

ТАНИЛЦУУЛГА

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх
аргачлал батлах тухай Сангийн сайдын
тушаалын төслийн тухай

Сангийн яам, Монголын Мэргэшсэн үнэлгээчдийн институт хамтран Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2-т “Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь дангаараа, эсхүл төрийн холбогдох байгууллагатай хамтран тухайн хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, зориулалтад нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг баталж, мөрдүүлнэ.” гэж заасныг үндэслэн Үнэлгээний Олон Улсын Стандартад нийцүүлэн “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ын төслийг боловсрууллаа.

Уг аргачлалыг боловсруулснаар үнэлгээний ажлын чанар дээшилж, үнэлгээ хийх мэргэжлийн ур чадвар сайжрах, улмаар үнэлгээний үр дүнд итгэх үйлчлүүлэгчийн итгэл үнэмшил, найдвартай байдал дээшилнэ гэж үзэж байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг хийж гүйцэтгэхэд баримтлах үнэ цэний суурь, үнэлгээний зорилго, зориулалт, тэдгээр зориулалтаар үнэлэхтэй холбоотой үнэлгээний хандлага, аргууд, харгалзах хүчин зүйлсийн талаар, хэрэглэх жишээний хамт тусгаснаараа шинэлэг болсон.

Тушаалын төслийн хавсралт “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ын тухай

Аргачлалын төсөл 6 зүйл, дөрвөн хавсралтаас бүрдэнэ.

Нэгдүгээр зүйлд нийтлэг үндэслэл, аргачлалаар ямар Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг тодорхойлох, талаар тусгасан. Аргачлалын төсөл нь Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг хийх зорилго, зориулалт бүрд ямар аргаар хэрхэн тооцоолох асуудлыг зохицуулах юм.

Хоёрдугаар зүйлд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх бэлтгэл ажилд тавигдах шаардлага, үнэлгээ хийх үнэлгээчинд тавигдах шаардлагыг тодорхойлсон. Түүнчлэн Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг хийхээс өмнө гэрээт ажлын нөхцөлийг үйлчлүүлэгч болон үнэлгээчин харилцан тохиролцох, улмаар үнэлгээ хийх нөхцөлийг тусгасан шалгах хуудсанд тодорхойлох мэдээллийг бүрэн тусгасан байх, мэргэжлийн байгууллагын зүгээс Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх гарын авлагыг уг аргачлалтай нийцүүлэн боловсруулах шаардлагыг ҮОУС-аас гажих нөхцөлийн хамт тусгасан.

Гуравдугаар зүйлд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх үе шатыг тодорхойлохын зэрэгцээ шалгах хуудсанд тусгах мэдээллийг тодорхойлох, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд цуглуулах гадаад, дотоод мэдээлэл, түүнд хийх шинжилгээний талаар тодорхой тусгасан.

Дөрөвдүгээр зүйлд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгэх өртгийн, орлогын, зах зээлийн хандлагууд, тэдгээр хандлагуудын аргуудыг дэлгэрэнгүй тусгасан. Арга тус бүрийн онцлог, тэдгээрийг сонгон хэрэглэхэд анхаарах асуудлууд, тухайн аргаар тооцоолол хийх дараалал, зарим шаардлагатай нэр томъёог зохих тайлбартайгаар тусгалаа.

Тавдугаар зүйлд үнэлгээний тайланг бичих, хүргүүлэх талаар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлалын хэрэгжилтэд тавих хяналтын талаар тусгасан.

Тайланд тусгах шаардлагатай мэдээлэл, тайлан бичих стандарт, хавсаргах баримт, тайлантай холбоотой маргааныг шийдвэрлэх талаар зохицуулалтыг тусгалаа.

“Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ын хавсралт “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний шалгах хуудас”-ын загварын төслийн тухай

Шалгах хуудас нь Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэхтэй холбогдуулан үнэлгээний ажлын үндсэн нөхцөлүүд, хамрах хүрээ, үнэлгээний зорилго, үнэ цэний суурь, хэрэглэх төсөөлөл, хэрэглэх үнэлгээний хандлага ба арга, үнэлгээний үр дүнг хэрэглэх, хязгаарлах урьдчилсан нөхцөлүүд, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлоход шаардлагатай үнэлгээнд хамрагдах хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн нэр төрөл, тоо хэмжээний талаар оролцогчдын харилцан тохиролцож, зөвшөөрснийг нотлох бичиг баримт юм.

Шалгах хуудсыг захиалагч, үнэлгээчин үнэн зөв бөглөж зөвшилцөн талууд гарын үсэг зурж баталгаажуулна.

Аргачлалыг баталж мөрдүүлснээр иргэн, хуулийн этгээдээс Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний тайланд үл итгэх, маргаан үүсэх, үнэлгээнд тулгардаг асуудлуудыг шийдвэрлэх боломжтой болно.

Сангийн яам, Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институт, холбогдох мэргэжилтнүүд оролцсон хэлэлцүүлгийг зохион байгуулж “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал”, “Үнэлгээний гэрээт ажлын захидлын үлгэрчилсэн загвар”, “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний шалгах хуудас”, “үл хөдлөх эд хөрөнгийн нэр төрөл”-ийн талаар санал солилцсон.

Сангийн сайдын тушаалын төсөл

Аргачлал батлах тухай

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2 дахь хэсэг болон Засгийн газрын 2016 оны 193 дугаар тогтоолыг үндэслэн Тушаах нь:

1. “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний аргачлал”-ыг хавсралтаар баталсугай.

2. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Сангийн яамны Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын газар Ч.Чимидсүрэн/-т даалгасугай.

Сайд. ...

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ АРГАЧЛАЛ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

- 1.1 Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8.1 дүгээр заалтыг үндэслэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг хийхэд энэхүү аргачлалыг мөрдлөг болгоно.
- 1.2 Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа талбар газар, газраас салгамагц эдийн засгийн утгаа алддаг барилга, байгууламж зэрэг хавсралт 3-т заасан үл хөдлөх эд хөрөнгийг энэхүү аргачлалаар үнэлнэ.
- 1.3 Үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэхдээ Монгол улсын "Хөрөнгийн үнэлгээний тухай" хууль, Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт (ҮОУС), ҮОУС 101 Ажлын цар хүрээ, ҮОУС 102 Шалган магадлалт ба даган мөрдөлт, ҮОУС 103 Тайлагнал, ҮОУС 104 Үнэ цэнийн сууриуд, ҮОУС 105 Үнэлгээний хандлагууд ба аргууд, ҮОУС 400 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн хувь оролцоо, ҮОУС 410 Хөгжүүлэлтийн зорилгоор эзэмшиж буй үл хөдлөх эд хөрөнгө стандартууд болон энэхүү аргачлалыг баримтлана.
- 1.4 Энэ аргачлал нь нэгдүгээр хавсралт "Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний шалгах хуудас", хоёрдугаар хавсралт "Үл хөдлөх эд хөрөнгийн нэр төрөл, жагсаалт", гуравдугаар хавсралт "Үл хөдлөх эд хөрөнгийн ашиглалтын хугацаа"-аас бүрдэнэ.

Хоёр. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнд тавигдах шаардлага

- 2.1 Үнэлгээчин нь үнэлгээний ажлын цар хүрээг хэрэв боломжтой бол үнэлгээний гэрээт ажлыг эхлэхийн өмнө, боломжгүй бол гэрээт ажлын явцад тодорхойлж, үйлчлүүлэгчид танилцуулсан байна.
- 2.2 Энэхүү аргачлалын хавсралтаар батлагдсан үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний шалгах хуудас (цаашид "Шалгах хуудас" гэх)-нд үнэлгээний ажлын цар хүрээ, бусад мэдээллийг тусгасан байна.
- 2.3 Үнэлгээний зорилго, зориулалт, түүнд тохирох үнэ цэнийн суурийг үйлчлүүлэгч, зориулагдсан хэрэглэгчийн хэрэгцээ шаардлагад нийцүүлэн оновчтой сонгон хэрэглэсэн байна.
- 2.4 Үнэлгээчний сонгосон хандлага, арга нь үнэлгээний гэрээт ажлын нөхцөл, үнэ цэнийн тохиромжтой суурь ба үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцөлд нийцсэн байхын зэрэгцээ үнэлгээний зүйлийн шинж чанарыг харгалзсан байна.
- 2.5 Үнэлгээний хандлага, аргад ашиглагдсан орц мэдээлэл нь итгэл үнэмшил төрүүлэхүйц шалган магадлагдсан, баримтаар нотлогдсон байна.
- 2.6 Үнэлгээний зүйлийн газар дээрх үзлэгийг холбогдох хууль, үнэлгээчний ёс зүйн дүрэм, журам, холбогдох заавар, гарын авлагыг баримтлан мэргэжлийн түвшинд хийж гүйцэтгэж, баримтжуулна.
- 2.7 Үнэлгээний огноо, тайлангийн огноо, үзлэгийн огноог зөв тодорхойлсон байна.
- 2.8 Өөр өөр хандлагууд/ аргууд нь үнэ цэнийн ихээхэн ялгаатай үзүүлэлтүүдийг гаргах тохиолдолд тэдгээр хандлагууд/ аргуудын нэг нь үнэ цэнийн илүү сайн буюу найдвартай үзүүлэлтээр хангах эсэхийг тодорхойлохын тулд үнэлгээчин нь үнэлгээний процессод үзүүлэх аливаа субъектив хүчин зүйлсийн нөлөөг хамгийн бага болгох тийм арга замаар шүүн тунгаалтыг хийвэл зохино.
- 2.9 Үнэлгээчний тухайн үнэлгээний зүйлийн талаарх мэдлэг, туршлага, тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаар, мэргэжлийн хариуцлагын даатгал, тухайн үнэлгээний ажил дахь оролцоо, гүйцэтгэсэн үүрэг, мэргэжлийн байгууллагын гишүүнчлэлийн талаар тодорхой бичнэ.
- 2.10 Үнэлгээний үр дүнг хэрэглэх ба хязгаарлах нөхцөл, гажилт, үнэлгээнд хэрэглэсэн төсөөлөл, тусгай төсөөлөл нь нотлогдохуйц, үндэслэлтэй байна.

