

ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН № 27-01-04

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



Хөрөнгийн нэр: СБД-ийн ЗДТГ-ын өргөтгөл барилга

Хөрөнгийн байршил: Сүхбаатар дүүргийн 6 дугаар хороо

“МӨНХ-ОРГИЛ ТРЕЙД” ХХК

УЛААНБААТАР ХОТ

2022 он



МӨНХ-ОРГИЛ ТРЕЙД ХХК

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

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

2022.06.25 № 27-01-04

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 хувьчлагдах хөрөнгийг 2022 оны 06 дугаар сарын 17-ны 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 өмчид хамаарах, Сүхбаатар дүүргийн ЗДТГ-ын өргөтгөлийн барилга буюу одоо Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний Хэргийн Анхан шатны Шүүхийн Тамгын газар байрлаж байгаа, 3 давхар, нийт 726.4 м2 талбайтай барилгыг үнэлж, зах зээлийн үнэ цэнэ нь 1,923,152.3 мянган төгрөг /нэг тэрбум есөн зуун хорин гурван сая нэг зуун таван хоёр мянга гурван зуу/ байна гэсэн дүгнэлт гаргав.

Хүндэтгэсэн,

Б. Эрдэнэбаатар

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



ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ, ХУРААНГУЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Зөвлөх үйлчилгээний захиалагч	Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар
Үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэх үндэслэл	2022 оны 5 дүгээр сарын 25 – ны өдөр байгуулсан НӨХГ/202201001 тоот гэрээ
Үнэлгээний зорилго, зориулалт	Нийслэлийн Өмчлөлөөс 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлох
Үнэлгээний зүйл	Нийслэлийн өмчлөлд байгаа Үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүргийн ЗДТГ-ын өргөтгөлийн барилга буюу одоо Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний Хэргийн Анхан шатны Шүүхийн Тамгын газар байрлаж байгаа, 3 давхар, нийт 726.4 м2 талбайтай барилга, 375 м2 талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгө
Үнэлгээний үнэ цэнийн суурь	Зах зээлийн үнэ цэнэ
Үнэлгээний огноо	2022 оны 06 дугаар сарын 17-ны өдөр
Үнэлгээний төсөөлөл	<p>Бид бүх тохиолдолд үл хөдлөх хөрөнгийн тодорхойлолт, эрхзүйн болон тоон мэдээлэлтэй холбоотой Захиалагчаас ирүүлсэн мэдээллийг үнэн зөв, найдвартай гэж үзсэн;</p> <p>Үл хөдлөх хөрөнгө нь чөлөөтэй, бүх барьцаа, дарамтаас ангид байна гэж төсөөлсөн;</p> <p>Зах зээлд оролцогчдоос цуглуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн харьцуулах боломжтой мэдээлэл нь үнэн зөв, баталгаажуулах боломжтой гэж үзсэн.</p>
Үнэлгээний нийт дүн:	1,923,152.3 мянган төгрөг /нэг тэрбум есөн зуун хорин гурван сая нэг зуун таван хоёр мянга гурван зуу/



ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА

ЕРӨНХИЙ ДҮГНЭЛТ, ХУРААНГУЙ	5
1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	8
1.1. Захиалагчийн талаарх мэдээлэл	8
1.2. Гүйцэтгэгчийн талаарх мэдээлэл	8
1.3. Үнэлгээний ажлын даалгавар	9
1.4. Ажлын хамрах хүрээ	10
1.5. Үнэ цэнийн суурь	10
1.5.1. Үнэлгээтэй холбоотой зарим тодорхойлолт, ойлголтууд	13
1.5.2. Монгол улсын “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хуулийн зарим заалтууд	15
1.6. Үнэлгээний төсөөллүүд	16
1.7. Үнэлгээнд ашигласан нийтлэг арга зүй	17
1.7.1. Үнэлгээний аргын сонголтын талаарх тайлбар	17
1.8. Үнэлгээнд ашигласан арга зүй, баримт, мэдээллийн эх үүсвэр	18
1.9. Үнэлгээний үйл явц	18
2. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА	20
2.1. Монгол улсын эдийн засгийн төлөв байдал	20
2.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгаа	21
3. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ	25
3.1. Үнэлгээний хөрөнгийн тодорхойлолт	25
3.2. Үл хөдлөх Хөрөнгийн эрх зүйн мэдээлэл	26
4. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ	27
4.1. ӨРТГИЙН ХАНДЛАГЫН ҮНЭЛГЭЭ	27
4.1.1. Барилгын өртгийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол	27
4.1.2. Газрын зах зээлийн үнэлгээ	31
4.2. Зах зээлийн хандлагын үнэлгээ	35
4.2.1. Барилгын зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол	36
4.3. Үнэлгээний эцэслэсэн дүн, нэгтгэл	40
5. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГ ХЭРЭГЛЭХ, ХЯЗГААРЛАХ НӨХЦӨЛ	42
6. НИЙЦЭЛТИЙН МЭДЭГДЭЛ	43
ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг	44
ХАВСРАЛТ 2. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн эх сурвалж	45
ХАВСРАЛТ 3. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн эх сурвалж	48
ХАВСРАЛТ 4. Барилгын план зураг	51
ХАВСРАЛТ 5. Үнэлгээний байгууллагын бичиг баримт	52
ХАВСРАЛТ 6. Үнэлгээчдийн тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээ	55



Хүснэгтийн агуулга

Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт.....	22
Хүснэгт 2. Худалдаа, үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн үнэ, бүсээр /төгрөг/.....	23
Хүснэгт 3. Үнэлгээний зүйл-барилгын тодорхойлолт.....	25
Хүснэгт 4. Экспертизийн аргаар тогтоосон элэгдлийн тооцоолол	31
Хүснэгт 5. Барилгын өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол.....	30
Хүснэгт 6. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл.....	32
Хүснэгт 7. Газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол.....	33
Хүснэгт 8. ҮХХ-ийн үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл.....	37
Хүснэгт 9. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагаар үнэлсэн тооцоолол	38
Хүснэгт 10. Хөрөнгийн үнэлгээний дүн.....	Error! Bookmark not defined.

Зургийн агуулга

Зураг 1. Оффисын хамгийн үнэтэй 10 байршлын судалгаа	22
Зураг 2. Оффис талбайн худалдах хямд болон өндөр үнэ, оффис барилгаар	23
Зураг 3. Түрээсийн үнийн өөрчлөлт, барилгын төрлөөр	24
Зураг 4. Түрээсийн дээд доод үнэ, барилгын төрлөөр	24
Зураг 5. Үнэлгээний хөрөнгийн байршил (Google Earth Programm ашиглав)	26
Зураг 6. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл	32
Зураг 7. Харьцуулсан жишиг хөрөнгийн байршил	37



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



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

Мэргэшсэн үнэлгээчдийн талаарх мэдээлэл

Нэр	Албан тушаал	Үнэлгээний чиглэлээр ажилласан жил	Тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаар	Ажлын оролцоо
Б.Эрдэнэбаатар	Ерөнхий захирал	25	07120004	Төслийн удирдагч
Ц.Сэржээ	Тэргүүлэх Үнэлгээчин	24	071200016	үнэлгээчин

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 Сүхбаатар дүүргийн ЗДТГ-ын өргөтгөлийн барилга буюу одоогоор Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний Хэргийн Анхан шатны Шүүхийн Тамгын газар байрлаж байгаа, 3 давхар, нийт 726.4 м² талбайтай барилга, 375 м² талбайтай эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгө.

Үнэлгээний зорилго

Нийслэлийн Өмчийн Харилцааны Газрын өмчлөлд байгаа 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 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 17-ны өдрийн байдлаар гаргасан болно.

Үнэлгээний огноо: 2022.06.17.

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

Үнэлгээний тайлагнал

Бид үнэлгээний тайланг дэлгэрэнгүй бичин, хэвлэмэл хэлбэрээр 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 төлөө төлөх мөнгөөр илэрхийлэгдэх үнэ юм.

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

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

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

(г) **“Бэлэн байгаа худалдан авагч”** гэдэг нь худалдан авах сэдэл санаачлагатай боловч тийм албан үүрэг хүлээгээгүй талыг илэрхийлнэ. Уг худалдан авагч нь ямар ч хамаагүй үнээр худалдан авахаар хэт хүссэн эсвэл худалдан авна гэж урьдчилан тодорхойлогдсон этгээдийн аль нь ч биш юм. Мөн худалдан авагч нь оршин байгаа гэдгийг батлан харуулж эсвэл урьдчилан баримжаалж чадахгүй тийм төсөөллийн буюу таамаглалын зах зээлтэй холбоотойгоор биш, харин одоогийн зах зээлийн бодит байдал болон одоогийн зах зээлийн хүлээлтийн дагуу худалдан авах этгээд



байдаг. Уг төсөөлсөн худалдан авагч нь зах зээлээр шаардахаас илүү өндөр үнийг төлөхгүй. Одоогийн эзэн нь “тухайн зах зээл”-ийг бүрдүүлэгчдийн нэг болдог.

