

САНГИЙН САЙД, ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА, ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН
САЙДЫН ХАМТАРСАН ТУШААЛ

2024 оны дугаар
сарын ... -ны өдөр

Дугаар

Улаанбаатар хот

Журам, аргачлал батлах тухай

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.4 дахь заалт, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.5 дахь заалтыг тус тус үндэслэн Тушаах нь:

1.“Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх журам”-ыг нэгдүгээр, “Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ыг хоёрдугаар хавсралтаар тус тус баталсугай.

2.Тушаалын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг ажиллахыг Сангийн яамны Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын газар /Б.Болормаа/, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны Хот байгуулалтын бодлого зохицуулалтын газар /Ц.Баярбат/-т тус тус даалгасугай.

3.Энэ тушаалыг баталсантай холбогдуулан Сангийн сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын хамтарсан “Аргачлал батлах тухай” 2020 оны 202/196 дугаар тушаалыг хүчингүй болсонд тооцсугай.

САНГИЙН САЙД

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА,
ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН САЙД

Б.ЖАВХЛАН

Ж.БАТСУУРЬ

Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны дугаар сарын-ны өдрийн ... дугаар тушаалын нэгдүгээр хавсралт

НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ЗОРИУЛАЛТААР ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ ЖУРАМ

Нэг.Нийтлэг үндэслэл

1.1. Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа, улсын тусгай хэрэгцээнд газрыг эргүүлэн авах, гаргах үйл ажиллагаатай холбогдон үүсэж байгаа газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг нөхөх олговрын зориулалтаар үнэлгээ (цаашид “нөхөх олговрын үнэлгээ” гэх) хийх харилцааг зохицуулна.

1.2.Нөхөх олговрын үнэлгээ хийхдээ Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль, Газрын тухай хууль, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Үнэлгээний олон улсын стандарт (цаашид “ҮОУС” гэх), бусад хууль болон Засгийн газрын тогтоол, холбогдох журам, аргачлалыг баримтална.

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

1.4.Үнэлгээчин нь нөхөх олговрын үнэлгээг ажлын хамрах хүрээтэй уялдуулан газар чөлөөлөлтийн дараах төрөлд нийцүүлнэ:

1.4.1.газрыг газраар солих;

1.4.2.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгөөр дүйцүүлэн солих;

1.4.3.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан авах, эсхүл мөнгөн хэлбэрээр дүйцүүлэн солих;

1.4.4.газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд эргүүлэн авах;

1.4.5.бусад.

Хоёр.Хөрөнгийн үнэлгээнд тавигдах шаардлага

2.1.Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх үнэлгээчин нь дараах шаардлагыг хангасан байна:

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

2.1.2.хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагаас зохион байгуулсан газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг нөхөх олговрын зориулалтаар үнэлгээ хийх сургалтад хамрагдаж, гэрчилгээ авсан байх;

2.1.3.хууль тогтоомжид заасан шаардлагыг хангасан байх.

2.2.Үнэлгээг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан зарчмыг баримтлан хийнэ.

2.3. Үнэлгээчин нь бэлтгэл ажлын хүрээнд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний мэдээллийг газрын удирдлагын нэгдсэн систем болон улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сан дахь мэдээлэлтэй тулган баталгаажуулсан байна.

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

2.5. Үнэлгээчин нь мэргэжлийн байгууллагаас Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 23.1.4, 23.1.5-д заасан олон улсын хөрөнгийн үнэлгээний тайлагналын стандартын дагуу боловсруулан гаргасан гэрээт ажлын захидал, шалгах хуудсыг хэрэглэх заавар, хэрэглээний тайлбар, зөвлөмжийг мөрдөнө.

2.4. Үнэлгээчин нь үнэлгээний зорилго, зориулалт, хэрэглэх үнэ цэнийн суурь, үнэлгээний өдөр, үнэлгээ хийх хугацаа, үнэлгээний зүйлийн хэмжилт, үнэлгээний үр дүнг хэрэглэх нөхцөл, ажлын хамрах хүрээг захиалагч болон нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдэд танилцуулан Сангийн сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны ... дугаар тушаалаар баталсан “Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ын “Шалгах хуудас”-аар баталгаажуулна.

2.5. 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 зэргийн инженерээр гаргуулан авч хөрөнгийн үнэлгээнд ашиглана.

Гурав. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан

3.1. Нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээний тайланг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8.2-т заасан шаардлага, Үнэлгээний олон улсын стандартад нийцүүлэн боловсруулна.

3.2. Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээний тайланг бичгээр үйлдэн Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8.4-т заасны дагуу баталгаажуулна.

3.3. Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээний тайланг үйлчлүүлэгчид хүлээлгэн өгсөн өдрөөс эхлэн ажлын 5 өдрийн дотор Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 12.1.8-д заасны дагуу тайлангийн холбогдох мэдээллийг хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн санд оруулна.

