



Ситико-Аудит ХХК

Бүртгэл, татвар, хяналт, хөрөнгийн үнэлгээний
итгэмжлэгдсэн хөндлөнгийн байгууллага

Улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаар 9011012054
Регистрийн дугаар 2112914

Хөрөнгийн Үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрлийн дугаар 13
2006.05.13-ны өдрөөс 3 жилийн хугацаатай

А. Энхжаргал

Хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрхийн гэрчилгээний дугаар 85

Б. Энхболд

Хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрхийн гэрчилгээний дугаар 86



Их Тойруу-86 Өөрийн байранд
/Монгол 3-р сургуулийн зүүн талд/
Улаанбаатар хот. Монгол улс

Утас: (976)-70118318, 70116494
70116489, 70116474

Факс: (976)-70116474

Интернет хуудас:

www.siticoaudit.mn

И-мэйл: sitico@mongol.net

Огноо: 2008.02.18

Үнэлгээний дугаар: 06a/Y08

ХӨХ ГАН ХХК

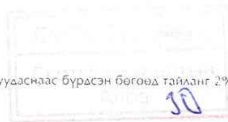
Улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаар 9019026060
Регистрийн дугаар 5126142

Хаяг: ХҮД, 1-р хороо Нэхээсгүй эдлэл ХК-ийн байр
Утас: 55151715, 99117951

ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

Хөх Ган ХХК-ийн эзэмшил Орхон аймаг, Эрдэнэт хотын Говиль багын нутаг дэвсгэрт байрлах
ангиржуулсан төмрийн үйлдвэрийн 3.58 га газрын үнэлгээ нь 2008 оны 02 дугаар сарын 18-ны
өдрийн байдлаар **392,218,875.68 төгрөгөөр** тогтоогдсон болно.

Тайлбар: Тус үнэлгээний тайлан нь ... хуудас бүхий ... хэвсрэлтийг агуулсан нийт ... хуудаснаас бүрсэн бөгөөд тайланг 2% үйлдвэр хөрөнгийн үнэлгээний байгууллага авч үлдсэн болно.



Гарчиг

Сэдэв:

Хуудас

1. Хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн тухай албан бичиг
2. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан /хавсралтын хамт/
3. Хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн гэрээ
4. Үнэлгээний тайлангийн хавсралтууд
 - ААН-ийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар
 - Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний хуулбар
 - Захирлын иргэний үнэмлэхний хуулбар
 - Хөрөнгийн фото зурагнууд





Бүртгэл, хяналт, үнэлгээний
иптэмжлэгдсэн хөндлөнгийн байгууллага

"СИТИКО-АУДИТ" ХХК

Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг,
Их тойруу 86-р байр
Гар утас: 99116406, 91916406, 88828383
Утас: 976-11-318318, 70118318, 70116489, 70116494
Факс: 976-70116474, 70116498, 70118996
Website: <http://www.citicoaudit.mn>
E-mail: citico@mongol.net

2008-02-18 № 06/А/108
танай _____ -ны № _____ -т

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай

Танай тавьсан хүсэлтийн дагуу Орхон аймгийн Говиль багийн нутаг дэвсгэрт байрлах ангижруулсан төмөрлөгийн үйлдвэрийн 3.58 га газрын үнэлгээг тогтоох ажлыг хийж гүйцэтгэв. Уг хөрөнгийн байдалтай 2008 оны 02-р сарын 7-8-ны өдрүүдэд танай төлөөлөгчийг байлцуулан танилцаж, хөрөнгийн чанар, өнөөгийн ашиглалтын түвшин, цаашид ашиглах боломж зэргийг судалж нарийвчлан тогтоосны үндсэн дээр үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг 392,218,875.68 /гурван зуун ерэн хоёр сая хоёр зуун арван найман мянга найман зуун далан таван төгрөг жаран найман мөнгө/ төгрөгөөр тус тус эцэслэн тогтоосон болно.

Энэхүү тогтоосон үнийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэн баталгаажуулж, тайлан тэнцэлд тусгах, компанийн дүрмийн сан бүрдүүлэхэд бүрэн боломжтой гэж үзэж байна. Хөдлөх эд хөрөнгийн ашиглалтын байдалд хийсэн дүгнэлт, түүнийг шинэчилж үнэлсэн тайланг хавсаргав.

