

Хөрөнгийн үнэлгээний өртгийн хандлагын хэрэглээ, түүний арга зүйн зарим асуудал

Л. Мөнх-Очир¹

Хураангуй

Хөрөнгийн үнэлгээ манай оронд үүссэнээс хойш хорь гаруй жил өнгөрч, бодит эрэлт болсны зэрэгцээ мэргэшсэн үнэлгээчин, үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагууд бий болж, хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн орчин зохих түвшинд бүрдсэн ч үнэлгээ арга зүйн хувьд бүрэн төлөвшиж чадаагүй байна. Тийм учраас хөрөнгийн үнэлгээнд хамгийн түгээмэл ашиглагдаж байгаа өртгийн хандлагын хэрэглээ, орлуулалтын өртөг, элэгдлийн төрлүүдийн тооцооллын арга зүйг авч үзэж, дүгнэлт өгөх, цаашид боловсронгуй болгох асуудлыг өгүүлэлд тусгасан. Энэ асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд судалгаанд тулгуурлан, өөрийн орны онцлогийг тусгасан арга зүй боловсруулж мөрдүүлэх нь өртгийн хандлагаар хийх үнэлгээний бодит байдлыг сайжруулах, арга зүйг төлөвшүүлэх үндсэн арга зам гэж үзсэн.

Түлхүүр үгс: Хөрөнгийн үнэлгээ, өртгийн хандлага, орлуулалтын зарчим, орлуулалтын өртөг, нөхөн сэргээх өртөг, нөхөн орлуулах өртөг, биет элэгдэл, хуримтлагдсан элэгдэл, хойшлогдсон засварын өртөг, үүрэг зориулалтын элэгдэл, эдийн засгийн элэгдэл, элэгдлийн тохируулга

Үл хөдлөх хөрөнгө дэлхийн бүх улс орны үндэсний баялагийн чухал бүрэлдэхүүн хэсэг гэдэг нь эргэлзээгүй. Улс орны хөгжлөөс үл хамааран газар үндэсний баялагийн тодорхой хэсгийг бүрдүүлдэг бөгөөд дэлхий нийтийн хэмжээнд авч үзвэл үндэсний баялагийн 50.0 хувь нь үл хөдлөх хөрөнгө байдаг гэсэн баримт бий. Үүнээс үзвэл улс орны эдийн засагт үл хөдлөх хөрөнгө чухал үүрэгтэй болох нь харагдаж байна. Үл хөдлөх хөрөнгийн харилцаа, түүний дотор үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл нь улс орны эдийн засагт онцгой байр суурьтай учраас энэхүү харилцааг тасралтгүй сайжруулах бодит шаардлага бий болсоор байгаа билээ. Үүний нэг хэсэг нь үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний асуудал юм.

Манай орон зах зээлийн харилцаанд шилжих болсноор эдийн засгийн салбарт бий болсон санхүүгийн үйлчилгээний нэг төрөл бол хөрөнгийн үнэлгээ юм. 1990 оноос хойш хөрөнгийн үнэлгээний эрэлт нийгэмд аяндаа бий болж, үүний дагуу хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтэн бэлтгэх, хөрөнгийн үнэлгээний байгууллага шинээр байгуулах, хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг улсын хэмжээнд мэргэжлийн удирдлагаар хангах, үнэлгээчдийн эрх ашгийг хамгаалах үүрэг бүхий мэргэшсэн, төрийн бус байгууллагыг үүсгэж төлөвшүүлэх, хөрөнгийн үнэлгээний эрх зүйн орчныг бүрдүүлэхэд чиглэгдсэн

¹ МУИС-ийн Бизнесийн Сургуулийн Нягтлан бодох бүртгэлийн тэнхимийн багш, доктор.
E-mail: lmunkhochir@yahoo.com

үйл ажиллагаа тасралтгүй хийгдсээр ирлээ. Өмчийн дан ганц хэлбэрийг халж, улсын хэмжээнд өмч хувьчлах болсон нь манайд хөрөнгийн үнэлгээ үүсэх анхны бодит эрэлт нь байсан гэж үзэж болно.

“Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хууль 2010 онд батлагдан, “Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд Олон улсын үнэлгээний стандартын хорооноос баталсан олон улсын үнэлгээний стандарт, ... хөрөнгийн үнэлгээний үндэсний стандарт, аргачлалыг удирдлага болгоно”, “Хөрөнгийн үнэлгээг тухайн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, онцлог, зориулалтыг харгалзан хөрөнгийн үнэлгээний өртгийн, жишиг үнийн, орлогын аргуудыг хослуулан, олон улсын болон хөрөнгийн үнэлгээний үндэсний стандарт, ... хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалд нийцүүлэн тодорхойлно”² гэж заасан нь хөрөнгийн үнэлгээнд олон улсад нийтлэг мөрддөг хандлага, аргуудыг хэрэглэх зайлшгүй шаардлага тулгарсан. Энэ шаардлагын дагуу бид хөрөнгийн үнэлгээнд олон улсад түгээмэл хэрэглэгддэг хандлагуудыг ашигласаар ирсэний дотор өртгийн хандлага хамгийн түгээмэл хэрэглээг бий болгосон.

Хөрөнгийн үнэлгээ өндөр хөгжсөн, үнэлгээний олон жилийн дадлага туршлага бүхий улс орнуудын хувьд хөрөнгө үнэлэхэд юуны өмнө зах зээлийн жишиг үнийн хандлагыг ашигладаг ба энэ хандлагыг ашиглахад шаардагдах зах зээлийн мэдээлэл хомс бол орлогын хандлагыг, энэ хоёр хандлагыг ашиглах боломжгүй бол өртгийн хандлагыг ашигладаг байна. Гэхдээ хөрөнгийн үнэлгээнд багадаа хоёроос доошгүй хандлага ашиглахыг үнэлгээний олон улсын стандарт, манай улсын хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд заасан байдаг боловч энэ нь өртгийн хандлагыг хэрэглэхгүй гэсэн үг биш бөгөөд бусад улс оронд үнэлгээний эцсийн дүнг тодорхойлоход хандлагуудаас сонголт хийх нэг үндэслэл болгох зорилгоор энэ хандлагыг нэлээд түгээмэл хэрэглэдэг.

Манай улсын хувьд бусад улс оронд тогтсон жишгээс нэлээд ялгаатай ба бараг эсрэг дүр зураг байгаа нь “Үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн газарт 2003 онд бүртгэгдсэн 14 мянга гаруй барилга байгууламжийг үнэлсэн үнэлгээний тайланд зардлын аргыг 100 хувьд нь, зах зээлийн жишиг үнийн хандлагыг 72.5 хувьд, орлогын хандлагыг 35.0 хувьд нь хэрэглэж, үнэлгээний нийт тайлангийн 75.0 хувь нь зардлын хандлагаар үнэлснийг тооцооны үнэ цэнэ болгож сонгосон байна”³ гэснээс харагддаг. Энэ нь үл хөдлөх хөрөнгийг бүртгэж, гэрчилгээ олгохдоо заавал үнэлгээ хийлгэдэг байсан үеийн мэдээлэл бөгөөд үүнээс хойш ч гэсэн манайд хөрөнгийн үнэлгээнд өртгийн хандлагыг үндсэндээ дагнан ашигласаар байна. Үүний нэг үндсэн шалтгаан нь төрийн захиргааны эрх бүхий байгууллагаас барилгын зориулалт, хийцийн ялгааг харгалзан тогтоосон нэгж хүчин чадлын зардлын нормыг өртгийн хандлагад хэрэглэх болсонтой холбоотой.

Өртгийн хандлага нь үл хөдлөх хөрөнгийн дээд үнэ цэнэ нь түүнтэй ижил ашигт чанар бүхий хөрөнгийг зах зээл дээр худалдан авах доод үнээр тодорхойлогдоно гэсэн орлуулалтын зарчимд тулгуурладаг. Өртгийн хандлагыг Үнэлгээний олон улсын стандартад “Тухайн барилга, байгууламжийг шинээр барьж байгуулах өртөгт элэгдлийн тохируулга хийж, түүн дээр газрын үнийг нэмж тооцох замаар үнэ цэнийг тодорхойлдог”⁴

² Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, “Төрийн мэдээлэл” эмхтгэл, 2010, №08

³ С. Доржсүрэн, Хөрөнгө үнэлэх арга зүй, Улаанбаатар, 2005

⁴ Үнэлгээний олон улсын стандарт, 2013

гэсэн байдаг. Түүний агуулга, мөн чанар, бүтцийг дэлгэрэнгүй харуулах үүднээс авч үзвэл энэ нь үнэлж байгаа барилгыг шинээр барьж байгуулахад гарах зардлыг өнөөгийн үнээр тооцсон үнэлгээний өдрөөрх өртгөөс тухайн барилгын ашиглагдсан хугацааны туршид хуримтлагдсан бүх төрлийн элэгдлийн нийлбэрийг хасаж, түүн дээр тухайн барилга байгууламжид хамаарах газрын үнийг нэмсэн дүнгээр тодорхойлогддог.