3.4. Үнэлгээчин нь үнэлгээ хийх явцад холбогдох хууль, дүрэм журмаар үнэлгээний олон улсын стандартад зааснаас өөр шаардлага тавигдан гажих нөхцөл үүссэн үед үнэлгээний тайланд тодруулга хийж, баримтжуулна. Энэ тохиолдолд үнэлгээний тайланд “ҮОУС-ыг мөрдсөн”, эсхүл “ҮОУС-ын дагуу гүйцэтгэсэн” гэсэн үг, хэллэг хэрэглэж болно.

3.5. Хэрэв үнэлгээний олон улсын стандартаас гажсан байхад үнэлгээний тайланд тодруулга хийгээгүй бол “ҮОУС-ыг мөрдсөн”, эсхүл “ҮОУС-ын дагуу гүйцэтгэсэн” гэсэн үг, хэллэг хэрэглэхийг хориглоно.

Дөрөв.Үнэлгээний үйл ажиллагаанд тавих хяналт, шалгалт

4.1.Үнэлгээчин хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд чанарын хяналтын дотоод горимыг хэрэгжүүлнэ.

4.2.Үнэлгээчин нөхөх олговрын үнэлгээ хийхдээ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 13.2-т заасан нөхцөл, шаардлагыг зөрчсөн гэж үзвэл захиалагч, үйлчлүүлэгч болон нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээд нь хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагад хандан гомдол гарган шийдвэрлүүлнэ.

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

Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны ... дугаар сарын-ны өдрийн дугаар тушаалын хоёрдугаар хавсралт

НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ЗОРИУЛАЛТААР ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ АРГАЧЛАЛ

Нэг.Нийтлэг үндэслэл

1.1.Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль, Газрын тухай хууль, бусад холбогдох хуулийн дагуу газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын дүнг тодорхойлох хөрөнгийн үнэлгээ (цаашид “нөхөх олговрын үнэлгээ” гэх) хийхдээ энэ аргачлалыг баримтална.

1.2.Үнэлгээчин, үнэлгээний хуулийн этгээд (цаашид “үнэлгээчин” гэх) нь нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Үнэлгээний олон улсын стандарт (цаашид “ҮОУС” гэх), Засгийн газрын тогтоол, холбогдох журам, аргачлалыг мөрдөнө.

1.3.Нөхөх олговрын үнэлгээг “Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх журам”-ын 1.4-д заасан ажлын хамрах хүрээнд заасан хууль, тогтоол, журамд (цаашид хамтад нь “Ажлын хамрах хүрээ” гэх) нийцүүлэн хийнэ.

1.4.Үнэлгээчин нь энэхүү аргачлалын нэгдүгээр хавсралтаар баталсан “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний шалгах хуудас” (цаашид “Шалгах хуудас” гэх)-ыг дагаж мөрдөх бөгөөд хоёрдугаар хавсралтаар баталсан “Нөхөх олговрын дүнг тооцоолох жишээ”-г ашиглана.

Хоёр.Нөхөх олговрын зориулалтаар хийх хөрөнгийн үнэлгээнд тавигдах шаардлага

2.1.Үнэлгээчин нь нөхөх олговрын үнэлгээг хийхдээ хөрөнгө ашиглалтын “хамгийн өндөр ба хамгийн сайн ашиглалт” нөхцөлд тулгуурлан, зах зээлийн бодит үнэ цэнийн суурийг баримтална.

2.2. Үнэлгээчин нь шалгах хуудсанд үнэлгээний ажлын хамрах хүрээ, ажлын хамрах хүрээгээр тодорхойлогдсон үнэлгээний зүйл, газар чөлөөлөх төрөл, үнэлгээний зүйлийн нэр төрөл, тоо хэмжээ, хийц, хөрөнгийн насжилт, хөрөнгийн чанар байдалд өгсөн дүгнэлт, бусад холбогдох мэдээллийг тусгасан байна.

2.3.Нөхөх олговрын үнэлгээ хийх ажлын даалгаврыг ажлын хамрах хүрээнээс хамааруулан дор дурдсан этгээд (цаашид “Захиалагч” гэх) боловсруулан батална:

2.3.1.хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд Төсөл хэрэгжүүлэгч;

2.3.2.нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээнд газар чөлөөлөх үйл ажиллагаанд Нийслэлийн газрын алба;

2.3.3.улсын тусгай хэрэгцээнд газрыг эргүүлэх авах, гаргах үйл ажиллагаанд Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага.