- 2.11 Үнэлгээний тайланг тухайн үнэлгээний гэрээт ажилд өмнө нь оролцоогүй боловч зохих туршлага, мэдлэг бүхий үнэлгээчнээр уг тайланг заавал нягталж шалгуулсан байна.
- 2.12 Барилга байгууламжийн ашиглалтын болон байгалийн хүчин зүйлээс хамаарч үндсэн хийц бүтээцэд хэвийн хэмжээнээс илүү ан цав үүсэж, илт эвдрэл, гэмтэлтэй, үндсэн бүтээц хийцэд өөрчлөлт оруулсан барилгын элэгдэл, бодит үнэ цэнийг хөндлөнгийн, хараат бус үнэлгээчнээр үнэлүүлж болно.
- 2.13 Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан/дүгнэлт, нягтлан шалгалтын тайлан/дүгнэлтийг хийж гүйцэтгэсэн тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчин биечлэн гарын үсэг зурж, үнэлгээчний хувийн тэмдгийг дарна. Гарын үсэг, тамга, дардасны хэвлэмэл хувийг хэрэглэхгүй.

Гурав. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх ажлын дараалал

- 3.1 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний ажлын зорилго, зориулалт, ажлын цар хүрээг тодорхойлно.
- 3.2 Гэрээт ажлын захидлын дагуу үнэлгээчин нь үнэлгээний зүйлтэй биечлэн танилцаж, ажлын төлөвлөгөө, хуваарийг боловсруулна.
- 3.3 Үнэлгээчин нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний үнэлгээ хийхэд шаардлагатай дараах мэдээллийг цуглуулан шинжилнэ. Үүнд:
 - 3.3.1 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн ашиглалтын үйл ажиллагааны салбарын зах зээлийн судалгаа, мэдээлэл;
 - 3.3.2 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнд ашиглах зорилгоор өгөөжийн хувь, инфляци болон эдийн засгийн өсөлтийн хүлээгдэж буй хувь, салбарын өсөлтийн хувь, ижил төстэй зориулалт бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийн арилжаатай холбоотой, зах зээлийн бусад мэдээлэл;
 - 3.3.3 Үнэлэгдэж байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийг эзэмшигч аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэнээс тэдгээрийн ашиглалтын байдал, бизнесийн үйл ажиллагааны талаар өөрсдийнх нь бэлтгэсэн албан ёсны баримт бичигт тусгагдсан мэдээлэл, танилцуулга, удирдлагатай хийсэн уулзалт ярилцлагаар цуглуулсан байгууллагын дотоод мэдээлэл, г.м.;
- 3.4 Цуглуулсан мэдээллийн бодитой, найдвартай байдлыг үнэлж, дүгнэхийн тулд дараах шинжилгээнүүдийг хийвэл зохино. Үүнд:
 - 3.4.1 Эрсдэлийн шинжилгээ;
 - 3.4.2 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн ашиглалтын байдал, өгөөжийн шинжилгээ;
 - 3.4.3 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн шинжилгээ, г.м.
- 3.5 Үл үнэлгээний ажлын зорилгыг хангах үнэ цэний суурь, тохиромжтой үнэлгээний хандлага болон аргуудыг сонгон үнэлгээний тооцооллыг хийнэ.
- 3.6 Үнэлгээний үр дүнг нэгтгэж, хөрөнгийн үнэлгээний тайлан бэлтгэж, үйлчлүүлэгчид хүргүүлнэ.

Дөрөв. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх хандлага, аргууд

- 4.1 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнд ҮОУС-ын дагуу зах зээлийн, орлогын, өртгийн хандлага эсхүл эдгээр хандлагуудын хослолыг сонгож үнэ цэнийг тодорхойлно.
- 4.2 Үнэлгээчин нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнг хэрэглэх зорилго, зориулалттай уялдуулан тохиромжтой үнэ цэний суурийг сонгож, тухайн сонгосон үнэ цэний суурьт тохирох үнэлгээний хандлага болон аргыг сонгож, үнэлгээний эсхүл хэмжилтийн өдрийн байдлаар үнэлгээг хийнэ.
- 4.3 Үнэлгээний хандлага эсвэл аргыг сонгохдоо дараах хүчин зүйлийг харгалзсан байна. Үүнд:
 - 4.3.1 Үнэлгээний гэрээт ажлын нөхцлүүд болон зорилгоор тодорхойлогдох үнэ цэний тохиромжтой суурь ба үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцлүүд;

- 4.3.2 Үнэлгээний боломжит хандлагууд ба аргуудын тус тусын давуу ба сул талууд;
- 4.3.3 Хөрөнгийн шинж чанарыг харгалзан үзсэнээр тогтоосон арга тус бүрийн тохиромжтой байдал;
- 4.3.4 Зах зээлд оролцогчдын ашигладаг хандлагууд буюу аргууд;
- 4.3.5 Тухайн аргыг хэрэглэхэд шаардлагатай найдвартай мэдээллийн бэлэн, олдоцтой байдал.
- 4.4 Үнэлгээчин нь тухайн үнэлгээний гэрээт ажлын бодит байдал, нөхцөл байдалд дүн шинжилгээ хийснээр нэг аргыг үнэн зөв бөгөөд найдвартай гэдэгт өндөр түвшний итгэлтэй байгаа тохиолдолд нэгээс олон аргыг ашиглахгүй байж болно.
- 4.5 Хэрэв үнэлгээчин нь нэгээс олон аргуудыг ашиглан үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлсон бол тэдгээр өөр өөр үнэ цэнүүдийг дундажлахгүйгээр, шинжлэн тохируулах, ач холбогдол өгч жинлэх замаар үнэ цэний нэг дүгнэлтэнд хүрсэн байна. Дүгнэлтийн үндэслэлийг үнэлгээний тайландаа тодорхой тусгасан байна.
- 4.6 Үнэлгээчин нь ҮОУС-ын дагуу дараах үнэ цэний сууриудаас үнэлгээний зорилгод тохирох суурийг сонгон хэрэглэнэ. Үүнд:
 - 4.6.1 Зах зээлийн үнэ цэний суурь;
 - 4.6.2 Бодит үнэ цэний суурь;
 - 4.6.3 Зах зээлийн бодит үнэ цэний суурь;
 - 4.6.4 Зах зээлийн түрээсийн төлбөр;
 - 4.6.5 Тэгш шударга үнэ цэний суурь;
 - 4.6.6 Хөрөнгө оруулалтын үнэ цэний суурь;
 - 4.6.7 Өргөжилтийн хэмнэлтийн үнэ цэний суурь;
 - 4.6.8 Устгалын үнэ цэний суурь;
 - 4.6.9 Бусад.

Зах зээлийн хандлага

- 4.7 Зах зээлийн хандлагыг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэхэд шаардлагатай үнийн мэдээлэл бэлэн олдоцтой байгаа, эсхүл ижил буюу жишиж болох төстэй үл хөдлөх эд хөрөнгийн арилжааны мэдээлэл байгаа тохиолдолд хэрэглэнэ.
- 4.8 Зах зээлийн хандлагаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэхдээ дараах аргуудаас аль тохиромжтойг сонгон хэрэглэнэ. Үүнд:
 - 4.8.1 Жиших ажил гүйлгээний арга. Энэ нь жиших ажил гүйлгээний арга нь үнэ цэнийн үзүүлэлтийг гаргахын тулд үнэлж буй хөрөнгөтэй ижил буюу төсөөтэй хөрөнгөтэй холбоотойгоор гарсан ажил гүйлгээнүүдийн талаархи мэдээллийг ашигладаг үнэлгээний арга юм.
 - 4.8.2 Нийтэд арилжаалагддаг жиших зүйлсийн арга. Энэ нь үнэ цэний үзүүлэлтийг гаргахын тулд үнэлж буй хөрөнгөтэй ижил буюу төсөөтэй, нийтэд арилжаалагддаг жиших зүйлсийн талаархи мэдээллийг ашигладаг үнэлгээний арга юм.
 - 4.8.3 Бусад.
- 4.9 Зах зээлийн хандлага нь хэдийгээр зах зээлийн шууд орц мэдээлэлд суурилсан байсан ч үнэлгээчнийг мэргэжлийн шүүн тунгаалт гаргах үүрэг хариуцлагаас чөлөөлөхгүй.
- 4.10 Жиших ажил гүйлгээний аргаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэхдээ дараах үе шатыг баримтлана. Үүнд:
 - 4.10.1 Холбогдох зах зээлд оролцогчдын ашиглах жишилтийн нэгжийг тогтоох,
 - 4.10.2 Үнэлгээний өдөртэй ихээхэн ойрхон гарсан жиших ажил гүйлгээг тогтоох, тэдгээр ажил гүйлгээний хувьд үнэлгээний гол хэмжигдэхүүнүүдийг тооцоолох,

- 4.10.3 Жиших хөрөнгө болон үнэлж буй хөрөнгийн хоорондох тоо хэмжээ, чанарын ижил төсөөтэй ба ялгаатай талуудын зохих зэрэгцүүлсэн шинжилгээг гүйцэтгэх,
- 4.10.4 Жиших хөрөнгө болон үнэлж буй хөрөнгийн хоорондох материаллаг ялгаатай талуудыг харгалзан тусгахын тулд үнэлгээний хэмжигдэхүүнүүдэд аливаа шаардлагатай тохируулгуудыг хийх.
- 4.10.5 Дараах тохируулгыг үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнд ашиглаж болно. Үүнд:
- (а) биет шинж чанарууд (насжилт, хэмжээ, техникийн үзүүлэлтүүд, г.м),
 - (б) үнэлж буй хөрөнгө эсвэл жиших хөрөнгийн аль нэгэнд хамаарах холбогдох хязгаарлалтууд,
 - (в) хөрөнгийн газарзүйн байршил, холбогдох эдийн засгийн болон зохицуулалтын орчнууд,
 - (г) хөрөнгийн ашигт ажиллагаа, ашиг бий болгох чадвар боломж,
 - (д) түүхэн болон хүлээгдэж буй өсөлт,
 - (е) өгөөжийн хүүний хувь,
 - (ж) барьцааны төрлүүд,
 - (з) жиших ажил гүйлгээний хэвийн бус нөхцлүүд,
 - (и) жиших хөрөнгө болон үнэлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлд борлогдох байдал, хяналтын шинж чанаруудтай холбоотой ялгаатай талууд,
 - (к) өмчлөлийн шинж чанарууд (жишээ нь; өмчлөлийн хуулийн хэлбэр, эзэмшиж буй өмчлөлийн хувийн жин, г.м.).
- 4.10.6 Үнэлгээний тохируулсан хэмжигдэхүүнүүдийг ашиглан үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлох.
- 4.11 Нийтэд арилжаалагддаг жиших зүйлсийн аргаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэхдээ дараах үе шатыг баримтлана. Үүнд
- 4.11.1 Холбогдох зах зээлд оролцогчдын ашиглах үнэлгээний хэмжигдэхүүнүүд, жиших нотлох зүйлийг тодорхойлох,
- 4.11.2 Нийтэд арилжаалагддаг холбогдох жиших зүйлсийг тодорхойлох, тэдгээр ажил гүйлгээний хувьд үнэлгээний гол хэмжигдэхүүнүүдийг тооцоолох,
- 4.11.3 Нийтэд арилжаалагддаг жиших зүйлс ба үнэлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн хоорондох тоо хэмжээ, чанарын ижил төсөөтэй ба ялгаатай талуудын зохих зэрэгцүүлсэн шинжилгээг гүйцэтгэх,
- 4.11.4 Үнэлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгө ба нийтэд арилжаалагддаг жиших зүйлсийн хоорондох ялгаатай талуудыг харгалзан тусгахын тулд үнэлгээний хэмжигдэхүүнүүдэд аливаа шаардлагатай тохируулгыг хийх,
- 4.11.5 Дараах тохируулгыг үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнд ашиглаж болно. Үүнд:
- (а) биет шинж чанарууд (насжилт, хэмжээ, техникийн үзүүлэлтүүд, г.м),
 - (б) холбогдох хөнгөлөлт, урамшууллууд,
 - (в) үнэлж буй хөрөнгө эсвэл жиших хөрөнгийн аль нэгэнд хамаарах холбогдох хязгаарлалтууд,
 - (г) тухайн хамаарах компанийн газарзүйн байршил, холбогдох эдийн засгийн болон зохицуулалтын орчнууд,
 - (д) хөрөнгийн ашигт ажиллагаа, ашиг бий болгох чадвар боломж,
 - (е) түүхэн болон хүлээгдэж буй өсөлт,
 - (ж) өгөөжийн хүүний хувь,
 - (з) барьцааны төрлүүд,
 - (и) жиших ажил гүйлгээний хэвийн бус нөхцлүүд,
 - (к) жиших хөрөнгө болон үнэлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлд борлогдох байдал, хяналтын шинж чанаруудтай холбоотой ялгаатай талууд,