Дүгнэлт тайлантай танилцах үед лавлах зүйл гарвал бидэнд хандана уу.

Та бүхний ажилд амжилт хүсье.

ЕРӨНХИЙ ЗАХИРАЛ

Л. ЭНХЖАРГАЛ



Үнэлгээний тайлан

1. Үнэлгээний зорилго: Уг үнэлүүлж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн өнөөгийн өртгийг шударгаар тогтооход оршино.

2. Үнэлж буй хөрөнгийн одоогийн байдал, харьцангуй давуу ба дутагдалтай тал, өмчлөгчийн эрх үүссэн тухай мэдээлэл:

Хөх Ган ХХК-ийг ангижруулсан төмөр үйлдвэрлэх үйлдвэрлэл явуулахаар Монголын талаас Бэрэн Групп ХХК, Гадаадын талаас Сингапур улсын Фабер Инвестмент компани хамтран 2007 онд байгуулсан байна. Ангижруулсан төмөрлөгийн үйлдвэрийг төслийн дагуу Орхон аймгийн Эрдэнэт хотын Говиль багийн нутаг дэвсгэрт байгуулсан байна. Учир нь Эрдэнэт хот нь дэд бүтэц хөгжсөн, ажиллах хүчний нөөц ихтэй юм.

Энэхүү үйлдвэр нь орчин үеийн технологиор төмрийн баяжмал боловсруулж, сайн чанарын ган үйлдвэрлэх шаардлагад тохирох бүтээгдэхүүн гаргах, Монгол улсын гангийн үйлдвэрлэлийг дэлхийн сүүлийн үеийн шинэ технологи нэвтрүүлэх замаар дотоодын үйлдвэрлэлийн салбарын төмөр болон ган бүтээгдэхүүний эрэлтийг хангах боломжтой болох юм.

Хөх Ган ХХК-ийн ангижруулсан төмрийн үйлдвэрийн барилга нь Орхон аймгийн Говиль багийн нутаг дэвсгэрт байрлах бөгөөд үйлдвэрийн 3.58 га талбайг эзлэн үйл ажиллагаа явуулдаг байна. Газар эзэмших эрхийн 0033014 тоот 23561 м.кв талбай, 0033138 тоот 12200 м.кв талбайн гэрчилгээг 2007 оны 05 дугаар сарын 11, 2007 оны 07 сарын 31-ны өдрүүдэд тус тус авсан бөгөөд толгой компани болох Бэрэн групп ХХК-ийн нэр дээр анх авсан байна. Үйлдвэрээ байгуулан үйл ажиллагаа явуулахаар Хөх Ган ХХК-ийг байгуулснаар тус газрын гэрчилгээнүүдийг Хөх Ган ХХК-ийн нэр дээр шилжүүлж байгаа болно. /хуулбарыг хавсаргав./



80

3. Үнэлгээний ажлын тооцоо: Энэхүү хөрөнгийн үнэлгээг бид зах зээлийн хандлагын аргаар хийх нь зохимжтой гэж үзсэн бөгөөд арга тус бүрийн ач холбогдолд үнэлгээ өгч эцсийн үнэлгээг тогтоосон болно.

3.1. Зах зээлийн хандлагын аргаар хийсэн тооцоо. Зах зээлийн хандлагын аргаар хөрөнгийн үнэлгээг хийхдээ харьцуулж буй хөрөнгөөр ижил төрлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээл болох сум суманд худалдагдсан болон бусад зах зээлийн судалгааны мэдээлэл дээр тулгуурлан тооцоог хийсэн.

Үнэлж буй газрын тодорхойлолт

Үнэ тогтоосон өдөр: 2008.02.10
 Нөхөн сэргээлтийн байдлын түвшин: Барилга барихад тохиромжтой газар
 Ашиглалтын төрөл: Эрдэнэт хотын үйлдвэрийн бүс
 Татвар, төлбөрийн эрх зүйн байдал: Чөлөөлөгдсөн
 Нэгж талбайн хэмжээ: 3.58 га

Үнэлгээ хийж буй объектын газрын үнийг тогтоох

Дээрх газрын жишиг үнийг тогтоосон өдрын байдлаар ерөнхий үнийн харьцаа болон үнэлэгдэж буй газрын үнд нөлөөлөх онцлог шинж чанаруудад тохируулан гаргасан.

