

Шинжлэх ухаан технологийн их сургууль
Мэдээлэл холбооны технологийн сургууль



ЛЕКЦ №11 **ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТИЙН** **ШИНЖИЛГЭЭ**

F.CN104
ИНЖЕНЕРИЙН ЭДИЙН ЗАСАГ
ENGINEERING ECONOMY

ХОЛБООНЫ САЛБАРЫН АХЛАХ БАГШ Ч.ОЮУ
УЛААНБААТАР

1

ХИЧЭЭЛИЙН ЗОРИЛГО:

- ОДОО ЭЗЭМШИЖ (АШИГЛАЖ) БАЙГАА ХӨРӨНГИЙГ ЦААШИД ҮРГЭЛЖЛҮҮЛЭН ҮЙЛЧИЛГЭЭНД АШИГЛАХ, ЭСВЭЛ ОДОО ШУУД ШИНЭЧЛЭН СОЛИХ ШААРДЛАГАТАЙ ЭСЭХ АСУУДЛЫГ ШИЙДВЭРЛЭХЭД ОРШИНО.

2

ХИЧЭЭЛИЙН СУРАЛЦАХУЙН ҮР ДҮНГҮҮД:

Оюутан энэ сэдвийг судалснаар дараах чадваруудтай болсон байна.

№	Суралцахуйн үр дүнгүүд	Суралцахуйн үр дүнг илэрхийлэх үйл үг	Суралцахуйн үр дүнгийн түвшин (Блумын)	CLOs хамаарал
1	Хөрөнгийн шинэчлэлтийн шинжилгээний шалтгаан	Тодорхойлох (Define)	Ойлгох	1, 3
2	Хөрөнгийн шинэчлэлтийн шинжилгээнд нөлөөлөх хүчин зүйлс	Тайлбарлах (explain)	Ойлгох Шинжлэх	1, 3
3	Хуучин ба шинэ хөрөнгийг харьцуулах аргачлал	Тодорхойлох (Define) Тайлбарлах (explain)	Хэрэглэх	1, 3

3

ХИЧЭЭЛД ХЭРЭГЛЭГДЭХ МЭРГЭЖЛИЙН НЭР ТОМЬЁОНУУД:

- MINIMUM EQUIVALENT UNIFORM ANNUAL COST (EUAC) – ҮЕ ТУТМЫН ЖИЛИЙН ХАМГИЙН БАГА ЗАРДАЛ
- PHYSICAL IMPAIRMENT (DETERIORATION) – ТӨХӨӨРӨМЖИЙН ХУУЧРАЛТ (ЭЛЭГДЭЛ)
- ALTERED REQUIREMENTS – ӨӨРЧЛӨГДСӨН ШААРДЛАГУУД
- ECONOMIC OPPORTUNITY – ЭДИЙН ЗАСГИЙН БОЛОМЖ
- ROUTINE MAINTENANCE – ТЕХНИКИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨТ ҮЙЛЧИЛГЭЭ
- OBSOLESCENCE – ХУУЧРАЛТ
- REPLACEMENT – ШИНЭЧЛЭН СОЛИХ
- CHALLENGER – ШИНЭ ХӨРӨНГӨ
- DEFENDER – ХУУЧИН ХӨРӨНГӨ
- CAPITAL RECOVERY COST – КАПИТАЛЫГ НӨХӨН СЭРГЭЭХ ҮНЭ

4

ХИЧЭЭЛИЙН АГУУЛГА

1. ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТИЙН ШИНЖИЛГЭЭНИЙ ШАЛТГААН
2. ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТИЙН СУДАЛГААНД НӨЛӨӨЛӨХ ХҮЧИН ЗҮЙЛС
3. ХУУЧИН БА ШИНЭ ХӨРӨНГИЙГ ХАРЬЦУУЛАХ АРГАЧЛАЛ

5

1. ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТИЙН ШИНЖИЛГЭЭНИЙ ШАЛТГААН (1)

