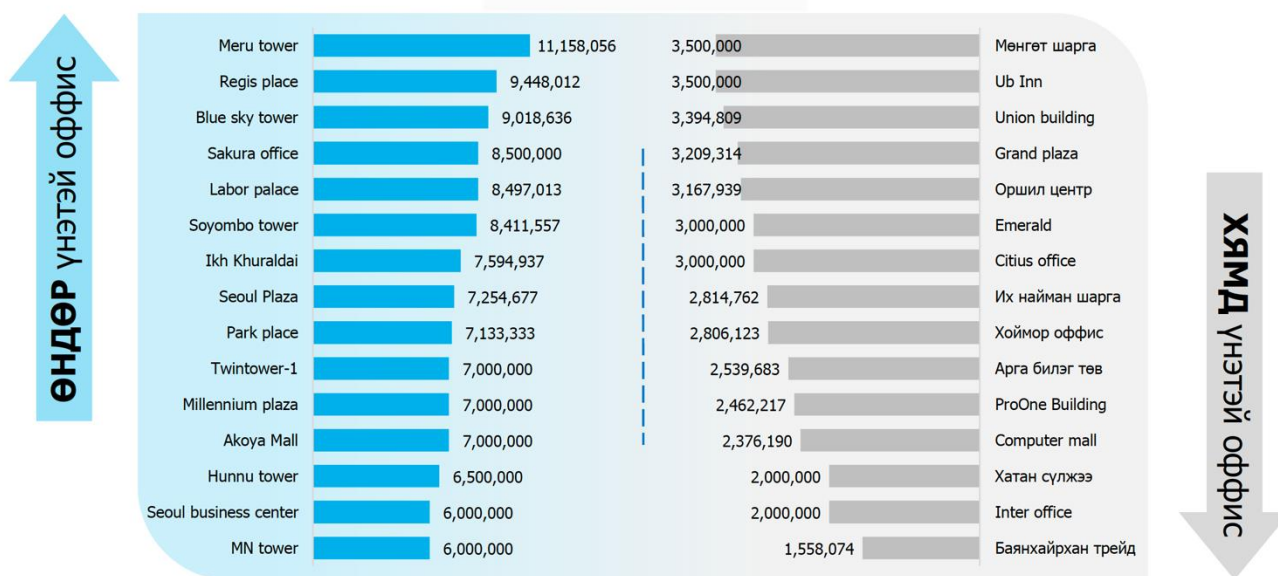
Дүүргүүд	2021.QI	2021.QIV	2022.QI	2021.QIV -аас	2021.QI -аас
Баянгол	3,056,287	3,646,379	3,631,713	-0.40%	+18.83%
Баянзүрх	4,323,694	4,513,429	4,624,148	+2.45%	+6.95%
Сонгинохайрхан	1,650,000	1,840,000	2,019,667	+9.76%	+22.40%
Сүхбаатар	5,194,811	6,024,356	6,150,173	+2.09%	+18.39%
Хан-Уул	5,425,432	5,324,063	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%

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/

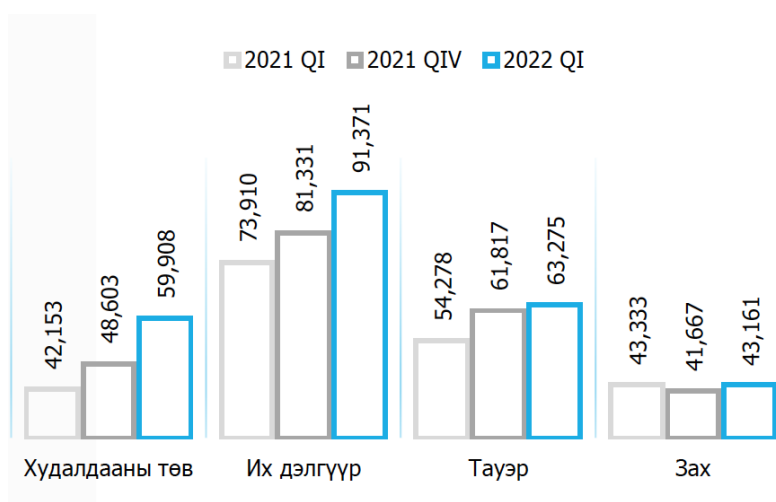
Бүс	2021.QI	2021.QIV	2022.QI	2021.QIV -аас	2021.QI -аас
Хотын төв	57,129	68,043	76,609	+12.59%	+34.10%
Урд бүс	48,917	59,414	60,815	+2.36%	+24.32%
Баруун бүс	62,556	68,105	73,228	+7.52%	+17.06%
Зүүн бүс	43,333	41,195	42,448	+3.04%	-2.04%
Захын бүс	18,000	25,137	26,235	+4.37%	+45.75%
Хойд бүс	47,500	33,667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

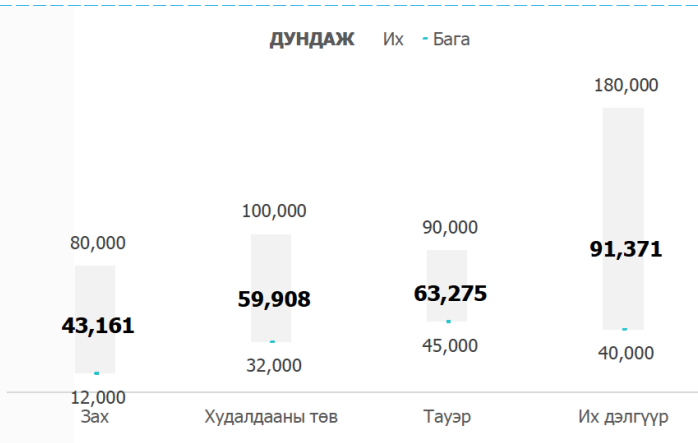


Өнгөрсөн нэг жилийн хугацаанд худалдаа үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн 1 м2 талбайн дундаж үнэ 13.19 хувиар өссөн үзүүлэлттэй байна.

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 4 – 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 16 - р хороо, “Буянт Ухаа” цогцолбор сургуулийн урд талд байрлалтай, 2 давхар, нийт 360 м2 талбайтай халуун усны барилга, 1571.71 м2 эзэмшил газартай үл хөдлөх хөрөнгө үнэлгээнд хамрагдсан.