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

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

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

(и) **“Талууд тус бүрийн зохих мэдлэгтэй, бодол төлөвлөгөөтэй”** гэдэг нь тухайн хөрөнгийн төрөл ба шинж чанар, түүний бодит болон боломжит ашиглалт, зах зээлийн төлөв байдлын талаар уг бэлэн байгаа худалдан авагч болон бэлэн байгаа борлуулагчийн аль алинд үнэлгээний өдрийн байдлаар ул үндэслэлтэйгээр мэдээлсэн байна гэсэн урьдчилсан нөхцлийг илэрхийлнэ. Талууд тус бүр нь уг ажил гүйлгээ дэх өөрийн хэтийн байр суурины хувьд хамгийн тааламжтай байх үнийг олохыг тулд тухайн мэдлэгийг бодол төлөвлөгөөтэйгээр ашиглана гэж урьдчилан төсөөлдөг. Хожмын нэгэн өдрийн урьдчилан харах боломжгүй үр ашгийг биш, харин тухайн



үнэлгээний өдрөөрх зах зээлийн байдлыг лавлагаа болгосноор “бодол төлөвлөгөө”-г үнэлдэг. Жишээлбэл: борлуулагч нь зах зээлийн үнэ буурсан үед хөрөнгийг зах зээлийн өмнөх үнээс бага үнээр борлуулах нь заавал бодол төлөвлөгөөгүй байна гэсэн үг биш юм. Ийм тохиолдолд энэ нь үнэ өөрчлөгдсөн зах зээл дэх өөр арилжааны хувьд зөв байх бөгөөд бодол төлөвлөгөөтэй худалдан авагч буюу борлуулагч нь тухайн үед бэлэн боломжтой байгаа зах зээлийн хамгийн сайн мэдээллийн дагуу үйл ажиллагаагаа явуулдаг.

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

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

1.5.1. Үнэлгээтэй холбоотой зарим тодорхойлолт, ойлголтууд

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

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

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

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

Зах зээлийн хандлага



Догол мөр 20. Зах зээлийн хандлага

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

Орлогын хандлага:

Догол мөр 40. Орлогын хандлага

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

Өртгийн хандлага:

Догол мөр 60. Өртгийн хандлага

60.1. Зохимжгүй хугацаа, тохиромжгүй бус байдал, эрсдэл болон бусад хүчин зүйлс нь хамааралтай биш бол худалдан авагч нь худалдан авсан эсвэл барьж байгуулсан эсэхээс үл хамааран ижил хэрэгцээт чанар бүхий хөрөнгийг олж бэлтгэх өртгөөс илүү дүнг тухайн хөрөнгийн хувьд төлөхгүй гэсэн эдийн засгийн зарчмыг баримтлан өртгийн хандлага нь үнэ цэнийн үзүүлэлтийг тооцон гаргадаг. Энэхүү хандлага нь хөрөнгийн одоогийн орлуулалт болох дахин үйлдвэрлэлтийн өртгийг тооцоолох ба биет чанаргүйдэлт болон хоцрогдлын холбогдох бусад бүх хэлбэрүүдийн хувьд хасагдуулга хийснээр үнэ цэнийн үзүүлэлтийг гаргадаг.

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

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

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

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



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

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

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

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

8 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх арга, аргачлал

8.1. Хөрөнгийн үнэлгээг тухайн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, онцлог, зориулалтыг харгалзан хөрөнгийн үнэлгээний өртгийн, жишиг үнийн, орлогын аргуудыг хослуулан, олон улсын болон хөрөнгийн үнэлгээний үндэсний стандарт, энэ хуулийн 8.2-т заасан хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалд нийцүүлэн тодорхойлно.

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

9.2. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан нь дараахь шаардлагад нийцсэн байна.

Үүнд:

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

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



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

13 дугаар зүйл. Үнэлгээчний эрх

13.1. Үнэлгээчин дараахь эрх эдэлнэ:

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

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

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

Хөрөнгийн үнэлгээнд дээрх шаардлага, тодорхойлолтуудыг удирдлага болгосон болно.

Үнэлгээнд хэрэглэсэн валют

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

1.6. 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 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 үйл ажиллагаанд бүрэн эзэмших, 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

- Үнэлэх барилгын 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.unegui.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.



ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА

1.10. 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.

1.11. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгаа¹

Оффисын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн судалгаа²

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

¹ Тэнхлэг зууч ХХК

² Тэнхлэг зууч ХХК, 2022 оны 3 сарын тайлан

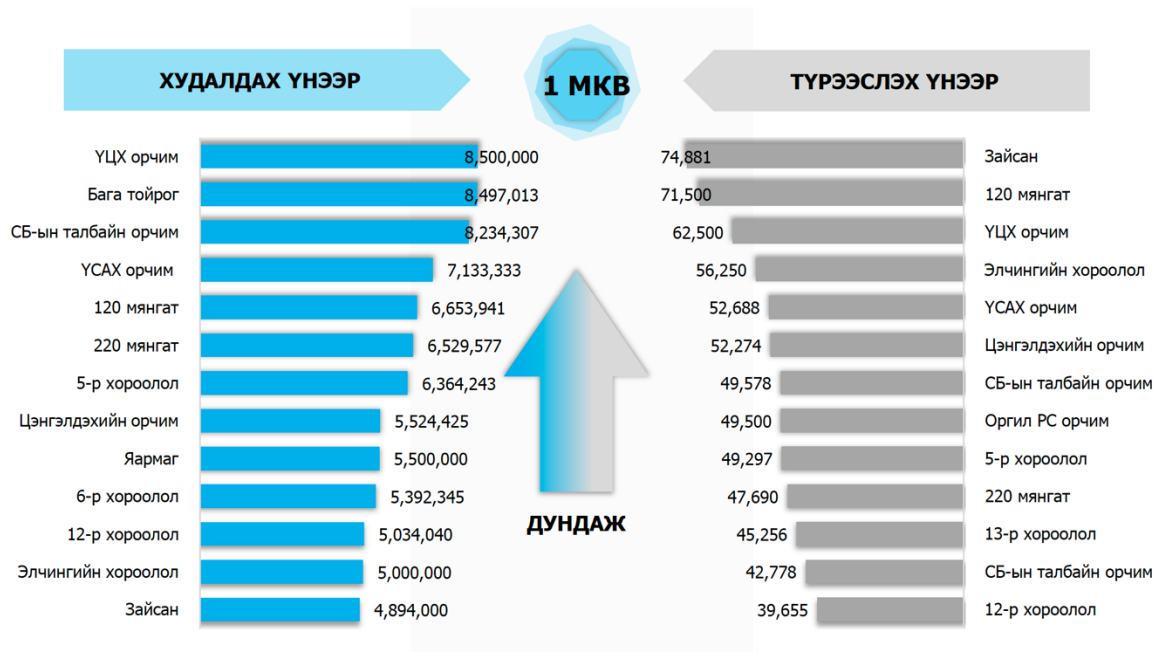


Хүснэгт 1. Оффисын талбайн үнэ, өөрчлөлт

Дүүргүүд	2021.Q1	2021.QIV	2022.QI	2021.QIV -аас	2021.QI -аас
Баянгол	3,056,287	3,646,379	3,631,713	-0.40%	+18.83%
Баянзүрх	4,323,694	4,513,429	4,624,148	+2.45%	+6.95%
Сонгинохайрхан	1,650,000	1,840,000	2,019,667	+9.76%	+22.40%
Сүхбаатар	5,194,811	6,024,356	6,150,173	+2.09%	+18.39%
Хан-Уул	5,425,432	5,324,063	5,362,718	+0.73%	-1.16%
Чингэлтэй	3,157,188	3,628,051	3,851,171	+6.15%	+21.98%
Дундаж	3,801,235	4,082,046	4,273,265	+4.68%	+12.42%

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

2022 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар оффисын нэгж талбайн худалдах үнийг зэрэглэлээр ангилвал А зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 8,5 сая төгрөг, А- зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 7.8 сая төгрөг, В зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 5.34 сая төгрөг, В- зэрэглэлийн үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 3.8 сая төгрөг, С ангилалын үйлчилгээ оффисын дундаж үнэ 3.2 сая төгрөг байна.

