

САНГИЙН САЙД, БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН
ТУШААЛЫН ТӨСӨЛ

2024 оны ... дугаар
сарын ... -ний өдөр

Дугаар

Улаанбаатар
хот

Журам батлах тухай

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.4 дэх заалтыг үндэслэн ТУШААХ нь:

1.“Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх журам”-ыг нэгдүгээр хавсралтаар, “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ыг хоёрдугаар хавсралт ёсоор тус тус баталсугай.

2.Энэхүү тушаалын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Сангийн яамны Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын газар /Б.Болормаа/, Барилга, хот байгуулалтын яамны Барилга, инженерийн дэд бүтцийн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар /..... /-т даалгасугай.

САНГИЙН САЙД

БАРИЛГА, ХОТ
БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД

Б.ЖАВХЛАН

Ц.ДАВААСҮРЭН

Сангийн сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын
хамтарсан 2024 оны дугаар сарын-ний
өдрийн дугаар тушаалын нэгдүгээр
хавсралт

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1.Иргэн, хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө (цаашид “хөрөнгө” гэх)-ийн үнэлгээ хийхтэй холбоотой харилцааг энэхүү журмаар зохицуулна.

1.2.Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Үнэлгээний олон улсын стандарт (цаашид “ҮОУС” гэх), бусад холбогдох хууль, стандарт, дүрэм, журам, аргачлалыг баримтална.

1.3.Үнэлгээг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 5 дугаар зүйлд заасан үндэслэлээр үнэлгээчин, үнэлгээний хуулийн этгээд (цаашид “үнэлгээчин” гэх) хийнэ.

1.4.Үнэлгээг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1-д заасан зарчмыг баримтлан хийнэ.

Хоёр. Хөрөнгийн үнэлгээнд тавигдах шаардлага

2.1.Үнэлгээчин нь үнэлгээ хийхдээ тухайн хөрөнгийн онцлог байдлыг судалж, холбогдох хууль тогтоомж, стандартад заасан бэлтгэл ажлыг хангасан байх бөгөөд дараах шаардлагыг хангасан байна:

2.1.1.үнэлгээчний эрх, хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй байх;

2.1.2.өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхтэй газар, орон сууц, хашаа байшин, нийтийн эзэмшлийн байгууламж зэрэг хөрөнгөөс бусад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ мэргэжлийн байгууллагын мэргэшүүлэх сургалтад хамрагдаж, гэрчилгээ авсан байх;

2.1.3.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, холбогдох бусад хууль тогтоомжид заасан шаардлагыг хангасан байх.

2.2.Үнэлгээчин нь үнэлгээ хийхдээ мэргэжлийн байгууллагаас Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 23.1.4, 23.1.5-д заасан олон улсын хөрөнгийн үнэлгээний тайлагналын стандартын дагуу боловсруулан гаргасан гэрээт ажлын захидал, үнэлгээний шалгах хуудас зэрэг үлгэрчилсэн загвар, заавар, хэрэглээний тайлбар, зөвлөмжийг мөрдөнө.

2.3.Үнэлгээчин нь энэ тушаалын 2 дугаар хавсралтаар батлагдсан хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлалыг баримтлан үнэлгээ хийнэ.

2.4.Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд заасны дагуу үнэлгээний хараат бус байдлыг хангаж ажиллана.

2.5. Үнэлгээчин нь үнэлгээний зорилго, зориулалт, хэрэглэх үнэ цэнийн суурь, үнэлгээний өдөр, үнэлгээ хийх хугацаа, үнэлгээний үр дүнг хэрэглэх нөхцөл зэрэг ажлын цар хүрээг үйлчлүүлэгчид танилцуулан гэрээт ажлын захидлаар баталгаажуулна.

2.6. Үнэлгээчин нь үнэлгээний ажлын цар хүрээг гэрээт ажлын өмнө тодорхойлж, үйлчлүүлэгчид танилцуулна.

2.7. Ашиглалтын болон байгалийн хүчин зүйлээс хамаарч барилга байгууламжийн үндсэн хийц бүтээцэд хэвийн хэмжээнээс илүү ан цав үүссэн, эсхүл илт эвдрэл гэмтэлтэй тохиолдолд барилгын чанар байдлын дүгнэлтийг барилгын мэргэшсэн, тэргүүлэх инженерээр гаргуулан авч хөрөнгийн үнэлгээнд ашиглана.