3.1. ХӨРӨНГИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Барилга анх 2012 онд ашиглалтанд орсон, нийт 360 кв.м талбайтай, 2-р давхар, барилгын зүүн хойд талд жижиг үүдний хэсэг, хаалгатай. Зураг авалт болон хэмжилт хийх үед барилга нь ашиглалтгүй, харин барилгын дотор болон гадна талд засвар хийсэн, гадна өнгийг өөрчилсөн, Цагдаагийн байгууллага зассан гэсэн мэдээлэлтэй байна. Халаалт, цэвэр, бохир усны шугам сүлжээг төвлөрсөн инженерийн шугамд холбосон мэдээлэл алга байна. Тойруулж барьсан хашааны хэмжээгээр газрын хэмжилт хийхэд 1571.71 м2 хэмжээтэй байна.

Доорх хүснэгтээр барилгын тодорхой мэдээллүүдийг харуулав.

Хүснэгт 3. Үнэлгээний зүйл – барилгын тодорхойлолт

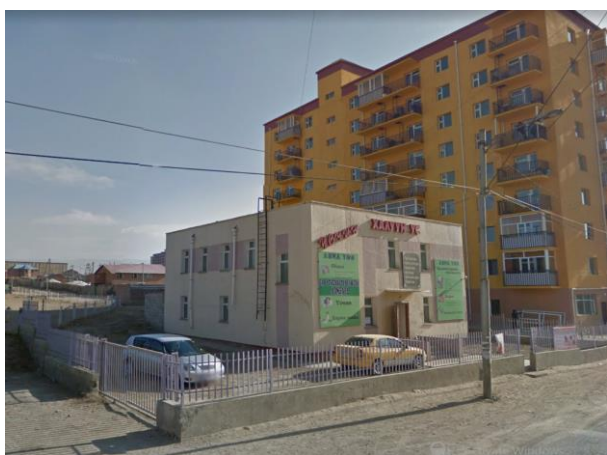
1. Барилгын ерөнхий мэдээлэл			
		<p><u>Байршил:</u> ХУД-ийн 16-р хороо, “Буянт Ухаа” цогцолбор сургуулийн урд талд байрлалтай, 2 давхар, нийт 360 м2 талбайтай, Халуун усны барилга,</p> <p><u>Зориулалт:</u> Нийтийн халуун усны зориулалттай</p> <p><u>Төлөвлөлт:</u> Нийтийн халуун усны зориулалттай баригдсан.</p> <p><u>Ашиглалтанд орсон он:</u> 2012</p> <p><u>Ашиглалтын нөхцөл:</u> 2018 оноос хойш ашиглалтгүй</p> <p><u>Чанар байдал:</u> Сайн</p>	
2. Барилгын талбайн үзүүлэлт		3. Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон	
Барилгын эзэлхүүн (м3)	972	Цахилгаан	Төвлөрсөн
Нийт талбай (кв.м)	360	Халаалт	Нам даралтын
Цэвэр талбай (кв.м)	331.2	Цэвэр ус	Зөөврийн
Суурийн хэмжээ (кв.м)	180	Бохир ус	Бохирын цооног
Давхрын тоо	2	Агааржуулалт	Энгийн/стандарт/
4. Барилгын бүтээц			
Бүтээц	Хийц	Чанар байдал	
Суурь	Цутгамал Бетон суурьтай	<p>Сайн. Барилга 2 давхар, чанар байдал сайн, 2018 оноос хойш ашиглалтгүй байсан боловч 2022 оны 5 сард гадна, дотор засал засвар хийсэн байна.</p>	
Хана	Тоосгон хана		
Багана	Цутгамал		
Хучилт	Төмөр бетон		
Дээвэр	Хавтгай хар цаасан дээвэртэй		

3.1.1. Хөрөнгийн байршлын мэдээлэл

ХУД-ийн 16-р хороо, “Буянт Ухаа” цогцолбор /89 дүгээр / сургуулийн урд талд байрлалтай, Сонсголонгийн замд байрлалтай.



Зураг 5. Үнэлгээний хөрөнгийн байршил (Google Earth программ ашиглав)



/хуучны зураг -2018 он/



Одоогийн зураг

3.1.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхзүйн мэдээлэл

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



Газрын өмчлөл, эзэмшлийн мэдээлэл: Эзэмшил газар баталгаажаагүй тул газрын гэрчилгээ, кадастрын зураг олдсонгүй. Товч танилцуулга дээр эзэмшил газрын хэмжээ бичээгүй. Тойруулж барьсан төмөр хашааны хэмжээгээр газрыг хэмжихэд 1571.71 м² хэмжээтэй байна. Газар нь албан ёсоор газрын бүртгэлийн системд орж баталгаажаагүй байна.



Зураг 6. Эзэмшил газрын зураг



4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Нийслэлийн өмчид хамаарах 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн №1 дүгээр багц: ХУД-ийн 16-р хороо, “Буянт Ухаа” цогцолбор сургуулийн урд талд байрлалтай, 2 давхар, нийт 360 м2 талбайтай халуун усны барилга, 1571.71м2 эзэмшил газрын 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.

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

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

Хүснэгт 4. Барилгын хийц бүтээцийн ангилал

Ангилал	Даацын хийц, бүтээц	Хана	Хучилт
A	Төмөр бетон арагт бүтээц	Тоосго, блокан дүүргэгчтэй	Цуггамал бетон хучилт
B	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон	Угсармал төмөр бетон
C	Холимог (бетон бүс зүрхэвчтэй) бүтээц	Даацын тоосго, блокан дүүргэгчтэй	Угсармал, цуггамал
D	Даацын өрөгт болон модон холимог бүтээцтэй	Холимог дүүргэгч болон модон	Модон болон хөнгөвчилсэн хавтан



S	Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/ болон хөнгөвчилсөн бүтээцтэй	Модон болон хөнгөвчилсөн хавтан Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/	Мод болон хөнгөвчилсөн 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 барилга байгууламж нь Улаанбаатар хот, аймгийн төв, хилийн боомтоос хир зэрэг алслагдсан байдлыг харгалзан барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээнд заасан итгэлцүүрийг *50-500 км хүртэлх зайд 1.05, 500-1000 км хүртэлх зайд 1.12, 1000 км-ээс дээш зайд 1.15 итгэлцүүрийг* сонгон хэрэглэнэ.



7. Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр (И₇) – дүрмийн нэгж хүчин чадлын үнэлгээний төсөвт өртөг нь 2016 онд батлагдсан тул бид үнийн өсөлтийн индексийг тооцсон бөгөөд бид Барилга, хот байгуулалтын сайдын тушаалын үнийн өсөлтийн индексийг сонгон хэрэглэнэ.
8. Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 7 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр байна.

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

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

4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаар үнэлгээний тооцоолол

Үнэлгээний тооцооллыг дараах хүснэгтээс харна уу.



Хүснэгт 6. Барилгын өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

д/д	Барилга, байгууламжийн нэр	х/н	Халуун усны барилга	
1	Барилгын ашигтай талбай	м2	331.2	
2	Ашиглалтанд орсон он	он	2012	
3	Хийц бүтээцийн ангилал	ангилал	С	
4	Зориулалтын ангилал	зориулалт	1.13	
5	Өндрийн хэмжээ	м	2.6	
6	Нэгж хүчин чадлын үнэлгээ	мян.төг	815.52	
7	Итгэлцүүр	барилгын өндрийн	И1	1.00
8		байгалийн хүчин зүйл	И2	1.00
9		инженерийн шугам сүлжээ	И3	0.75
10		Ханын зузааны	И4	1.10
11		аж ахуйн аргаар барьсан	И5	1.00
12		тээврийн зайн	И6	1.00
13		үнийн өсөлтийн	И7	1.80
14	Ерөнхий итгэлцүүр	Еi=Πi	1.49	
15	Бүрэн орлуулалтын өртөг	мян.төг	401,098.83	
16	элэгдлийн хувь	%	26.09%	
17	Элэгдлийн дүн	мян.төг	104,634.65	
18	Барилгын үнэлгээ	мян.төг	296,464.18	

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 16-р заалтын дагуу 1.1 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” ангиллын барилгаар жишиж/-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 тушаалын 1-р



хавсралтад зааснаар 1.00-ээр, халаалтын илтгэлцүүрийг мөн тушаалын 3-р хавсралтын дагуу 0.75-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

Үнэлж байгаа халуун усны барилгын элэгдлийн хэмжээг эксперт хийж, чанар байдлыг тодорхойлж тооцоолсон болно. Элэгдлийн тооцооллыг дараах хүснэгтээс харна уу.

Хүснэгт 7. Экспертизийн аргаар тогтоосон элэгдлийн тооцоолол

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн эжин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /М=А*Б/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	79,67%	25%	19,92%
б)	Дээвэр	7,00%	45%	3,15%
в)	Сантехник	10,20%	25%	2,55%
г)	Цахилгаан	3,13%	15%	0,47%
Элэгдлийн хувь ($M_1+M_2+M_3+M_4$)				26,09%

4.1.2. Газрын зах зээлийн хандалагын үнэлгээ

Үл хөдлөх хөрөнгийг өртгийн хандлагаар, “орлуулалтын өртөг”-ийн аргаар тооцохдоо адилтгах хөрөнгийг бий болгохын тулд оролцогчийн гаргах байсан газар ба дэд бүтцийн үнэ цэнэ, санхүүгийн зардал, хөгжүүлэгчийн ашиг гэх мэт тохиромжтой бүх дагалдах өртөг зардлуудыг тусгах ёстой байдаг. Иймд бид үнэлж байгаа барилгын газрыг зах зээлийн хандлагаар үнэлж тооцсон болно. Газрын жишиг хөрөнгүүдийн мэдээллийг үндэслэн газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцооллыг дараах байдлаар хийсэн болно.

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.

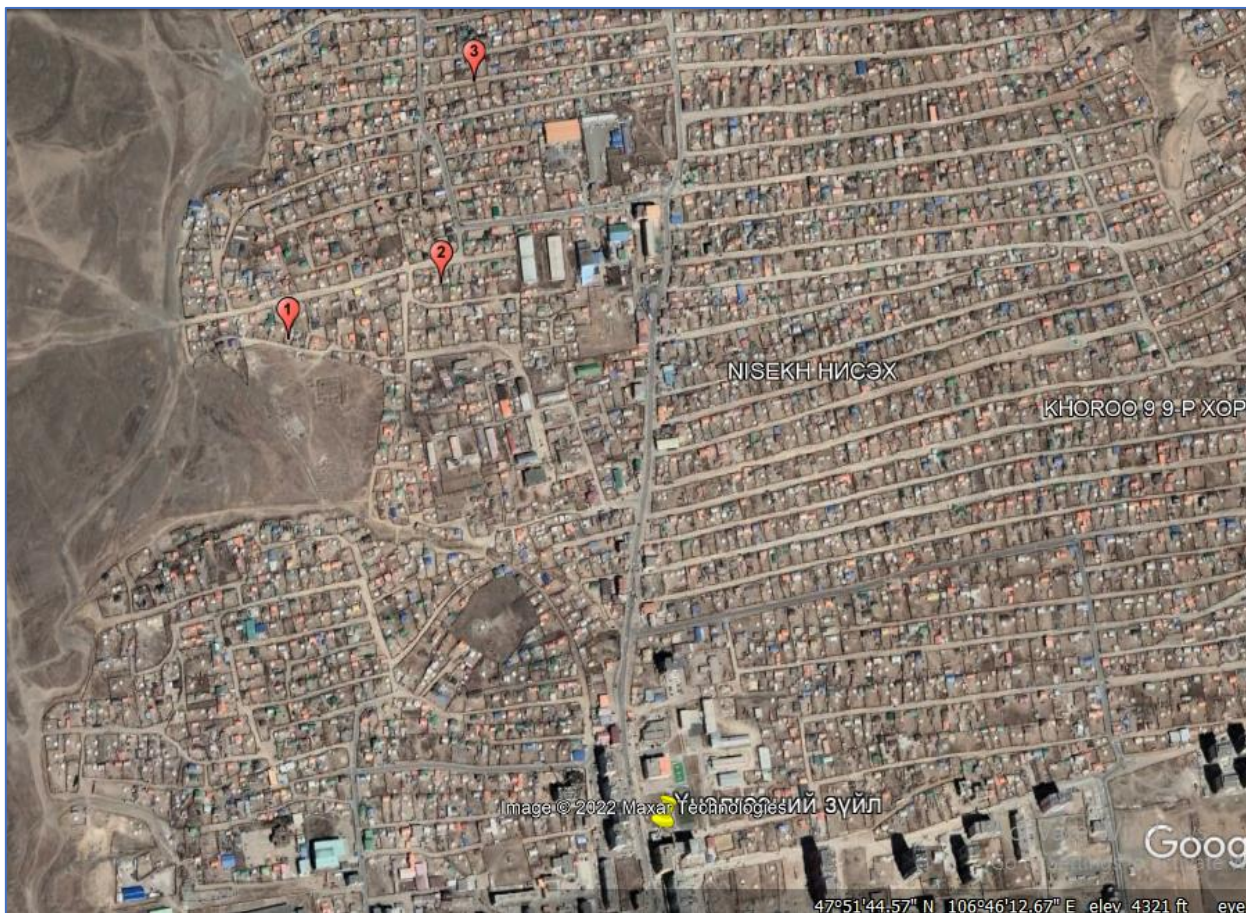
Газрын эрхийн байдал: Үнэлж байгаа газар нь эзэмших эрхтэй /төсөөлснөөр/ тул жишиг газар нь өмчлөл бол 0.88, эзэмшил бол 1.0, ашиглах эрхтэй бол 1.12 гэж тооцов.