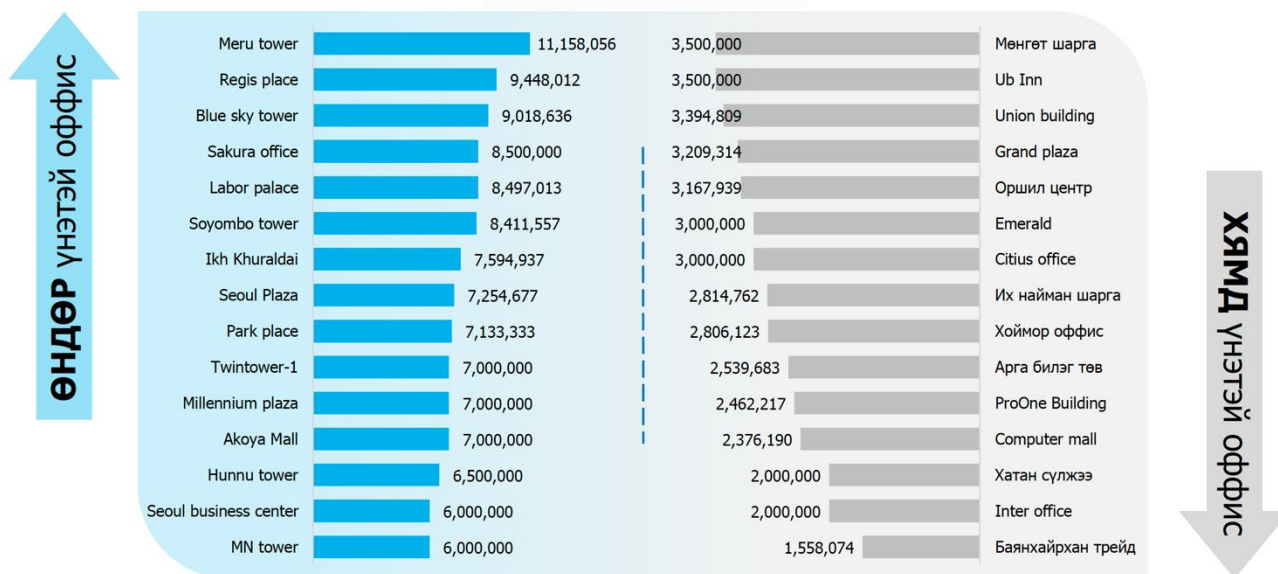


Зураг 1. Оффисын хамгийн үнэтэй 10 байршлын судалгаа

Оффисын талбайн худалдах үнийг хамгийн үнэтэй байршлаар харуулсан зургаас харвал Зайсан дах оффисын үнэ хамгийн хямд, Үндэсний цэцэрлэгт хүрээлэн орчим шинээр



баригдсан үйлчилгээ оффис талбайн үнэ хамгийн үнэтэй байна. Харин түрээсийн үнээр Зайсан орчмын үйлчилгээ оффис хамгийн өндөр үнээр түрээслэгддэг байна.



Зураг 2. Оффис талбайн худалдах хямд болон өндөр үнэ, оффис барилгаар

Худалдаа, ахуйн үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн судалгаа

Судалгаа, үнэлгээний “Тэнхлэг зууч” ХХК – ийн 2022 оны нэг дүгээр улирлын тайланд худалдаа ахуйн үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн судалгааг харвал, судалгаанд хамрагдсан нийт 94 барилгын 37 нь худалдааны төв, 15 барилга нь Тауэр буюу бүх төрлийн зориулалттай барилга, 25 нь их дэлгүүр, 17 нь зах байна.

Судалгаанд хамрагдсан худалдааны төвүүдийн нийт талбай 253,084 м² байгаагаас 69.55 хувь буюу 176,029 м² талбай нь түрээслэгддэг байна. Харин захын зориулалттай барилгуудын нийт талбай 121,827 м² ба үүний 92,099 м² талбайг түрээслэдэг байна. Их дэлгүүрийн 25 барилгын нийт талбай 520,834 м², үүнээс 334,980 м² талбай нь түрээсийн талбай юм. Тауэр нэрээр баригдсан нийт 15 барилга нь нийт 48,165 м² талбайтай, үүний 70.42 хувь буюу 33,916 м² талбай түрээслэгддэг талбай байна.

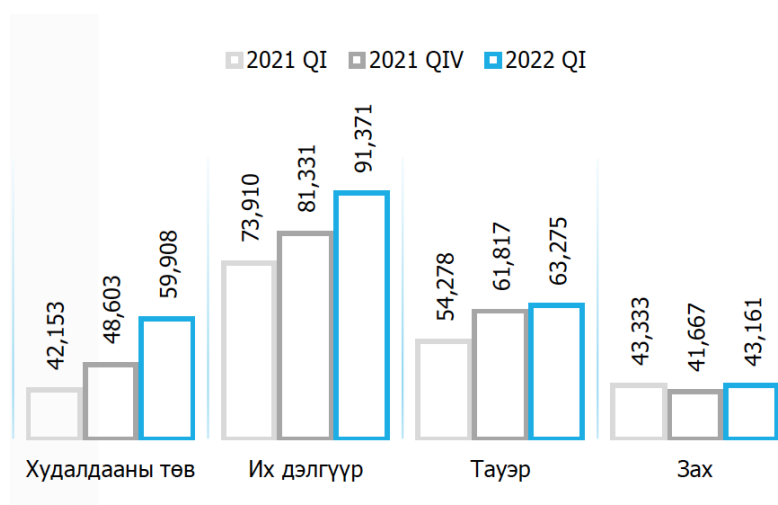
Хүснэгт 2. Худалдаа, үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн үнэ, бүсээр /төгрөг/

Бүс	2021.QI	2021.QIV	2022.QI	2021.QIV -аас	2021.QI -аас
Хотын төв	57,129	68,043	76,609	+12.59%	+34.10%
Урд бүс	48,917	59,414	60,815	+2.36%	+24.32%
Баруун бүс	62,556	68,105	73,228	+7.52%	+17.06%
Зүүн бүс	43,333	41,195	42,448	+3.04%	-2.04%
Захын бүс	18,000	25,137	26,235	+4.37%	+45.75%
Хойд бүс	47,500	33,667	34,690	+3.04%	-26.97%
Дундаж үнэ	46,239	49,260	52,337	+6.25%	+13.19%



Хотын төвийн бүсийн худалдаа үйлчилгээний талбайн түрээсийн 1 м2 талбайн дундаж үнэ энэ оны эхний улирлын байдлаар 76,609 төгрөг, урд бүсийн хувьд 60,815 төгрөг байна. Өнгөрсөн нэг жилийн хугацаанд худалдаа үйлчилгээний төвүүдийн түрээсийн 1 м2 талбайн дундаж үнэ 13.19 хувиар өссөн үзүүлэлттэй байна.

Энэ оны эхний улирлын байдлаар түрээсийн 1 м2 талбайн дундаж үнэ худалдааны төвийн хувьд 59,908 төгрөг, Их дэлгүүрийн барилгуудын хувьд 91,371 төгрөг, захын үйл ажиллагаатай барилгын хувьд 43,161 төгрөг байгаа бол Тауэр барилгын хувьд 63,275 төгрөг байна.



Зураг 3. Түрээсийн үнийн өөрчлөлт, барилгын төрлөөр



Зураг 4. Түрээсийн дээд доод үнэ, барилгын төрлөөр

Зураг 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.



ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЗҮЙЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Энэхүү үнэлгээнд Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй, Сүхбаатар дүүргийн ЗДТГ-ын өргөтгөлийн барилга буюу одоогоор Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний Хэргийн Анхан шатны Шүүхийн Тамгын газар байрлаж байгаа, 3 давхар, нийт 726.4 м² талбайтай барилга, 375 м² эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгө хамрагдаж байна.

1.12. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХӨРӨНГИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

Нийт 726.4 кв.м талбайтай, 3 давхар барилга, 2002 онд ашиглалтанд орсон, дотроо 20 өрөөтэй, давхар болгонд ариун цэврийн өрөөтэй, шатны хонгилтой, 1-р давхарт барилгаас урагш гарсан хэсэгт ариун цэврийн өрөөтэй.