(л) өмчлөлийн төрөл.

4.11.6 Үнэлгээний тохируулсан хэмжигдэхүүнүүдийг ашиглан үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлох,

4.11.7 Хэрэв үнэлгээний олон хэмжигдэхүүнийг ашигласан бол үнэ цэнийн үзүүлэлтүүдийг жинэлэх.

4.12 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний дээрх аргуудад хийгдэх тохируулгын нийт хэмжээ нь хамгийн бага (~20-40%) байхаар жиших хөрөнгийг сонгон ашиглах нь тохиромжтой. Хэрэв тохируулгын хэмжээ хэт их (~40%-аас дээш) байвал жиших хөрөнгийг тохирох өөр хөрөнгөөр солих шаардлагатай.

Орлогын хандлага

4.13 Орлогын хандлагыг тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн орлого бий болгох чадвар нь үнэ цэнэд нөлөөлөх маш чухал элемент байх, ирээдүйн орлогын дүн ба хугацааны талаар үл үндэслэлтэй прогнозыг хийх боломжтой байх, холбогдох зах зээлийн жиших зүйлс нь хэдийгээр байгаа боловч цөөхөн байх тохиолдол хэрэглэнэ.

4.14 Орлогын хандлагаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэхдээ шууд капиталжуулах арга, хорогдуулсан мөнгөн гүйлгээний аргын аль тохиромжтойг сонгон хэрэглэнэ.

4.15 Үл хөдлөх эд хөрөнгөөс олох орлогын өсөлтийн хувь, хорогдуулах хувь, мөнгөн гүйлгээ нь урт хугацаанд тогтмол үед шууд капиталжуулах аргыг, тогтмол биш үед хорогдуулсан мөнгөн гүйлгээний аргыг тус тус хэрэглэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлно.

4.16 Шууд капиталжуулах аргаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэхдээ үнэлгээний өдрөөрх мөнгөн гүйлгээний тодорхойлогдсон дүнг капиталжуулах хувьд хуваан тооцоолно.

4.17 Хорогдуулсан мөнгөн гүйлгээний аргаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэхдээ бизнесийн 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 тооцно.

4.18 Хорогдуулсан мөнгөн гүйлгээний аргаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэхдээ дараах үе шатыг баримтлана.

4.18.1 Аргачлалын 3.4-д заасан мэдээллийг судлан шинжилж, холбогдох тохируулгыг хийж, түүний үндэслэлийг баримтжуулна. Үүнд:

4.18.1.1 Эзэмшлийн хувь оролцоотой холбоотой хяналтын ба хяналтын бус хувь оролцоог илүү тодорхой ялгаж тохируулах;

4.18.1.2 Ашиглалтын орлого, зардлыг тохируулах;

4.18.1.3 Бусад.

4.18.2 Мөнгөн гүйлгээг төсөөлөхдөө өмчид хамаарах цэвэр мөнгөн гүйлгээ, капиталд хамаарах чөлөөт мөнгөн гүйлгээний алиныг ашиглахыг сонгосон байна. Үүнд:

4.18.2.1 Өмчид хамаарах цэвэр мөнгөн гүйлгээг дараахь томъёогоор тодорхойлно:

Татварын дараах цэвэр ашиг

Нэмэх нь: элэгдэл, хорогдол, бусад мөнгөн бус зүйлс

Хасах нь: өсөн нэмэгдэх ажлын капиталын хэрэгцээ

Хасах нь: өсөн нэмэгдэх капитал зарцуулалтын хэрэгцээ

Нэмэх нь: шинээр авсан өрийн үндсэн дүн

Хасах нь: өрийн үндсэн дүнгийн эргэн төлөлт болон хүүний төлөлт

Тэнцүү: Өмчид хамаарах цэвэр мөнгөн гүйлгээ

4.18.2.2 Капиталд хамаарах чөлөөт мөнгөн гүйлгээг дараахь томъёогоор тодорхойлно:

Татварын дараах цэвэр ашиг

Нэмэх нь: хүүгийн зардал (татвар нөлөөлсөн)

- 4.18.3 Төсөөлсөн хугацаанаас цааш үл хөдлөх эд хөрөнгийг үргэлжлүүлэн ашиглахаар хүлээгдэж буй тохиолдолд терминал үнэ цэнийг гордоны өсөлтийн загварын аль тохиромжтойгоор тодорхойлно.
- 4.18.4 Мөнгөн гүйлгээг өнөөгийн үнэ цэнэд хувиргах хорогдуулах хувийг тооцохдоо мөнгөн гүйлгээний төрөл, тухайн хөрөнгийн ирээдүйн үйл ажиллагаатай холбоотой эрсдлүүдийг тусгасан байвал зохино.
- 4.19 Хөрөнгийн маргаантай холбоотой үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнд тэгш шударга үнэ цэнийг тодорхойлохтой холбоотой хүчин зүйлсийг харгалзсан байна.
- 4.20 Орлогын хандлагаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлгээг хийхдээ үнэ цэнэд нөлөөлөх дараах хүчин зүйлсийг анхааралтай авч үзнэ. Үүнд:
- 4.20.1 Үнэлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн богино, урт хугацаат өсөлтийн хувь;
- 4.20.2 Хүлээгдэж буй хугацаанд нь хамаарах эрсдэлгүй хүү ба эрсдэлийн нэмэгдэл (цаг хугацааны эрсдэл, хүүгийн түвшиний эрсдэл, хөрөнгө оруулалтын нөхцөлтэй холбоотой эрсдэл, зах зээлийн эрсдэл, компанийн тусгайлсан эрсдэл, зарагдахгүй байхтай холбоотой эрсдэл);
- 4.21 Өмчид хамаарах мөнгөн гүйлгээг хорогдуулах хувийг Уламжлалт капитал хөрөнгийн үнэ тогтоох загвар (CAPM), Сайжруулсан капитал хөрөнгийн үнэ тогтоох загвар (Modified CAPM), Нийлбэрийн аргын аль тохиромжтой аргаар, капиталд хамаарах мөнгөн гүйлгээг хорогдуулах хувийг Капиталын жинлэсэн дундаж өртгийн загвар (WACC) аргаар тус тус тодорхойлно.

Өртгийн хандлага

- 4.22 Өртгийн хандлагыг 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 үнэ цэнийг тодорхойлоход хэрэглэнэ.
- 4.23 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг өртгийн хандлагаар хийж гүйцэтгэхдээ дараах нөхцлүүдийг харгалзсан байна. Үүнд:
- 4.23.1 Оролцогчид нь зохицуулалтын буюу хуулийн саад хязгаарлалтгүйгээр үнэлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй бараг ижил хэрэгцээт чанар бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийг дахин бий болгох боломжтой байх;
- 4.23.2 Үнэлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийг нэн даруй ашиглах боломжит байдлын төлөө мэдэгдэхүйц урамшуулал төлөлгүйгээр тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийг маш хурдан дахин шинээр бий болгох боломжтой байх;
- 4.23.3 Үл хөдлөх хөрөнгө нь орлогыг шууд бий болгодоггүй бөгөөд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өвөрмөц онцлог нь орлогын хандлага эсхүл зах зээлийн хандлагыг ашиглах ямар ч боломжгүй байх;
- 4.23.4 Хэрэглэж буй үнэ цэний суурь нь орлуулалтын өртөгт суурилан Орлуулалтын үнэ цэнийг тодорхойлох.
- 4.24 Өртгийн хандагаар үл хөдлөх эд хөрөнгийг үнэлэхдээ орлуулалтын өртгийн арга, дахин үйлдвэрлэлтийн өртгийн арга, нийлбэрийн аргын аль тохиромжтойг сонгон хэрэглэнэ.
- 4.25 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг орлуулалтын өртгийн аргаар хийж гүйцэтгэхдээ дараах үе шатыг баримтлана. Үүнд:
- 4.25.1 Адилтгах хэрэгцээт чанараар хангах үл хөдлөх эд хөрөнгийг бий болгох буюу олж авахын тулд нийтлэг оролцогчийн гаргах бүх өртөг зардлыг тооцоолох,
- 4.25.2 Үнэлж буй хөрөнгөтэй холбоотой биет элэгдэл, үүрэг ажиллагааны болон гадаад хоцрогдлыг хэрэв байгаа бол тодорхойлох,