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

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. Газраас холгүй байрлалтай болон ижил байрлалтай газрын зах зээлийн мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийж гурван газрын харьцуулах жишиг хөрөнгөөр сонгосныг дараах зургаар байршлыг, хүснэгтээр мэдээллийг харуулав.



Зураг 7. Газрыг үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн байршил

Хүснэгт 8. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Үзүүлэлт	Жишиг хөрөнгө 1	Жишиг хөрөнгө 2	Жишиг хөрөнгө 3
Хаяг, байршил	ХУД, Нисэхэд 4 айлын газар	ХУД, Нисэхийн эцэст	ХУД, Нисэхэд 3 тал хашаа



Байрлал	Үнэлж байгаа хөрөнгөөс баруун хойшоо 4 км орчим зайтай	Үнэлж байгаа газрын баруун талд 2 км зайтай	Нисэхийн шинэ эцэст, Үнэлж байгаа газраас баруун хойшоо
Газрын хэмжээ, м2	2800.0	1400.0	600.0
Худалдахаар зарласан үнэ, мян.төг	65000.0	140000.0	30000.0
Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	23.2	100.0	50.0
Газрын зориулалт	хаус, үйлчилгээ	хаус, үйлчилгээ	хаус, үйлчилгээ
Газрын эрхийн төрөл	эзэмших	эзэмших	өмчилсөн
Эзэмших эрхийн хугацаа	5-15 жил	5-15 жил	
Дэд бүтэц, инженерийн шийдэл	холбогдоогүй	холбогдох боломжтой	холбогдоогүй
Гадаргуугийн тэгш байдал	тэгш бус, бага зэргийн хонхорхой, жалгатай	тэгш	тэгш бус
Нэмэлт мэдээлэл	төв замд 3км орчим ойр	төв зам дагуу	сургууль, худаг ойр, хар замын хажууд, эко ноолтой.
Мэдээллийн эх сурвалж	https://www.unegui.mn/adv/6015370_nis_ekhd-4-ailyn-gazar-zarna-boond-buiuu-2-ailyn-gazaraar-avakh-khund-une-buuna/	https://www.unegui.mn/adv/6147535_nisekhiin-etsest-zam-daguu-1400mkv-gazar-zarna/	https://www.unegui.mn/adv/61172_17_nisekhiin-etsest-bukh-iumandaa-oirkhon-3n-tal-khashaatai-omchilson-gazar-zarna-90120014/
Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо	2022.06.07	2022.06.09	2022.05.30
Зарын байдал	зарлагдсан	зарлагдсан	зарлагдсан
Холбогдох утасны дугаар	88078282	88605551	90120014

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 хөрөнгүүдтэй харьцуулалт хийх замаар газрын үнэлгээг зах зээлийн хандлагаар тооцоолсон тооцооллыг дараах хүснэгтэд харуулав.

Хүснэгт 9. Газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

№2	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Үнэлж буй хөрөнгө	Жишиг хөрөнгө		
				№1	№2	№3
1	Хаяг, байршил	-	ХУД, 16-р хороо, Халуун усны барилгын газар	ХУД, Нисэхийн баруун талд	Нисэхийн эцэст	Нисэхийн шинэ эцэст
2	Мэдээлэл авсан огноо	А		2022.06.16	2022.06.16	2022.06.16
3	Зарлагдсан үнэ мян.төг	Б		65000.0	140000.0	30000
4	Зарлагдсан үнэд хийсэн тохируулга, хувиар (%)	%		10%	10%	10%
5	Худалдсан эсвэл худалдах боломжтой үнэ мян.төг	В=Б-Б*%		58500.0	126000.0	27000.0
6	Талбайн хэмжээ, м.кв	Г	1,571.7	2,800.0	1,400.0	600.0
7	Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	Д=В/Г		20.9	90.0	45.0
Тохируулгын хүчин зүйлүүд:						
8	1 байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И1		1.05	1.05	1.05
	2 дэд бүтэц (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И2		1.05	1.05	1.05
	3 гадаргуугийн тэгш байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И3		1.10	1.00	1.05



4	газрын хэмжээ, хөрвөх чадвар (их 1.01-1.10, ижил төстэй-1, бага 0.99-0.90)	И4		1.05	1.00	0.95
5	эрхийн ялгааны тохируулга (өмчлөх-0.88, эзэмших-1.0, ашиглах-1.12)	И5		1.00	1.00	0.88
	Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр	$E_i = \Pi_i$		1.27	1.10	1.04
9	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ, мян.төг	$M_i = D_i * E_i$		26.6	99.2	47.0
10	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн жин	K		0.32	0.39	0.29
11	Нэгж талбайн жигнэсэн үнэ, мян.төг	$JY_i = M_i * K_i$		8.6	38.3	12.7
12	Нийт жин	$HJ = \sum K_i$	1			
13	Нийт жигнэсэн үнэ, мян.төг	$HJY = \sum JY_i$	59.60			
14	Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ, мян.төг	$H = HJY / HJ$	59.60			
15	Үнэлж буй хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ, мян.төг	$P = \Gamma * H$	93,675.2			

Үнэлгээний тооцооллын тайлбар

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. Тиймээс үнэлгээчин өөрийн туршлага дээр үндэслэн 10 хувиар тохируулга хийлээ.