Хүснэгт 3. Үнэлгээний зүйл-барилгын тодорхойлолт

1. Барилгын ерөнхий мэдээлэл			
		<p><u>Байршил:</u> СБД, 6-р хорооны нутаг дэвсгэрт, Сүхбаатар дүүргийн ЗДТГ-ын барилгын зүүн талд, залгаа</p> <p><u>Зориулалт:</u> Конторын зориулалттай барилга</p> <p><u>Төлөвлөлт:</u> Конторын зориулалттай.</p> <p><u>Ашиглалтанд орсон он:</u> 2002</p> <p><u>Ашиглалтын нөхцөл:</u> Ашиглалт хэвийн</p> <p><u>Чанар байдал:</u> Сайн</p>	
2. Барилгын талбайн үзүүлэлт		3. Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон	
Барилгын эзэлхүүн (м ³)	1961,28	Цахилгаан	Төвлөрсөн
Нийт талбай (кв.м)	726,4	Халаалт	Төвлөрсөн
Цэвэр талбай (кв.м)	661,87	Цэвэр ус	Төвлөрсөн
Суурийн хэмжээ (кв.м)	238,8	Бохир ус	Төвлөрсөн
Давхрын тоо	3	Агааржуулалт	Энгийн/стандарт/
4. Барилгын бүтээц			
Бүтээц	Хийц	Чанар байдал	
Суурь	Цутгамал Бетон суурьтай	<p>Сайн. Барилга 3 давхар, чанар байдал сайн, дотор засал засвар хийсэн, шал плита, паркет, ханын өнгөлгөө эмульс, тааз эмульс, дүүжин таазтай.</p>	
Хана	Тоосгон хана		
Багана	Цутгамал багана		
Хучилт	Төмөр бетон хавтан		
Дээвэр	Хавтгай хар цаасан дээвэртэй		

Хөрөнгийн байршлын мэдээлэл

Үнэлгээний хөрөнгө нь СБД-ийн 6-р хорооны нутаг дэвсгэрт, Төрийн ордны чанх хойно, Монгол Шуудан компанийн 46-р салбарын хойно байрладаг. Замын хойд талд нь НҮБ-ын байр, зүүн талд нь 25-р цэцэрлэг, АВ медиа маркетингийн төв, Ранасоник төв, банк, үйлчилгээний байгууллага, Төрийн албан байгууллагууд, дээд сургуулиуд байрладаг, хотын



А бүсэд, бизнесийн таатай орчинтой.



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

1.13. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЭРХ ЗҮЙН МЭДЭЭЛЭЛ

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

Газрын өмчлөл, эзэмшлийн мэдээлэл: Үнэлж байгаа үл хөдлөх хөрөнгөнд хамаарах газрыг Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн тамгын газар /5318521/-т Сүхбаатар дүүргийн Засаг даргын 2021 оны 10-р сарын 22-ны өдрийн 01119-А/824/2021 тоот шийдвэрийг үндэслэн албан конторын зориулалтаар 2021 оны 10 дугаар сарын 22-ноос 15 жилийн хугацаатай эзэмшүүлж, эрхийн улсын бүртгэлийн Э-2203012674 дугаарт 2021 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдөр бүртгүүлсэн байна. Уг газар нь Нийслэлийн Сүхбаатар дүүрэг, 6 дугаар хороо хаягт байрлах, нэгж талбарын 1461100099 тоот дугаар бүхий 902 м² талбайтай болно.

Энэхүү 902 м² газарт 2 барилга байрлаж байгаа тул үнэлж байгаа барилгад хамаарах газрын хэмжээг НӨХГ-аас авсан нэмэлт тодруулгын дагуу 375 м² талбайгаар авч тооцсон болно.



ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Бид гэрээт ажлын нөхцөл, зорилгын дагуу, Нийслэлийн өмчид хамаарах, 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгүүдээс Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй, Сүхбаатар дүүргийн ЗДТГ-ын өргөтгөлийн барилга буюу одоогоор Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний Хэргийн Анхан шатны Шүүхийн Тамгын газар байрлаж байгаа, 3 давхар, нийт 726.4 м2 талбайтай барилга, 375 м2 эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн 2022 оны 06 дугаар сарын 17-ны өдрийн байдлаарх зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлж, тусдаа бие даасан хөрөнгийн үнэлгээний тайлан боловсруулсан болно.

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

1.14. 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.

1.14.1. Барилгын өртгийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

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

Алхам 1: Үнэлж буй барилгын үндсэн хийц бүтээцийг аргачлалд тусгасан хийц бүтээцийн дараах хүснэгтээс 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 хөнгөвчилсэн бүтээцтэй	Модон болон хөнгөвчилсэн хавтан Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/	Мод болон хөнгөвчилсэн хавтан, Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан /сэндвич/

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

1. Барилгын өндрийн итгэлцүүр (И₁) – дүрмийн 17-д заасны дагуу барилгын өндрийг орон сууцны барилгад 3.3 метр, олон нийт үйлчилгээний барилгад 3.6 метр, үйлдвэрийн барилгад 4.5 метрээр нэгжийн жишиг өртгийг тооцсон бөгөөд илүү гарсан 1 метр тутамд 5 хувиар өсгөнө.
2. Байгалийн хүчин зүйлсийн итгэлцүүр (И₂) - дүрмийн 23-д заасны дагуу байгалийн хүчин зүйлийн итгэлцүүрийг Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 85 дугаар тушаалаар батлагдсан “Жишиг үнэлгээний аргачлал”-ын 1 дүгээр хавсралтыг ашиглан хөрөнгийн байршлаас хамааруулан сонгон хэрэглэнэ.
3. Инженерийн шугам сүлжээний итгэлцүүр (И₃) – дүрмийн 19-д заасны дагуу инженерийн шугам сүлжээний холбогдлын итгэлцүүрийг цахилгаанаас бусад шийдэлгүй барилгын хувьд 0.75-аар, хэсэгчилсэн төвлөрсөн болон бие даасан шийдэлтэй болон нам даралтын зуухаар халдаг нөхцөлд 0.95-аар, иж бүрэн төвлөрсөн болон бие даасан шийдэлтэй нөхцөлд 1.0-ээр сонгон хэрэглэнэ.
4. Ханын зузааны итгэлцүүр (N₄) – 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. Барилгын талбай нь нийт ашигтай талбайгаар тооцогдсон нөхцөлд 1.10 гэсэн илтгэлцүүрээр тохируулга хийнэ.
5. Аж ахуйн аргаар баригдсан зөвшөөрлийн итгэлцүүр (И₅) – дүрмийн 21-д заасны дагуу “Барилгын тухай хууль”-ийн 40.1.24, 10.1.1-д заасан зөвшөөрөл шаардахгүй ангилалд багтах, хот аймгийн төвийн гэр хороолол, зуслан, сум бригадад аж ахуйн аргаар баригдсан барилгуудыг барилга угсралтын ажлын шууд зардлаар нь тооцох буюу



нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг 0.75 гэсэн итгэлцүүрээр бууруулан тооцно.

6. Тээврийн зайн итгэлцүүр (И₆) – дүрмийн 1-д заасны дагуу тээврийн зардлыг тооцохдоо тухайн баригдах барилга байгууламж нь Улаанбаатар хот, аймгийн төв, хилийн боомтоос хир зэрэг алслагдсан байдлыг харгалзан барилгын нэгж талбайн төсөвт өртөг, төсвийн жишиг үнэлгээнд заасан итгэлцүүрийг 50-500 км хүртэлх зайд 1.05, 500-1000 км хүртэлх зайд 1.12, 1000 км-ээс дээш зайд 1.15 итгэлцүүрийг сонгон хэрэглэнэ.
7. Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр (И₇) – дүрмийн нэгж хүчин чадлын үнэлгээний төсөвт өртөг нь 2016 онд батлагдсан тул 2016 онд батлагдсан тул бид үнийн өсөлтийн индексийг тооцсон бөгөөд Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2022 оны 03-р сарын 31-ний өдрийн 74-р тушаалаар батлагдсан үнийн өсөлтийн индексийг сонгон хэрэглэнэ.
8. Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 7 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр байна.

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

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

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 тодорхойлно.