2.4.Нөхөх олговрын үнэлгээ хийх ажлын даалгаварт дараах зүйлийг тусгасан байна:

- 2.4.1.ажлын хамрах хүрээ;
- 2.4.2.газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийн жагсаалт, мэдээлэл;
- 2.4.3.нэгж талбарын мэдээлэл;
- 2.4.4.газар чөлөөлөлтийн төрөл;
- 2.4.5.нөхөх олговрын дүн, эсхүл зах зээлийн үнэ цэнийн алийг тодорхойлох;
- 2.4.6.үнэлгээний өдөр;
- 2.4.7.нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлийн мэдээлэл;
- 2.4.8.газар чөлөөлөлтөд өртсөн газрын мэдээлэл;
- 2.4.9.барилга байгууламжийн үнэлгээнд элэгдэл тооцох эсэх;
- 2.4.10.түр суурьшуулах зардлыг тооцох хугацаа;
- 2.4.11.төсөл хэрэгжиж дуусах хугацаа;
- 2.4.12.ажлын байр бүхий этгээдийн үйл ажиллагааны цэвэр ашгийг тооцох хугацаа;
- 2.4.13.бусад.

2.5.Үнэлгээчин нь нөхөх олговрын дүнг ажлын даалгаварт заасан үнэлгээний өдрийн байдлаар тодорхойлно.

2.6.Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтээр нөхөх олговрын үнэлгээ хийх үнэлгээчин нь шалгах хуудсыг шинээр үйлдэхгүй бөгөөд энэ аргачлалын 3.3-т заасны дагуу баталгаажсан шалгах хуудсыг ашиглана.

2.7.Нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдэд мэдэгдэх хуудас өгсөн өдрөөс эхлэн барьж байгуулсан барилга байгууламж, хөдлөх эд хөрөнгө, газраас салгамагц зориулалтаа алдахгүй дахин ашиглах боломжтой эд хөрөнгө (хашаа, гэр, гэх мэт)-ийг нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлд тооцохгүй.

Гурав.Нөхөх олговрын үнэлгээ хийх үе шат

3.1.Үнэлгээчин нь нөхөх олговрын үнэлгээг хийхдээ дараах үе шатыг баримтална:

- 3.1.1.захиалагчийн баталсан үнэлгээ хийх ажлын даалгаврыг хүлээн авна;
- 3.1.2.батлагдсан ажлын даалгаврын дагуу үнэлгээчин нь ажлын төлөвлөгөө боловсруулан захиалагчтай гэрээ байгуулна;
- 3.1.3.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн үнийн судалгаа хийнэ;
- 3.1.4.нөхөх олговрын үнэлгээнд баримтлах зах зээлийн жишиг нэгжийн үнийг судалгаанд үндэслэн боловсруулж, захиалагчид танилцуулна;
- 3.1.5.нөхөх олговрын үнэлгээнд хамрагдах хөрөнгийн хэмжилт, тооллого, бүртгэлийг хийн баталгаажуулна;
- 3.1.6.үнэлгээ хийх хандлага, аргыг сонгон нөхөх олговрын үнэлгээний тооцоолол хийнэ;
- 3.1.7.үнэлгээний тайлан бичиж, захиалагчид хүлээлгэн өгч, гэрээг дүгнэнэ.

3.2.Үнэлгээчин нь газрын зах зээлийн үнэ, үнэ цэнэд нөлөөлөх хүчин зүйлсийн судалгаа, мэдээллийг арилжааны зах зээлийн мэдээллийн эх сурвалжаас болон Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын цахим системээс ашиглана.

3.3. Үнэлгээчин нь захиалагч, нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийг байлцуулан нөхөх олговрын үнэлгээнд хамрагдах хөрөнгийн хэмжилт, тооллого, бүртгэлийг хийн, зах зээлийн жишиг үнийг судалгаагаар тодорхойлсон үнийн мэдээллийн хамт шалгах хуудсыг үнэн зөв, бүрэн бөглөн, талууд хуудас бүрийг гарын үсэг зурж баталгаажуулна.

3.4. Үнэлгээчин нь ажлын даалгавар, шалгах хуудас, газар чөлөөлөлтийн төрөлд заасан үнэлгээний зүйлийн нөхөх олговрын дүн, эсхүл зах зээлийн үнэ цэнийг энэ аргачлалын дагуу тооцоолж, үнэлгээний тайланг захиалагчид хүргүүлнэ.

3.5. Үнэлгээчин нь “Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх журам”-ын 1.4.2, 1.4.3-д заасан төрөлд нийцүүлэн үнэлгээ хийхдээ дараах зүйлсийг анхаарна:

3.5.1. нөхөх олговрын дүнг тодорхойлох тохиолдолд хэсэгчлэн тооцох арга, өмнөх ба дараах аргын аль оновчтойг сонгон хэрэглэнэ;

3.5.2. зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлох тохиолдолд санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн, хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар батлагдсан аргачлалыг баримтлана. Энэ тохиолдолд буулгах зардал, зөөх шилжүүлэх, нүүлгэх зардал, түр суурьшуулах зардал, ажлын байр бүхий этгээдийн орлогын алдагдсан боломжийн зардал, бичиг баримтын зардлыг үнэлгээнд тооцохгүй.

3.6. Захиалагч нь үнэлгээчний хүлээлгэн өгсөн нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээний тайланг газар чөлөөлөх үйл ажиллагаанд хэрэглэнэ.