- 4.25.3 Үнэлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнийг нийт өртгөөс нийт элэгдлийг хасаж тодорхойлно.
- 4.26 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг дахин үйлдвэрлэлтийн өртгийн аргаар хийж гүйцэтгэхдээ дараах үе шатыг баримтлана. Үүнд:
- 4.26.1 Үнэлж буй хөрөнгийн яг ижил хувилбарыг бий болгохоор эрмэлзэж буй нийтлэг оролцогчийн гаргах байсан бүх өртөг зардлыг тооцоолох,
- 4.26.2 Үнэлж буй хөрөнгөтэй холбоотой биет элэгдэл, үүрэг ажиллагааны болон гадаад хоцрогдлыг хэрэв байгаа бол тодорхойлох,
- 4.26.3 Үнэлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнийг нийт өртгөөс нийт элэгдлийг хасаж тодорхойлно.
- 4.27 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг нийлбэрийн аргаар хийж гүйцэтгэхдээ дараах үе шатыг баримтлана. Үүнд:
- 4.27.1 Үнэлж буй хөрөнгийн нэг хэсэг болох бүрдэлдэхүүн хөрөнгө нэг бүрийн үнэ цэнийг үнэлгээний зохих хандлага ба аргуудыг ашиглан тогтоох,
- 4.27.2 Үнэлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнийг гаргахын тулд бүрэлдэхүүн хөрөнгүүдийн үнэ цэнийг хооронд нь нэмэж тодорхойлно.
- 4.28 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний эцсийн дүгнэлтийг сонгохдоо үнэлгээчин нь дараах горимыг гүйцэтгэсэн байна. Үүнд:
- 4.28.1 Үнэлгээний хэд хэдэн аргуудаар ихээхэн ялгаатай үнэ цэнийг гаргасан тохиолдолд үнэлгээчин нь үнэ цэнийн үзүүлэлтүүд өөр өөр байгааг ойлгохын тулд аргачлалын 4.3-д заасан хүчин зүйлийг дахин харгалзан үзсэн байна.
- 4.28.2 Үнэлгээний хэд хэдэн аргуудаар тооцоолсон үнэ цэнийн ялгаа нь бага (~20-40%) байгаа тохиолдолд ач холбогдол өгч жинлэх замаар эцсийн дүгнэлтийг тодорхойлно. Хэрэв үнэ цэнийн ялгаа нь хэт их (~40%-аас дээш) байвал аль нэг аргын тооцоолсон дүнд зуун хувийн ач холбогдол өгч эцсийн дүгнэлтийг тодорхойлно.
- 4.28.3 Үнэлгээчин нь үнэлгээний аргуудад өгсөн ач холбогдол, харгалзсан хүчин зүйлийн үндэслэлийг үнэлгээний тайланд тодорхой тусгана.

Тав. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний тайлан, нягтлан шалгалтын тайлан

- 5.1. Үнэлгээчин нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг хийж гүйцэтгэн Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 9 дүгээр зүйл, ҮОУС 103 Тайлагнал стандартын шаардлагад нийцүүлэн үнэлгээний тайланг бичнэ.
- 5.2. Үнэлгээчин нь захиалагч шаардлагатай гэж үзсэн бол уг үнэлгээний тайланг тухайн үнэлгээний гэрээт ажилд өмнө нь оролцоогүй боловч зохих туршлага, мэдлэг бүхий үнэлгээний мэргэжилтэнгээр нягтлан шалгуулна.
- 5.3. Нягтлан шалгалт хийж буй үнэлгээний мэргэжилтэн нь нягтлан шалгалтын тайланг үнэлгээний олон улсын стандартад нийцүүлэн гүйцэтгэнэ..
- 5.4. Үнэлгээний тайлан нь дараах бүтэцтэй байна. Үүнд:
- (а) Тайлангийн нүүр;
 - (б) Агуулга;
 - (в) Дагалдах албан тоот;
 - (г) Үнэлгээний тайлангийн тухай ерөнхий мэдээлэл;
 - (д) Үнэлгээний зүйлийн тухай ерөнхий мэдээлэл, танилцуулга;
 - (е) Тайлангийн тооцооллын хэсэг;
 - (ж) Тайлангийн дүгнэлтийн хэсэг;
 - (з) Хавсралт.
- 5.5. Үнэлгээний тайлангийн нүүр хуудсанд тайлангийн нэр, тайлангийн дугаар, тайлангийн огноо, үнэлгээний огноо, үнэлгээний зүйлийн нэр, байршил, захиалагч болон гүйцэтгэгчийн нэр, хаяг, гүйцэтгэсэн үнэлгээчний нэр, тусгай зөвшөөрлийн дугаар, хүчинтэй хугацаа, мэргэжлийн байгууллагын харьяалал зэргийг бичнэ.

- 5.6. Үнэлгээний тайлангийн агуулга хуудсанд үнэлгээний тайлангийн бүлэг, дэд бүлгийн нэр, хуудасны дугаар, хавсаргасан бичиг баримтын жагсаалтыг бичнэ.
- 5.7. Үнэлгээний тайлангийн дагалдах албан тоотод үнэлгээний зорилго ба зориулалт, үнэлгээний зүйл, хэрэглэгдсэн арга ба хандлага, үнэлгээний зүйлийн тодорхойлогдсон үнэ цэнийн мэдээлэл нь дараах мэдээллийг агуулсан байна.
- 5.8. Үнэлгээний тайлангийн тухай ерөнхий мэдээлэлд дараах зүйлсийг агуулсан байна. Үүнд:
- (а) Үнэлгээний даалгавар, үнэлгээний зүйл, эзэмшигчийн тодорхойлолт, үнэлгээний зорилго, үнэ цэнийн суурь, төрөл, зориулалт, үнэлгээний огноо, тайлангийн огноо, өмчлөлийн эрх;
 - (б) Үнэлгээний талаарх мэдээлэл, тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаар, мэргэжлийн хариуцлагын даатгал, үнэлгээний ажлын оролцоо, гишүүнчлэл;
 - (в) Үнэлгээний үр дүнг хэрэглэх ба хязгаарлах нөхцөл, үнэлгээнд хэрэглэсэн бол тусгай таамаглал;
 - (г) Үнэлгээнд ашиглагдсан хууль эрх зүйн (хууль, стандарт, норм нормативын эрх зүйн актууд г.м.) болон захиалагч байгууллагын тусгай норм нормативын баримт бичгийн жагсаалт;
 - (д) Үнэлгээнд хэрэглэгдсэн нэр, томъёоны тодорхойлолт;
- 5.9. Үнэлгээний зүйлийн тухай ерөнхий мэдээлэл, танилцуулгын хэсэгт дараах зүйлсийг агуулсан байна. Үүнд:
- (а) Үл хөдлөх эд хөрөнгийг үзэж, танилсан огноо;
 - (б) Үл хөдлөх эд хөрөнгийн техникийн үзүүлэлт, шинж төлөв байдал;
 - (в) Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зориулалт, ашиглалтын байдал;
 - (г) Үл хөдлөх эд хөрөнгийн байршил;
 - (д) Үйлдвэр, бизнес, томоохон объектийн үнэлгээг хийж буй үед бүс нутгийн зах зээлийн төлөв байдал, зах зээлийн өнөөгийн болон ирээдүйн хандлага, салбарын үзүүлэлт зэрэг мэдээлэл.
- 5.10. Тайлангийн тооцооллын хэсэгт дараах мэдээлэл агуулагдсан байна.
- (а) Үнэлгээний аргачлал (гурван хандлагын мөн чанар, сонгон хэрэглэсэн үндэслэл, тухайн арга хандлагаар хийсэн тооцооллын тайлбар);
 - (б) Өртгийн хандлагыг хэрэглэсэн үед орлуулалтын өртгийг тооцоолоход баримталсан мэдээллийн эх үүсвэрийг дурдана;
 - (в) Зах зээлийн хандлагыг хэрэглэсэн үед харьцуулсан мэдээллийн эх сурвалжийг дурдана. Түүнчлэн жишиг мэдээлэлд хийсэн тохируулгыг тайлбарласан байна;
 - (г) Орлогын хандлагыг хэрэглэсэн үед мөнгөн урсгалын прогноз, орлого зардлын тооцоолол, хорогдуулах эсвэл капиталжуулах хувийн тооцоолол, үлдэх эсвэл устгалын өртгийн тооцооллыг тайлбарлан, мэдээллийн эх сурвалжийг дурдана.
- 5.11. Тайлангийн дүгнэлтийн хэсэгт дараах мэдээлэл агуулагдсан байна.
- (а) Үнэлгээний зүйлийн тодорхойлсон үнэ цэнэ, үнэ цэнийг сонгосон үндэслэл, валютын төрөл;
 - (б) Тодорхойлсон үнэ цэнийн үйлчлэх хүрээ, хүчин төгөлдөр байх хугацааг зааж өгч болно.
- 5.12. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг хийх явцад холбогдох хууль, дүрэм журмаар ҮОУС-д зааснаас өөр шаардлага тавигдсан байвал:
- 5.2.1. 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;

- 5.2.2. Хэрэв ҮОУС-аас гажсан гажилт байхад үнэлгээний тайланд тодруулга хийгээгүй тохиолдолд “ҮОУС-ыг мөрдсөн” эсхүл “ҮОУС-ын дагуу гүйцэтгэсэн” гэсэн үг, хэллэг хэрэглэхийг хориглоно.
- 5.13. Энэхүү аргачлалын хэрэгжилтэнд Сангийн яамны Нягтлан Бодох Бүртгэлийн Бодлогын газар хяналт тавина.
- 5.14. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн газрын үнэ цэнэтэй холбогдол бүхий мэдээллийг Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын цахим мэдээллийн санд, үнэлгээний тайланг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 27 дугаар зүйлийн 27.1-д заасны дагуу мэргэжлийн байгууллагын цахим мэдээллийн санд оруулна.
- 5.15. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн тайлантай холбоотой маргааныг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.2-д заасан мэргэжлийн байгууллагын дэргэдэх мэргэжлийн зөвлөл, ёс зүйн хороо хянан шийдвэрлэнэ.

ҮНЭЛГЭЭНИЙ ГЭРЭЭТ АЖЛЫН ЗАХИДЛЫН ҮЛГЭРЧИЛСЭН ЗАГВАР

Энэхүү Гэрээт ажлын захидал нь хөрөнгийн үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэхтэй холбогдуулан үнэлгээний ажлын үндсэн нөхцлүүд, ажлын цар хүрээг тодорхойлоход шаардлагатай мэдээллийг харилцан тохиролцож, зөвшөөрснийг нотлох гэрээний адил хүчин төгөлдөр бичиг баримт юм.