Хүснэгт 5. Экспертийн аргаарх элэгдлийн хувь үзүүлэлт

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

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



Зах зээлийн үнэ цэнэ = БОӨ – Элэгдлийн дүн

Хүснэгт 4. Барилгын өртгийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

Үзүүлэлт		Товъёог	Тооцоолол
Хөрөнгийн байршил		А	Сүхбаатар дүүрэг, 6-р хороо
Ашиглалтанд орсон он		Б	2002
Барилгын талбайн хэмжээ, м2		В	726.4
Жишиг үнэ /мян.төг/		Г	885.48
Үнэлгээнд хэрэглэх тохируулга			
Тохируулга	<i>Барилгын өндрийн итгэлцүүр</i>	И1	1.0
	<i>Байгалийн хүчин зүйлийн итгэлцүүр</i>	И2	1.0
	<i>Инженерийн шугам сүлжээний итгэлцүүр</i>	И3	1.0
	<i>Ханын зузааны итгэлцүүр</i>	И4	0.92
	<i>Аж ахуйн аргаар баригдсан зөвшөөрлийн итгэлцүүр</i>	И5	1.0
	<i>Тээврийн зайн итгэлцүүр</i>	И6	1.0
	<i>Үнийн өсөлтийн итгэлцүүр</i>	И7	1.8
<i>Ерөнхий итгэлцүүр</i>		Дi=ΠИi	1.66
Тохируулга хийсэн нэгж талбайн үнэ /мян.төг/		Еi=Гi*Дi	1,466
Нөхөн орлуулалтын өртөг /мян.төг/		М=Е*В	1,065,160.0
Биет элэгдлийн хувь, %		экспертиз	33.12%
Нийт хуримтлагдсан элэгдэл /мян.төг/		Ө=М*О	352,738.0
Нийт дүн /мян.төг/		Ү=М-Ө	712,422.0

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 885.48 мян.төг /захиргаа, аж ахуй, албан конторын 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 тушаалын 1-р



хавсралтад зааснаар 1.00-ээр, халаалт, дэд бүтцийн илтгэлцүүрийг мөн тушаалын 3-р хавсралтын дагуу 1.0-эр 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

Өртгийн хандлагаар үнэлэхдээ бид үнэлэгдэж байгаа барилгын олон жил ашиглаагүй, биет элэгдэлд орсон, үүрэг ажиллагааны хоцрогдолтой байгаа тул биет элэгдлийн хэмжээг эксперт хийж чанар байдлыг тодорхойлж тооцоолсон болно. Элэгдлийн тооцооллыг дараах хүснэгтээс харна уу.

Хүснэгт 5. Экспертийн аргаар тогтоосон элэгдлийн тооцоолол

№	Барилгын үндсэн хийц, бүтээцийн нэр	Барилгын өртөгт эзлэх хувийн жин /А/	Хийц хэсгийн элэгдэлийн дундаж түвшин, /Б/	Элэгдлийн хувь /М=А*Б/
а)	Үндсэн хийц, бүтээц	84,18%	35%	29,46%
б)	Дээвэр	5,10%	40%	2,04%
в)	Сантехник	5,40%	20%	1,08%
г)	Цахилгаан	5,33%	10%	0,53%
Элэгдлийн хувь (М1+М2+М3+М4)				33,12%

1.14.2. Газрын зах зээлийн үнэлгээ

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 жишиг болох (өөрөөр хэлбэл, төсөөтэй) хөрөнгүүдтэй шууд харьцуулснаар үнэ цэнийн үзүүлэлтийг тодорхойлов.

Газрын жишиг хөрөнгүүдийн мэдээллийг үндэслэн газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцооллыг дараах байдлаар хийсэн болно.

Байршил: Үнэлж буй газар нь байршлын хувьд жишиг газартай харьцуулахад сайн бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, муу бол 0.99-0.90 гэж тооцсон.

Инженерийн дэд бүтэц: Газрын дэд бүтцийн хувьд үнэлж буй сул газрын барилгажсан талбайн барилгууд нь илүү шийдэлтэй бол 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, холболтгүй бол 0.99-0.90 гэж тооцов.



Гадаргуугийн тэгш байдал: Газрын гадаргуугийн хувьд үнэлж буй газар нь жишиг газартай харьцуулахад тэгш бол сайн 1.01-1.10, ижил төстэй бол 1.0, налуу бол муу 0.99-0.90 гэж тооцов.

Газрын талбайн хэмжээ: Үнэлж байгаа газрын талбай нь жишиг газраас томтой бол 0.90-0.99, ижил бол 1.0, жижиг бол 1.01-1.10 гэсэн тохируулгыг хийв.

Газрын эрхийн ялгаа: Үнэлж байгаа газар нь эзэмших эрхтэй тул жишиг газар нь өмчлөх эрхтэй бол 0.88, эзэмших эрхтэй бол 1.0, ашиглах эрхтэй бол 1.12-аар тохируулга хийв.

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



Зураг 6. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Хүснэгт 5. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Тодорхойлолт	Жишиг газар-1	Жишиг газар-2	Жишиг газар-3
--------------	---------------	---------------	---------------



Хаяг, байршил	СБД, 100 айл	СБД, 9-р хороо, Дархан Өргөө хотхоны баруун хойно	СБД, 6-р хороо, Компьютер Моллын хойно
Байрлал	Үнэлж буй хөрөнгөөс хойшоо 1.2 км зайтай	Үнэлж буй хөрөнгөөс баруун хойшоо 1.6 км	Үнэлж буй хөрөнгөөс баруун хойшоо 0.8 км
Газрын хэмжээ, м2	443.0	372.0	450.0
Худалдахаар зарласан үнэ, мян.төг	450,000.00	350,000.00	260,000.00
Газрын Зориулалт	үйлчилгээ	үйлчилгээ	үйлчилгээ
Газрын эрхийн төрөл	өмчлөх	өмчлөх	өмчлөх
Дэд бүтэц, Инженерийн шийдэл	холбогдох боломжтой	холбогдох боломжтой	холбогдох боломжтой
Зориулалт	үйлчилгээ	үйлчилгээ	үйлчилгээ
Газрын хэлбэр, Гадаргуугийн тэгш байдал	тэгш өнцөгт	тэгш өнцөгт	тэгш өнцөгт
Нэмэлт мэдээлэл	-	Хажуудах хашаа бас зарах мэдээлэлтэй	-
Газрын сайжруулалт	сул талбар газар	сул талбар газар	сул талбар газар
Мэдээллийн эх сурвалж	https://www.unegui.mn/adv/4622884_khotyn-tovd-gazar-zarna/	https://www.unegui.mn/adv/6116110_ulaanbaatar-khotyn-a-zeregleliin-bused-gazar-zarna/	https://www.unegui.mn/adv/6029986_kompiuter-mollyn-ard/
Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо	2022.06.16	2022.06.11	2022.06.10
Зарлагдсан эсэх	зарлагдсан	зарлагдсан	зарлагдсан
Утасны дугаар	88001650	99042820	80156399

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

Хүснэгт 6. Газрын зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний тооцоолол

0	Үзүүлэлт	Тооцоо- лол	Үнэлж буй хөрөнгө	Жишиг газар		
				1	2	3
1	Хаяг, байршил	-	СБД, 6-р хороо, ЗДТГ-ын өргөтгөл барилга /Шүүх/	СБД, 9 хороо, Про 1 оффисоос баруун хойно	СБД, 9-р хороо, Дархан Өргөө хотхоны баруун хойно	СБД, 6-р хороо, Компьютер Моллын хойно
2	Мэдээлэл авсан огноо	А		2022.06.16	2022.06.16	2022.06.16
3	Зарлагдсан үнэ, мян.төг	Б		450000.0	350000.0	260000
4	Зарлагдсан үнэд хийсэн тохируулга, хувиар (%)	%		5%	5%	5%
5	Худалдсан эсвэл худалдах боломжтой үнэ, мян.төг	В=Б-Б*%		427500.0	332500.0	247000.0
6	Талбайн хэмжээ, м.кв	Г	375.0	443.0	372.0	450.0
7	Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	Д=В/Г		965.0	894.0	549.0



<u>Тохируулгын хүчин зүйлүүд:</u>						
8	1 байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И1		1.10	1.10	1.10
	2 дэд бүтэц (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И2		1.10	1.10	1.10
	3 гадаргуугийн тэгш байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И3		1.00	1.00	1.00
	4 газрын хэмжээ, хөрвөх чадвар (их 1.01-1.10, ижил төстэй-1, бага 0.99-0.90)	И4		1.05	1.00	1.05
	5 Эрхийн ялгааны тохируулга (өмчлөх-0.88, эзэмших-1.0, ашиглах-1.12)	И5		0.88	0.88	0.88
	Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр		$E_i = \Pi_i$		1.12	1.06
9	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ	$M_i = D_i * E_i$		1078.9	951.7	613.7
10	Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн жин	K		0.32	0.35	0.32
11	Нэгж талбайн жигнэсэн үнэ	$JY_i = M_i * K_i$		350.4	333.6	199.3
12	Нийт жин	$HJ = \sum K_i$	1			
13	Нийт жигнэсэн үнэ, мян.төг	$HJY = \sum JY_i$	883.26			
14	Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ, мян.төг	$H = HJY / HJ$	883.26			
15	Үнэлж буй хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ /мян.төг/	$P = \Gamma * H$	331,221.5			

Үнэлгээний тооцооллын тайлбар:

Зарлагдсан үнэнд хийсэн тохируулга - Зар мэдээллийн дагуу лавлагаа хийсэн байдлаас харахад газар нь эрэлт болон хөрвөх чадвараас хамаарч зах зээлд санал болгосон үнээсээ 1-5 орчим хувиар буурч борлогддог. Худалдан борлуулах зарын эзэдтэй ярилцсаны дагуу хэлцлийн тохируулгыг 5 хувиар тооцлоо.