Дөрөв. Нөхөх олговрын үнэлгээ хийх

4.1. Нөхөх олговрын үнэлгээг “хэсэгчлэн тооцох арга” /piecemeal/, “өмнөх ба дараах арга” /before and after/-ын аль тохиромжтойг сонгож хийнэ:

4.1.1. нэгж талбарын гуравны нэг хүртэл, эсхүл гуравны хоёроос дээш хэсэг нь газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөлд өртсөн тохиолдолд “хэсэгчлэн тооцох” аргыг хэрэглэнэ. (хоёрдугаар хавсралтын жишээ 1, 2)

4.1.2. энэ аргачлалын 4.1.1-д зааснаас бусад тохиолдолд “өмнөх ба дараах” аргыг хэрэглэнэ. (хоёрдугаар хавсралтын жишээ 3)

4.2. Үнэлгээчин нь үнэлгээ хийх аргыг сонгохдоо энэ аргачлалын 4.1.1, 4.1.2-д заасан нөхцөлөөс гадна газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөл, ашиглалтын байдал нөхцөлийг анхааралтай авч үзнэ:

4.2.1. өмчлөлийн байдал гэдэгт нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийн хамаарал бүхий этгээдийн хөрш зэргэлдээ байрлах бусад нэгж талбар газар байгаа эсэхийг;

4.2.2. ашиглалтын байдал гэдэгт нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбар газрын улсын бүртгэлийн эрхийн гэрчилгээнд заасан ашиглалтын зориулалттай адил зориулалт бүхий газрын зах зээлийн мэдээллийг харгалзсан эсэхийг.

4.3. Дуусаагүй барилгын үнэлгээг “Хөгжүүлэлтийн зориулалтаар эзэмшиж буй үл хөдлөх эд хөрөнгө” үнэлгээний олон улсын стандартын дагуу гүйцэтгэнэ.

4.4. Үнэлгээчин нь Хэсэгчлэн тооцох аргаар нөлөөлөлд өртсөн иргэн, хуулийн этгээдийн нөхөх олговрын дүнг тодорхойлохдоо дараах үе шатыг баримтална:

4.4.1. өмчлөх, эзэмших эрхтэй газрын үнэ цэнийг тодорхойлох;

4.4.2.газрын сайжруулалт болох үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлох;

4.4.3.газар чөлөөлөх зардал, түр суурьшуулах зардал/шилжилтийн үеийн дэмжлэгийн зардлыг тодорхойлох;

4.4.4.ажлын байр бүхий этгээдийн орлогын алдагдсан боломжийн зардлыг тодорхойлох;

4.4.5.бичиг баримтын зардал, бусад зардлыг тодорхойлох;

4.4.6.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ, газар чөлөөлөх зардал, түр суурьшуулах зардал/шилжилтийн үеийн дэмжлэгийн зардал, орлогын алдагдсан боломжийн зардал, бичиг баримтын зардал, бусад зардлын нийлбэрээр нөхөх олговрын дүнг тодорхойлно.

4.5.Хэсэгчлэн тооцох аргаар нөлөөлөлд өртсөн газрын үнэлгээг дараах байдлаар тогтооно:

4.5.1.эзэмших эрх бүхий газрын үнийг газрын удирдлагын нэгдсэн системд бүртгэгдсэн суурь үнийг газрын зах зээлийн үнийн өсөлтийн итгэлцүүрээр үржүүлэн тооцоолно.

4.5.2.өмчлөх эрх бүхий газрын үнийг энэ аргачлалын 3.3-д заасан шалгах хуудсаар баталгаажсан нэгж газрын зах зээлийн жишиг үнийг газар чөлөөлөлтөд өртсөн газрын хэмжээгээр үржүүлэн тооцоолно.

4.6.Газрын сайжруулалт болох барилга байгууламжийн үнэлгээг хийхдээ дараах зүйлсийг баримтална:

4.6.1.барилга байгууламжийн үнэлгээг хийхдээ үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг үндэслэнэ. Хэрэв бодит хэмжилтээр талбайн хэмжээ нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний талбайн хэмжээнээс зөрж байвал зөрүүтэй талбайн хэмжээг тайлбар, фото зурагтайгаар баталгаажуулан шалгах хуудсанд заавал тэмдэглэсэн байна;

4.6.2.барилга байгууламжийн үнэлгээг хийхдээ энэ аргачлалын 3.5.2-т аргачлалд заасан өртгийн хандлагын орлуулалтын өртгийн аргыг ашиглана;

4.6.3.барилга, байгууламжийн орлуулалтын өртгийг "нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ"-нд үндэслэн зөв, оновчтой сонгон хэрэглэнэ. Барилга байгууламжийн хийц нь "нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ"-нд заасан хөрөнгийн төрөлд тохирохгүй байвал хамгийн ойролцоо хийцэд хамааруулан сонгоно;

4.6.4.барилга байгууламжийн бүрэн орлуулалтын өртгийг тодорхойлохдоо тухайн "нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм"-д заасан итгэлцүүр, тохируулгыг бүрэн хэрэглэнэ;

4.6.5.орлуулалтын өртгийн аргаар үнэлгээ хийхдээ биет элэгдлийг тооцох эсэхийг ажлын даалгаварт зааснаар хэрэглэнэ.