Үнэлж байгаа хөрөнгөтэй жишиг хөрөнгө №1-ийг харьцуулахад байршил, дэд бүтэц илүү тул 1.05-аар, гадаргуу тэгш байдлаар сайн тул 1.10-аар, газрын талбайн хэмжээ бага, хөрвөх чадвар сайн тул 1.05-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 1.27**

Үнэлж байгаа хөрөнгөтэй жишиг хөрөнгө №2-ыг харьцуулахад байршил, дэд бүтэц илүү тул 1.05-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно.

Ерөнхий тохируулга 1.10

Үнэлж байгаа хөрөнгөтэй жишиг хөрөнгө №3-ийг харьцуулахад байршил, дэд бүтэц илүү тул 1.05-аар, гадаргуу тэгш тул 1.05-аар, газрын талбайн хэмжээ том, хөрвөх чадвар муу тул 0.95-аар, газрын эрх дутуу тул 0.88-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 1.04**

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

Өрхийн эмнэлгийн зориулалттай 111.8 м2 барилгыг өртгийн хандлагаар үнэлсэн дүн, 553 м2 эзэмшил газрыг зах зээлийн хандлагаар үнэлсэн дүнг дараах хүснэгтээр нэгтгэн харуулав.

№	Хөрөнгийн нэр	Тоо	Талбайн хэмжээ, м2	Өртгийн хандлагаарх үнэ цэнэ, мян.төг
1	ХУД-ийн 16-р хороонд байрлах Халуун усны барилга, 2 давхар	1	360	296,464.2
2	Нийт газар	1	1571.71	93,675.2
	Дүн			390,139.4

Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд хамаарах, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох ХУД-ийн 16-р хороо, “Буянт Ухаа” цогцолбор сургуулийн урд талд байрлалтай, 2 давхар, нийт 360 м2 талбайтай халуун усны барилга, 1571.71 м2 эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг өртгийн хандлагаар үнэлж 2022 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн байдлаар **390,139.4 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 өмчлөл, эзэмшилд 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.

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

1. *Үнийн хэлцлийн тохируулга (I₁)*
2. *Байршлын тохируулга (I₂)*
3. *Насжилт, чанар байдлын тохируулга (I₃)*
4. *Инженерийн шийдэл (I₄)*
5. *Хийц бүтээц, байгуулалтын тохируулга (I₅)*
6. *Засвар тохижилт, ашиглалтын бэлэн байдлын тохируулга (I₆)*
7. *Газар, гадна тохижилтын тохируулга (I₇)*
8. *Хөрвөх чадварын тохируулга (I₈)*

Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 8 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр байна.

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

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

4.2.1. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

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



Зураг 8. Харьцуулсан жишиг үл хөдлөх хөрөнгийн байршил

Хүснэгт 10. ҮХХ-ийн үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Үзүүлэлт	Жишиг хөрөнгө 1	Жишиг хөрөнгө 2	Жишиг хөрөнгө 3
Хаяг	ХУД, Яармаг	ХУД, Яармаг	ХУД, Яармаг
Орчны байдал	Оргил Энкантогийн ард нүүрний хашаа	Титан центрийн ар талд	Оргил Энкантогийн ард, гэр хорооллын дунд
Байрлал	Оргил Энкантогийн хойно нүүрний хашаа	Титан центрийн ар талд, замын хажууд	Яармаг, Оргил Энкантогийн баруун хойшоо, гудамж 15
Хөрөнгийн төрөл	үйлчилгээ	зочид буудал	үйлчилгээ
Талбайн хэмжээ, м2	240	540	672
Газрын талбайн хэмжээ, м2	300	140	572
Ашиглалтанд орсон он	2010	2015	2016
Нэмэлт тайлбар	өмчлөх газартай, барилга ҮХХ-ийн гэрчилгээтэй	өмчлөх газартай, барилга ҮХХ-ийн гэрчилгээтэй	өмчлөх газартай, барилга ҮХХ-ийн гэрчилгээтэй
Зарласан үнэ, мян.төг	600000	950000	800000
Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	2,500	1759,259	1190,476
Барилгын хийц, бүтээц	бетон суурьтай, блокан хана, цугтамал хучилттай	бетон суурьтай, тоосгон, цугтамал хучилттай	бетон суурьтай, блокан хана, цугтамал хучилттай
Дэд бүтэц	380в цахилгаан, цэвэр, бохирын системтэй, цахилгаан халаалттай.	төвлөрсөн цахилгаан, цэвэр ус холбогдсон, удахгүй дулаан холбогдоно, бохирын кооногтой.	380в цахилгаан, цэвэр ус төвлөрсөн системд, бохирын системтэй, цахилгаан халаалттай.
Мэдээллийн эх сурвалж	https://www.unegui.mn/adv/5632878_iaarmagt-omchlokh-erkhiin-gazartai-obekt/	https://www.unegui.mn/adv/5142909_belen-biznes-khudaldana/	https://www.unegui.mn/adv/5178370_iaarmagt-orgil-khudaldaany-toviin-zuun-tald-400-mkv/
Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо	2022.06.16	2022.05.27	2022.06.18
Зарагдсан эсэх	зарлагдсан	зарлагдсан	зарлагдсан
Утасны дугаар	88006706	91990328	90909018