Үнэлж буй хөрөнгийг **Жишиг газар-1**-тэй харьцуулахад төв замаас зайтай байршилтай тул байршлын тохируулгыг 1.10-аар, төвийн шугам хол, холболтгүй тул инженерийн дэд бүтцийн тохируулгыг 1.10 -аар, газрын талбайн хэмжээ бага тул тохируулгыг 1.05-аар, эзэмших эрхтэй тул эрхийн ялгааны тохируулгыг 0.88-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 1.12**

Үнэлж буй хөрөнгийг **Жишиг газар-2**-той харьцуулахад төв замаас зайтай байршилтай тул байршлын тохируулгыг 1.10-аар, төвийн шугам хол, холболтгүй тул инженерийн дэд бүтцийн тохируулгыг 1.10 -аар, газрын талбайн хэмжээ бага тул тохируулгыг 1.05-аар, эзэмших эрхтэй тул эрхийн ялгааны тохируулгыг 0.88-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 1.06**

Үнэлж буй хөрөнгийг **Жишиг газар-3**-тай харьцуулахад төв замаас зайтай байршилтай тул байршлын тохируулгыг 1.10-аар, төвийн шугам хол, холболтгүй тул инженерийн дэд бүтцийн тохируулгыг 1.10 -аар, газрын талбайн хэмжээ бага тул тохируулгыг 1.05-аар, эзэмших эрхтэй тул



эрхийн ялгааны тохируулгыг 0.88-аар, бусад хүчин зүйлийн хувьд ижил тул тохируулгыг 1.0 гэж тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 1.12**

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

СБД-ийн ЗДТГ-ын өргөтгөл, албан конторын зориулалттай 726.4 м2 барилгыг өртгийн хандлагаар үнэлсэн дүн, 375 м2 эзэмшил газрыг зах зээлийн хандлагаар үнэлсэн дүнг дараах хүснэгтээр нэгтгэн харуулав.

№	Хөрөнгийн нэр	Талбайн хэмжээ, м2	Өртгийн хандлагаарх үнэ цэнэ, мян.төг
1	СБД-ийн ЗДТГ-ын өргөтгөлийн барилга	726,4	712,422.0
2	Эзэмшил газар	375.0	331,221.5
-	Дүн		1,043,643.5

Үнэлгээний зүйлийн зах зээлийн үнэ цэнийг өртгийн хандлагаар үнэлж 2022 оны 06 дугаар сарын 17-ны өдрийн байдлаар **1,043,643.5 мянган төгрөг** болохыг тодорхойлов.

1.15. 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 Өмчийн Ашиглалт, Удирдлагын Газрын 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 олдцтой байгаа ижил буюу жишиг болох (өөрөөр хэлбэл, төсөөтэй) хөрөнгүүдтэй шууд харьцуулснаар үнэ цэнийн үзүүлэлтийг тодорхойлов.

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

Шууд харьцуулалтын аргуудыг ерөнхий загварын томъёогоор илэрхийлбэл:

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

PV – зах зээлийн үнэ цэнийн тооцооллын утга



PV_c – харьцуулж буй хөрөнгийг худалдсан үнэ

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

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

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

1. *Үнийн хэлцлийн тохируулга (I_1)*
2. *Байрилын тохируулга (I_2)*
3. *Насжилт, чанар байдлын тохируулга (I_3)*
4. *Инженерийн шийдэл (I_4)*
5. *Хийц бүтээц, байгуулалтын тохируулга (I_5)*
6. *Засвар тохижилт, ашиглалтын бэлэн байдлын тохируулга (I_6)*
7. *Газар, гадна тохижилтын тохируулга (I_7)*
8. *Хөрвөх чадварын тохируулга (I_8)*

Ерөнхий итгэлцүүр – дээрх 8 хүчин зүйлсийн итгэлцүүрийн үржвэр байна.

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

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

1.15.1. Зах зээлийн хандлагын үнэлгээний тооцоолол

Монгол улсын хувьд худалдан борлуулсан ажил гүйлгээний мэдээлэл нийтэд ил зарлагдах нь ховор, олдоц муутай байдаг тул интернетийн зарын сайтаар зарласан худалдан борлуулах



үнийн санал мэдээлэлтэй жишиг хөрөнгийн мэдээллүүдийг цуглуулав. Хөрөнгөөс холгүй байрлалтай болон ижил байрлалтай нийт хөрөнгүүдийн зах зээлийн мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийж гурван хөрөнгийг харьцуулах жишиг хөрөнгөөр сонгосныг дараах зургаар байршлыг, хүснэгтээр мэдээллийг харуулав.



Зураг 7. Харьцуулсан жишиг хөрөнгийн байршил

Хүснэгт 7. ҮХХ-ийн үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн мэдээлэл

Тодорхойлолт	Жишиг хөрөнгө-1	Жишиг хөрөнгө-2	Жишиг хөрөнгө-3
Хаяг	СБД, 6-р хороо, бие даасан объект	СБД, Их тойруу	СБД, 6-р хороо, Кибер Компьютер
Орчны байдал	хотын төвд, албан байгууллага	хотын төвд, албан байгууллага, орон сууц	хотын төвд, албан байгууллага
Байрлал	Хүнсний 4-р дэлгүүрийн хажууд	СБД, Ардын Эрхийн зам дагуу	МУИС-ийн Номын сангийн чанх урд
Хөрөнгийн төрөл	үйлчилгээ	үйлчилгээ	үйлчилгээ
Талбайн хэмжээ, м2	1500	722	450
Ашиглалтанд орсон он	2007	2011	2000
Нэмэлт тайлбар	доороо В1 давхарт 6 машины зогсоолтой, нийт 6 давхар	606 м2 өмчлөх эрхийн газартай	1-4 давхар, үйлчилгээний хэсэг /цаанаа орон сууцтай, тусдаа хаалгатай/
Зарласан үнэ, мян.төг	3,200,000.0	2,500,000.0	1,450,000
Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	2133.3	3462.6	3222.2
Барилгын хийц, бүтээц	6 давхар, бие даасан барилга, бүрэн цутгамал	2 давхар, бие даасан барилга	3 давхар, бие даасан барилга



Дэд бүтэц	төвлөрсөн инженерийн сүлжээнд бүрэн холбогдсон	төвлөрсөн инженерийн сүлжээнд бүрэн холбогдсон	төвлөрсөн инженерийн сүлжээнд бүрэн холбогдсон
Гадна талбайн тохижилт	гадна талбайн тохижилт сайн биш	гадна талбайн тохижилт зам дагуу сайн	гадна талбайн тохижилт сайн биш
Мэдээллийн эх сурвалж	https://www.unegui.mn/adv/5801077_sukhbaatar-duuregt-bie-daasan-1500mkv-obekt/	https://www.unegui.mn/adv/5648718_ardyn-erkhiin-tov-zam-daguu-bairlaltai-606-0m2-ga-gazartai-obektyg-zarna/	https://www.unegui.mn/adv/5320314_khotyn-tovd-muis-nomyn-sangyn-chankh-urd-obekt/
Мэдээллийн эх сурвалжийн огноо	2022.06.17	2022.05.30	2022.06.17
Зарагдсан эсэх	Зарлагдсан	Зарлагдсан	Зарлагдсан
Утасны дугаар	94440747	95743178	99090913

Тайлбар:

Дээрх хүснэгтэд тусгагдсан жишиг хөрөнгийн мэдээллийг “www.unegui.mn” зарын сайтаас авсан бөгөөд мэдээллийн дэлгэрэнгүйг тайлангийн 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 8. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хандлагаар үнэлсэн тооцоолол

№	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Үнэлж буй хөрөнгө	Жишиг хөрөнгө		
				1	2	3
1	Хаяг, байршил	-	СБД, 6-р хороо, СБД-ийн ЗДТГ-ын өргөтгөл	СБД, 6-р хороо, бие даасан объект	СБД, Их тойруу	СБД, Кибер компьютер төв
2	Байршил	-		Хүнсний 4-р дэлгүүрийн хажууд	СБД, Ардын Эрхийн зам дагуу	МУИС-ийн Номын сангийн чанх урд
3	Мэдээлэл авсан огноо	А		2022.06.16	2022.06.16	2022.06.16
4	Зарлагдсан үнэ, мян.төг	Б		3,200,000.0	2,500,000.0	1,450,000.0
5	Зарлагдсан үнэд хийсэн тохируулга, хувиар (%)	%		5%	5%	5%
6	Худалдсан эсвэл худалдах боломжтой үнэ, мян.төг	В=Б-Б*%		3,040,000.0	2,375,000.0	1,377,500.0
8	Барилгын хүчин чадлын хэмжээ, м2	Г	661.9	1500.0	722.0	450.0
9	Нэгж талбайн үнэ, мян.төг	Д=В/Г		2026.7	3289.5	3061.1
	<u>Тохируулгын хүчин зүйлүүд:</u>			-		
8	1 байршил (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И1		1.05	1.05	1.00
	2 насжилт (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И2		0.95	0.90	1.05
	3 инженерийн шийдэл (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И3		1.00	1.00	1.00
	4 хийцлэл (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И4		0.95	1.00	1.00