[огноо]

[дугаар]

[байршил]

[хэнд]

[албан тушаал]

[Үнэлгээний үйлчлүүлэгчийн нэр]

[үйлчлүүлэгчийн нэр] нь [үнэлгээний зүйл]-ийн үнэлгээний энэхүү гэрээт ажилд [үнэлгээчин]-ийг сонгож хамтран ажиллах шийдвэрлэн [гэрээний огноо]-ний өдрийн [гэрээний дугаар] тоот гэрээг байгуулсан. [үйлчлүүлэгчийн нэр] болон [үнэлгээчин] нь үнэлгээний гэрээт ажилд дараах нөхцлийг баримтлах болно.

1. Үнэлгээчний тодорхойлолт: [үнэлгээчний овог нэр, тусгай зөвшөөрлийн дугаар, тусгай зөвшөөрлийн тушаал, хугацаа, мэргэжлийн хариуцлагын даатгал, мэдлэг, ур чадвар, туршлагын талаар товч мэдээллийг бичнэ. Хэрэв үнэлгээчин нь хуулиар хориглосноос бусад тохиолдолд буюу үнэлж буй хөрөнгөтэй эсвэл үнэлгээний гэрээт ажлын бусад талуудтай ямар нэгэн материаллаг холбоотой буюу оролцоотой бол, эсвэл төв голч ба бодитой үнэлгээ хийх үнэлгээчний чадварыг хязгаарлаж болох өөр аливаа бусад хүчин зүйлс байгаа бол тийм хүчин зүйлсийг бүр эхлэлийн шатанд илчлэн тодруулсан байна.]
2. Үйлчлүүлэгч (үйлчлүүлэгчид)-ийн тодорхойлолт: [Хэнд зориулан энэхүү үнэлгээний гэрээт ажлыг гүйцэтгэж байгаа тухай бичнэ.]
3. Зориулагдсан бусад хэрэглэгчдийн тодорхойлолт: [үнэлгээний тайлангийн үр дүнг хэрэглэх хэрэглэгчид, нягтлан шалгалтын тайлангийн хэрэглэгчдийн талаар бичнэ.]
4. Үнэлэгдэж буй үл хөдлөх эд хөрөнгө: [Үнэлгээний зүйлийн талаар тодорхой бичнэ.]
5. Үнэлгээний валют: [Үнэлгээнд ашиглах валютын төрлийг дурдана. Үнэлгээний аливаа тооцооллууд, мөнгөн гүйлгээний шинжилгээ, хийгдэх төсөөлөл, хорогдуулах хувь болон капиталчлах хувийн тооцоолол, үндэслэл нь уг дурдсан валютаар тодорхойлогдон тооцоологдсон байна.]
6. Үнэлгээний зорилго: [Үнэлгээний гэрээт ажлыг хийж гүйцэтгэх болсон үнэлгээний зорилго, түүний зориулалт, тодорхойлох үнэ цэнийн талаар бичнэ. Төлөвлөн зориулагдсан зорилгоос гадуур ашиглахгүй байх нь чухал ач холбогдолтой тул үнэлгээний гэрээт ажлыг гүйцэтгэж буй зорилгыг маш ойлгомжтой тодорхойлох ёстой.]
7. Хэрэглэх үнэ цэний суурь: [үнэлгээнд хэрэглэх үнэ цэнийн суурийн сонголт, түүнийг сонгох болсон учир шалтгааны талаар бичнэ.]

8. Үнэлгээний өдөр: [гэрээгээр урьдчилан тохиролцсон үнэлгээний өдөр, тайлангийн өдөр, үзлэг хийх огноог бичнэ.]

9. Үнэлгээчний ажил ба түүний аливаа хязгаарлалтуудын мөн чанар, хэмжээ: [Үнэлгээний гэрээт ажлын явцад хийгдэх үзлэг шалгалт, асуулга, шинжилгээнд учрах аливаа саад буюу хязгаарлалтуудыг урьдчилан тодорхойлж энэ хэсэгт бичнэ. Гэрээт ажлын нөхцлөөр шалган магадлалт хийхийг хязгаарласны улмаас үүсэж болох эрсдлүүд, хязгаарлалтууд болон уг хязгаарлалтын үр дүнд гаргасан аливаа зайлшгүй төсөөллүүд буюу тусгай төсөөллүүдийг боломжийн түвшинд урьдчилан тодорхойлно.]

10. Үнэлгээчин итгэл үзүүлэх мэдээллийн төрөл ба эх сурвалж: [Үнэлгээний үр дүнд итгэл үзүүлэх аливаа хамааралтай орц мэдээллийн төрөл ба эх сурвалж, үнэлгээний явцад гүйцэтгэх аливаа шалгалтыг урьдчилан тодорхойлох талаар бичнэ.]

11. Мэдэгдэхүйц төсөөллүүд ба/буюу тусгай төсөөллүүд: [Үнэлгээний гэрээт ажлыг амжилттай гүйцэтгэхэд шаардлагатай, урьдчилан тодорхойлж болох мэдэгдэхүйц төсөөллүүд болон тусгай төсөөллүүдийн талаар бичнэ.]

12. Бэлтгэх тайлангийн төрөл: [Үнэлгээний тайлангийн хэлбэр, хэрхэн хүргэх талаар бичнэ.]

13. Тайлангийн хэвлэлт, түгээн тараалт ба хэрэглээний хязгаарлалтууд: [Үнэлгээний хэрэглээ эсвэл түүнд итгэл хүлээлгэх хэрэглэгчдийг хязгаарлах шаардлагатай эсэх, тохиромжтой тохиолдолд тухайн зориулагдсан хэрэглэгчид болон хязгаарлалтуудын талаар бичнэ.]

14. Үнэлгээг ҮОУС-д нийцүүлэн гүйцэтгэх ба үнэлгээчин нь бүх мэдэгдэхүйц орцуудын зохистой байдлыг үнэлэх: [ҮОУС-д нийцүүлэн гүйцэтгэх ба үнэлгээчин нь бүх мэдэгдэхүйц орцуудын зохистой байдлыг үнэлэх ба үнэлэхийн тулд хийгдэх судалгаа, шинжилгээний талаар, үнэлгээний явцад үүсэж болох аливаа гажилтын талаар бичнэ.]

15. Бусад: [Үнэлгээг амжилттай гүйцэтгэхэд шаардлагатай гэж үзсэн үйлчлүүлэгч, үнэлгээний зүйл, тухайн хөрөнгийн салбарт тавигдаж буй нэмэлт нөхцөл, шаардлагын талаар бичнэ.]

Би дээрх гэрээт ажлын захидал болон Хавсралттай танилцаж, ойлгосон ба гэрээт ажлын нөхцлийг хүлээн зөвшөөрч байна.

ҮЙЛЧЛҮҮЛЭГЧ/ЗАХИАЛАГЧ-ийг төлөөлж:

ҮНЭЛГЭЭЧНИЙГ төлөөлж:

Албан тушаал:

.

.

.

/овог нэр, гарын үсэг/

/овог нэр, гарын үсэг/

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний
ШАЛГАХ ХУУДАС № ...

Энэхүү Шалгах хуудас нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэхтэй холбогдуулан үнэлгээний ажлын үндсэн нөхцлүүд, үнэ цэнийг зөв тодорхойлоход шаардлагатай хөрөнгийн үнэлгээнд хамрагдах хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн нэр төрөл, тоо хэмжээ, газар дээрх үзлэгийн талаар оролцогчдын харилцан тохиролцож, зөвшөөрснийг нотлох бичиг баримт юм.

1. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнд тавигдах шаардлага:

1.1 Гэрээт ажлын захидлыг байгуулсан эсэх: Тийм ☐, Үгүй ☐

1.2. Үнэлгээний ажлын зорилго:

1.3. Захиалагчийн нэр:

1.4. Үнэлгээний өдөр:

1.5. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зориулалт:

1.6. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн ашиглалтын байдал:

2. Үнэлгээний зүйлийн талаар үндсэн мэдээлэл:

2.1. Хөрөнгийн хаяг, байршил: аймаг/хот сум/дүүрэг хороо

/албан ёсны хаягаас гадна нийтлэг хэрэглэдэг нэршлээр байршлыг дэлгэрэнгүй бичнэ./

2.2. Эзэмшигч/өмчлөгчийн нэр:

2.3. Регистрийн дугаар:

2.4. Газрын гэрчилгээтэй эсэх: Тийм ☐ Үгүй ☐ Гэрчилгээний дугаар:
Нэгж талбарын дугаар:
Олгосон огноо: Хугацаа, жил
Газрын ашиглалтын зориулалт:
Төрөл: Ашиглах ☐ Эзэмших ☐ Өмчлөх ☐ Хэмжээ, м.кв:

2.5. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээтэй эсэх: Тийм ☐ Үгүй ☐
Улсын бүртгэлийн дугаар:
Гэрчилгээний дугаар: Олгосон огноо: Хугацаа, жил:
Зориулалт:

Үл хөдлөх хөрөнгийн хэмжээ, м.кв:
Үл хөдлөх хөрөнгийн тодорхойлолт:

Ажлын цар хүрээ нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Сангийн сайдын тушаалаар батлагдсан “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний аргачлал”-ын дагуу үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнийг үнэлгээний сонгосон зорилго, зориулалтаар тодорхойлоход шаардлагатай анхан шатны мэдээллийг үнэ зөв бөглөх, газар дээрх үзлэгийг бодитой хийж гүйцэтгэхэд шаардлагатай хөрөнгийн мэдээлэл, үнэлгээний олон улсын стандартаар тавигдах шаардлагыг илэрхийлнэ.

3. Үнэлгээний мэдээлэл

3.1. Үнэлгээний төрөл:

3.2. Үнэлгээний зорилго:

3.3. Үнэлгээний зориулалт:

3.4. Үнэлгээний овог, нэр:

3.5. Захиалагчийн нэр:

3.6. Зориулагдсан хэрэглэгч:

3.7. Үнэ цэний суурь:

3.8. Үнэ цэний урьдчилсан нөхцөл:

- Хамгийн өндөр ба хамгийн сайн ашиглалт
- Одоогийн ашиглалт/оршин буй ашиглалт
- Эрэмбэ дараатай устгалт
- Албадан борлуулалт

3.9. Үнэлгээнд тусгах аж ахуйн нэгжийн тусгай хүчин зүйлс байгаа бол энэ хэсэгт бичнэ.

3.10. Үнэлгээнд хийсэн төсөөлөл ба тусгай төсөөллийг энэ хэсэгт бичнэ.

3.11. Үнэлгээний олон улсын стандартаас хазайх гажилтыг энэ хэсэгт бичнэ.