Үүнийг томъёогоор харуулбал:

$$Y_{\text{өх}} = (O\Theta - X\Xi) + \Gamma \quad (1)$$

$Y_{\text{өх}}$ - Өртгийн хандлагаар тодорхойлсон үнэ цэнэ

$O\Theta$ - Орлуулалтын өртөг

$X\Xi$ - Хуримтлагдсан элэгдэл

Γ - Газар

$$O\Theta = Z_{\text{ш}} + Z_{\text{шб}} + A_{\Gamma} \quad (2)$$

$Z_{\text{ш}}$ - Барилгын шууд зардал

$Z_{\text{шб}}$ - Барилгын шууд бус зардал

A_{Γ} - Барилгын гүйцэтгэгчийн ашиг

$$X\Xi = \Xi_{\text{б}} + \Xi_{\text{в}} + \Xi_{\Gamma} \quad (3)$$

$\Xi_{\text{б}}$ - Биет элэгдэл

$\Xi_{\text{в}}$ - Үүрэг зориулалтын элэгдэл (хоцрогдол)

Ξ_{Γ} - Гадаад орчноос хамаарсан элэгдэл (хоцрогдол)

Тодорхойлолт болон Томъёо 1-ээс үзвэл өртгийн хандлагаар хөрөнгө үнэлэхэд юуны өмнө орлуулалтын өртгийг тодорхойлох шаардлага бий болж байна. Хөрөнгийн үнэлгээний практикт орлуулалтын өртгийн үндсэн хэлбэр нь нөхөн сэргээх өртөг, нөхөн оруулах өртөг бөгөөд үүнээс манайд үндсэндээ нөхөн сэргээх өртгийг дагнан хэрэглэж ирсэн.

Орлуулалтын өртөг нь дээрх тодорхойлолтод зааснаар тухайн барилгыг шинээр барьж байгуулахад гарах зардлын өнөөгийн үнээр тооцсон үнэлгээний өдрөөрх дүн ба нөхөн сэргээх өртөг нь үнэлж байгаа барилгыг тухайн барилгын хэв загвараар, ижил материал, ижил технологиор барьж байгуулахад гарах зардал байдаг бол нөхөн орлуулах өртөг нь тухайн барилгыг одоогийн байгаагаар нь биш, орчин үеийн загвар, хийц, материал, технологиор, эсвэл үнэлж байгаа барилгатай ижил ашигт чанар бүхий барилга байгууламжийг шинээр бий болгоход гарах зардлыг өнөөгийн үнээр тооцсон үнэлгээний өдрөөрх өртөг юм.

Онолын хувьд нөхөн сэргээх өртгийн тооцоонд зэрэгцүүлэх нэгжийн арга, төсвийн арга, хийц хэсэг (модуль)-ийн арга, нэгж хүчин чадлын үнэлгээ (индекс)-ний аргуудыг ашигладаг боловч манай өнөөгийн практикаас үзвэл барилгын нөхөн сэргээх өртгийг тодорхойлоход ихэнхдээ нэгж хүчин чадлын үнэлгээний арга, дуусаагүй барилга үнэлэх зэрэг цөөн тохиолдолд төсвийн аргуудыг, байгууламжийн үнэлгээнд томсгосон төсвийн үнэлгээний аргыг ашиглаж байна. Дээрх аргуудын нийтлэг нэг үндэслэл бол өртгийн бүтэц бөгөөд тэр нь ямар зардлуудаас бүрддэгийг Томъёо 2-т харуулсан.

Манайд хамгийн нийтлэг хэрэглэгдэж байгаа нэгж хүчин чадлын үнэлгээний аргаар нөхөн сэргээх өртгийг тодорхойлохдоо үнэлж байгаа барилгын хэмжилтээр тодорхойлсон талбайг тухайн барилгад тохирох нэгж (1 квадрат метр) хүчин чадлын тогтоосон үнэлгээгээр үржүүлдэг учир нэгж хүчин чадлын үнэлгээг хэрхэн тодорхойлж индексжүүлэхтэй холбогдсон асуудлыг авч үзэх нь зүйтэй.