4.7.Барилга байгууламжийг буулгах зардал, зөөх шилжүүлэх, нүүлгэх зардлыг тооцох эсэхийг ажлын даалгаварт заасныг баримтлан зах зээлийн хандлагаар тодорхойлно.

4.8.Түр суурьшуулах зардал/шилжилтийн үеийн дэмжлэгийн зардлыг тодорхойлохдоо ажлын даалгаварт заасан хугацааг төсөл хэрэгжих хугацаанд түр байрлуулах зардал буюу газар, байр, сууц түрээслэх зах зээлийн сарын дундаж зардлаар үржүүлэн тодорхойлно. Энэ хугацаа нь төсөл хэрэгжиж дуусах хүртэл хугацаанаас ихгүй байна.

4.9.Ажлын байр бүхий этгээдийн орлогын алдагдсан боломжийн зардлыг санхүүгийн тайлан, и-баримтыг үндэслэн тооцоолсон сүүлийн 3 хүртэлх жилийн үйл

ажиллагааны цэвэр ашгийн дунджийг үйл ажиллагааны цэвэр ашгийг тооцох хугацаагаар үржүүлэн тооцно.

$$\text{ОАБЗ} = \text{ЦАД}/12 * X$$

ОАБЗ- Орлогын алдагдсан боломжийн зардал
ЦАД- Сүүлийн 3 жилийн үйл ажиллагааны цэвэр ашгийн дундаж
Х- Хугацаа

4.10.Хэрэв үйл ажиллагааны цэвэр ашгийг санхүүгийн тайлан, и-баримтыг үндэслэн тооцоолох боломжгүй тохиолдолд төсөл хэрэгжиж байгаа газрын ойр орчмын ижил, төстэй ажлын байрны түрээсийн зах зээлийн үнийн дунджаар тооцож болно.

4.11.Бичиг баримтын зардлыг Ажлын хамрах хүрээнд заасан газар чөлөөлөлтийн төрөлтэй уялдуулан дараах байдлаар тодорхойлно:

4.11.1.газрыг газраар солих тохиолдолд тэмдэгтийн хураамж, газрын гэрчилгээний зардал, үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээний зардлыг тооцох;

4.11.2.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгөөр дүйцүүлэн солих тохиолдолд тэмдэгтийн хураамж, газрын гэрчилгээний зардал, үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээний зардлыг тооцох;

4.11.3.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдан авах, эсхүл мөнгөн хэлбэрээр дүйцүүлэн солих тохиолдолд дээрх зардлыг тооцохгүй.

4.12.Бусад зардалд газар чөлөөлөлтөд хамаарах хөрөнгийн онцлогоос шалтгаалсан нэмэлт зардлыг оруулан тооцож болно.

4.13.Үнэлгээчин нь “Өмнөх ба дараах арга”-аар үнэлгээ хийхдээ дараах үе шатыг баримтална:

4.13.1.газар чөлөөлөлт хийгдэхээс өмнөх байдлаар газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлно;

4.13.2.газар чөлөөлөлт хийгдсэний дараах байдлаар газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлно;

4.13.3.газар чөлөөлөлтөд өртсөн хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлно;

4.13.4.газар чөлөөлөлт хийгдсэний дараах байдлаар тодорхойлсон үнэ цэнээс газар чөлөөлөлт хийгдэхийн өмнөх байдлаар тодорхойлсон үнэ цэнийг хасаж газар чөлөөлөлтийн улмаас бий болсон үнэ цэнийн зөрүүг тодорхойлно;

4.13.5.газар чөлөөлөлтийн улмаас иргэн, хуулийн этгээдэд учирсан ашиг/алдагдлын дүнг тодорхойлно;

4.13.6.газар чөлөөлөлтөд өртсөн хөрөнгийн үнэ цэнэ, газар чөлөөлөлтийн улмаас бий болсон үнэ цэнийн зөрүү, газар чөлөөлөлтийн улмаас иргэн, хуулийн этгээдэд учирсан ашиг/алдагдлын дүнгийн нийлбэрээр учирсан алдагдлын нийт дүнг тодорхойлно;

4.13.7.учирсан алдагдлын нийт дүн болон газар чөлөөлөлтөд өртсөн хөрөнгийн үнэ цэнийн нийлбэрээр нөхөх олговрын дүнг тодорхойлно.

$$\text{НОД} = \text{ГЧӨҮЦ} - \text{ГЧДҮЦ} - \text{УАл} + \text{Ад}$$

НОД- Нөхөх олговрын дүн

ГЧӨҮЦ- Газар чөлөөлөлтөд өртөхөөс өмнөх үеийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ

ГЧДҮЦ- Газар чөлөөлөлтөд хамрагдсаны дараах үеийн үлдэж буй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ

УАлд - Учирсан алдагдлын дүн

Ад - Ашгийн дүн

4.14. Үнэлгээчин нь газар чөлөөлөлт хийгдэхээс өмнөх ба дараах байдлаар үнэлгээ хийхдээ газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөлийн болон ашиглалтын байдлын өөрчлөлтийг анхааралтай авч үзсэн байна.