3.12. Сонгон хэрэглэх үнэлгээний хандлага:

Газар: Өртгийн хандлага ☐, зах зээлийн хандлага ☐, орлогын хандлага ☐.

Барилга: Өртгийн хандлага ☐, зах зээлийн хандлага ☐, орлогын хандлага ☐.

Байгууламж: Өртгийн хандлага ☐, зах зээлийн хандлага ☐, орлогын хандлага ☐.

3.13. Сонгон хэрэглэх үнэлгээний арга:

Өртгийн хандлага:

Орлуулалтын өртгийн арга ☐, Дахин үйлдвэрлэлийн өртгийн арга ☐, бусад ☐.

Зах зээлийн хандлага:

Жиших ажил гүйлгээний арга ☐, Нийтэд арилжаалагддаг жиших зүйлсийн арга ☐, бусад ☐.

Орлогын хандлага:

Хорогдуулсан мөнгөн гүйлгээний арга ☐, Шууд капиталжуулах арга ☐, бусад ☐.

4. Газрын мэдээлэл

4.1. Газрын хэмжээ: гэрчилгээгээр м.кв, хэмжилтээр: м.кв.

4.2. Газрын байдал, хүчин зүйлс:

а) Замын нөхцөл: төв зам дагуу , нэг талаараа , хоёр талаараа

б) Зайн нөхцөл, байдал:

- төв замаас, м: , худгаас, м: ,
- автобусны буудлаас, м: хотын төвөөс, м: ,
- Сургууль, цэцэрлэгээс, м: ,

в) Газрын налуугийн нөхцөл:

Тэгш Аажим налуу Эгц налуу

г) Газрын хэлбэр дүрс:

Шоо дөрвөлжин Тэгш өнцөгт Трапец Тодорхой бус

д) Орчны харагдах байдал: Хэвийн Дунд зэрэг Хязгаарлагдмал .

5. Барилгын мэдээлэл

5.1. Ашиглалтад орсон огноо: .

5.2. Давхарын тоо , Зоорины давхартай эсэх ☐, Мансардтай эсэх ☐,

5.3. Барилгын зориулалт:

- | | |
|--|---|
| • амины сууц /жижиг барилга/ ☐ , | • үйлдвэрлэл ☐ , |
| • амины орон сууц /таун хаус/ ☐ , | • оффис ☐ , |
| • нийтийн орон сууц ☐ , | • бусад <input type="text"/> |
| • худалдаа үйлчилгээ ☐ , | |

5.4. Суурь: цутгамал ☐, угсармал ☐, бусад ☐.

5.5. Даацын хийц, бүтээц:

- | | |
|--|---|
| • Төмөр бетон ☐ , | • даацын өрөгт болон модон холимог бүтээцтэй ☐ , |
| • Угсармал төмөр бетон ☐ , | • Хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн хавтан (сэндвич) болон хөнгөвчилсөн ☐ . |
| • Холимог (бетон бус, зүрхэвчтэй) ☐ , | |

5.6. Хана:

- | | |
|--|--|
| • тоосго, блокийн дүүргэгчтэй ☐ , | • блокийн дүүргэгчтэй, холимог дүүргэгч болон модон ☐ , |
| • угсармал төмөр бетон, даацын тоосго ☐ , | • мод болон хөнгөвчилсөн хавтан, хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн (сэндвич) ☐ . |

5.7. Хучилт:

- цутгамал төмөр бетон ☐,
- угсармал төмөр бетон ☐,
- модон болон хөнгөвчилсөн хавтан ☐,
- хөөсөнцөр дулаалгатай 2 талаас нь төмөрлөсөн (сэндвич) ☐.

5.8. Барилгын хэмжээс:

- Суурийн талбай (гадна ханаар), м.кв , ханын зузаан, см .
- Нийт тэнхлэгээр талбай, м.кв (нэг давхрын тэнхлэгээр талбайг давхрын тоогоор үржүүлэн бичнэ.)
- Нийт цэвэр талбай, м.кв (нэг давхрын дотор ханаас хана хооронд тооцсон талбайг давхрын тоогоор үржүүлэн бичнэ.)
- Нийт ашигтай талбай, м.кв (барилгын түрээслэх боломжтой талбайг бичнэ.)
- Давхарын өндөр, м (давхрын шалнаас тааз хүртэл өндрийг хэмжинэ. Хэрэв давхруудын өндрүүд ялгаатай бол давхар бүрээр өндрийг хэмжин тэмдэглэнэ.)

5.9. Барилгын ашиглалт:

хэвийн , бараг ашиглалтгүй , өндөр ачаалалтай .

5.10. Халаалт: ердийн пийшин , нам даралтын зуух , төвлөрсөн систем .

5.11. Барилгын чанар, байдал:

Барилгын чанар байдал*	хангалттай сайн	Маш сайн	сайн	дунд	Муу	Ашиглах боломжгүй
Үндсэн хийц, бүтээц						
Суурь						
Хана						
Цонх						
Хучилт						
Дээвэр						
Сантехник						
Цахилгаан						

*Барилгын чанар байдлыг дүгнэхдээ хийц бүрийг чанар байдлын 6 үнэлгээгээр үнэлж дүгнэнэ

5.12. Бусад барилга, байгууламжийн нэр төрөл, тоо хэмжээ, чанар байдал:

№	Хөрөнгийн нэр	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Чанар байдал	Тайлбар
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

9					
10					
11					
12					
13					
14					

6. Бусад зардал

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнд харгалзан тооцох шаардлагатай бусад мэдээлэл:

7. Үл хөдлөх хөрөнгийн зураг, хавсралт:

- Кадастрын зургийн хуулбар ☐,
- Үл хөдлөх хөрөнгийн тойм зураг /google map/ ☐,
- Байршлыг харуулсан план зураг ☐,
- Үл хөдлөх эд хөрөнгийн фото зураг ☐,
- Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний хуулбар ☐,
- Бусад.

Шалгах хуудсыг үнэн зөв бөглөсөн:

Огноо:

Захиалагч:

Үнэлгээчин:

.....

.....

/гарын үсэг/

/гарын үсэг/

Утас:

Утас:

ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНД БАРИМТЛАХ ҮЛ ХӨДЛӨХ БА ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН АШИГЛАЛТЫН НОРМАТИВ ХУГАЦАА

№	Үндсэн хөрөнгийн төрөл, зүйл	Элэгдэл тооцоход баримтлах хугацаа, жил	
		Сайн	Дундаж
Нэг. Барилга байгууламж			
1.1. Орон сууцны болон оффисийн зориулалттай барилга			
1	Төмөр бетон суурь, араг бүтээц, цутгамал ханатай, оффисийн болон орон сууцны барилга	90	80
2	Төмөр бетон суурь, араг бүтээц, блокон болон тоосгон ханатай оффисийн болон орон сууцны барилга	70	60
3	Төмөр бетон суурь, төмөр араг бүтээц, шилэн фасадтай барилга	70	65
4	Угсармал хавтгалжин барилга	70	60
5	Бетон суурьтай, тоосго, блокон ханатай, угсармал болон бетон хучилттай барилга	60	50
6	Бетон суурьтай, тоосго, блокон ханатай, модон хучилттай барилга	50	45
7	Холимог бүтэцтэй болон дүнзэн байшин	40	35
8	Төмөр бетон суурьтай, сендвичэн оффисын барилга	35	30
9	Зуслангийн модон байшин, угсармал болон бусад хөнгөвчилсөн хийцийн модон байшин	30	20
1.2. Үйлдвэрлэл, худалдаа, үйлчилгээ, олон нийтийн зориулалттай барилга			
10	Төмөр бетон суурь, карказтай, блокон болон тоосгон ханатай үйлдвэрлэл, үйлчилгээ, олон нийтийн барилга	70	60
11	Төмөр бетон суурьтай блокон болон тоосгон өрлөгтэй үйлдвэрлэл, үйлчилгээний барилга	60	55
12	Төмөр бетон суурьтай, төмөр араг бүтээц, сендвичэн ханатай үйлдвэрлэл, үйлчилгээний барилга	50	30
13	Бетон суурьтай, тоосго, блокон ханатай, угсармал болон бетон хучилттай барилга	60	50
14	Бетон суурьтай, тоосго, блокон ханатай, модон хучилттай барилга	50	45
15	Төмөр бетон буюу цутгамал суурьтай тоосго, блокон агуулах, гаражийн зориулалттай барилга	60	50
16	Том хавтгаалжин ханатай үйлдвэрийн барилга	60	50
17	Бетон суурьтай сендвичэн агуулах, гаражийн зориулалттай барилга	40	30
18	Холимог хийцтэй агуулах, гаражийн зориулалттай барилга	45	40
19	Банз, шургааг, наамал модон, шитэн ханатай байшин	40	30
20	Бетон суурьтай, тоосго, чулуу, блокон ханатай худаг, уурын зуухны зориулалттай барилга	55	45
1.3. Нийтийн эзэмшлийн талбайн байгууламж			
21	Сандал, сүүдрэвч, хогийн сав		10
22	Автобус, троллейбусны буудал		10
23	Өнгөт хавтан, чулуун талбай, явган хүний зам		25
24	Явган хайс, хашлага		8
25	Тоглоомын болон биеийн тамирын талбай		10
26	Угсармал, цутгамал төмөр бетон далан, үерийн далан		60
27	Гадна реклам чимэглэл, тэмдэг		5
28	Гадна гэрэлтүүлгийн төхөөрөмж		10