	5	ашиглалт, бэлэн байдал (сайн 1.01-1.10, ижил төстэй-1, муу 0.99-0.90)	И5		1.00	1.00	1.00
	6	барилгын талбайн хэмжээ, хөрвөх чадвар (том 0.90-0.99, ижил төстэй-1, бага 1.01-1.10)	И6		1.10	1.00	1.05
		Харьцуулах үнийн тохируулгын ерөнхий итгэлцүүр	$E_i = P_i I_i$		1.04	0.95	1.10
9		Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэ, мян.төг	$M_i = D_i * E_i$		2112.6	3108.6	3374.9
10		Тохируулагдсан нэгж талбайн үнэд өгсөн жин	K		0.30	0.34	0.36
11		Нэгж талбайн жигнэсэн үнэ, мян.төг	$JY_i = M_i * K_i$		633.8	1056.9	1215.0
12		Нийт жин	$HJ = \sum K_i$	1			
13		Нийт жигнэсэн үнэ, мян.төг	$HJY = \sum JY_i$	2905.6			
14		Нэгж талбайн жигнэсэн дундаж үнэ, мян.төг	$H = HJY / HJ$	2,905.6			
15		Үнэлж буй хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ, мян.төг	$P = H * H$	1,923,152.3			

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 зарын эзэдтэй холбогдож лавласны дагуу 5 хувиар тохируулга хийлээ.

Үнэлж байгаа хөрөнгийг **Жишиг хөрөнгө-1**-тэй харьцуулахад байршил сайн тул 1.05-аар, 5 жилийн өмнө ашиглалтанд орсон тул насжилтын хүчин зүйлийг 0.95-аар, хийцлэ нь дутуу тул 0.95-аар, талбай бага тул хэмжээний тохируулгыг 1.10-аар, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 1.04**

Үнэлж байгаа хөрөнгийг **Жишиг хөрөнгө-2**-той харьцуулахад байршил сайн тул 1.05-аар, 9 жилийн өмнө ашиглалтанд орсон тул насжилтын хүчин зүйлийг 0.90-ээр, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 0.95**

Үнэлж байгаа хөрөнгийг **Жишиг хөрөнгө-3**-тай харьцуулахад 2 жилийн дараа ашиглалтанд орсон тул насжилтын хүчин зүйлийг 1.05-аар, талбай бага тул хэмжээний тохируулгыг 1.05-аар, бусад хүчин зүйлсийн хувьд ижил тул 1.0-ээр тооцоолсон болно. **Ерөнхий тохируулга 1.10**

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 зүйлийн зах зээлийн үнэ цэнийг зах зээлийн хандлагаар 2022 оны 06 дугаар сарын 17-ны өдрийн байдлаар үнэлж зах зээлийн үнэ цэнийг **1,923,152.3 мянган төгрөг** болохыг тодорхойлов.



1.16. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЭЦЭСЛЭСЭН ДҮН, НЭГТГЭЛ

Нийслэлийн өмчлөл, эзэмшилд буй 2022 онд хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгө болох Сүхбаатар дүүргийн 6-р хороонд байрлалтай, СБД-ийн ЗДТГ-ын өргөтгөлийн барилга буюу одоогоор Сүхбаатар, Чингэлтэй дүүргийн Иргэний Хэргийн Анхан шатны Шүүхийн Тамгын газар байрлаж байгаа, 3 давхар, нийт 726.4 кв.м талбайтай барилга, 375 м2 эзэмшил газар бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, цэнийг 2022 оны 06-р сарын 17-ны байдлаар, үнэлгээний хоёр хандлагаар үнэлсэн дүнг доор харуулж байна.

- өртгийн хандлагын үнэлгээ (PV₁) – **1,043,643.5** мянган төгрөг,

- зах зээлийн хандлагын үнэлгээ (PV₂) – **1,923,152.3** мянган төгрөг.

Хувьчлагдах үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлсэн өртгийн болон зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний дүнг харьцуулснаар зах зээлийн хандлагын үнэлгээний дүнд 100%-ийн ач холбогдол өгч эцсийн үнэлгээг **1,923,152.3** мянган төгрөг /нэг тэрбум есөн зуун хорин гурван сая нэг зуун таван хоёр мянга гурван зуу/-өөр тодорхойлов.

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



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.



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 20-ны өдөр дуусгавар болгон бичив.

Хөрөнгийн үнэлгээг хийж гүйцэтгэсэн:

Тэргүүлэх үнэлгээчин:

Ц. Сэржээ

Хянаж шалгасан:

Тэргүүлэх үнэлгээчин:

Б. Эрдэнэбаатар

ХАВСРАЛТ 1. Хөрөнгийн фото зураг



СБД-ийн ЗДТГ-ын Өргөтгөл барилга



Барилга урагшаа хоолойны хэсэгт ариун цэврийн өрөөтэй.



Барилгын баруун тал



Барилгын баруун урд тал




Барилга зүүн урд талдаа хоолойгоор холбогдсон



ХАВСРАЛТ 2. Газрын үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн эх сурвалж

Газрын жишиг харьцуулсан хөрөнгө-1: https://www.unegui.mn/adv/4622884_khotyn-tovd-gazar-zarna/



450 сая ₮





8800-1650

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэ
уншаарай. Зөвлөгө
сэрэмжтэй байна у

Erka
Элссэн огноо 10-
[Зарын эзний бус](#)
[Гомдол](#)

Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **100 айл**

Дүүрэг: **Сүхбаатар**

■ ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ

- Улаанбаатар хотын AAA зэрэглэлийн бүсэд
- Сүхбаатарын талбайгаас хойш 1,8км-т
- Гудамжаар нь төвийн шугам явсан
- 443мкв эрүүл тэгш газар
- Газрын үнэнд Байр болон машин оролцуулж болно.
- Бүх үйлчилгээ, сургууль, цэцэрлэг, оффисд ойрхон
- Хажууд нь Хангай хотхон Pro one office center, Хоймор гэх мэт томоохон байгууламжтай барилга барих боломжтой газарыг зарна.



Газрын жишиг харьцуулсан хөрөнгө-2: https://www.unegui.mn/adv/6116110_ulaanbaatar-khotyn-a-zeregleliin-bused-gazar-zarna/

Улаанбаатар хотын а зэрэглэлийн бүсэд газар

Улаанбаатар
Нийтэлсэн: 2022-06-11 13:02 Зарын дугаар: 6116110

350 сая ₮

9904-2820

Луйвраас хэрхэн сэргийлэх туншаарай. Зөвлөгөөг дагаж сэрэмжтэй байна уу.

Hermes tavilga
Элссэн огноо 9-р сар, 2022
[Зарын эзний бусад заруу](#)

[Гомдол](#)

Хуваалцах

Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Дөлгөөн нуур**

Дүүрэг: **Сүхбаатар**

СБД - н 9-р хороонд 372 мкв газар зарна. Хажууд нь Дархан өргөө хотхон баригдсан байгаа. Барилга, болон оффис, үйлчилгээ барих боломжтой.



Газрын жишиг харьцуулсан хөрөнгө-3: https://www.unegui.mn/adv/6029986_kompiuter-mollyn-ard/

Компьютер моллын ард газар

Улаанбаатар

Нийтэлсэн: 2022-06-10 08:08 Зарын дугаар: 6029986



260 сая ₮
үнэ тохирно

8015-6399

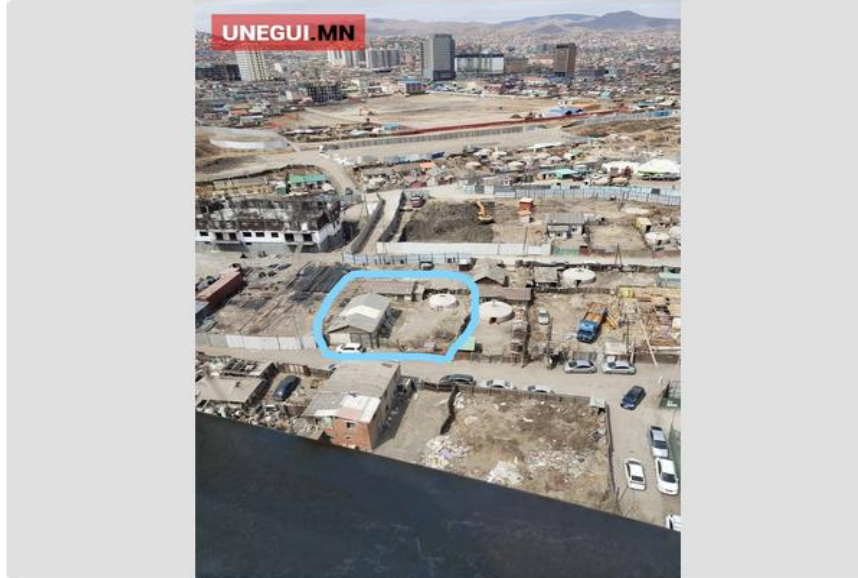
Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргий
уншаарай. Зөвлөгөөг да
сэрэмжтэй байна уу.