Гурав. Үнэлгээний үйл ажиллагаанд тавих хяналт, шалгалт

3.1. Үнэлгээчин хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаандаа чанарын хяналтын дотоод горимыг хэрэгжүүлнэ.

3.2. Үнэлгээчин үнэлгээ хийхдээ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.2-т заасан нөхцөл, шаардлагыг зөрчсөн гэж үзвэл захиалагч, үйлчлүүлэгч болон гуравдагч этгээд хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагад хандан гомдол гарган шийдвэрлүүлнэ.

3.3. Үнэлгээний хуулийн этгээдэд хийх чанарын хяналтын журмын дагуу Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагатай хамтран үнэлгээний үйл ажиллагаанд чанарын хяналтыг хэрэгжүүлж болно.

3.4. Үнэлгээний тайлантай холбоотой маргааныг хуульд заасан хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын дэргэдэх мэргэжлийн болон ёс зүйн хороо хянан шийдвэрлэнэ.

Дөрөв. Үнэлгээний тайлан гаргах

4.1. Үнэлгээний тайланг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8.2-т заасан шаардлага, Үнэлгээний олон улсын болон үндэсний стандартад нийцүүлэн бэлтгэсэн байна.

4.2. Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээний тайланг бичгээр үйлдэнэ.

4.3. Үнэлгээг аргачлал, журмын дагуу хийж гүйцэтгэн хөрөнгийн үнэлгээний тайлан бичиж, гүйцэтгэсэн үнэлгээчин, үнэлгээний хуулийн этгээдийн хувьд гүйцэтгэх захирал, үнэлгээчин гарын үсэг зурж, тэмдэг даран баталгаажуулна.

4.4. Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээний тайланг хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын тайлангийн мэдээллийн санд бүртгүүлэн цахим дугаарыг хэрэглэнэ.

4.5. Үнэлгээ хийх явцад холбогдох хууль, дүрэм журмаар ҮОУС-д зааснаас өөр шаардлага тавигдсан байвал:

4.5.1.ҮОУС-аас гажсан гажилт гэж үзэн үнэлгээний тайланд тодруулга хийн, баримтжуулна. Энэ тохиолдолд үнэлгээний тайланд “ҮОУС-ыг мөрдсөн”, эсхүл “ҮОУС-ын дагуу гүйцэтгэсэн” гэсэн үг, хэллэг хэрэглэж болно;

4.5.2.хэрэв ҮОУС-аас гажсан гажилт байхад үнэлгээний тайланд тодруулга хийгээгүй тохиолдолд “ҮОУС-ыг мөрдсөн” эсхүл “ҮОУС-ын дагуу гүйцэтгэсэн” гэсэн үг, хэллэг хэрэглэхийг хориглоно.

Сангийн сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын
хамтарсан 2024 оны ... дугаар сарын-ний өдрийн
..... дугаар тушаалын хоёрдугаар хавсралт

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ АРГАЧЛАЛ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1.Иргэн, хуулийн этгээдийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ (цаашид “үнэлгээ” гэх) хийхэд энэ энэхүү аргачлалыг баримтална.

Хоёр. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн төрөл

2.1.Энэ аргачлалаар дараах төрлийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг (цаашид “хөрөнгө” гэх) үнэлнэ:

- 2.1.1.өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхтэй газар;
- 2.1.2.хөгжүүлэлтийн зориулалтаар эзэмшиж буй газар;
- 2.1.3.бүх төрлийн барилга, байгууламж;
- 2.1.4.нийтийн орон сууц, амины хашаа байшин;
- 2.1.5.сэргээгдэх эрчим хүчний барилга байгууламж (салхин сэнс, нарны панель);
- 2.1.6.үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн гэрчилгээгээр баталгаажсан бүх төрлийн сандвичэн барилга;
- 2.1.7.нийтийн эзэмшлийн байгууламж;
- 2.1.8.авто зам, төмөр зам, зам гүүрэн байгууламж;
- 2.1.9.гадна инженерийн шугам сүлжээний байгууламж;
- 2.1.10.дуусаагүй барилга;
- 2.1.11.агаарын хөлөг, усан тээврийн хөлөг;
- 2.1.12.холбогдох хуулиар үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж тогтоосон бусад хөрөнгө.