1.4. Улс, орон нутгийн чанартай зам, замын байгууламж			
29	Асфальт бетон хучилттай зам		13
30	Цемент бетон хучилттай зам		25
31	Хөнгөвчилсөн хучилттай зам		8
32	Хайрган зам		10
33	Сайжруулсан хөрсөн зам		4
34	Төмөр бетон гүүр		75
35	Модон гүүр		20
1.5. Бусад байгууламж			
36	Төмөр, төмөр бетон тулгууртай 0,4-20 кВ хүчдэлийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугам /ЦДАШ/		30
37	Модон тулгууртай 0,4-20 кВ хүчдэлийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугам /ЦДАШ/		15
38	Төмөр, төмөр бетон тулгууртай 35-220, 330 кВ хүчдэлийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугам /ЦДАШ/		50
39	Модон тулгууртай 35-220, 330 кВ хүчдэлийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугам /ЦДАШ/		30
40	Цахилгаан дамжуулах кабель шугамын байгууламж /ЦДКАШ/		40
41	Цэвэр ус татах, бохир ус зайлуулах байгууламж		20
42	Цахилгаан станц болон уурын зуухны яндан /чулуун, төмөр бетон/		50
43	Цахилгаан станц болон уурын зуухны яндан /төмөр/		25
44	Бетон зуурмагийн узель, бетон цутгалтын силос, нүүрсний бункер		30
45	Үр тариа хадгалах силос		30
46	Зоорь		20
47	Модон араг бүтээцтэй, плёнкон хучилттай, энгийн зориулалттай хүлэмж		8
48	Модон болон төмөр араг бүтээцтэй, плёнкон хучилттай үйлдвэрийн аргаар баригдсан хүлэмж		25
49	Төмөр араг бүтээцтэй, шилэн болон плёнкон хучилттай хүлэмж		30
50	Төмөр бетон суурьтай, төмөр болон цутгамал хашаа		30
51	Хад чулуун хашаа болон гинжин, төмөр хашаа		25
52	Модон хашаа		15
53	Малын хашаа, хороо		15
54	Худаг, ус хангамжийн цооног		20
55	Худаг, ус хангамжийн цооног, цамхаг /төмөр/		20
56	Худаг, ус хангамжийн цооног, цамхаг /тоосго/		40
57	Услалтын систем /байгууламжаар/		25
58	Шатахуун түгээх станцын түгээгүүр, бусад байгууламж		20
59	Газрын тосны хайгуул, олборлолтын талбайд ашигладаг нүүдлийн сууц		5
60	Гэр		15
61	Контейнер /төмөр чингэлэг/		20
Хоёр. Машин, тоног төхөөрөмж		Сайн	Дундаж
2.1. Барилгын материалын үйлдвэрийн машин, тоног төхөөрөмж			
62	Дугуй болон хонгил зуух, тээрэм, хайлах, цутгах, төмөр эдлэл хийх тоног төхөөрөмж, хатаагуур, түүний тоноглол	15	10
63	Эргэх зуух, металл боловсруулах суурь машин, хайлах, цутгах, тоосгоны шавар боловсруулах болон механизмын засварын үйлдвэрийн технологийн тоног төхөөрөмж, гидро карьер, цахилгаан зуух, керамик эдлэхүүний бүх төрлийн тунгаагч, арматур сунгах, таслах, нугалах болон эрдэс хөвөн эдлэхүүний тоног төхөөрөмж	27	25
64	Бетон эдлэл хэвлэх болон зуурмагийн узелийн бүх төхөөрөмж, бетон зуурагч, карьерын тэжээгүүр, бутлах, ялгах, шигших тоног төхөөрөмж, тоосго, хавтанцар үйлдвэрлэх шахуурга	10	8

65	Доргиурт ширээ	6	4
66	Угааж цэвэрлэх, тослох, цэнэглэх, задалж угсрах зэрэг зориулалтын тоног төхөөрөмж	7	5
2.2. Эрчим хүч, уул уурхайн үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж			
67	Дулааны шугам, далд уурхайн төмөр, төмөр бетон бэхэлгээ, уурхайн бусад байгууламж	40	35
68	Бүх төрлийн зуух, турбин, 35 кв хүртэл хүчдэлтэй цахилгаан дамжуулах агаарын болон кабель шугам, дэд өртөө, 5-аас дээш шоо метр багтаамжийн шанагатай экскаватор, илчит тэрэг, цахилгаан зүтгүүр	20	15
69	Минутаг 500 хүртэл болон 501-1000 эргэх хурдтай дизель генератор, өрмийн машин, бульдозер, автогрейдер, 32-оос дээш шоо метр багтаамжтай думпкар, төрөл бүрийн бутлагч, шигшүүр, конвейер, төрөл бүрийн насос, нар, салхины цахилгаан үүсгүүр	10	8
70	Авто самосвал, дизель генератор, 32 шоо метр хүртэл багтаамжтай думпкар, эрдэс түүхий эд боловсруулах төхөөрөмжүүд, туузан дамжуулагч	9	7
2.3. Ноос боловсруулах үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж			
71	Хялгас ялгах, самнах, ноос сэмлэх, сэгсрэх, зулхай шивэх, эсгий гутал хийх тоног төхөөрөмж	12	10
72	Зүү, кардаар самнах, ээрэх, эрчлэх, давхарлан ороох, ноос, утас хатаах, эсгий, эсгий гутал агшаах, нягтруулах, эсгий гутал уллах, хэвлэх, ноос нэхэх, дугуй сүлжих, нэхмэл эдлэл хийх тоног төхөөрөмж, нэхмэлийн болон туузлах, хивс нэхэх машин, бохир ноос угаах, хатаах агрегат, босоо шахуургат пресс, ноос зөөвөрлөх хийн төхөөрөмж, чийгшүүлэх тоноглол, ноос боловсруулах үйлдвэрийн бусад туслах машин	10	8
73	Сүлжих машин төхөөрөмж	10	8
74	Ноос баглах зориулалт бүхий хэвтээ шахуургат пресс, даахь урах машин	10	8
2.4. Арьс, шир боловсруулах үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж			
75	Арьсанд механик боловсруулалт хийх, арьс хатаах төхөөрөмж, арьс будаах агрегат	10	8
76	Арьс махлах, хуваах, шахах, хусах, сунгах, индүүдэх төхөөрөмж, арьс шир боловсруулахад хэрэглэгдэх барабан, баркас	10	8
77	Нойтон боловсруулалтын туслах төхөөрөмж	10	8
2.5. Оёдлын үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж			
78	Бүх төрлийн оёдлын машин, эсгүүр, нэхий, арьс ширний машин, гутлын ул, эсгий үйлдвэрлэх төхөөрөмж, гутал уллах, хэвлэх машин, гутлын хэвлүүр, цавуу, химийн уусмал найруулах төхөөрөмж	10	8
79	Оёдлын үйлдвэрийн гүйцэтгэн боловсруулах ажлын машин, тоног төхөөрөмж	10	8
80	Дамжлага дундын бусад тоног төхөөрөмж	10	8
2.6. Мод боловсруулах үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж			
81	Хатаалгын камер, тунель, кабин, өнгөлгөөний суурь машин, фанерь хуулганы, шүдэнзний, цаас, картоны үйлдвэрийн машин, мод, гуалин буулгах, ялгах төхөөрөмж, модон хийц боловсруулах суурь машин, зоргодос гаргах машин, хавтангийн үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж	10	8
82	Халуун, хүйтэн шахуурган хавчаар, хавтан хийц боловсруулах суурь машин, хавтангийн үйлдвэрийн барабан, хатаагуур, дагалдах төхөөрөмж	9	7
83	Хөрөө рам, дагалдах тоноглол	8	5
84	Мод цагаалж ачих трактор, мод тээврийн автомашин, чиргүүл	8	5
85	Дотоод шаталтат хөдөлгүүрт хөрөө	8	5
2.7. Шил, шаазангийн үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж			

86	Түүхий эд шатаах, хатаах зуух, шаазан шатаах зуух	12	10
85	Түүхий эд бутлах, тээрэмдэх, шигших төхөөрөмж, шаазан эдлэлийн масс бэлтгэх машин, шилэн эдлэлд гүйцэтгэн боловсруулалт хийх төхөөрөмж	10	8
86	Шил шарах, уяраах зуух, шилэн эдлэл шахах хэвлэх автомат	8	7
87	Аяга хэвлэх машин, аяга шатаах шугам, шил хайлуулах зуух, шаазан бүтээгдэхүүн пааландаж угаах шугам	8	6
2.8. Хүнсний үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж			
88	Хөргөлт, мал нядалгааны болон саван, жимс, ногооны консерв, талх, нарийн боов, гурил, жигнэмэг, архи, дарс үйлдвэрлэх, өлөн гэдэс боловсруулах тоног төхөөрөмж	10	8
89	Хиам, консерв, гоймон, пүнтүүз, чихэр, сүү, пиво, амтат ус, квас, спирт үйлдвэрлэх, хаягдал, яс боловсруулах машин, тоног төхөөрөмж	10	8
90	Давс боловсруулах, загас олборлох төхөөрөмж	7	5
2.9. Хэвлэлийн үйлдвэрийн машин, тоног төхөөрөмж			
91	Өндөр хэвлэлийн ротац, том болон дунд форматын хэвлэлийн хавтгай машин, үсэг цутгах, мөрөөр цутгах, цаас нугалах, үдэх болон цуглуулгын машин, цаас хөвж огтлох, хавтас хийх машин	10	8
92	Офсет хэвлэлийн бүх төрлийн машин, тоног төхөөрөмж, мөрөөр өрж цутгах машин, өндөр хэвлэлийн бага форматын хавтгай тигель машин, товхимлын агрегатмашин, цавуун бэхэлгээ хийх, бүх төрлийн огтолгооны машин, блок боловсруулах болон дэвтэрлэгээний иж бүрэн агрегат	10	8
2.10. Хөдөө аж ахуйн машин, тоног төхөөрөмж			
93	Зөгийн аж ахуйн тоног төхөөрөмж	14	12
94	Бороожуулагч машин, агрегат, дугуйт болон гинжит трактор, үр тарианы комбайн, тариа цэвэрлэх, хатаах, няцлах, бутлах, шигших, дугаарлах, ачих, буулгах төхөөрөмж, гурил, тэжээлийн үйлдвэрийн бусад тоног төхөөрөмж, усны бүх төрлийн зөөврийн шахуурга, шувуу нядлах, шувууны мах боловсруулах төхөөрөмж	12	10
95	Өөрөө явагч механизм, төрөл бүрийн хөрс сийрүүлэгч, анжис, хөдөө аж ахуйн чиргүүл, дүүжин машин, мал, гахай, ан амьтдын аж ахуйн зориулалттай тоног төхөөрөмж, инкубатор, шувууны суудлын задгай төхөөрөмж, торон хайс, үр тариа холих, жорлох болон цехийн дотоод тээврийн тоног төхөөрөмж	9	7
96	Үр тариа хальслах, өнгөлөх тоног төхөөрөмж	7	5
97	Шувууны байрны салхивчийн төхөөрөмж	6	4
2.11. Зам, гүүрийн болон барилгын машин, тоног төхөөрөмж			
98	Асфальт холигч, 15 шоо метрээс илүү багтаамжтай шанага бүхий скрепер, зам гүүрийн төхөөрөмжөөр тоноглогдсон бусад машин	12	10
99	Аэродром, бетон хучилттай замд зориулсан иж бүрэн машин, 90-ээс дээш морины хүчтэй грейдер, скрепер, хайрга, дайрга тараах, хөрс холих, жижиглэх машин, асфальт дэвсэгч, 5-15 шоо метр багтаамжтай скрепер, өөрөө явагч индүү	10	8
100	Бульдозер	10	8
101	0,5-20, түүнээс дээш шоо метрийн шанагатай экскаватор	10	8
102	Автокран	12	10
103	Цамхагт өргөгч болон хийн дугуйт кран	12	10
104	Чулуу бутлах төхөөрөмж	12	10
105	Замын лабораторийн тоног төхөөрөмж	12	10
106	Суурин болон өөрөө явагч бетон зуурагч	12	10
107	Битумын агуулах	17	15
108	Битум зөөгч болон тараагч машин	12	10
2.12. Геологийн машин, тоног төхөөрөмж			