Нэг. Татвар, төлбөрөөс чөлөөлөгдсөн байдлаар газрын жишиг үнийн тооцоололт				ТАЙЛБАР
	ОБЪЕКТ 1	ОБЪЕКТ 2	ОБЪЕКТ 3	
Харьцуулах жишиг үнэ, төг	10,000,000.00	6,000,000.00	100,000,000.00	
Талбайн хэмжээ	750.00	700.00	10,000.00	
Нэгж талбайн жишиг үнэ, төг	13,333.33	8,571.43	10,000.00	
Үнэ тогтоосон өдөр	2007	2006	2008	
Цаг хугацааны үнэ цэнийг коэффициент	1.2060	1.4544	1.0000	
Нэгж талбайн жишиг үнэ үнэлгээ тогтоосон өдрөөр	16,080.00	12,466.59	10,000.00	

Хоёр. Үнд нөлөөлөх хүчин зүйлүүдийг харгалзан хийх тохируулга				
Байршил	0.95	0.90	1.00	маш сайн
Хөгжил төлөвлөлтийн түвшин	1.00	1.00	1.00	барилга барихад тохиромжтой газар
Ашиглалтын төрөл	1.00	1.00	1.00	үйлдвэрийн бүс, төмөр замтай
Барилгын төрөл	1.00	1.00	1.00	чөлөөт
Үнэлэгдэж буй объектод хамрах бусад зардлууд	15276.00	11219.93	10000.00	
Газрын жишиг үнд тулгуурласан газрын нэгж талбайн харьцангуй үнэ	12165.31			

Гурав. Нийт газрын үнийг тогтоох				
Татвар, төлбөрөөс чөлөөлөгдсөн газрын нэгж талбайн харьцангуй үнэ	12,165.31			
Талбай	35,800.00			
Урьдчилсан байдлаар татвар, төлбөрөөс чөлөөлөгдсөн газрын үнэ	435,518,155.96			
Урьдчилсан байдлаар татвар, төлбөрөөс чөлөөлөгдсөн газрын үнд нэмж төлөгдөх буюу хасагдах зардлууд	43,299,280.29			Төмөр замын зарим хэсгийг хөрш зэргэлдээ байгууллага эзэмшдэг тул ирээдүйд маргаан үүсгэх аргагүй юм.
Татвар, төлбөрөөс чөлөөлөгдсөн газрын үнэ	392,218,875.68			Энэхүү дутагдал нь газрын үнээс 10 орчим хувь хасахад хүргэж байна.



ДУГНЭЛТ

Ангижруулсан төмрийн үйлдвэрлэлийн үйл ажиллагаа эрхлэх гадаадын хөрөнгө оруулалттай Хөх Ган ХХК-ийн эзэмшил Орхон аймгийн төв Эрдэнэт хотын Говиль багын нутаг дэвсгэрт байрлах 3.58 га газрын үнэлгээг хөрөнгийн үнэлгээний зах зээлийн хандлагын аргаар хийж гүйцэтгэлээ.

Хөрөнгийн үнэлгээний арга тус бүрт ач холбогдол өгөхдөө тус хөрөнгийн ашиглалтын байдал, хийц, загвар, зах зээлийн судалгаан дээрээ үндэслэн тухайн аргад илүү ач холбогдол өгч хувийн жин ногдуулах замаар дээрх газрын үнэлгээг 392,218,875.68 /гурван зуун ерэн хоёр сая хоёр зуун арван найман мянга найман зуун далан таван төгрөг жаран найман мөнгө/ төгрөгөөр тус тус тогтоов.

4. Тайлангийн эрх зүйн баталгаа: Үнэлгээчид бид уг хөрөнгийн эзэнтэй ямар нэг холбоогүй. Үнэлгээг хууль эрхийн актын дагуу шударга хийсэн болно. Үнэлгээний тайлан, тооцоонд хэрэглэсэн материалын үнэн зөвийг үнэлгээ хийлгэж буй байгууллага, хуулийн этгээд хариуцна. Үнийн дүнд үнэлгээний ажлын хөлс ороогүй болно.

5. Үнэлгээ хийсэн байгууллагын тодорхойлолт:

Ситико-Аудит ХХК-ийн Улсын бүртгэлийн дугаар 9011012054

Регистрийн дугаар 2112914

Үнэлгээчин  Б. Энхболд

Хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрхийн зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаар 85

Тайлантай танилцсан: / /



84