Өртгийн хандлагаар хөрөнгө үнэлэхэд ашиглаж байгаа нэгж хүчин чадлын төсвийн үнэлгээг анх 1999 онд Дэд бүтцийн хөгжлийн сайдын 343-р тушаалаар батлан, 2010 онд Засгийн газрын 136-р тогтоолоор, 2016 онд Барилга, хот байгуулалтын сайдын 203-р тушаалаар тус тус шинэчлэн мөрдөж байна. 1999 онд батлан гаргасан нэгж хүчин чадлын төсвийн үнэлгээ нь хөрөнгийн үнэлгээ дөнгөж эхэлж байсан, эрх зүйн зохицуулалт дутмаг байсан үед үнэлгээний арга зүйн үндсэн баримт бичиг болсноороо түүхэн чухал ач холбогдолтой бөгөөд нэгжийн үнэлгээнд барилгын зориулалт, хийцийн ялгааг харгалзан, барилгын өндөр, байгаль цаг уурын болон тээврийн зардлаас хамаарсан итгэлцүүр тогтоож өгсөн нь журмын давуу тал гэж үзэж болно. Гэвч барилгын зориулалт, хийцийн ангилал цөөн, тогтоосон үнэлгээг өсгөх үнийн индексийн зохицуулалтыг заагаагүй нь түүнийг хэрэглэхэд зарим бэрхшээлийг бий болгож байлаа. Үүнээс шалтгаалан үнийн өсөлтийн индексийг үнэлгээчид өөр өөрийнхөөрөө ялгаатай тогтоон хэрэглэж байсан нь нэгжийн үнэлгээг бодитой тодорхойлж чадахгүй байсан гэсэн үг юм.

Засгийн газрын 2010 оны 136-р тогтоолоор шинэчлэн тогтоосон нэгж хүчин чадлын төсвийн үнэлгээ нь барилгын зориулалтын ангиллыг өргөжүүлж, байгууламжийн нэгж (100 метрийн г.м)-ийн томсгосон төсвийн үнэлгээг тусгайлан тогтоосон төдийгүй энэ суурь үнэлгээг өсгөх үнийн индексийг холбогдох байгууллагаас жил бүр гаргаж байхаар зохицуулсанаараа ихээхэн ач холбогдолтой болсон. Дутагдалтай тал нь барилгын хийцийн ялгааг харгалзан үзээгүй. Нэгжийн энэ үнэлгээг хөрөнгийн үнэлгээний зориулалтаар ашиглахад нийцүүлэх зорилгоор зарим зүйлийг тодотгон, 2011 онд Зам тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайдын “Барилгын дүрэм батлах тухай” 29-р тушаал гарсан нь хөрөнгийн үнэлгээнд ихээхэн ач холбогдолтой зохицуулалт болсон.

Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203-р тушаалаар “Барилга, байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм”-ийг баталж, барилга болон байгууламжийн үнэлгээнд нөхөн сэргээх өртгийг тодорхойлоход өнөөдөр энэ дүрмээр тогтоосон нэгж хүчин чадлын үнэлгээг ашиглаж байгаа бөгөөд нэгж хүчин чадлын үнэлгээний өмнөх зохицуулалтаас дараах давуу тал бий болсон гэж үзэж байна. Үүнд:

1. Дүрэмд нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг “зардлын аргаар тооцсон хөрөнгийн үнэлгээнд харьцуулалт хийх, ... барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг өртгийн хандлагаар хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд тооцооны суурь болгох байдлаар хэрэглэж болно” гэж заасан нь түүний хэрэглээний хүрээг өргөжүүлэн, хөрөнгийн үнэлгээний зориулалтад нийцүүлж, үнэлгээнд ашиглахыг албан ёсны болгож өгсөн;
2. Барилгын хийцийн ялгааг тодорхой болгох зорилгоор барилгыг хийц, бүтээцээр нь 5 ангилсан (А, В, С, D, S) нь практик хэрэглээнд илүү тохиромжтой болсон;

3. Нэгж хүчин чадлын үнэлгээг тогтоосон барилга, байгууламжийн нэр төрлийг нэмэгдүүлж илүү дэлгэрэнгүй болгосон;
4. Нэгж хүчин чадлын суурь үнэлгээнд зохицуулалт хийх хүчин зүйлүүд (байгаль цаг уурын, тээврийн зардлын, халаалтын төрлийн, барилгын өндрийн)-ийг нэгэн мөр болгон энэ дүрэмд оруулсан.