Гурав. Үнэлгээ хийх ажлын үе шат

3.1.Үнэлгээчин нь үнэлгээг дараах ажлын үе шатыг баримтлан хийнэ:

- 3.1.1.үнэлгээний ажлын зорилго, зориулалт, зорилгод нийцсэн үнэ цэнийн суурийг сонгож, үнэлгээний ажлын цар хүрээг тодорхойлох;
- 3.1.2.үнэлгээний зүйлтэй биечлэн танилцаж, ажлын төлөвлөгөө, хуваарийг боловсруулах;
- 3.1.3.үйлчлүүлэгчтэй гэрээ байгуулж, гэрээт ажлын захидлыг баталгаажуулах;
- 3.1.4.шаардлагатай мэдээллийн судалгаа хийж, мэдээллийн найдвартай, бодитой байдлыг нягтлан шинжилгээ хийх;
- 3.1.5.үнэлгээний тохиромжтой хандлага, аргуудыг сонгож, үнэлгээний өдрийн байдлаар үнэлгээний тооцоолол хийх;
- 3.1.6.үнэлгээний үр дүнг нэгтгэн хөрөнгийн үнэлгээний тайлан бэлтгэж, үйлчлүүлэгчид хүргүүлнэ.

3.2.Үнэлгээчин нь дараах хүчин зүйлийг харгалзан хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргыг сонгоно:

- 3.2.1.үнэлгээний зорилго;
- 3.2.2.үнэлгээний гэрээт ажлын нөхцөл;
- 3.2.3.үнэ цэнийн суурь;
- 3.2.4.мэдээллийн найдвартай, бэлэн олдоцтой байдал;
- 3.2.5.бусад.

3.3.Үнэлгээчин нь ҮОУС-ын дагуу дараах үнэ цэнийн сууриудаас үнэлгээний зорилгод тохирох суурийг сонгон хэрэглэнэ:

- 3.3.1.зах зээлийн үнэ цэнийн суурь;
- 3.3.2.бодит үнэ цэнийн суурь;
- 3.3.3.зах зээлийн түрээсийн төлбөрийн үнэ цэнийн суурь;
- 3.3.4.тэгш шударга үнэ цэнийн суурь;
- 3.3.5.хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнийн суурь;
- 3.3.6.өргөжилтийн хэмнэлтийн үнэ цэнийн суурь;
- 3.3.7.устгалын үнэ цэнийн суурь;
- 3.3.8.бусад.

3.4.Үнэлгээчин нь үнэлгээ хийхэд шаардлагатай дараах мэдээллийг цуглуулан шинжилнэ:

- 3.4.1.үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгаа, мэдээлэл;
- 3.4.2.үнэлж байгаа хөрөнгөтэй ижил, төстэй хөрөнгийн зах зээлийн арилжааны мэдээлэл;
- 3.4.3.үнэлж байгаа хөрөнгийн ашиглалтын байдал, үйл ажиллагааны талаар үйлчлүүлэгчийн бэлтгэсэн албан ёсны баримт, мэдээлэл;
- 3.4.4.бусад.

3.5.Цуглуулсан мэдээллийн бодитой, найдвартай байдлыг үнэлж, дүгнэхийн тулд дараах шинжилгээнүүдийг хийвэл зохино:

- 3.5.1.макро эдийн засгийн, салбарын, зах зээлийн шинжилгээ;
- 3.5.2.хөрөнгийн ашиглалтын байдал, өгөөжийн шинжилгээ;
- 3.5.3.бусад.

3.6.Үнэлгээний үр дүнг нэгтгэж, тайлан бэлтгэн, үйлчлүүлэгчид хүргүүлнэ.

Дөрөв. Үнэлгээ хийх хандлага, аргууд

4.1.Үнэлгээчин нь зах зээлийн, орлогын, өртгийн хандлагын тохиромжтой аргыг ашиглан хөрөнгийн үнэ цэнийг тооцоолно.

4.2.Үнэлгээний гэрээт ажлын нөхцөл, үнэлгээний зорилго, орц мэдээллийн найдвартай, бэлэн олдоцтой байдал, үнэлгээний аргыг хэрэглэх нөхцөлийг харгалзан хэд хэдэн аргыг сонгон хэрэглэсэн бол аргуудын үр дүнг шинжлэн тохируулж, ач холбогдлын хувийн жингээр жинлэх замаар үнэ цэнийн эцсийн дүгнэлтийг гаргана.