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 11. ҮХХ-ийн зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Үнэлж буй хөрөнгө	Жишиг хөрөнгө		
				№1	№2	№3
1	Хаяг, байршил	-	ХУД, 16-р хороо, Халуун усны барилга	ХУД, Зайсан	ХУД, Яармаг	ХУД, Яармаг
2	Байршил			Оргил Энкантогийн хойно нүүрний хашаа	Титан Центрийн ар талд	Яармаг, Оргил Энкантогийн баруун хойшоо
3	Мэдээлэл авсан огноо	А		2022.06.16	2022.06.16	2022.06.16
4	Зарлагдсан үнэ мян.төг	Б		600000.0	950000.0	800000.0
5	Зарлагдсан үнэд хийсэн тохируулга, хувиар (%)	%		10%	10%	10%
6	Худалдсан эсвэл худалдах боломжтой үнэ мян.төг	$B=B_1 \cdot \%$		540000.0	855000.0	720000.0
7	Барилгын талбайн хэмжээ, м ²	Г	331.2	240.0	540.0	672.0
8	Нэгж талбайн үнэ /мян.төг/	$D=B/G$		2,250.0	1,583.3	1,071.4
	<i>Тохируулгын хүчин зүйлүүд:</i>					
9	1 байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И1		0.90	0.90	0.90
	2 насжилт (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И2		1.05	0.95	0.95
	3 инженерийн шийдэл (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)			1.00	1.00	1.00
	4 хийцлэл (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И3		1.00	1.00	1.00
	5 ашиглалт, бэлэн байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И4		0.95	0.95	0.95
	6 газрын хэмжээ (том бол 1.01-1.10, ижил төстэй-1, бага бол 0.99-0.90)	И6		1.10	1.10	1.10
	7 барилгын талбайн хэмжээ, хөрвөх чадвар (том 0.90-0.99, ижил төстэй-1, бага 1.01-1.10)	И7		0.95	1.05	1.05
	Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр	$E_i = \text{ПИ}_i$		0.94	0.94	0.94
10	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ	$M_i = D_i \cdot E_i$		2110.8	1485.4	1005.2
11	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн жин	К		0.32	0.32	0.37
12	Нэгж талбайн жигнэсэн үнэ	$JY_i = M_i \cdot K_i$		669.3	471.0	367.7
13	Нийт жин	$HJ = \sum K_i$	1			
14	Нийт жигнэсэн үнэ	$HJY = \sum JY_i$	1508.0			
15	Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ	$H = HJY / HJ$	1,508.0			
16	Үнэлэгдэх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ /мян.төг/	$P = \Gamma \cdot H$	499,453.4			

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.



Үнэлж байгаа хөрөнгийг **Жишиг хөрөнгө №1**-тэй харьцуулахад байршлын хувьд дутуу тул 0.95-аар, насжилтын хувьд шинэ тул 1.05-аар, ашиглалтгүй тул ашиглалт, бэлэн байдлаар дутуу тул 0.95-аар, барилгад хамаарах газрын хэмжээ том тул 1.10-аар, барилгын талбай харьцангуй том тул 0.95-аар, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.94**

Үнэлж байгаа хөрөнгийг **Жишиг хөрөнгө №2**-той харьцуулахад байршлын хувьд дутуу тул 0.95-аар, насжилтын хувьд шинэ тул 1.05-аар, ашиглалтгүй тул ашиглалт, бэлэн байдлаар дутуу тул 0.95-аар, барилгад хамаарах газрын хэмжээ том тул 1.10-аар, барилгын талбай харьцангуй бага тул 1.05-аар, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.94**

Үнэлж байгаа хөрөнгийг **Жишиг хөрөнгө №3**-тай харьцуулахад байршлын хувьд дутуу тул 0.95-аар, насжилтын хувьд шинэ тул 1.05-аар, ашиглалтгүй тул ашиглалт, бэлэн байдлаар дутуу тул 0.95-аар, барилгад хамаарах газрын хэмжээ том тул 1.10-аар, барилгын талбай харьцангуй бага тул 1.05-аар, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.94**

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

Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох Хан-Уул дүүрэг, 16 дугаар хороо, Буянт Ухаа цогцолбор сургуулийн урд байршилтай, 360 м² талбайтай, ахуйн үйлчилгээний зориулалттай барилга, 1571,71 м² талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг 2022 оны 06-р сарын 21-ний байдлаар зах зээлийн хандлагаар **499,453.4 мянган төгрөг** болохыг тодорхойлов.

4.3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЭЦЭСЛЭСЭН ДҮН, НЭГТГЭЛ

Нийслэлийн өмчлөл эзэмшилд байгаа 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох Хан-Уул дүүргийн 16-р хороо, “Буянт Ухаа” цогцолбор сургуулийн урд талд байрлалтай, 2 давхар, нийт 360 м² талбайтай, халуун усны барилга, 1571.71 м² талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг 2022 оны 06-р сарын 21-ний байдлаар үнэлгээний хоёр хандлагаар үнэлсэн үнэлгээг доор харуулж байна.

- өртгийн хандлагын үнэлгээ (PV₁) – **390,139.4 мянган төгрөг,**



- зах зээлийн хандлагын үнэлгээ (PV₂) – **499,453.4 мянган төгрөг**.

Хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлсэн өртгийн болон зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний дүнг харьцуулснаар зах зээлийн хандлагын үнэлгээний дүнд 100%-ийн ач холбогдол өгч эцсийн үнэлгээг **499,453.4 мянган төгрөг /дөрвөн зуун ерэн есөн сая дөрвөн зуун тавин гурван мянга дөрвөн зуу/-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 об'ектив болон сувьектив хүчин зүйлүүдээс болоод зөрүүтэй гаргах тохиолдол байдаг. Энэхүү үнэлгээний ажлын хувьд үнэлгээчин миний бие өртгийн хандлагын үнэлгээний дүнд зах зээлийн хандлагын үнэлгээний дүнд “100.0%”-ийн ач холбогдол өгч эцэслэсэн үнэлгээг гарсан болно.

