

САНГИЙН САЙДЫН ТУШААЛЫН ТӨСӨЛ

2025 оны ... сарын ...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 7.2.2 дахь заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1.“Дуудлага худалдааны зориулалттай үнэлгээний журам”-ыг нэгдүгээр, “Дуудлага худалдааны зориулалттай үнэлгээний аргачлал”-ыг хоёрдугаар хавсралтаар тус тус баталсугай.

2.Энэхүү тушаалын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Сангийн яамны Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын газар /Б.Болормаа/-т даалгасугай.

САНГИЙН САЙД

Б.ЖАВХЛАН

Сангийн сайдын 2025 оны дугаар сарын
.....-ний өдрийн дугаар тушаалын
нэгдүгээр хавсралт

ДУУДЛАГА ХУДАЛДААНЫ ЗОРИУЛАЛТТАЙ ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЖУРАМ

Нэг.Нийтлэг үндэслэл

1.1.Энэхүү журмаар дуудлага худалдааны зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийхтэй холбоотой харилцааг зохицуулна.

1.2.Дуудлага худалдааны зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Иргэний хууль, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль, Үнэлгээний олон улсын стандарт (цаашид “ҮОУС” гэх), бусад холбогдох хууль, журам, аргачлалыг баримтална.

1.3.Дуудлага худалдааны зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 5.1.3-т заасан үндэслэлээр үнэлгээчин, үнэлгээний хуулийн этгээд (цаашид “үнэлгээчин” гэх) хийнэ.

Хоёр.Хөрөнгийн үнэлгээнд тавигдах шаардлага

2.1.Үнэлгээчин нь дараах шаардлагыг хангасан байна.Үүнд:

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

2.1.2.дуудлага худалдааны зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх үнэлгээчин нь хөрөнгийн мэргэшсэн, тэргүүлэх зэрэгтэй үнэлгээчин байх;

2.1.3.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд заасны дагуу үнэлгээний хараат бус байдлыг хангасан байх.

2.2.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 23.1.4, 23.1.5-д заасан олон улсын хөрөнгийн үнэлгээний тайлагналын стандартын дагуу мэргэжлийн байгууллагаас боловсруулан гаргасан гэрээт ажлын захидал, үнэлгээний шалгах хуудас зэрэг үлгэрчилсэн загвар, заавар, хэрэглээний тайлбар, зөвлөмжийг ашиглан хөрөнгийг үнэлнэ.

2.3.Үнэлгээчин нь бэлтгэл ажлын хүрээнд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний мэдээллийг Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн систем болон улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сан дахь мэдээлэлтэй, оюуны өмчийн хүчинтэй хугацаа, төлөвийн мэдээллийг оюуны өмчийн мэдээллийн сан, оюуны өмчийн газраас эрхлэн гаргасан албан ёсны хэвлэлийн мэдээлэлтэй тус тус тулган баталгаажуулсан байна.

2.4.Үнэлгээчин нь үл хөдлөх эд хөрөнгө, эдийн бус хөрөнгийн онцлог, тодорхой бус, нарийн төвөгтэй байдлыг харгалзан, барилгын төсөвчин, зөвлөх инженер, оюуны өмчийн итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч, холбогдох салбарын мэргэжилтнийг татан оролцуулж болно.

2.5.Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээнд хэрэглэх үнэ цэнийн суурь, үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцөл, үнэлгээний өдөр, зорилтот хэрэглэгч, үнэлгээ хийх хугацаа, үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэхтэй холбоотой гарах зардал, үнэлгээний үр дүнг

хэрэглэх нөхцөл зэрэг ажлын цар хүрээг үйлчлүүлэгчид танилцуулан гэрээт ажлын захидлаар баталгаажуулна.

2.6.Үнэлгээчин нь дуудлага худалдааны зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ тухайн хөрөнгө нь иж бүрдэл хөрөнгийн салшгүй хэсэг эсэх, хөрөнгийн бүрдлээс нь салгаж тусад нь худалдан борлуулах боломжтой эсэхийг нягталсан байна.

2.7.Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээний зүйлтэй газар дээр нь үзэж танилцан, үнэлгээний зүйлийн бүрэн бүтэн байдал, чанар байдал, цаашид зориулалтын дагуу ашиглах боломж, давуу болон дутагдалтай талыг бодитой тодорхойлсон байна.

2.8.Энэ журмын 2.7-д заасан ажлын үр дүнг баталгаажуулан шалгах хуудсыг бөглөж, захиалагч, хөрөнгийн өмчлөгч эсхүл эзэмшигч, үнэлгээчин гарын үсэг зурж баталгаажуулна.

Гурав.Дуудлага худалдааны зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх этгээд

3.1.Дуудлага худалдааны зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх этгээд (цаашид “эрх бүхий этгээд” гэх) нь хөрөнгийн үнэлгээ хийх ажлын даалгаврыг боловсруулан батална.