№	Хандлага, аргын нэр	Тооцоолсон дүн (Pi), мян.төг	Ач холбогдлын хувийн жин (Wi)	Дүн, мян.төг $P=\sum(Pi*Wi)$
1	Арга 1			
2	Арга 2			
3	Арга 3			

4.3.Хөгжүүлэлтийн зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгө болон дуусаагүй барилгыг ҮОУС410 *Хөгжүүлэлтийн зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө* стандартад заасан үнэлгээний аргыг баримтлан үнэлнэ.

Тав. Зах зээлийн хандлагын аргууд

5.1.Зах зээлийн хандлагын аргуудыг үнэлж байгаа хөрөнгийг жишиж болох ижил эсхүл төстэй хөрөнгийн арилжааны мэдээлэл бэлэн, олдоцтой байгаа тохиолдолд хэрэглэнэ.

5.2.Хөрөнгийн төрөл, онцлогийг харгалзан зах зээлийн хандлагын дараах аргуудаас аль тохиромжтойг сонгон хэрэглэнэ:

- 5.2.1.шууд харьцуулалтын арга;
- 5.2.2.түрээсийн төлбөрийг харьцуулах арга;
- 5.2.3.ялгаврын арга;
- 5.2.4.хуваарилалтын арга;
- 5.2.5.харьцуулах нэгжийн арга;
- 5.2.6.жишиг хэлцлийн зэрэгцүүлэх арга;
- 5.2.7.тэнцвэрт харьцааг ашиглах арга;
- 5.2.8.бусад.

5.3.Зах зээлийн хандлагын аргуудаар хөрөнгийг үнэлэхдээ дараах үе шатыг баримтална:

- 5.3.1.харьцуулалт хийх нэгжийг тодорхойлох;
- 5.3.2.үнэлгээний өдрөөс өмнө, ойрхон хийгдсэн арилжааны жишиж болохуйц зах зээлийн мэдээллийг цуглуулан үнэлгээний хэмжигдэхүүнийг тодорхойлох;
- 5.3.3.жиших хөрөнгө болон үнэлж байгаа хөрөнгийн хоорондох ижил, төстэй ба ялгаатай талуудын зэрэгцүүлсэн шинжилгээг хийх;
- 5.3.4.зэрэгцүүлсэн шинжилгээг үндэслэн жиших хөрөнгө тус бүрийн үнэлгээний хэмжигдэхүүнд тохируулга хийж арилжааны тохируулга хийгдсэн жиших үнийг тодорхойлох;
- 5.3.5.арилжааны тохируулга хийгдсэн жиших үнийг үнэлгээний хэмжигдэхүүнд хувааж арилжааны нэгжийн жиших үнийг тодорхойлох;
- 5.3.6.нэгжийн жиших үнэд хөрөнгийн тохируулга хийж тохируулсан нэгжийн жиших үнийг тодорхойлох;
- 5.3.7.тохируулсан нэгжийн жиших үнийг ач холбогдлын хувиар жинлэн зах зээлийн дундаж нэгж үнийг тодорхойлох;
- 5.3.8.зах зээлийн дундаж нэгж үнийг үнэлж байгаа хөрөнгийн үнэлгээний хэмжигдэхүүнд үржүүлэн хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлох.

5.4.Үнэлгээний гол хэмжигдэхүүнд дараах мэдээллийг авч үзнэ:

- 5.4.1.биет шинж чанарууд (насжилт, хэмжээ, техникийн үзүүлэлтүүд, г.м);
- 5.4.2.үнэлж байгаа хөрөнгө эсвэл жиших хөрөнгийн аль нэгэнд хамаарах холбогдох хязгаарлалтууд;
- 5.4.3.хөрөнгийн газарзүйн байршил, холбогдох эдийн засгийн болон зохицуулалтын орчнууд;
- 5.4.4.хөрөнгийн ашигт ажиллагаа, ашиг бий болгох чадвар боломж;
- 5.4.5.түүхэн болон хүлээгдэж буй өсөлтийн хувь;
- 5.4.6.өгөөжийн хувь;
- 5.4.7.барьцааны төрлүүд;

5.4.8.арилжааны хэвийн бус нөхцөлүүд;

5.4.9.жиших хөрөнгө болон үнэлж байгаа хөрөнгийн зах зээлд борлогдох байдал, хяналтын шинж чанаруудтай холбоотой ялгаатай талууд;

5.4.10.өмчлөлийн шинж чанарууд (өмчлөлийн хуулийн хэлбэр, эзэмшиж буй өмчлөлийн хувийн жин, г.м.);

5.4.11.бусад.