Daribazar

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

[Гомдол](#)



Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй**

Байршил: **Дөлгөөн нуур**

Дүүрэг: **Сүхбаатар**

Их тойруу, Дөлгөөн нуурын баруун тал, Компьютер Моллын чанх арын 2 дахь гудамжны Дахин төлөвлөлтөнд орсон, ойр орчны барилгын ажил эхэлсэн, өмчилсөн газрын гэрчилгээтэй 450 м2 газрыг үнэ тохирч худалдана.




ХАВСРАЛТ 3. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнд харьцуулсан жишиг хөрөнгийн

МЭДЭЭЛЭЛ

Жиших харьцуулсан хөрөнгө-1. https://www.unegui.mn/adv/5801077_sukhbaatar-duuregt-bie-daasan-1500mkv-obekt/

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



3,2 Тэрбум ₮
3,8 Тэрбум ₮ солино


9444-0747

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргийл
уншаарай. Зөвлөгөөг дэл
сэрэмжтэй байна уу.

Bilguunee
Элссэн огноо 1-р сар,
[Зарын эзний бусад з](#)

[Гомдол](#)

 Хуваалцах


Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй**

Байршил: **Бусад**

Дүүрэг: **Сүхбаатар**

Сүхбаатар дүүрэг, 6-р хороонд бие даасан объект худалдана.

- 2007 онд ашиглалтанд орсон.
- 6 давхартай.
- V1 давхартаа 6 машины зогсоолтой.
- Давхар бүртээ ариун цэврийн өрөөтэй.
- Бүрэн цутгамал.





Жиших харьцуулсан хөрөнгө-2. https://www.unegui.mn/adv/5648718_ardyn-erkhiin-tov-zam-daguu-bairlaltai-606-0m2-ga-gazartai-obektyg-zarna/

Ардын эрхийн зам дагуу объект

Улаанбаатар

Нийтэлсэн: 2022-05-30 11:18 Зарын дугаар: 5648718



2,5 Тэрбум ₮
үнэ тохирно

9574-3178

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргий
уншаарай. Зөвлөгөөг да
сэрэмжтэй байна уу.

Wall Street Cap

Элссэн огноо 9-р сар
[Зарын эзний бусад з](#)

[Гомдол](#)



Хуваалцах



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

Дүүрэг: **Сүхбаатар**

Сүхбаатар дүүрэг Ардын эрхийн төв зам дагуу 722м2 үл хөдлөхтэй, 606.0м2/га/ өмчлөх эрхийн газартай объектыг яаралтай хямд зарна. Бартер оролцуулж болно.





Жиших харьцуулсан хөрөнгө-3. https://www.unegui.mn/adv/5320314_khotyn-tovd-muis-nomyn-sangyn-chankh-urd-obekt/

Улаанбаатар
Нийтэлсэн: 2022-06-04 14:19 Зарын дугаар: 5320314

★

1,45 Тэрбум ₮

9909-0913

Чатлах

Луйвраас хэрхэн сэргийлэх
уншаарай. Зөвлөгөөг дагаж
сэрэмжтэй байна уу.

Сонор
Элсэн огноо 2-р сар, 2
Зарын эзний бусад зар

[Гомдол](#)

Хуваалцах

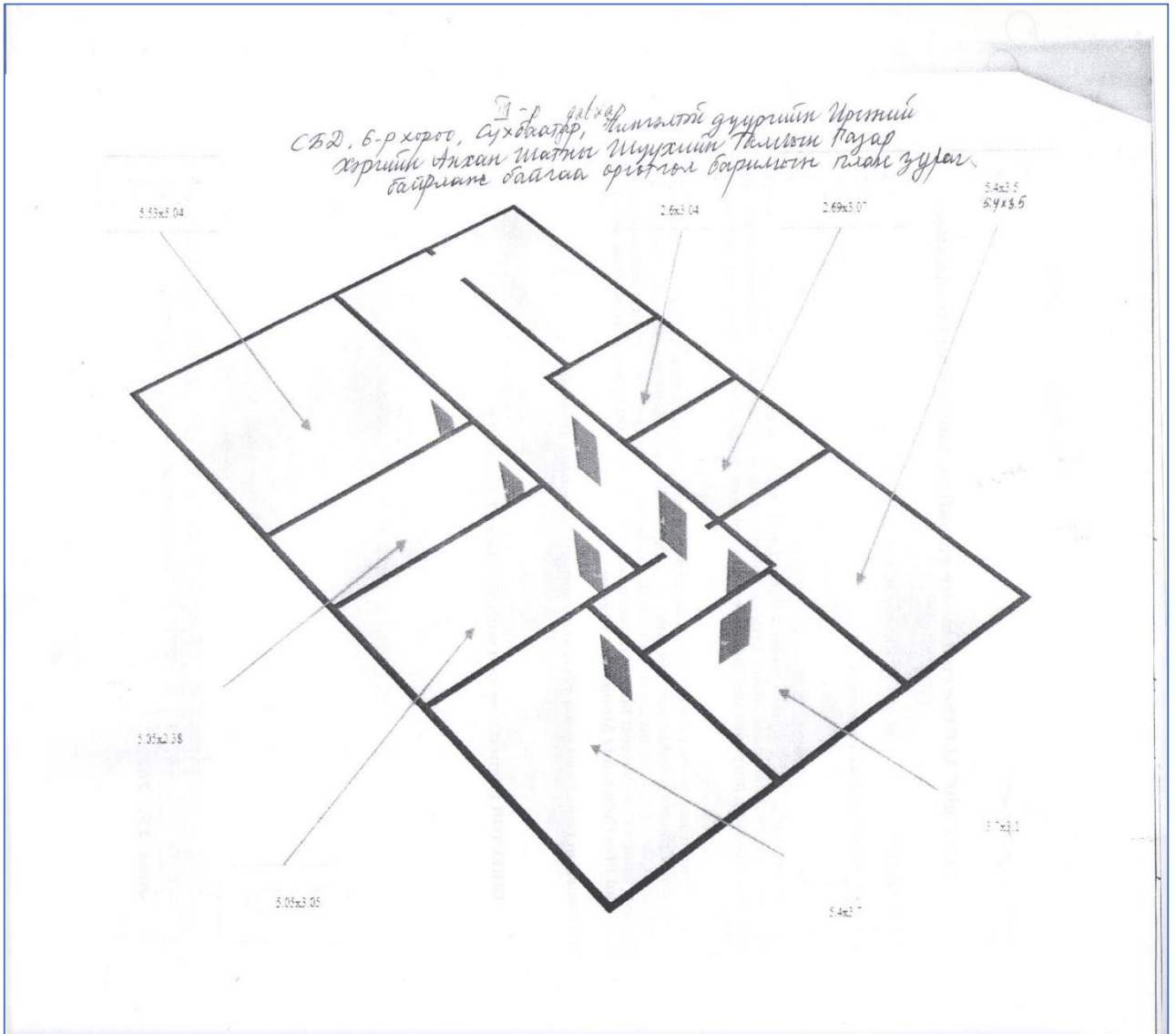
Лизингээр авах боломж: **Лизинггүй** Байршил: **Бага тойрог**

Дүүрэг: **Сүхбаатар**

Muis iin nomiin sangiin chanh urd takd 450 mk uikchilgee oron suutsnii zoriulalttai obiekt zarna buh turluur uil ajikгаа ywuulah bolomjtoi barter sonirhono zeel gargaj ugnu, zah zeeliin unes mash hymd zarj baiga

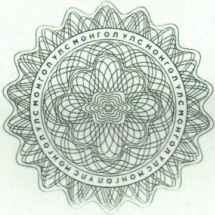


ХАВСРАЛТ 4. Барилгын план зураг





ХАВСРАЛТ 5. 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 6. 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

УЛААНБААТАР ХОТ

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

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

САНГИЙН САЙД Ч.УЛААН

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

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

САНГИЙН САЙД Б.ЧОЙЖИЛСҮРЭН

ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН ХУГАЦААНЫ СУНГАЛТ

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

САНГИЙН САЙД Ч.ХҮРЭЛБААТАР



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