- ХӨРӨНГИЙН АШИГЛАЛТЫН ОРЧИНД ЭДИЙН ЗАСГИЙН ӨӨРЧЛӨЛТИЙН УЛМААС
 - ХӨРӨНГИЙГ ШИНЭЧЛЭН СОЛИХ,
 - АШИГЛАЛТААС ХАСАХ,
 - ҮРГЭЛЖЛҮҮЛЭН АШИГЛАХ ШААРДЛАГА УРГАН ГАРДАГ.
- ЭДГЭЭР ӨӨРЧЛӨЛТИЙН ШАЛТГААН ЯНЗ БҮР БАЙЖ БОЛОХ БӨГӨӨД ЗАРИМДАА САНХҮҮГИЙН ТААГҮЙ ҮР ДҮНГ ДАГУУЛДАГ.

6

1. ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТИЙН ШИНЖИЛГЭЭНИЙ ШАЛТГААН (2)

- ИХЭНХ ХҮЧИН ЗҮЙЛСИЙГ ТООЦСОН ДАРААХ ГУРВАН ҮНДСЭН ШАЛТГААН БАЙНА:
 - **ТӨХӨӨРӨМЖИЙН ЭЛЭГДЭЛ ХУУЧРАЛТ**
 - ХӨРӨНГИЙН БОДИТ НӨХЦӨЛ БАЙДАЛД ГАРСАН ӨӨРЧЛӨЛТҮҮД ЮМ.
 - **ӨӨРЧЛӨГДӨХ ШААРДЛАГА**
 - БҮТЭЭГДЭХҮҮН, ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ЭРЭЛТ ХЭРЭГЦЭЭ ӨСӨХ, ЭСВЭЛ БУУРАХЫН ХЭРЭЭР, ЭСВЭЛ БҮТЭЭГДЭХҮҮН, ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ХЭЛБЭР, ЗАГВАР ӨӨРЧЛӨГДӨХИЙН ХЭРЭЭР ХОЛБОГДОХ ХӨРӨНГИЙГ ӨӨРЧЛӨХ, ШИНЭЧЛЭН СОЛИХ ШААРДЛАГА ҮҮСДЭГ.
 - **ТЕХНОЛОГИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ, ШИНЭЧЛЭЛТ**

7

2. ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТИЙН ШИНЖИЛГЭЭНД НӨЛӨӨЛӨХ ХҮЧИН ЗҮЙЛС (1)

- ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТИЙН СУДАЛГААНД ЗААВАЛ ТООЦОХ ЁСТОЙ ХЭД ХЭДЭН ХҮЧИН ЗҮЙЛС БАЙДАГ.
- ЭДГЭЭР ХҮЧИН ЗҮЙЛСИЙН ХУВЬД ЗӨВ ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ БАРЬСНААР ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТИЙН ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙХЭД УЧРАХ БЭРХШЭЭЛ БАГАСДАГ.
 1. ӨМНӨ НЬ ХИЙЖ БАЙСАН АЛДААГ ХҮЛЭЭН ЗӨВШӨӨРӨХ
 2. БУЦААЖ БОЛОХГҮЙ ЗАРДАЛ (НӨХӨГДӨШГҮЙ ЗАРДЛУУД)
 3. ХӨРӨНГИЙН ОДООГИЙН ҮНЭЛГЭЭ БОЛОН ХӨНДЛӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ
 4. САНАЛ БОЛГОЖ БУЙ ШИНЭЧЛЭН СОЛИХ ХӨРӨНГИЙН ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН ХУГАЦАА
 5. ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ҮЛДСЭН (ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН) ХУГАЦАА
 6. ОРЛОГЫН АЛБАН ТАТВАРЫН ТООЦООЛОЛ.