5.5.Аргачлалын 5.3.4-т тусгагдсан арилжааны тохируулгыг дараах дарааллаар хийж арилжааны тохируулга хийгдсэн жиших үнийг тодорхойлно:

Жишиг хөрөнгийг зах зээлийн үнэ

± *Хөрөнгийн шилжүүлэх эрхийн тохируулга*

Тохирүүлга хийгдсэн дүн

± *Санхүүжилтийн нөхцөлийн тохируулга*

Тохирүүлга хийгдсэн дүн

± *Борлуулалт, хэлцлийн нөхцөлийн тохируулга*

Тохирүүлга хийгдсэн дүн

± *Худалдан авсны дараа гарах зардлын тохируулга*

Тохирүүлга хийгдсэн дүн

± *Зах зээлийн нөхцөл байдлын тохируулга*

Тэнцүү: Арилжааны тохируулга хийгдсэн жиших үнэ

5.6.Арилжааны тохируулга хийсний дараах тохируулсан жиших үнийг үнэлгээний хэмжигдэхүүнд хувааж нэгжийн жиших үнийг тодорхойлно. Нэгжийн жиших үнэд байршлын, биет шинж чанарын, эдийн засгийн шинж чанарын, эрх зүйн шинж чанарын, г.м. хөрөнгийн тохируулгыг хийж тохируулсан нэгжийн жиших үнийг тодорхойлно:

Арилжааны тохируулга хийгдсэн нэгжийн жиших үнэ

± *байршлын тохируулга*

± *биет шинж чанарын тохируулга*

± *эдийн засгийн шинж чанарын тохируулга*

± *эрх зүйн шинж чанарын тохируулга*

± *бусад тохируулга*

Тэнцүү: тохируулсан нэгжийн жиших үнэ

5.7.Тохирүүлга хийхдээ дараах зүйлийг анхаарч үзнэ. Үүнд:

5.7.1.тохируулгыг үнийн дүнгээр хийх тохиолдолд нэмэх, эсхүл хасах харин коэффициент ашигласан тохиолдолд хооронд нь үржүүлнэ;

5.7.2.тохируулгын тоо, хэмжээ нь хамгийн бага байх жиших хөрөнгийг сонгох;

5.7.3.хэрэв тохируулгын нийт хэмжээ үнэлгээний тооцоололд материаллаг нөлөөтэй бол жиших хөрөнгийг тохирох өөр хөрөнгөөр солих.

Зах зээлийн хандлагын шууд харьцуулах аргаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх үлгэрчилсэн загвар хүснэгт

№	Үзүүлэлт		Тооцоолол	Харьцуулах хөрөнгө		
				№1	№2	№3
1	Худалдсан он, сар					
2	Санал болгосон үнэ, мян.төг		A			
3. Ажил гүйцэтгэлийн	1	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн шилжүүлэх эрхийн тохируулга	TA1			
		Тохирүүлга хийгдсэн дүн	B=A±TA1			

