



Төрийн өмчийн хорооны 1998 оны 09-р сарын 10-ны өдрийн 640 дугаар тогтоолын хавсралт

## ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙГ ХУВЬЧЛАХАД ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ ТҮР ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг зүйл

Энэхүү журам нь Төрийн өмчийн хорооны итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч нар үл хөдлөх хөрөнгийг хувьчлах үнэлгээг хийхэд үйлчилнэ.

Хоёр. Үнэлгээ хийх аргачлал

Үл хөдлөх хөрөнгийг хувьчлахад Хөрөнгийн үнэлгээний доорх шаардлагуудыг үндэслэн хийнэ.

1. зах зээлийн үнэлгээний хандлага
2. орлогын үнэлгээний хандлага
3. зардлын үнэлгээний хандлага

Зах зээлийн үнэлгээ /ЗЗҮ/-ний хандлагыг хэрэглэхдээ үл хөдлөх хөрөнгийн барилгын талбайн хэмжээнд тулгуурлан хийнэ. Барилгын талбайн хэмжээг тухайн үед үл хөдлөх хөрөнгийн 1 м<sup>2</sup> талбайн зах зээл дээр худалдагдаж байгаа үнэлгээний дунджаар буюу 180000 /орон сууцны 1 м<sup>2</sup> талбайн худалдаж байгаа үнэ /ОСХҮ/150000 + Зах зээл дээр үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн худалдагдаж байгаа үнэ /ЗЗХБҮ/ 210000 !!!!! төгрөгөөр тооцно.

Томьёолбол:  $ЗЗХБДҮ = ОСХҮ \times ЗЗХБҮ : 2$

$$ЗЗҮ = БТ \times ЗЗХБДҮ$$

Барилгын ашиглалтад орсон он, хийц эдлэл, байршлаас хамааруулан зах зээлийн хандлагаар үнэлсэн үнэлгээг 1 удаад 20 хүртэл хувиар бууруулах дээд хязгаар нь 40 хүртэл хувь байна.

Орлогын үнэлгээний хандлагыг хэрэглэхдээ үл хөдлөх хөрөнгийн ирээдүйд олж болох буюу одоогийн олж буй орлогод тулгуурлан үнэлгээг хийнэ. Энэ аргаар үнэлгээ хийхдээ үл хөдлөх хөрөнгийг ашигласны үр дүнд олж буй орлого /ЦО/-ыг тооцсоны үндсэн дээр гаргана. Үүнийг гаргахдаа барилгын ашиглагдах хугацаанд жил бүр олж болох цэвэр орлогыг /ЦО/, орлогын алдагдлын рисковын хувь /ОАРХ/, капиталчлах хувь /КХ/-иудаар бууруулж барилгын цаашид ашиглагдах хугацааны үржвэрээр тооцно.

Томьёолбол:  $БОӨҮ = ЦО - /ЦО + ОАРХ \times КХ/ \times АХ$

Зардлын үнэлгээний хандлагыг хэрэглэхдээ үл хөдлөх хөрөнгийн ирээдүйд зарж болох зардал өнөөгийн зардалд тулгуурлан үнэлгээг хийнэ.

Барилгын нийт талбайг түрээсээр эзэмшиж буй тохиолдолд тухайн барилгыг өнөөгийн шинээр барих өртөг тодорхойлохдоо түүнтэй адилтгах барилгын ажлын төсвөөр тооцно.

Барилгын үнэлгээг зардал /БЗӨҮ/-ын аргаар тооцохдоо Барилгын ашигласан

хугацаа /АХ/ жилийн элэгдлийн коэффициент /ЖЭК/-уудыг хэрэглэнэ. Үүнийг тодорхойлохдоо Барилгын шинээр барих өртөг /БШБӨ/-өөс барилгын шинээр барих өртөг /БШБӨ/ жилийн элэгдлийн коэффициент /ЖЭК/ барилгын ашигласан хугацаа /АХ/-нуудын үржвэрийг хасаж тооцно.

Томьёолбол:  $B3\Theta Y = B\text{ШБ}\Theta - /B\text{ШБ}\Theta \times ЖЭК \times АХ /$

Барилгын подвал түүнтэй адилтгах үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг хийхдээ  $1 \text{ м}^2$  талбайг 60000 /жаран мянган/ төгрөгөөр үржүүлж тооцно.