Ач холбогдлын хувийг сонгосон талаар доор тайлбарлая. Үүнд:

- *Өртгийн хандлагын үнэлгээг хийхдээ нөхөн оруулалтын өртгийн тооцололд “томсгосон нормативын арга”-ыг хэрэглэсэн бөгөөд одоогийн манайд мөрдөгдөж байгаа барилга, байгууламжийн нэгж хүчин чадлын норм нь нилээд ерөнхий, барилга, об'ектуудыг бүлэглэсэн байдлаар хийгдсэн тул тухайн зах зээлийн түвшинг илэрхийлэх талаар дутагдалтай юм. 2015 оны байдлаар зохиогдсон нэгжсийн үнийн 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 барилгад хамаарах газрын хүчин зүйл болон хөрөнгө оруулагчийн өгөөжийг үнэлгээнд тусгах боломжгүй байсан. Иймд ач холбогдлын хувийг энэ хандлагын хувьд “0.0%”-иар авсан болно.*

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

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



- (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 компани болон үнэлгээтэй холбоотой мэдээллүүдэд аудитын болон хууль, эрх зүйн шинжилгээ хийж, дүгнэлт гаргаагүй, энэ чиглэлийн үйлчилгээ үзүүлээгүй болно.
- 5.6. Энэхүү үнэлгээний ажлыг 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



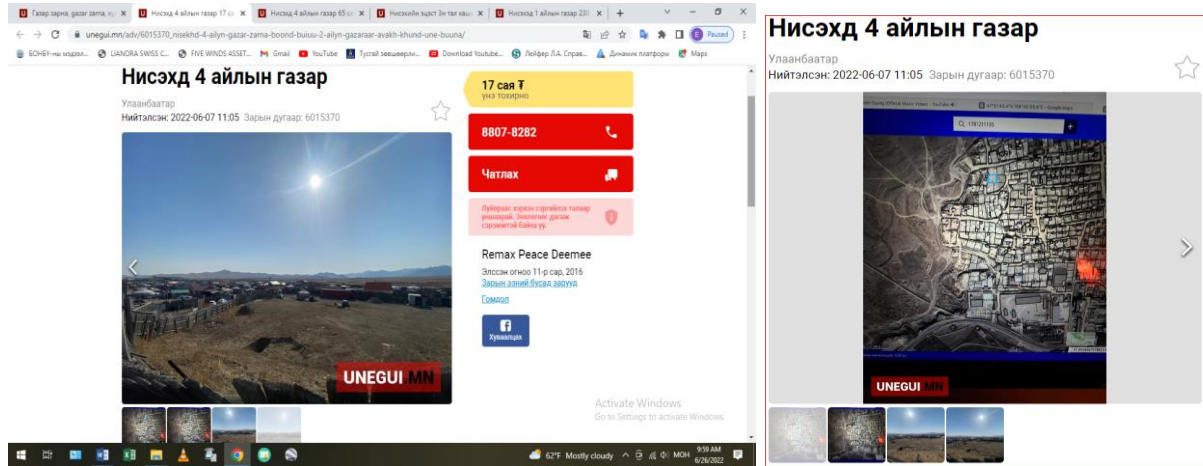
ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг



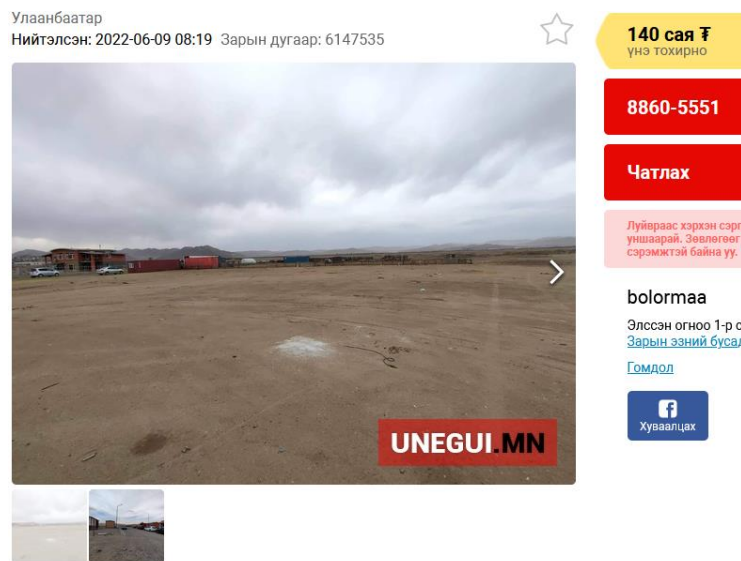


ХАВСРАЛТ 2. Жишиг газрын зах зээлийн мэдээлэл

Жишиг газар-1: https://www.unegui.mn/adv/6015370_nisekhd-4-ailyn-gazar-zarna-boond-buiuu-2-ailyn-gazaraar-avakh-khund-une-buuna/



Жишиг газар-2: https://www.unegui.mn/adv/6147535_nisekhiin-etseset-zam-daguu-1400mkv-gazar-zarna/



Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Нисэх**
 Дүүрэг: **Хан-Уул**

Тог, дулаан, бохир, цэвэр ойрхон, төв зам дагуу уулзвар дээр 1400мкв газар. Үйлчилгээ үйлдвэрлэл явуулахад тохиромжтой



Жишиг газар-3 : https://www.unegui.mn/adv/6117217_nisekhiin-etseset-bukh-iumandaa-oirkhon-3n-tal-khashaatai-omchilson-gazar-zarna-90120014/

Газар зарна, газар зарна, худалд... | Нисэхийн эцэст 3н тал хашаата... | Нисэхэд 1 айлын газар 230 сая | +

unegui.mn/adv/6117217_nisekhiin-etseset-bukh-iumandaa-oirkhon-3n-tal-khashaatai-omchilson-gazar-zarna-90120014/

БОНБУ-ны мэдээл... | LIANORA SWISS C... | FIVE WINDS ASSET... | Gmail | YouTube | Тусгай зөвшөөрли... | Download Youtube... | Лейфер Л.А. Справ... | Динамик платформ | Maps

30 сая ₮
үнэ тохирно

9012-0014

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

Noname
Элссэн огноо 11-р сар, 2019
[Зарын зэний бусад зарууд](#)
[Гомлол](#)

Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Нисэх**

Дүүрэг: **Хан-Уул**

Худаг буудал сургууль хар замынхаа хажууд
бүх юмандaa ойрхон

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

62°F Mostly cloudy | MON 10:01 AM 6/26/2022



ХАВСРАЛТ 3. Жишиг барилгын зах зээлийн мэдээлэл

Жишиг хөрөнгө №1: https://www.unegui.mn/adv/5632878_iaarmagt-omchlokh-erkhiin-gazartai-obekt/

600 сая ₮

8800-6706

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргийлж үнэмлэхийг зөв сэрэмжтэй байна уу.