	2	Санхүүжилтийн нөхцөлийн тохируулга	$TA2$			
		Тохируулга хийгдсэн дүн	$B=B\pm TA2$			
	3	Борлуулалт, хэлцлийн нөхцөлийн тохируулга	$TA3$			
		Тохируулга хийгдсэн дүн	$B=B\pm TA3$			
	4	Худалдан авсны дараа гарах зардлын тохируулга	$TA4$			
		Тохируулга хийгдсэн дүн	$B=B\pm TA4$			
	5	Зах зээлийн нөхцөл байдлын тохируулга	$TA5$			
4	Арилжааны тохируулга хийгдсэн жиших үнэ, мян.төг		$B=B\pm TA5$			
5	Үнэлгээний гол хэмжигдэхүүн		C			
6	Нэгжийн жиших үнэ		$D=B/C$			
7. Хөрөнгийн тохируулга	1	Байршлын тохируулга	$T1$			
		Тайлбар				
	2	Биет шинж чанарын тохируулга	$T2$			
		Тайлбар				
	3	Эдийн засгийн шинж чанарын тохируулга	$T3$			
		Тайлбар				
	4	Эрх зүйн шинж чанарын тохируулга	$T4$			
		Тайлбар				
	5	Бусад тохируулга	$T5$			
		Тайлбар				
8	Хөрөнгийн тохируулгын хэмжээ		$Tj=\sum Ti$			
9	Тохируулга хийгдсэн нэгжийн жиших үнэ, мян.төг		$Ej=Dj*Tj$			
10. Жинлэлт	1	Ач холбогдлын коэффициент	$\sum Wj=1$			
	2	Жинлэсэн дүн, мян.төг	$Fj=Ej*Wj$			
11	Зах зээлийн дундаж нэгж үнэ, мян.төг		$p=\sum Fj$			
12	Үнэлж байгаа хөрөнгийн үнэлгээний хэмжигдэхүүн		G			
13	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ, мян.төг		$V=G*p$			

Зургаа. Орлогын хандлагын аргууд

6.1.Орлогын хандлагын аргуудыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ:

6.1.1.тухайн хөрөнгийн орлого бий болгох чадвар нь үнэ цэнэд нөлөөлөх гол хүчин зүйл байх;

6.1.2.ирээдүйн орлогын дүн ба хугацааны талаар ул үндэслэлтэй төсөөллийг хийх боломжтой байх;

6.1.3.зах зээлийн жиших мэдээлэл олдоцтой хэдий ч цөөхөн байх.

6.2.Орлогын хандлагын шууд капиталжуулах арга болон хорогдуулсан мөнгөн гүйлгээний аргын аль тохиромжтойг сонгон хөрөнгийг үнэлнэ:

6.2.1. шууд капиталжуулах арга. Энэ аргаар хөрөнгийн мөнгөн гүйлгээ урт хугацаандаа тогтмол, тогтвортой тохиолдолд мөнгөн гүйлгээг капиталжуулах хувийг ашиглан өнөөгийн үнэ цэнэд хувирган тооцоолно;

6.2.2. хорогдуулсан мөнгөн гүйлгээний арга. Энэ аргаар төсөөлсөн мөнгөн гүйлгээ ба терминал үнэ цэнийг хорогдуулах хувийг ашиглан өнөөгийн үнэ цэнэд хувирган тооцоолно;

6.2.3. бусад.

6.3. Шууд капиталжуулах аргаар үнэлгээний өдрийн байдлаар тодорхойлсон цэвэр мөнгөн гүйлгээний дүнг капиталжуулах хувьд хуваан хөрөнгийн үнэ цэнийг тооцно.

6.4. Хорогдуулсан мөнгөн гүйлгээний аргаар хөрөнгийг үнэлэхдээ дараах үе шатыг баримтална:

6.4.1. мөнгөн гүйлгээний түүхэн мэдээллийг ашиглан ирээдүйн 3-5 жилийн мөнгөн гүйлгээний төсөөллийг хийнэ;

6.4.2. төсөөлсөн хугацаанаас цааш хөрөнгийг үргэлжлүүлэн ашиглахаар хүлээгдэж буй тохиолдолд терминал үнэ цэнийг тодорхойлно;

6.4.3. төсөөлсөн тодорхой хугацааны туршид олох үе бүрийн мөнгөн гүйлгээний өнөөгийн үнэ цэнэ ба таамагласан хугацааны эцсийн жилд үлдэх терминал үнэ цэнийн өнөөгийн үнэ цэнийн нийлбэрээр хөрөнгийн үнэ цэнийг тооцоолно.