Энэ дүрэм гарснаар өртгийн хандлагаар хөрөнгө үнэлэхэд нөхөн сэргээх өртгийг урд өмнөхөөсөө илүү үндэслэлтэй, нэг ижил аргачлалаар тооцох нөхцлийг бүрдүүлсэн. Нөгөө талаар барилгын нэгж хүчин чадлын үнэлгээ нь уян хатан биш (тухайлбал зочид буудлын барилга үнэлэхэд зэрэглэлээсээ хамаараад гарах зардал нь харилцан адилгүй тул нэгжийн үнэлгээг нэмэгдүүлэх шаардлага байгаа), хатуу тогтоогдсон, үнэлгээг дүйцүүлэн сонгох тохиолдол багагүй гардаг зэрэг нь нөхөн сэргээх өртгийг бодитой тодорхойлоход цаашид анхаарах асуудал болж байна.

Өртгийн хандлагаар хөрөнгө үнэлэхэд нэг талаас бэлэнчлэх үүднээс нэгж хүчин чадлын жишиг үнийг ашиглан, тэр нь бодит байдлаас зөрүүтэй, бага гардаг гэсэн хандлага үнэлгээчдийн дунд байдаг ч нөхөн сэргээх өртгийн тооцоонд үүнээс гадна зэрэгцүүлэх нэгжийн болон төсвийн зэрэг бусад аргуудыг ашиглах боломжтойг анхаарах ёстой.

Нөхөн сэргээх өртгийг тодорхойлоход нэгж хүчин чадлын үнэлгээнээс гадна үнэлж байгаа барилгын талбайн хэмжилт, түүнийг зөв тодорхойлох асуудал чухал. Өнөөдөр манайд 3 төрлийн хэмжилтээр тодорхойлсон барилгын талбайг ашиглаж байна. Үүнд:

- Барилгын гадна ханын гадна тал хоорондын хэмжээс. Үүнийг барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээнд ашигладаг практик бий.
- Барилгын дотор хана хоорондын хэмжээс. Үүнийг түрээс, хөрөнгийн үнэлгээг орлогын хандлагаар үнэлэхэд голлон ашиглаж байна. Түүнээс гадна орон сууцны барилгын доторх сууцны талбай тооцох стандартын дагуу тодорхойлсон талбай нь хана хоорондын хэмжээст үндэслэдэг. Стандартчлал, хэмжил зүйн үндэсний зөвлөлийн 2009 оны 52-р тогтоолоор батлагдсан MNS6058:2009 стандартын дагуу тодорхойлсон орон сууцны талбайг 10.0 хувиар өсгөж авахаар дээрх “Барилга, байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм”-д заасан.
- Барилгын тэнхлэг хоорондын хэмжээс. Энэ нь барилгын гадна ханын гадна талаас гуравны хоёрт, байгуулалтын зурагт тасархай шугамаар тэмдэглэгдсэн тэнхлэг юм. Мөн дээрх дүрэмд өртгийн хандлагаар барилгыг үнэлэхдээ нөхөн сэргээх өртгийн тооцоонд барилгын тэнхлэгийн шугамаар тодорхойлсон талбайг авахаар тусгасан ба гадна ханын гадна талын хэмжээсээр тодорхойлсон талбайг тэнхлэг хоорондын хэмжээсээрх талбайд шилжүүлэх итгэлцүүрийг барилгын ханын зузаанаас хамааруулан тогтоож өгсөн.