8

2.1 ӨМНӨХ ҮНЭЛГЭЭНИЙ АЛДАА

- ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТИЙН ШИНЖИЛГЭЭНИЙ ЭДИЙН ЗАСАГ ИРЭЭДҮЙ ЦАГТ ТӨВЛӨРДӨГ.
 - ЖИШЭЭЛБЭЛ, ХӨРӨНГИЙН ДАНСНЫ ҮНЭ BV НЬ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ҮНЭ MV-ЭЭС ИХ ҮЕД ҮҮСЭХ ЗӨРҮҮГ **ҮНЭЛГЭЭНИЙ АЛДАА** ГЭЖ ИХЭВЧЛЭН ТОДОРХОЙЛДОГ.
 - ИЙМ АЛДАА ХҮЧИН ЧАДАЛ (БАГТААМЖ) ХАНГАЛТГҮЙ, АШИГЛАЛТЫН ЗАРДАЛ ТООЦООЛСОН ХЭМЖЭЭНЭЭС ИХ ГАРСАН ЗЭРЭГ ҮЕД БАС БИЙ БОЛДОГ.
- ЭДГЭЭР ЗӨРҮҮНИЙ ИХЭНХ НЬ АЛДААНЫ ҮР ДҮН БИШ, ХАРИН АНХНЫ ҮНЭЛГЭЭНИЙ ҮЕД ИРЭЭДҮЙН НӨХЦӨЛ БАЙДЛЫГ УРЬДЧИЛАН ТООЦООЛОХ ЧАДВАР МУУ БАЙСАНТАЙ ХОЛБООТОЙ БАЙДАГ.

9

2.2 НӨХӨГДӨШГҮЙ ЗАРДЛУУД

- **НӨХӨГДӨШГҮЙ ЗАРДАЛ** – ТУХАЙН ХӨРӨНГИЙН BV БА MV ХОЁРЫН ХООРОНДЫН ЗӨРҮҮ.
- ШИНЭЧЛЭН СОЛИХ ТАЛААР ГАРГАЖ БАЙГАА ШИЙДВЭРТ НӨХӨГДӨШГҮЙ ЗАРДАЛ ЯМАР НЭГЭН БАЙДЛААР НӨЛӨӨЛӨХГҮЙ (*ОРЛОГЫН АЛБАН ТАТВАРТ НӨЛӨӨЛӨХӨӨС БУСАД ҮЕД*).
- ОРЛОГЫН АЛБАН ТАТВАРЫН АСУУДЛЫГ АВЧ ҮЗЭХДЭЭ ИЭЗС-НД НӨХӨГДӨШГҮЙ ЗАРДЛЫГ ОРУУЛАХ ШААРДЛАГАТАЙ.
 - ТУХАЙЛБАЛ, ПРАКТИК ДЭЭР ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТ ХИЙХ СУДАЛГААНД НӨХӨГДӨШГҮЙ ЗАРДЛЫГ БУРУУ СУДАЛЖ БОЛОВСРУУЛСАН ТОХИОЛДОЛД НОЦТОЙ АЛДАА ГАРЧ БОЛНО.

10

2.3 ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ҮНЭ БА ХӨНДЛӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ (1)

- ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ҮНИЙГ ОЙРОЛЦООГООР ТООЦООЛОХЫН ТУЛД **ХӨНДЛӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ** ГЭХ АРГЫГ АШИГЛАНА.
- ХӨНДЛӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ – АШИГЛАСАН (ХОЁР ДАХЬ) ХӨРӨНГИЙН ҮНЭН ЗӨВ, ШУДАРГА ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ҮНЭ МҮ-ИЙГ ТОГТООХЫН ТУЛД ХӨНДЛӨНГИЙН ГУРАВДАГЧ ЭТГЭЭДИЙН ГАРГАСАН ХЭТИЙН ТӨЛӨВ ЮМ.
 - ХӨНДЛӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ – ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ҮНИЙГ ТОДОРХОЙЛОХ **АЛДАГДСАН БОЛОМЖИЙН ЗАРДАЛ** ГЭЖ БАС НЭРЛЭДЭГ.
- ЭНЭ ҮНЭЛГЭЭ НЬ (ХАРАХ ӨНЦӨГ НЬ) ШИНЖЭЭЧИЙГ ШИНЭЧЛЭН СОЛИХ СУДАЛГАА ХИЙХДЭЭ ОДООГИЙН БОЛОН ИРЭЭДҮЙН МӨНГӨН УРСГАЛД АНХААРЛАА ХАНДУУЛАХЫГ ШААРДДАГ БӨГӨӨД ИНГЭСНЭЭР ӨНГӨРСӨН (НӨХӨГДӨШГҮЙ) ЗАРДАЛД АНХААРЛАА ХАНДУУЛЖ ЗОГСОХООС ЗАЙЛСХИЙДЭГ.