Орлогын хандлагын хорогдуулсан мөнгөн гүйлгээний аргаар үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх үлгэрчилсэн загвар хүснэгт

№	Үзүүлэлт		Тооцоолол	Төсөөллийн жилүүд				
				1	2	3	4	5
1	Түрээслэх боломжит талбай, м.кв		A					
2	Нэгж талбайн сарын түрээс орлого, мян.төг		B_i					
3	Боломжит нийт орлого, мян.төг		$B_i = A * B_i * 12 \text{сар}$					
4	Хүчин чадал дутуу ашиглалт*, мян.төг		Γ_i					
5	Орлого цуглуулалтын алдагдал*, мян.төг		D_i					
6	Ашиглалтын бусад орлого*, мян.төг		E_i					
7	Бодит орлого, мян.төг		$BO_i = B_i - \Gamma_i - D_i + E_i$					
8	Үл хөдлөх хөрөнгийн ашиглалтын зардлууд, мян.төг:		$HZ_i = \sum_{j=1}^6 Z_j$					
	8.1	Газрын төлбөр	Z_1					
	8.2	Үл хөдлөх хөрөнгийн татвар	Z_2					
	8.3	Дулаан, цахилгаан, цэвэр бохир усны төлбөр	Z_3					
	8.4	Харуул хамгаалалт	Z_4					
	8.5	Элэгдэл	Z_5					
	8.6	Урсгал засвар, гэх мэт	Z_6					
9	Капиталжуулах зардал, мян.төг		KZ_i					
10	Зээл ба хүүгийн тэнцүү төлөлт, мян.төг		$Z_{ээл_i}$					
11	Татварын өмнөх ашиг, мян.төг		$T\Theta A_i = BO_i - HZ_i - KZ_i - Z_{ээл_i}$					
12	Орлогын татвар, мян.төг		$T_i = T\Theta A_i * 10\%$					
13	Татварын дараах ашиг, мян.төг		$TDA_i = T\Theta A_i - T_i$					
14	Элэгдлийн зардал, мян.төг		Z_5					

15	Цэвэр мөнгөн урсгал, мян.төг	$ЦМУ_i = TDA_i + 35$					
16	Хорогдуулах хувь*	R_i					
17	Өнөөгийн үнэ цэнийн коэффициент	$K_i = 1/(1 + R_i)^i$					
18	Цэвэр мөнгөн урсгалын өнөөгийн үнэ цэнэ	$PV_i = ЦМУ_i * K_i$					
19	Урт хугацааны өсөлтийн хувь*	g					
20	Үлдэх өртөг*, мян.төг	TV					
21	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ, мян.төг	$P_s = \sum_{i=1}^n PV_i + TV$					

Долоо. Өртгийн хандлагын аргууд

7.1.Өртгийн хандлагын аргуудыг дараах тохиолдолд хэрэглэнэ:

7.1.1.хуулийн саад хязгаарлалтгүйгээр үнэлж байгаа хөрөнгөтэй бараг ижил хэрэгцээт чанар бүхий хөрөнгийг дахин бий болгох боломжтой байх;

7.1.2.үнэлж байгаа хөрөнгийг дахин шинээр бий болгох боломжтой байх;

7.1.3.хөрөнгө нь орлогыг шууд бий болгодоггүй бөгөөд тухайн хөрөнгийн өвөрмөц онцлог нь орлогын хандлага, эсхүл зах зээлийн хандлагыг ашиглах ямар ч боломжгүй байх;

7.1.4.хэрэглэж буй үнэ цэнийн суурь нь орлуулалтын өртөгт суурилан орлуулалтын үнэ цэнийг тодорхойлох.

7.2.Хөрөнгийг үнэлэхдээ дараах өртгийн хандлагын аргуудаас аль тохиромжтойг сонгоно:

7.2.1.орлуулалтын өртгийн арга;

7.2.2.дахин үйлдвэрлэлтийн өртгийн арга;

7.2.3.нийлбэрийн арга;

7.2.4.индексийн арга;

7.2.5.бусад.

7.3.Орлуулалтын өртгийн аргаар хөрөнгийг үнэлэхдээ дараах үе шатыг баримтална:

7.3.1.үнэлж байгаа хөрөнгийг шинээр бий болгох, эсхүл олж авахад нийтлэг оролцогчийн гаргах бүх өртөг зардлыг тооцоолон нэмж бүрэн орлуулалтын өртгийг тодорхойлох;

7.3.2.үнэлж байгаа хөрөнгөтэй холбоотой биет элэгдэл, үүрэг ажиллагааны хоцрогдол, гадаад хоцрогдлыг тооцоолон нийт элэгдлийг тодорхойлох;

7.3.3.бүрэн орлуулалтын өртгөөс нийт элэгдлийг хасаж үнэлж байгаа хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлно.