Нөхөн сэргээх өртгийн тооцоонд барилгын тэнхлэг хоорондын хэмжээсээр тодорхойлсон талбай нь барилгын хэмжээ, хүчин чадлыг бүрэн дүүрэн, бодитой илэрхийлж чадаж байгаа эсэхэд анхаарах шаардлага бий. Өнөөгийн үнэлгээний практикаас үзэхэд тухайн барилга өрөө тасалгааны хувьд ямар бүтэцтэйг нарийн сайн

судалж үзэхгүй байгаагийн улмаас түүнийг үнэлгээнд төдийлөн харгалзахгүй байна. Гэтэл барилгын тэнхлэгийн шугамаар тодорхойлсон талбай нь зөвхөн барилгын гадна хүрээгээр авсан хэмжээ бөгөөд түүний дотор талд олон жижиг өрөө тасалгаа байна уу эсвэл цөөн хэдэн том өрөө байна уу гэдгийг харгалзан үздэггүй учир тухайн барилгын нөхөн сэргээх өртөг бодитой биш болж, улмаар хөрөнгийн эцсийн үнэ цэнэд нөлөөлөхийг бодолцох нь зөв. Энэ талаас нь авч үзвэл барилгын тэнхлэгээр тодорхойлсон талбай нь хөрөнгийн үнэлгээний шаардлагыг бүрэн хангадаг гэж үзэхэд дуагдалтай учир цаашид боловсронгуй болгох эрэлт байна.

Өртгийн хандлагаар хөрөнгө үнэлэхэд нөхөн сэргээх өртгийг тодорхойлсоны дараа элэгдлийн төрлүүдийг тодорхойлох, тэдгээрийг тооцоолох шаардлага бий болдог. Үнэлгээний олон улсын стандартад зааснаар өртгийн хандлагаар хөрөнгө үнэлэхэд 3 төрлийн элэгдлийг тооцохоор заасан байдаг ба түүний бүтцийг Томъёо 3-т харуулсан. Элэгдлийн эдгээр төрлөөс тухайн хөрөнгийг ашигласан л бол зайлшгүй гарч байдаг элэгдэл нь биет элэгдэл юм. Үүнийг нягтлан бодох бүртгэлийн зорилгоор тооцдог элэгдэлтэй агуулгын хувьд ижилсгэн ойлгож болохгүй. Хөрөнгийн үнэлгээнд биет элэгдэл 3 хэлбэрээр илэрч байдаг бөгөөд түүний дагуу элэгдлийг тооцоолох ёстой. Энэ нь хойшлогдсон засварын өртөг, барилгын эдэлгээний хугацаа богинотой хийц хэсгийн элэгдэл, барилгын эдэлгээний хугацаа урттай хэсэг буюу үндсэн барилгын элэгдэл юм. Манайд эдгээрээс зөвхөн үндсэн барилгын элэгдлийг тооцож ирсэн бөгөөд түүнийг тодорхойлохдоо нягтлан бодох бүртгэлийн зорилгоор тооцдог элэгдлийн нормыг ихэнхдээ хэрэглэж ирсэн нь бодит биш хандлага байлаа. Энэ нь Дэд бүтцийн сайдын 1999 оны 343-р тушаалын 4-р хавсралтаар батлагдсан “Үл хөдлөх хөрөнгийг бүртгэхэд зардлын хандлагаар үнэлгээ хийх аргачлал”-д хөрөнгийн үнэлгээнд биет элэгдлийг тооцохдоо бүртгэлийн зорилгоор тооцдог элэгдлийн нормыг мөрдөхөөр заасантай холбоотой.

Биет элэгдлийн бусад хэлбэрийг тооцоолох үндэслэл нь тухайн хөрөнгийн ашиглалтын байдлыг судлах, заах зээлийн судалгааг сайтар хийх явдал юм. Үнэлгээчин хөрөнгө үнэлэхдээ үүнийг судалж үздэггүйгээс элэгдлийн энэ хоёр хэлбэрийг тооцохгүй байгаа нь нийтлэг ажиглагддаг.

Хөрөнгийг өртгийн хандлагаар үнэлэхдээ эдэлгээний хугацаа урттай хэсэг буюу үндсэн барилгын элэгдлийн тооцоололд эдийн засгийн насаар тооцох, арилжааны харьцуулалтын, задлах, экспертийн гэх мэт олон аргыг ашигладагаас улс орнуудад нийтлэг хэрэглэгддэг, үр дүнтэйд тооцогддог арга нь экспертийн үнэлгээний арга юм. Сүүлийн үед элэгдлийн тооцоололд энэ арга нэлээд хэрэглэгдэх хандлага байна. Хөрөнгийн цаашид ашиглагдах хугацааг үнэлгээчид чанар байдалтай нь холбон тогтоож байгаа боловч нэгдсэн нэг жишиг тогтоогүйгээс тухайн хөрөнгийг дахин үнэлэх бол цаашид ашиглагдах хугацааг дахин тогтоож, өмнө нь тогтоосон хугацаа өөрчлөгдөх болдог. Тийм учраас өртгийн хандлагаар хөрөнгө үнэлэхэд элэгдлийн тооцоололд зориулж барилгын ашиглагдах хугацааг судалгааны үндсэн дээр тогтоож мөрдөх нь зүйтэй.