3.2.Ажлын даалгаварт дараах зүйлийг тусгана.Үүнд:

3.2.1.үнэлгээ хийхэд баримтлах ашиглалтын нөхцөл (үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцөл);

3.2.2.зах зээлийн, эсхүл тэгш шударга үнэ цэнийн алийг тодорхойлох;

3.2.3.үнэлгээний өдөр;

3.2.4.хөрөнгийн тодорхойлолт;

3.2.5.бусад.

3.3.Энэ журмын 3.1-д заасан ажлын даалгаврыг батлахдаа Захиргааны ерөнхий хуулийн 27 дугаар зүйлд заасны дагуу иргэн, хуулийн этгээдээс саналыг авсан байна.

3.4.Эрх бүхий этгээд нь Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 69 дүгээр зүйлийн 69.2.2, 69.2.3, 69.2.4, 69.2.5, 69.3-т заасан бичиг баримтыг хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд шаардлагатай бусад бичиг баримтын хамт үнэлгээчинд хүргүүлнэ.

3.5.Эрх бүхий этгээд нь нээлттэй зах зээлд хөрөнгийг дуудлага худалдаагаар худалдан борлуулах зорилгоор үнэлгээ хийлгэхэд зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлохыг ажлын даалгаварт тусгана. Хэрэв хаалттай зах зээлд хөрөнгийг дуудлага худалдаагаар борлуулах тохиолдолд зах зээлийн үнэ цэнэ, эсхүл тэгш шударга үнэ цэнийн алийг тодорхойлохыг ажлын даалгаварт тусгана.

3.6.Эрх бүхий этгээд нь хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлох үнэлгээний өдрийг ажлын даалгаварт тодорхой зааж өгнө.

3.7.Эрх бүхий этгээд нь зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлох ажлыг хийлгэсэн тохиолдолд хөрөнгийн давуу сул талын талаар бүрэн мэдээллийг нээлттэй зах зээлийн оролцогчдод хүргэн сурталчилгаа мэдээллийг хүргэсэн байна.

3.8.Эрх бүхий этгээд нь хөрөнгийн үнэлгээний тайланд тусгасан хөрөнгийн үнэ цэнэ, хөрөнгийг борлуулах боломжит хугацаа зэрэг мэдээллийг дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлохдоо хэрэглэнэ.

Дөрөв.Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан

4.1.Үнэлгээний тайлан нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8.2-т заасан шаардлага, ҮОУС-д нийцүүлэн бэлтгэнэ.

4.2.Хөрөнгийн үнэлгээний тайланд мэргэжлийн байгууллагын тайлангийн мэдээллийн санд бүртгүүлсэн цахим дугаарыг хэрэглэнэ.

4.3.Хөрөнгийн үнэлгээний тайланг үйлчлүүлэгчид хүлээлгэн өгснөөс хойш ажлын 5 өдрийн дотор Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 12.1.8-д заасан мэдээллийг хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн санд оруулна.

4.4.Хууль, дүрэм журмыг баримтлан үнэлгээ хийх явцад ҮОУС-д зааснаас өөр шаардлага тавигдан гажилт үүссэн тохиолдолд үнэлгээний тайланд тодруулга хийн, баримтжуулна.

Тав.Үнэлгээний үйл ажиллагаанд тавих хяналт, шалгалт

5.1.Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаандаа дотоод чанарын хяналтыг хэрэгжүүлнэ.

5.2.Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд ашигласан орц мэдээлэл болох үйлчлүүлэгчээс хүлээн авсан мэдээлэл, цуглуулсан судалгаа, нотолгоо баримт мэдээллийг үнэлгээний тайлангийн хамт архивын нэгж болгон хадгална.

5.3.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.2-т заасан нөхцөл, шаардлагыг зөрчсөн гэж үзвэл захиалагч, үйлчлүүлэгч болон зорилтот хэрэглэгч нь хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагад гомдол гарган шийдвэрлүүлнэ.

5.4.Үнэлгээний тайлантай холбоотой гомдлыг хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын дэргэдэх мэргэжлийн зөвлөл, үнэлгээчний ёс зүйтэй холбоотой гомдлыг Ёс зүйн зөвлөл хянан шийдвэрлэнэ.

* * *

Сангийн сайдын 2025 оны дугаар сарын
.....-ний өдрийн дугаар тушаалын
хоёрдугаар хавсралт

ДУУДЛАГА ХУДАЛДААНЫ ЗОРИУЛАЛТТАЙ ҮНЭЛГЭЭНИЙ АРГАЧЛАЛ

Нэг.Нийтлэг үндэслэл

1.1.Дуудлага худалдааны зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд энэхүү аргачлалыг баримтална.