109	Бүх төрлийн оптик хэрэгсэл, лабораторийн цахилгаан техник, дээж бутлах, боловсруулах техник, жин хэмжүүр	8	5
110	Улирлын ажиллагаатай явуулын өрмийн суурь машин, өрөмдлөгийн тоног төхөөрөмж	8	5
111	Цохилтот болон хийн өрөмдлөгийн суурь машин, соронзон хайгуул, хүндийн хүч, чичирхийлэл, цооногийн судалгааны багаж, цахилгаан хайгуулын болон цацраг хэмжүүрийн багаж	8	5
112	Суурин өрмийн суурь машин	7	5
113	Шатаалгын бүх төрлийн цахилгаан зуух	7	5
2.13. Төмөр замын тээврийн хэрэгсэл			
114	Төмөр замын ул шороо, төмөр бетон замын доогуурхи гарцны хиймэл төхөөрөмж, ачаа зөөж буулгах битүү тавцан	100	70
115	Ачаа зөөж буулгах задгай тавцан		40
116	Зорчигчийн тавцан		70
117	Төмөр замын дээд цогцос		20
118	Салаа төмөр замын дээд цогцос		25
119	Бүх төрлийн вагон, илчит тэрэг, цистерн, зорчигчийн тавцан, вагон угаах тавцан, гүүрэн кран, зам тавигч төхөөрөмжтэй балласжуулагч, моторт тавцан, зам цэвэрлэгч, шалгагч хэлбэлзэл шингээгчийг турших машин, сонгох холбооны зогсоогуур	27	25
120	Илчит тэрэг, Зорчигчийн вагон		25
121	Ачааны болон зорчигчийн вагоны хос дугуй		14
122	Ачааны битүү вагон		38
123	Ачааны тавцант вагон		40
124	Ачааны хагас вагон, Цистерн, ачааны бусад зориулалтын вагон		35
125	Вагон кузов засварлах машин, дрезина, хос дугуйн голын хүзүү зүлгэх, дугуй зорох, вагон засварлах машин, цахилгаан домкрат, дугуйн өнхрөх гадаргууг зорох, зүтгүүрийн дугуй зорох машин, замын хориг хашаа, сонгох холбооны дундаж цэг шилжүүлэх байгууламж, зам хэмжигч	16	14
126	25 тоннын хос дугуйт домкрат, 15 тоннын шингэний домкрат, төмөр замаар явдаг кран, үе угсрах машин	13	11
127	Замаас авагддаг дрезина, өртөөний ажиллагааг хянах телевизийн систем, зөөврийн радио холбоо, автомат хадгаламж	10	7
128	Шуруп эрэгдэгч, замын боолт болон шуруп чангалагч, үе угсрах тавцан, дэр модны цахилгаан чигжүүр, зам төмөр тайрагч, түлхэгч, зүлгэгч механизм, цасны хаалт, радио холбооны төхөөрөмж	10	5
129	Вагоны кузов угаах машин	10	5
130	Вагон пүүлэх хэмжих хэрэгсэл	12	10
131	Тээвэрт хэрэглэгдэж байгаа чингэлэг	12	10
2.14. Холбооны тоног төхөөрөмж			
132	Холбооны бүх төрлийн цамхаг, агаарын баганат болон кабель шугам, түүний суваг, тэдгээрийн бусад байгууламж	30	28
133	Радио, телевиз, телефон, телеграфын нягтруулга, холболт, дамжуулалтын төхөөрөмж, лабораторийн хэмжих хэрэгсэл, шуудангийн цахилгаан тоног төхөөрөмж	9	7
134	Холбооны хэрэглэгчийн энгийн техник хэрэгсэл, зай тэжээлийн байгууламж, суурин аккумулятор, гар станц, бүх төрлийн гагнуурын аппарат	7	5
135	Холбооны шилэн кабель	30	25
2.15. Худалдаа, нийтийн хоолны тоног төхөөрөмж			
136	Бага хүч чадлын болон суурин хөргөлтийн төхөөрөмж	15	13
137	Кассын автомат, хагас автомат аппарат, ачаа өргөх, буулгах, зөөх төхөөрөмж, дулаан, механик, жин хэмжүүрийн болон бусад төхөөрөмж	10	8

138	Ахуйн хэрэглээний хөргөгч, хөлдөөгч	8	6
2.16. Шатахууны тоног төхөөрөмж			
139	Агуулах сав /ган резервуар/	25	20
140	Түгээгүүр, насос, ачих, буулгах төхөөрөмж	10	8
2.17. Нийтийн аж ахуй, үйлчилгээний тоног төхөөрөмж			
141	Халаалтын болон хэрэглээний усны шугам, агаарын шугам, шугамын /өргөлтийн/ насос	25	21
142	Оёдол, угаалга, хими цэвэрлэгээний машин, халаах зуух, зүлэг, хяргах микротрактор	10	8
143	Гүний болон бохирын бүх төрлийн насос, бохирын станцын агааржуулагч	8	6
2.18. Тооцоолон бодох техник, дохиолол хамгааллын хэрэгсэл, кино студийн тоног төхөөрөмж			
144	Тооцоолон бодох техник хэрэгсэл	7	5
145	Дохиолол хамгааллын техник хэрэгсэл	12	10
146	Кино студи, кино театрын тоног төхөөрөмж, тасалгааны агааржуулагч	12	10
147	Мэдээлэл технологийн тоног төхөөрөмж	6	4
148	Хөгжмийн хэрэгсэл, дуу авиа, радио, телевиз	7	5
149	Бие бялдаржуулах болон биеийн тамирын техник хэрэгсэл	10	8
150	Эмнэлгийн оношлогоо, эмчилгээний багаж, тоног төхөөрөмжүүд	10	8
151	Ариутгал, халдваргүйтэлийн тоног төхөөрөмж	12	10
152	Лабораторийн болон мэс засал, сэхээн амьдруулах, яаралтай тусламж, эрчимт эмчилгээний багаж хэрэгсэл, тоног төхөөрөмж	8	5
153	Хэмжих хэрэгслийн тоног төхөөрөмжүүд	8	5
154	Геологи хайгуул, ашиглалтын талбайд ашигладаг хэмжих, тохируулах багаж хэрэгсэл	8	5
155	Геологийн кадастрын зураг хэвлэх тоног төхөөрөмж	8	5
Гурав. Тавилга эд хогшил			
156	Тавилга эд хогшил	12	10
Дөрөв. Авто болон агаарын тээврийн хэрэгсэл			
157	Ачааны, суудлын автомашин, эмнэлгийн болон тусгай тоноглолтой тээврийн хэрэгсэл	10	8
158	Автобус, троллейбус, чиргүүл	10	8
159	Агаарын тээврийн хэрэгсэл /онгоц, нисдэг тэрэг/	25	22
160	Ачааны болон суудлын усан онгоц /металл/	15	13
161	Чиргүүл, төрөл бүрийн завь	9	7
162	Уулын мод зөөдөг машин механизм	8	5

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН НЭР ТӨРЛИЙН ЖАГСААЛТ

Нэр төрөл		Бүлгийн Код
1	Газар	
2	Бүх төрлийн барилга, дуусаагүй барилга	
3	Бүх төрлийн байгууламж,.	
4	Цахилгаан дамжуулах агаарын шугам	
5	Газар доорх цахилгааны болон холбооны шилэн кабелийн шугам	
6	Газрын доорх ашигт малтмалын баялаг	
7	Хөшөө дурсгалын байгууламж	
8	Эрчим хүчний салхин сэнс	
9	Зөөврийн сууцны барилга	
10	Зарим төрлийн сендвичэн барилга	
11	Агаарын дүүжин зам	
12	Агаарын хөлөг	
13	Усан тээврийн хөлөг	
14	Холбогдох хуулиар үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж тогтоосон бусад хөрөнгө	

Тайлбар: Үл хөдлөх эд хөрөнгийн жагсаалтыг дэлгэрэнгүй батлан гаргаснаар аж ахуй нэгж, байгууллагын хөрөнгийн нягтлан бодох бүртгэл, ашиглалт, хөрөнгийн үнэлгээ, хөрөнгийн ашиглалтын хугацаа, элэгдлийг үнэн зөв тооцдог болохын зэрэгцээ санхүүгийн тайлагнал үнэн зөв болох хувь нэмэртэй.

Иргэний хуулийн 84-р зүйлийн 84.3-д “Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна”, 84.4-д “Энэ хуулийн 84.3-т зааснаас бусад эд юмс хөдлөх эд хөрөнгөд хамаарна”, 85.2-д “Түр зуурын хэрэгцээ хангах зорилгоор бус байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга, байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна” гэж ерөнхийд нь ангилсан байдаг. Гэвч хөрөнгийн нэр төрлийг нарийвчлан заагаагүйгээс зарим нэр төрлийн хөрөнгийг үл хөдлөх хөрөнгө эсвэл хөдлөх хөрөнгө мөн эсэхийг зааглахад төвөгтэй байдал үүсээд байгааг энэ жагсаалаар цэгцлэх нь бүртгэлийн болон үнэлгээний тулгамдсан асуудал болоод байгаа юм.

Жишээлбэл, усан онгоц, агаарын хөлөг, эрчим хүчний салхин сэнс, цахилгаан дамжуулах агаарын шугам, газар доорх цахилгааны болон холбооны шилэн кабелийн шугам, зөөврийн сууцны барилга, зарим төрлийн сендвичэн барилга, цаашлаад төлөвлөгдөж буй нийслэл Улаанбаатар хотын агаарын дүүжин зам, гэх мэтчилэн олон хөрөнгийг үл хөдлөх хөрөнгө эсвэл хөдлөх хөрөнгө гэж авч үзэх, улмаар нягтлан бодох бүртгэлд хөрөнгийн аль ангилалд тусгах, хөрөнгийн үнэлгээг ямар аргачлалаар хийж гүйцэтгэх эсэх нь чухал хамааралтай болоод байгаа юм.