7.4.Дахин үйлдвэрлэлтийн өртгийн аргаар хөрөнгийг үнэлэхдээ дараах үе шатыг баримтална:

7.4.1.үнэлж байгаа хөрөнгийн яг ижил хувилбарыг бий болгоход нийтлэг оролцогчоос гаргах бүх өртөг зардлыг тооцоолон нийт өртгийг тодорхойлох,

7.4.2.үнэлж байгаа хөрөнгөтэй холбоотой биет элэгдэл, үүрэг ажиллагааны хоцрогдол, гадаад хоцрогдлыг тооцоолон нийт элэгдлийг тодорхойлох;

7.4.3.нийт өртгөөс нийт элэгдлийг хасаж үнэлж байгаа хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлно.

7.5.Нийлбэрийн аргаар хөрөнгийг үнэлэхдээ дараах үе шатыг баримтална:

7.5.1.үнэлж байгаа хөрөнгийн бүрдэлдэхүүн хэсэг бүрийн үнэ цэнийг үнэлгээний хандлага, аргуудыг ашиглан тодорхойлох;

7.5.2.бүрэлдэхүүн хэсгүүдийн үнэ цэнийг нэмж үнэлж байгаа хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлно.

Өртгийн хандлагын орлуулалтын өртгийн аргаар үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх үлгэрчилсэн загвар хүснэгт

№	Үзүүлэлт	Тооцоолол	Үнэлж буй объект
1	Ашиглалтад орсон он	А	
2	Хэмжих нэгж	Б	
3	Тэнхлэгээрх талбай /м.кв/, урт /м/	В	
4	Нэгжийн жиших үнэлгээ, мян.төг	Г	
5	Тохируулга		
5.1	Үнийн өсөлтийн	И ₁	
5.2	Байгалийн зарим хүчин зүйлийн нөлөөллийн	И ₂	
5.3	Тээврийн зардлын	И ₃	
5.4	Төхөөрөмжлөгдсөн байдлын	И ₄	
5.5	Инженерийн шугам сүлжээд холбогдсон байдлын	И ₅	
5.6	Барилгын өндрийн	И ₆	
5.7	Барилгын ханын зузааны	И ₇	
5.8	Барилгын хийцийн	И ₈	
5.9	Бусад хүчин зүйлс	И ₉	
6	Тохируулагдсан орлуулалтын нэгж өртөг, мян.төг	$\text{Нэгж Өртөг} = \Gamma * \prod_{i=1}^n I_i$	
7	Бүрэн орлуулалтын өртөг, мян.төг	БОО=В х Нэгж Өртөг	
8	Ашиглалтын үлдэгдэл хугацаа*, жил	Т _{үлд}	
9	Ашиглалтын норматив хугацаа*, жил	Т _{норм}	
10	Биет элэгдэл, мян.төг	$\text{Э}_{\text{биет}} = \text{БОО} * (\text{Т}_{\text{норм}} - \text{Т}_{\text{үлд}}) * \text{Элэгдлийн хувь}^*$	
11	Үйл ажиллагааны/чиг үүргийн хоцрогдол, мян.төг	Э _{үл}	
12	Эдийн засгийн хоцрогдол, мян.төг	Э _{гадаад}	
13	Нийт элэгдлийн дүн, мян.төг	$\text{ХЭ} = \text{Э}_{\text{биет}} + \text{Э}_{\text{үл}} + \text{Э}_{\text{гадаад}}$	
13	Капиталжуулах зардлын өнөөгийн үнэ цэнэ, мян.төг	PV _{кз}	
12	Зах зээлийн үнэ цэнэ, мян.төг	$\text{P}_3 = \text{ОБӨ} - \text{ХЭ} + \text{PV}_{\text{кз}}$	

Найм. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан

8.1.Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд хэрэглэсэн жинлэлт, хэрэглэсэн хүчин зүйлсийн тооцооллын үндэслэлийг үнэлгээний тайланд тодорхой тусган тайлбарласан байна.

8.23.Хөрөнгийн үнэлгээний тайланд үнэлгээний үр дүнг хэрэглэх ба хязгаарлах нөхцөл, гажилт, хэрэглэсэн төсөөлөл нь нотлогдохуйц, үндэслэлтэй байна.