11

2.3 ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ҮНЭ БА ХӨНДЛӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ (2)

- ХӨНДЛӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭГ АШИГЛАЖ БАЙГАА ҮЕД ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН НИЙТ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ НЬ ТУХАЙН ҮЕИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ҮНЭ МҮ-ЭЭР ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙГ ЗАРАХГҮЙ БАЙХ ҮЕИЙН АЛДАГДСАН БОЛОМЖИЙН ЗАРДАЛ ДЭЭР ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙГ ШИНЭ ХӨРӨНГӨТЭЙ ӨРСӨЛДӨХҮЙЦ ТҮВШИНД ЗАСАХ ЗАРДЛЫГ НЭМСЭН ДҮНГ ХЭЛНЭ.
- БҮХ БОЛОМЖИТ ӨРСӨЛДӨГЧ ХУВИЛБАРУУДЫГ АВЧ ҮЗНЭ.

12

- **2.4 ШИНЭ ХӨРӨНГИЙН ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН ХУГАЦАА**
- **2.5 ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН ХУГАЦАА**
 - ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН ХУГАЦАА ИХЭВЧЛЭН НЭГ ЖИЛ БАЙДАГ.
- **2.6 ОРЛОГЫН АЛБАН ТАТВАРЫН ҮР ДАГАВАРЫН АЧ ХОЛБОГДОЛ**
 - ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТ ИХЭВЧЛЭН ЭЛЭГДЭЛ ТООЦОХ ХӨРӨНГИЙГ БОРЛУУЛСНААС ОЛСОН АШИГ БУЮУ АЛДАГДЛЫГ БИЙ БОЛГОДОГ.
 - ТИЙМЭЭС ЭНЭ ТОХИОЛДОЛД ЭДИЙН ЗАСГИЙН НАРИЙВЧИЛСАН ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙХИЙН ТУЛД СУДАЛГААГ ТАТВАРЫН ДАРААХ ДҮНГ АШИГЛАН ХИЙХ ШААРДЛАГАТАЙ.

13

3. ХУУЧИН БА ШИНЭ ХӨРӨНГИЙГ ХАРЬЦУУЛАХ АРГАЧЛАЛ (1)

- ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН ХУГАЦАА, ХАМГИЙН БАГА ЕУАС, ХУУЧИН БОЛОН ШИНЭ ХӨРӨНГИЙН ХОЁУЛАНГИЙХ НЬ ЖИЛ БҮРИЙН НИЙТ ЗАРДАЛ (АХИУЦ ЗАРДАЛ) –ЫГ МЭДЭХ НЬ ЧУХАЛ.
- ИНГЭСНЭЭР ТЭДГЭЭРИЙН ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН ХУГАЦААНЫ ҮНЭЛГЭЭ, ЗАРДАЛД ТУЛГУУРЛАН ТУС БҮРИЙН ХУВЬД ХАМГИЙН ТААЛАМЖТАЙ НӨХЦӨЛӨӨР ХООРОНД НЬ ХАРЬЦУУЛАХ БОЛОМЖТОЙ БОЛНО.

14

3. ХУУЧИН БА ШИНЭ ХӨРӨНГИЙГ ХАРЬЦУУЛАХ АРГАЧЛАЛ (2)

- АНХДАГЧ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ТООЦОО, МӨН ЖИЛИЙН ЗАРДАЛ БА ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ҮНЭ MV -ИЙН ТООЦООГ НИЙТ ЗАРДЛЫГ k ДУГААР ЖИЛИЙН PW БУЮУ PW_k -ИЙГ ТОДОРХОЙЛОХОД АШИГЛАЖ БОЛНО. ИЙМ МАЯГААР, ТАТВАРЫН ӨМНӨХ ДҮНД ТУЛГУУРЛАВАЛ:

$$PW_k(i\%) = I - MV_k(P/F, i\%, k) + \sum_{j=1}^k E_j(P/F, i\%, j)$$

- k ЖИЛ БҮРИЙН НИЙТ АХИУЦ ЗАРДАЛ TC_k

$$TC_k(i\%) = MV_{k-1} - MV_k + iMV_{k-1} + E_k$$
- ЭДГЭЭР НИЙТ АХИУЦ (ЭСВЭЛ ЖИЛЭЭС ЖИЛД) ЗАРДЛЫГ k ЖИЛИЙГ ОРУУЛАН ӨМНӨХ ЖИЛ БҮРИЙН ЕУАС-ЫГ ОЛОХОД АШИГЛАНА.
- ХӨРӨНГИЙН АШИГЛАЛТЫН ХУГАЦААНЫ ТУРШИД БИЙ БОЛСОН ХАМГИЙН БАГА ЕУАС_k ТҮҮНИЙ ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН ХУГАЦААГ ТОДОРХОЙЛДОГ.**

15

3. ХУУЧИН БА ШИНЭ ХӨРӨНГИЙГ ХАРЬЦУУЛАХ АРГАЧЛАЛ (3)

- ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН ҮЛДСЭН ХУГАЦААГ ХЭРХЭН ТОДОРХОЙЛЖ БАЙГААГААС ҮЛ ХАМААРАН ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙГ ҮРГЭЛЖЛҮҮЛЭН АШИГЛАХ ШИЙДВЭР НЬ ЗӨВХӨН ЭНЭ ХУГАЦААНЫ ТУРШ ҮРГЭЛЖЛҮҮЛЭН АШИГЛАХ ЁСТОЙ ГЭСЭН ҮГ БИШ ЮМ.
- ҮНЭН ХЭРЭГТЭЭ, ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН АХИУЦ ЗАРДАЛ (ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ НЭМЭЛТ ЖИЛД ЗАРЦУУЛАГДСАН НИЙТ ЗАРДАЛ) НЬ ХАМГИЙН САЙН ШИНЭ ХӨРӨНГИЙН ХАМГИЙН БАГА ЕУАС –ЭЭС БАГА БАЙХ ХУГАЦАА ХҮРТЭЛ ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙГ АШИГЛАХ ЁСТОЙ.

16

3. ХУУЧИН БА ШИНЭ ХӨРӨНГИЙГ ХАРЬЦУУЛАХ АРГАЧЛАЛ (4)

- ХУУЧИН БА ШИНЭ ХӨРӨНГИЙГ ХАРЬЦУУЛАХАД ДАВТАГДАХ ЧАНАРЫН ТААМАГЛАЛЫГ ХЭРЭГЛЭХ БОЛОМЖГҮЙ БОЛ ҮНИЙН САНАЛЫН ТААМАГЛАЛЫГ АШИГЛАЖ БОЛНО.
- ҮНИЙН САНАЛЫН ТААМАГЛАЛЫГ АШИГЛАЖ БАЙГАА ҮЕД БҮХ ХУВИЛБАНУУДАД СУДАЛГААНЫ ТОДОРХОЙ ҮЕИЙГ АШИГЛАДАГ.
- ҮНЭ БОЛОН ТАТВАРЫН ӨӨРЧЛӨЛТИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ХӨРӨНГИЙГ ШИНЭЧЛЭХ СУДАЛГААНД ТООЦСОН ҮЕД ҮНИЙН САНАЛЫН ТААМАГЛАЛЫГ АШИГЛАДАГ.

17

3.1 ТАТВАРЫН ДАРААХ ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН ХУГАЦАА

- ТАТВАРЫН ДАРААХ ШИНЖИЛГЭЭГ ХӨРӨНГИЙН ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН ХУГАЦААГ ТОДОРХОЙЛОХЫН ТУЛД АШИГЛАЖ БОЛНО. ҮҮНИЙ ТУЛД ОРЛОГЫН ТАТВАРЫН ҮР НӨЛӨӨГ ТООЦОХ ЗОРИЛГООР (9.1) ТЭГШИТГЭЛИЙГ ӨРГӨЖҮҮЛЭХ ЗАМААР АШИГЛАНА:

$$PW_k(i\%) = I + \sum_{j=1}^k [(1-t)E_j - td_j](P/F, i\%, j) - [(1-t)MV_k + t(BV_k)](P/F, i\%, k)$$