Bulgan

Элсэн огноо 11-р сар
[Зарын эзний бусад](#)

[Гомдол](#)

Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Банкны лизингтэй** Дүүрэг: **Хан-Уул**

Байршил: **Зайсан**

- 300м2 өмчлөх эрхийн газартай
- 240м2 үл хөдлөхийн гэрчилгээтэй объект
- Цахилгаан халаалттай
- 380ийн тогтой
- Цэвэр бохироо өөрсдөө шийдсэн
- Бартер-д хурдан зарагдах эрэлттэй машин байр байж болно

Жишиг хөрөнгө №2: https://www.unegui.mn/adv/5142909_belen-biznes-khudaldana/

Объект

Улаанбаатар
Нийтэлсэн: 2022-05-27 11:16 Зарын дугаар: 5142909

950 сая ₮
солино, үнэгт

9199-0321

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргийлж үнэмлэхийг зөв сэрэмжтэй байна уу.

Jaгаа

Элсэн огноо
Зарын эзний бусад

[Гомдол](#)

Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Яармаг**

Дүүрэг: **Хан-Уул**

☺️#Бэлэн #бизнес #худалдана ☺️

#Яармагт #байршилтай #үйлчилгээний #зориулалттай үйл ажиллагаа хэвийн явагдаж байгаа Буудал,караоке,бильярд,паб зэрэг үйлчилгээний эрхтэй #объект #худалдана


Цахилгаан халаагууртай
Нийт 540мкв талбайтай 4 давхар
Цэвэр тохилог, дулаан орчинтой

- ✓ӨРӨӨНИЙ ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ
- ✓1 давхарт караоке,агуулах склад
- ✓1 давхарт паб, гал тогоо
- ✓2 давхарт караоке/вип өрөөнүүд
- ✓3-4 р давхарт буудал 8 өрөө
- ✓Давхар бүрт ариун цэврийн өрөөтэй

👉 30% бартер оролцуулан, үлдэгдэл мөнгийг бэлнээр өгөх боломжтой



Жишиг хөрөнгө №3 https://www.unegui.mn/adv/5178370_iaarmagt-orgil-khudaldaany-toviin-zuun-tald-400-mkv/



800 сая ₮


9090-9018


Чатлах

Луйраас хэрхэн сэр уншаарай. Зөвлөгөө сэрэмжтэй байна уу.

Волорhon
Элсэн огноо 2-р
[Зарын зэний бус](#)

[Гомлол](#)

 Хуваалцах



Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Яармаг**

Дүүрэг: **Хан-Уул**

Яармагын Энканто Оргил худалдааны төвөөс хойш 400м зайд байрлалтай 4 давхар 672 мкв аминь сууц 800 саяд худалдана.

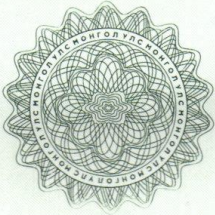
Давуу талууд:

- 11 өрөөтэй, өрөө тус бүр дотроо ариун цэврийн өрөөтэй.
- 572мкв өмчлөгдсөн газартай.
- 10 машины дулаан зогсоолтой
- Цэвэр ус төвийн шугамд холбогдсон,
- 380 тогтой, шалны халаалттай
- Бүх өрөө түрээслэгчтэй бэлэн бизнес санал болгож байна.

Төлбөрийн тодорхой хувьд бартер сонсоно.



ХАВСРАЛТ 4. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт

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



Хуулийн этгээдийн үүсгэн байгуулах баримт бичигт оруулсан нэмэлт өөрчлөлтийн бүртгэл

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



000236851

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



МОНГОЛ ДААТГАЛ • MONGOL DAATGAL • МОНГОЛ ДААТГАЛ

МОНГОЛ ДААТГАЛ • MONGOL DAATGAL • МОНГОЛ ДААТГАЛ

**МОНГОЛ ДААТГАЛ****ДААТГАЛЫН СЕРТИФИКАТ**

Энэхүү сертификат нь Даатгуулагч болон Монгол Даатгал ХК-ийн хооронд дараах нөхцөлтэйгөөр гэрээ байгуулсан болохыг нотлоно. Энэхүү Сертификат нь 90С2120009980 тоот гэрээний салшгүй хэсэг байна. Үүнд:

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

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

Даатгалын хэлбэр: **БҮТЭЭГДЭХҮҮН, ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ХАРИУЦЛАГА**


Гэрээний дугаар: № 90С2120009980

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

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

Даатгуулагчийн өөрийн хүлээх хариуцлага: Олгохоор тооцсон хохирлын 20 %

Монгол Даатгал ХК-ийн сертификатыг батлах эрх бүхий этгээд


О.ЭРДЭНЭБУЛГАН
ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ



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



ХАВСРАЛТ 5. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээ

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

**ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ
ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ**

Дугаар 07120004.....

Иргэний ургийн овог: Чин Ван

Иргэний овог, нэр: Бумбага овогтой Эрдэнэбаатар

Иргэний үнэмлэхний дугаар: T06515760

Иргэний бүртгэлийн дугаар: УУ62051211

Үнэлгээчний гэрчилгээний дугаар:

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

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

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

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

САНГИЙН САЙД С.БАЯРЦОГТ 585

УЛААНБААТАР ХОТ

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

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

САНГИЙН САЙД Ч.УЛААН

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

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

САНГИЙН САЙД Б.ЧОЙЖИЛСҮРЭН

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

Сангийн сайдын 2019 оны 262 дугаар тушаалаар энэхүү тусгай зөвшөөрлийг
2019 оны 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 хэсгэлт

**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*
 Үнэлгээчний гэрчилгээний дугаар:
 Иргэний хаяг: *УБ Баянзүрх 1-р хороо 12-р хороогийн 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, бэлэглэх, барьцаалах зэргээр шилжүүлж үл болно.

САНГИЙН САЙД *С.БЯЯРЦОГТ*
 УЛААНБААТАР ХОТ *2010*

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*