4.15. Үнэлгээчин нь газар чөлөөлөлтийн улмаас иргэн, хуулийн этгээдэд учирсан ашиг/алдагдлын дүнг газар чөлөөлөлтөд өртөхөөс өмнөх ба дараах үеийн зөвхөн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотойгоор нэмэлтээр бий болсон үйл ажиллагааны ашиг/алдагдлын зөрүүгээр тодорхойлно.

Тав.Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан

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

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

* * *

Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны ... дугаар сарын ... -ны өдрийн ... дугаар тушаалаар баталсан “Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ын нэгдүгээр хавсралт

ГАЗАР, ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН НӨХӨХ ОЛГОВРЫН
ЗОРИУЛАЛТТАЙ ҮНЭЛГЭЭНИЙ
ШАЛГАХ ХУУДАС № ...

Энэхүү Шалгах хуудас нь нөхөх олговрын үнэлгээний ажлын үндсэн нөхцөл, хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн нэр төрөл, тоо хэмжээг захиалагч, нөлөөлөлд өртсөн иргэн, байгууллага, үнэлгээчин хамтран бүртгэж, харилцан зөвшөөрснийг нотлох бичиг баримт юм.

1. Нөхөх олговрын үнэлгээнд тавигдах шаардлага:

1.1 Ажлын даалгавартай танилцсан эсэх: Тийм , Үгүй

1.2. Үнэлгээний ажлын зорилго:

1.3. Захиалагчийн нэр:

1.4. Үнэлгээний өдөр буюу мэдэгдэх хуудас өгсөн өдөр:

1.5. Ажлын хамрах хүрээ:

- Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх хүрээнд ;
- Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээний хүрээнд ;
- Улсын тусгай хэрэгцээний хүрээнд ;

1.6. Нөхөх олговрын хэлбэр:

- Газрыг газраар солих , эсвэл худалдаж авах ;
- Орон сууцыг орон сууцаар солих , эсвэл худалдаж авах ;
- Барилгыг барилгаар солих , эсвэл худалдаж авах ;
- Газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд зориулан эргүүлэн авах ;
- Нэгж талбаруудын өөрчлөн зохион байгуулах , эсвэл бүтнээр нь чөлөөлөх ;

1.7. Газрын үнэлгээг хийхдээ зах зээлийн судалгаан дээр тулгуурлан үнэлгээчний тооцоолсноор өмчлөх эрхтэй 1м.кв газрын үнэ цэнийг төгрөгөөр тооцно.

1.8. Барилга байгууламжийн үнэлгээнд биет элэгдлийг тооцно , тооцохгүй .

1.9. Газар чөлөөлөх зардлыг тооцно , тооцохгүй .

1.10. Түр суурьшуулах зардлыг тооцно , тооцохгүй . Хугацааг сараар тооцно.

1.11. Үл хөдлөх эд хөрөнгөө ашиглан аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлдэг эсэх:

- Үйл ажиллагааны хэлбэр:

- Үйл ажиллагааны цэвэр ашгийн сүүлийн 3 жилийн дундаж
 төгрөг

2. Үнэлгээний зүйлийн талаар үндсэн мэдээлэл:

2.1. Хөрөнгийн хаяг, байршил: аймаг/хот сум/дүүрэг баг/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 Нэгж талбарын дугаар:

Гэрчилгээний дугаар: Олгосон огноо:

Хугацаа, жил

Газрын ашиглалтын зориулалт:

Төрөл: Ашиглах Эзэмших Өмчлөх

2.5. Үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээтэй эсэх: Тийм Үгүй

Бүртгэлийн дугаар:

Гэрчилгээний дугаар: Олгосон огноо: Хугацаа,

жил: Зориулалт:

Нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний ажлын цар хүрээ

Ажлын цар хүрээ нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдэд олгох нөхөх олговрын дүнг тодорхойлох 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. Газар чөлөөлөлтөд хамаарах иргэн, байгууллагын нэр:

3.7. Үнэ цэнийн суурь:

3.8. Үнэ цэнийн 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. Үнэлгээний хандлага:

Газар: Суурь үнэ , зах зээлийн хандлага .

Барилга: Өртгийн хандлага , зах зээлийн хандлага .

3.13. Үнэлгээний арга: Хэсэгчлэн тооцох арга , “Өмнөх ба дараах” арга .