- ЭНЭ ТЭГШИТГЭЛ
 - (1) КАПИТАЛЫН АНХНЫ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ I (ХЭРВЭЭ ЭХЛЭЛ ХУГАЦААНААС ХОЙНО ТОХИОСОН БОЛ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН МӨНГӨН ДҮНГИЙН PW) ДЭЭР ЖИЛ БҮРИЙН ЭЛЭГДЛИЙН ШИМТГЭЛИЙН МӨНГӨН ДҮНГИЙН (d_j) ТОХИРУУЛГЫГ ХИЙСЭН k ДУГААР ЖИЛИЙН ТУРШ ГАРСАН ЖИЛИЙН ЗАРДЛЫН ТАТВАРЫН ДАРААХ PW -ИЙГ НЭМЭН, УЛМААР
 - (2) k ДУГААР ЖИЛИЙН ЭЦЭС ДЭХ ХӨРӨНГӨ УСТГАЛЫН АШИГ, ЭСВЭЛ АЛДАГДЛЫН ТАТВАРЫН ДАРААХ ҮР ДАГАВРААР ТОХИРУУЛСАН ТАТВАРЫН ДАРААХ НИЙТ ЗАРДЛЫН PW -ИЙГ ХАСАХ ЗАМААР $PW_k(i\%)$ БУЮУ k ДУГААР ЖИЛИЙН ТАТВАРЫН ДАРААХ МӨНГӨН УРСГАЛЫН (ЗАРДЛААР ИЛЭРХИЙЛСЭН ТДМУ) PW -ИЙГ ТООЦООЛДОГ.

18

3.1 ТАТВАРЫН ДАРААХ ЭДИЙН ЗАСГИЙН АШИГЛАЛТЫН ХУГАЦАА

- ДЭЭРХ ТЭГШИТГЭЛИЙГ k ДУГААР ЖИЛ БҮРИЙН ТАТВАРЫН ДАРААХ НИЙТ АХИУЦ ЗАРДАЛ $ТС_k$ -ЫГ ТООЦООЛОХОД МӨН АШИГЛАДАГ.
 - ӨӨРӨӨР ХЭЛБЭЛ, $ТС_k = (PW_k - PW_{k-1})(F/P, i\%, k)$ БАЙНА.
- ЭНЭ ТЭГШИТГЭЛИЙГ ХЯЛБАРЧИЛВАЛ

$$ТС_k(i\%) = (1 - t)(MV_{k-1} - MV_k + iMV_{k-1} + E_k) + i(t)(BV_{k-1})$$

19

ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ТАТВАРЫН ДАРААХ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ҮНЭ ЦЭНИЙГ ТООЦООЛОХ ЕРӨНХИЙ АРГАЧЛАЛ (1)

- ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ТАТВАРЫН ДАРААХ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТООЦООЛОЛ НЬ МАШ ЭНГИЙН. ХУУЧИН ХӨРӨНГӨӨ ОДОО ЗАРСАН БОЛ (0 ЖИЛ):

Жилийн эцэс, k	ТӨМУ (ВТСФ)	Элэгдэл	Татвар ноогдох орлого	Орлогын албан татварын мөнгөн урсгал	ТДМУ (АТСФ) (хэрвээ хуучин хөрөнгө зарагдсан бол)
0	MV_0	Байхгүй	$MV_0 - BV_0$	$-t(MV_0 - BV_0)$	$MV_0 - t(MV_0 - BV_0)$