Ийм жишиг бусад улс орнуудад ч байна. Барилга байгууламж, тоног төхөөрөмжийн

ашиглалтын хугацааг тогтоосон “Marshall and Swift”-ийн лавлах нь барилгыг зориулалтаар нь олон нэр төрөл (1072)-өөр, тухайн барилгын хийцийг 5 (A, B, C, D, S), чанар байдлыг сайн, дунд гэсэн 2 ангиллаар тухайн барилгын ашиглагдах хугацааг тогтоож өгсөн нь олон оронд хүртээл болон мөрдөгдөж байна. Үүнээс гадна барилгын элэгдлийг ашиглалтын үлдсэн хугацаанд үндэслэн тодорхойлдог цөөнгүй хувилбарууд гаргасан нь барилгын элэгдэл тооцох арга зүйн үндэс болж байна. Тийм учраас энэ арга зүйд тулгуурласан, өөрийн орны өвөрмөц онцлогийг тусгасан аргачлал бий болгож мөрдөх нь зөв юм. Манай орны хувьд энэ нь тийм ч хүндрэлтэй зүйл биш бөгөөд барилгын зориулалт, хийцийн ялгаа, ашиглагдсан хугацаа зэрэгт тулгуурласан нарийн сайн судалгааны үндсэн дээр барилгын ашиглалтын хугацааг хөрөнгийн үнэлгээнд зориулан нэгдсэн байдлаар тогтоож мөрдөх боломжтой. Ийм нэгдсэн журмыг мөрдсөнөөр хөрөнгийн үнэлгээнд үндсэн барилгын биет элэгдлийг тооцоход гарах ялгаа багасах бөгөөд үнэлгээ бодитой болох ач холбогдолтой. Дээрх аргачлалаас гадна улс орнуудад түгээмэл хэрэглэгддэг бусад аргууд цөөнгүй байна.

Эдэлгээний хугацаа урттай буюу үндсэн барилгын элэгдлээс гадна хэт хуучрал буюу хойшлогдсон засварын өртөг, барилгын эдэлгээний хугацаа богинотой хийц хэсгийн элэгдлийг тооцох ёстой.

Өртгийн хандлагаар хөрөнгө үнэлэхэд үйл ажиллагааны буюу үүрэг зориулалтын элэгдэл, эдийн засгийн буюу гадаад орчноос хамаарсан элэгдлүүдийг тооцоолон орлуулалтын өртөгт тохируулга хийдэг. Энэ төрлийн элэгдэл байгаа эсэхийг тодорхойлохын тулд үнэлж буй объектын шинж байдал болон зах зээлийн орчинтой холбоотой шинжилгээг сайтар хийх нь чухал. Нөхөн сэргээх өртгийн тооцоонд зарим төрлийн элэгдлийг тооцдоггүй, хөрөнгийн элэгдлийг түүний төрөл, хэлбэр тус бүр дээр бодитой, үнэн зөв тодорхойлж чадахгүй байгаа нь элэгдлийг тооцоолох нэгдсэн арга зүй байхгүйтэй холбоотой.

Өртгийн хандлагаар хөрөнгө үнэлэхэд нөхөн сэргээх өртгийн тооцоонд нэгж хүчин чадлын үнэлгээ хэрэглэж байгаа үед энэ аргаар тодорхойлсон үнэлгээ бодит өртгөөс бага гарах хандлага ажиглагддаг нь дараах шалтгаантай гэж үзэж байна. Үүнд:

- Нэгж хүчин чадлын суурь үнэлгээ нь нилээд хатуу тогтоогдсоноос барилгын ялгаанаас хамаарч (жишээ нь тансаг зэрэглэлийн барилгад гарсан зардлыг бодитой илэрхийлж чаддаггүй) үнэлгээ нь бодит байдлаас зөрүүтэй гардаг;
- Анх тогтоосон нэгжийн суурь үнэлгээг үнийн өсөлтөөр индексжүүлэх зохицуулалт байдаг ч тэр нь тухайн жилдээ биш, 1-2 жилийн дараа гарч байгаагаас үнэлгээ өмнөх суурь үнээрээ хийгдэхэд хүрдэг.