4. Газрын мэдээлэл

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

Үүнээс газар чөлөөлөлтөд хамаарах хэмжээ: м.кв

4.2. Газар чөлөөлөх нөхцөл:

- A. Газрыг нөхөх олговортойгоор бүрэн чөлөөлөх
- B. Газрыг нөхөх олговортойгоор хэсэгчлэн чөлөөлөх
- B. Газрыг газраар солих

| Тийм | Үгүй |
|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

4.3. 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 /жигжиг барилга/ ,
- амины орон сууц /таун хаус/ ,
- нийтийн орон сууц ,
- худалдаа үйлчилгээ ,
- үйлдвэрлэл ,
- оффис ,
- бусад

5.4. Суурь: цутгамал , угсармал , бусад .

5.5. Даацын хийц, бүтээц:

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

5.6. Хана:

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

5.7. Хучилт:

- цутгамал төмөр бетон ,
- угсармал төмөр бетон ,
- модон болон хөнгөвчилсэн 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 давхаруудын 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 | Буулгах/шилжүүлж барих/ |
|---|---------------|-------------|------------|--------------|-------------------------|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |

6. Газар чөлөөлөх, түр суурьшуулах зардал

А. Буулгах зардал: тооцно , тооцохгүй .

Б. Зөөх шилжүүлэх зардал: тооцно , тооцохгүй .

В. Буцааж барих зардал: тооцно , тооцохгүй .

Г. Гэрчилгээ солихтой холбоотой зардал: тооцно , тооцохгүй .

Д. Түр суурьшуулах зардал: тооцно , тооцохгүй .

Е. Бусад нэмэгдэл зардал:

7. Орлогын алдагдсан боломжийн зардал

Орлогыг тооцсон баримтын үндэслэл: Татварын тайлан , санхүүгийн тайлан , хар дансны дэвтэр , төсөл хөтөлбөр хэрэгжиж байгаа газрын ойр орчмын ажлын байр түрээслэх зах зээлийн дундаж үнэ .

8. Бусад зардал

Нөхөх олговрын дүнд тооцох шаардлагатай, тухайн газар чөлөөлөлтөд өртөгч иргэн, байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой учирсан ашиг, алдагдлын талаар мэдээлэл:

9. Үл хөдлөх хөрөнгийн зураг, хавсралт:

- Кадастрын зургийн хуулбар ,
- Тухайн нэгж талбарын газар чөлөөлөлтөд хамрагдсаныг харуулсан ажлын зураг ,
- Үл хөдлөх хөрөнгийн тойм зураг /google map/ ,
- Байршлыг харуулсан план зураг ,
- Үл хөдлөх эд хөрөнгийн фото зураг ,
- Орлогын алдагдсан боломжийн зардлыг нотлох бичиг баримт ,
- Үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийн гэрчилгээний хуулбар ,
- Үнэлгээчний тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний хуулбар .

Шалгах хуудсыг үнэн зөв бөглөсөн:

Огноо:

Захиалагч:

Өртөгч иргэн, хуулийн этгээд:

Үнэлгээчин:

.....

.....

.....

/гарын үсэг/

/гарын үсэг/

/гарын үсэг/

Утас:

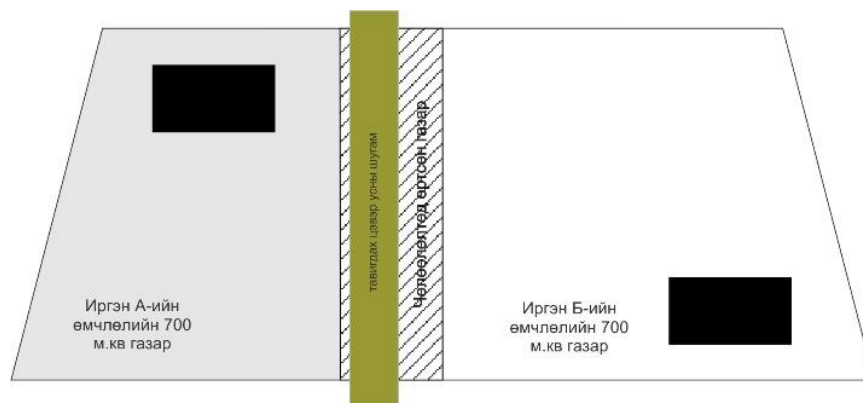
Утас:

Утас:

Сангийн сайд, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын хамтарсан 2024 оны ... дугаар сарын ... -ны өдрийн ... дугаар тушаалаар баталсан “Нөхөх олговрын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ын хоёрдугаар хавсралт

НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ДҮНГ ТООЦООЛОХ ЖИШЭЭ

1. Хэсэгчлэн тооцох арга /Piecemeal/-ын жишээ.