20

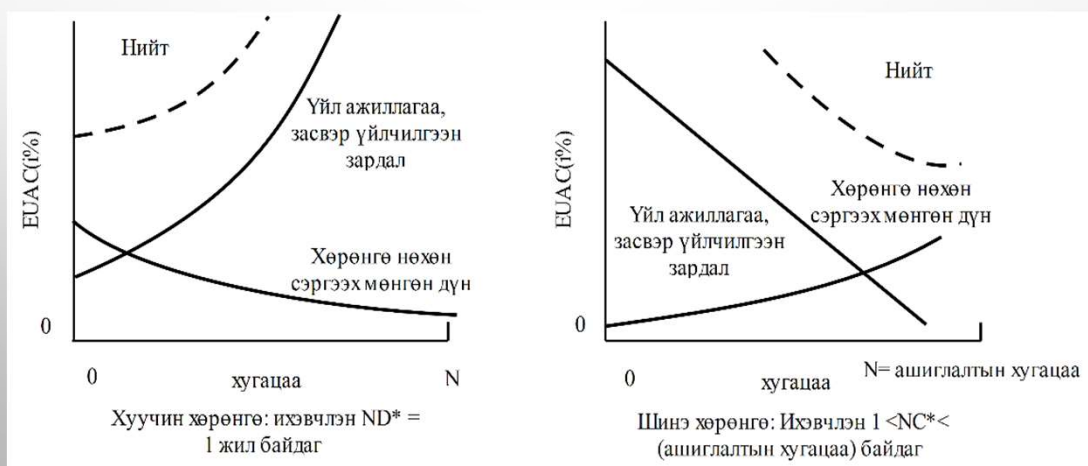
ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ТАТВАРЫН ДАРААХ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ҮНЭ ЦЭНИЙГ ТООЦООЛОХ ЕРӨНХИЙ АРГАЧЛАЛ (2)

- ХЭРВЭЭ ХӨРӨНГИЙГ ҮРГЭЛЖЛҮҮЛЭН АШИГЛАХААР ШИЙДСЭН БОЛ:

Жилийн эцэс, k	(A) ТӨМУ (BTCF)	(B) Элэгдэл	(C) Татвар ноогдох орлого	(D) = - t(C) Орлогын албан татварын мөнгөн урсгал	(E) = (A) + (D) ТДМУ (ATCF) (хэрвээ хуучин хөрөнгө зарагдсан бол)
0	$-MV_0$	Байхгүй	$-(MV_0 - BV_0)$	$-t[-(MV_0 - BV_0)] = t(MV_0 - BV_0)$	$-MV_0 + t(MV_0 - BV_0)$

21

ХУУЧИН ХӨРӨНГӨ БОЛОН ШИНЭ ХӨРӨНГӨД ЗОРИУЛСАН EUAC-ЫН НИЙТЛЭГ ЗАГВАР



22

11-Р ХИЧЭЭЛИЙН ШАЛГАХ АСУУЛТУУД:

1. ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТИЙН ШИНЖИЛГЭЭНИЙ ШАЛТГААНЫГ ТАЙЛБАРЛАНА УУ.
2. ХӨРӨНГИЙН ШИНЭЧЛЭЛТИЙН ШИНЖИЛГЭЭНД НӨЛӨӨЛӨХ 6 ХҮЧИН ЗҮЙЛИЙГ ТАЙЛБАРЛАНА УУ.
3. MV БА BV –Г ТАЙЛБАРЛАНА УУ.
4. ХУУЧИН ХӨРӨНГИЙН ТАТВАРЫН ДАРААХ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ҮНЭ ЦЭНИЙГ ТООЦООЛОХ ЕРӨНХИЙ АРГАЧЛАЛЫГ ТАЙЛБАРЛАНА УУ.
5. ХУУЧИН ХӨРӨНГӨ БОЛОН ШИНЭ ХӨРӨНГӨД ЗОРИУЛСАН ЕУАС-ЫН НИЙТЛЭГ ЗАГВАРЫГ ЗУРЖ ТАЙЛБАРЛАНА УУ.
6. $ТС_k(i\%) = MV_{k-1} - MV_k + iMV_{k-1} + E_k$ ТЭГШИТГЭЛИЙГ ТАЙЛБАРЛАНА УУ.
7. $ТС_k(i\%) = (1 - t)(MV_{k-1} - MV_k + iMV_{k-1} + E_k) + i(t)(BV_{k-1})$ ТЭГШИТГЭЛИЙГ ТАЙЛБАРЛАНА УУ.

23

АНХААРАЛ ТАВЬСАНД БАЯРЛАЛАА



24