Тийм учраас өртгийн хандлагаар хөрөнгө үнэлэхэд нөхөн сэргээх өртгийн тооцоонд хэрэглэх аргыг сонгохдоо үнэлгээний зорилго, мэдээллийн олдоц, үнийн бодит өсөлтийг харгалзахаас гадна элэгдэл хассан орлуулалтын өртөгт зарим нэг зохицуулалт хийх шаардлага манай өнөөгийн нөхцөлд зайлшгүй юм. Тухайлбал барилгын архитектур, чанар байдал, эвдрэл гэмтэл, хийцийн онцлог, хэрэглэсэн материалын чанар, орц зэргийг харгалзан тодорхой хувиар үнэлгээг өсгөж бууруулах нь зүйтэй гэж үзэж байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний өнөөгийн байдлаас үзвэл:

- Хөрөнгийн үнэлгээнд өртгийн хандлагыг үндсэндээ 100 хувь, түүний дотор нөхөн сэргээх өртгийн тооцоонд бусад аргуудыг ашигладаггүй, дан ганц нэгж хүчин чадлын үнэлгээний аргыг хэрэглэж байгаагаас үзвэл манайд энэ хандлага, арга нь хамгийн нийтлэг хэрэглээ болсон;
- Өртгийн хандлагаар хөрөнгө үнэлэхдээ элэгдлийг түүний төрөл тус бүр дээр тодорхойлдоггүй, зөвхөн биет элэгдэл тооцдог боловч нягтлан бодох бүртгэлийн зорилгоор тооцдог элэгдлийн нормыг үндэс болгож ирсэн;
- Биет элэгдэл, үйл ажиллагааны элэгдэл, эдийн засгийн элэгдлийг тооцох нэгдсэн арга, аргачлал, заавар журамгүй байгаа нь элэгдлийг үнэн зөв тооцохгүй байх, зарим төрлийн элэгдлийг орхигдуулах үндсэн шалтгаан болж байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний өртгийн хандлагын хэрэглээ, арга зүйн чиглэлээр дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх нь зүйтэй гэж үзэж байна. Үүнд:

- Хөрөнгийн үнэлгээний зориулалтаар барилгуудын ашиглагдах хугацааг манай орны байгаль цаг уурын болон ашиглалтын онцлогийг харгалзан, нарийвчилсан судалгааны үндсэн дээр тогтоож мөрдүүлэх;
- Элэгдлийн төрөл, хэлбэр тус бүрээр тэдгээрийг тооцоолох арга зүйг боловсруулах, үүнд эрдэмтэд, судлаачдын оролцоог ашиглах;
- Дээрх арга зүйг эзэмшүүлэх зорилгоор үнэлгээчид, холбогдох хүмүүст зориулсан сургалт зохион байгуулж, үнэлгээчдийн мэдлэг чадварыг сайжруулах зэрэг арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх шаардлага бий болж байна.

Өртгийн хандлагаар хөрөнгийн үнэлгээ нь Томъёо 1-ээс үзвэл нөхөн сэргээх өртгөөс элэгдлийн бүх төрлийг хассаны дараа газрын үнэлгээг нэмж тооцохоор харагдаж байна. Энэ нь зөвхөн өртгийн хандлагын онцлог юм. Бусад хоёр хандлагаар хөрөнгө үнэлэхэд газрыг тусад нь үнэлдэггүй. Газрын үнэлгээ нь хөрөнгийн үнэлгээний томоохон асуудал бөгөөд түүнийг үнэлэх арга зүйг тусгайлан авч үзэх шаардлагатай.

Ашигласан материал

1. С. Доржсүрэн (2005). *Хөрөнгө үнэлэх арга зүй*, Улаанбаатар хот
2. Хамтын бүтээл (2014). *Хөрөнгийн үнэлгээний үндэс*, Улаанбаатар хот
3. Касьяненко Т. Г. (2017). *Оценка недвижимости*, Москва
4. The Appraisal Institute (2013). *The Appraisal of Real Estate*, 14th edition
5. Friedman, J. P., Ordway, N. (1981). *Income property appraisal and analysis*, Prentice Hall
6. Үнэлгээний олон улсын стандарт, 2013, Улаанбаатар
7. *Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль*, «Төрийн мэдээлэл» эмхтгэл, 2010, №08