Жишээ 1: иргэн А-гийн газар чөлөөлөлтөд хамаарах газрын хэмжээ нь нийт газрын 14.3% (100м.кв/700м.кв) буюу 1/3-ээс бага хэмжээг эзэлсэн, иргэн А ба Б нь хамааралгүй, иргэн А нь газар чөлөөлөлтөд хамаарах 100 м.кв газартаа тохирох нөхөх олговрыг авах боломжтой гэдгээ илэрхийлэн шалгах хуудсан дээр тэмдэглүүлсэн байв.

Бодолт: Тухайн газрын өмчлөлийн байдлыг тодорхойлохдоо үнэлгээчин нь энэ тохиолдолд нэгж талбарын “багахан хэсэг” нь газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан гэж үзнэ. Иргэн А-гийн нөхөх олговрын дүнг тодорхойлохдоо энэ аргачлалын 4.1.1-д заасан “хэсэгчлэн тооцох” аргыг хэрэглэнэ.

Жишээ 2: иргэн А-ийн газар чөлөөлөлтөд хамаарах газрын хэмжээ нь нийт газрын 14.3% (100м.кв/700м.кв) буюу 1/3-ээс бага хэмжээг эзэлсэн, иргэн А нь иргэн Б-ийн хамаарал бүхий этгээд байсан, уг иргэд нь өмчлөлийн газраа дундуураа хоёр хуваалгахыг хүсэхгүй байгаагаа илэрхийлэн шалгах хуудсан дээр тэмдэглүүлсэн байв.

Бодолт: Тухайн газрын өмчлөлийн байдлыг тодорхойлохдоо үнэлгээчин нь энэ тохиолдолд нэгж талбарын “томоохон хэсэг” нь газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан гэж үзнэ. Иргэн А-гийн нөхөх олговрын дүнг тодорхойлохдоо энэ аргачлалын 4.1.2-т заасан “өмнөх ба дараах” аргыг хэрэглэнэ.

2. “Өмнөх ба дараах” аргын жишээ.

Жишээ 3. Өмнөх ба Дараах аргаар нөхөх олговрын дүнг тодорхойлъё.

| | | | |
|---|---|-------|--------------|
| 1 | Газар чөлөөлөлтөд хамрагдахаас өмнөх үеийн газар, үл эд хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнэ | ..... | 130 сая төг |
| 2 | Газар чөлөөлөлтөд хамрагдсаны дараах үеийн үлдэж буй газар, үл эд хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнэ | ..... | 80 сая төг |
| 3 | Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнийн зөрүү (2-1) | ..... | (50 сая төг) |

| | | | |
|----------------------------|---|-------|---------------------|
| 4 | Газар чөлөөлтөд өртсөн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ | ..... | 30 сая төг |
| 5 | Үнэ цэнийн зөрүү (3+4) | ..... | (20 сая төг) |
| 6 | Газар, үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотойгоор үүссэн үйл ажиллагааны ашиг/алдагдлын дүн | ..... | 10 сая төг |
| 7 | Учирсан ашиг/алдагдлын нийт дүн (5+6) | ..... | (10 сая төг) |
| Үнэлгээний дүгнэлт: | | | |
| 8 | Газар чөлөөлтөд өртсөн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ | ..... | 30 сая төг |
| 9 | Учирсан ашиг/алдагдлын нийт дүн | ..... | (10 сая төг) |
| 10 | Нөхөх олговрын дүн (8-9) | ..... | 40 сая төг |

Бодолт:

“Өмнөх ба дараах” аргаар үнэлгээчин нь газар чөлөөлөлт хийгдэхээс өмнөх ба дараах байдлаар, мөн газар чөлөөлөлтөд өртсөн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг хийнэ. Энэхүү үнэлгээг хийхдээ газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөл болон ашиглалтын байдлын өөрчлөлтийг харгалзан үзнэ.

Үнэлгээчний хийсэн үнэлгээгээр газар чөлөөлөлтөд өртөхөөс өмнө тухайн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ нь 130 сая төгрөг, газар чөлөөлөлтөд өртсөн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ нь 30 сая төгрөг, газар чөлөөлөлт хийгдсэний дараа тухайн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ нь 80 сая төгрөг болж тооцоологджээ.

Газар чөлөөлөлтийн улмаас уг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ нь 50 сая (80 сая - 130 сая) төгрөгөөр буурсан байна. Газар чөлөөлөлтөд хамаарах хөрөнгийн үнэ цэнэ нь 30 сая төгрөг гэж үзвэл үнэ цэний хувьд учирсан алдагдлын дүн нь 20 сая (50 сая - 30 сая) төгрөг болно.

Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөгч, эзэмшигч нь хөрөнгийн ашиглалтын улмаас 10 сая төгрөгийн ашиг олсон гэвэл учирсан ашиг/алдагдлын нийт дүн 10 сая (20 сая - 10 сая) төгрөг болно.

Иргэн, хуулийн этгээдийн нөхөх олговрын дүн нь 40 сая (30 сая + 10 сая) төгрөг болж тодорхойлогдоно.