Хоёр.Дуудлага худалдааны төрөл

2.1.Үнэлгээчин нь дуудлага худалдааны зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээг ажлын хамрах хүрээтэй уялдуулан дараах төрөлд нийцүүлнэ. Үүнд:

2.1.1.үнэ хаялцуулах дуудлага худалдаа;

2.1.2.албадан дуудлага худалдаа.

2.2.Үнэлгээчин нь Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 64.1-д заасныг үндэслэн дуудлага худалдааны төрлийг тодорхойлно.

Гурав.Хөрөнгийн үнэлгээ хийх ажлын үе шат

3.1.Үнэлгээчин нь үнэлгээ хийхдээ дараах үе шатыг баримтална. Үүнд:

3.1.1.үнэлгээний ажлын зорилго ба зориулалт, зориулагдсан хэрэглээнд нийцсэн үнэ цэнийн суурийг сонгож, үнэлгээний ажлын цар хүрээг тодорхойлох;

3.1.2.үнэлгээний багийн бүрэлдэхүүн, оролцоо, төлөвлөгөө, төсөв, ажлын хуваарийг боловсруулах;

3.1.3.үйлчлүүлэгчтэй гэрээ байгуулж, гэрээт ажлын нөхцөлийг тохиролцож гэрээт ажлын захидлаар баталгаажуулах;

3.1.4.хөрөнгийн үнэлгээний зүйлтэй газар дээр нь үзэж танилцан, үнэлгээний зүйлийн бүрэн бүтэн байдал, чанар, цаашид зориулалтын дагуу ашиглах боломж, давуу болон дутагдалтай тал, тухайн хөрөнгийг тусад нь салгаж дуудлага худалдаагаар худалдах боломжтой эсэхийг тодорхойлох ;

3.1.5.хөрөнгийн үнэ цэнийн тооцоолол хийх;

3.1.6.үнэлгээний үр дүнг нэгтгэн хөрөнгийн үнэлгээний тайлан, зөвлөмж бэлтгэж, үйлчлүүлэгчид хүргүүлэх.

3.2.Үнэлгээчин нь энэ аргачлалын 2.1.1-д заасан төрлөөр үнэлгээ хийх тохиолдолд “хамгийн өндөр ба хамгийн сайн”, “одоогийн ашиглалт” гэсэн үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцөлийн аль тохиромжтойг хэрэглэнэ.Үүнд:

3.2.1.“Хамгийн өндөр ба хамгийн сайн” үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцөлөөр тодорхойлсон зах зээлийн үнэ цэнэ нь хөрөнгийн ашиглалтын хэд хэдэн хувилбараар тооцоолсон хамгийн өндөр үнэ цэнийг илэрхийлнэ.

3.2.2.“Одоогийн ашиглалт” үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцөлөөр тодорхойлсон зах зээлийн үнэ цэнэ нь одоо хөрөнгийг ашиглаж байгаа нөхцөлд тохирсон үнэ цэнийг илэрхийлнэ.

3.3.Үнэлгээчин нь энэ аргачлалын 2.1.2-т заасан төрлөөр үнэлгээ хийх тохиолдолд “албадан борлуулалт”, “эрэмбэ дараатай устгалт” гэсэн үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцөлийн аль тохиромжтойг хэрэглэнэ. Үүнд:

3.3.1.“Албадан борлуулалт” үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцөлөөр тодорхойлсон зах зээлийн үнэ цэнэ нь хөрөнгийг богино хугацаанд сурталчлан борлуулах үнэ цэнийг илэрхийлнэ.

3.3.2.“Эрэмбэ дараатай устгалт” үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцөлөөр тодорхойлсон зах зээлийн үнэ цэнэ нь худалдан авагч нь төлбөрийг тодорхой хугацаанд хуваан төлөх нөхцөлд тохирсон үнэ цэнийг илэрхийлнэ.

3.4.Үнэлгээчин нь үнэлгээний зүйлийн бүрэн бүтэн байдал, чанартай байдалд дүгнэлт гаргахдаа тухайн салбарын мэргэжилтнийг татан оролцуулж болно.

3.5.Үнэлгээчин нь хөрөнгийг дуудлага худалдаагаар худалдан борлуулахад анхаарах асуудлыг судалгаа, шинжилгээнд үндэслэн тодорхойлно.

3.6.Үнэлгээний үр дүнг нэгтгэж, тайлан бэлтгэн, үйлчлүүлэгчид хүргүүлнэ.

Дөрөв.Хөрөнгийн үнэлгээ хийх хандлага, аргууд

4.1.Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ хөрөнгийн төрөл, онцлогийг харгалзан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 7 дугаар зүйлд заасан тохирох журам, аргачлалыг баримтлан үнэлгээ хийнэ.

4.2.Үнэлгээчин нь өөрийн болон бусад үнэлгээчний тодорхойлсон хөрөнгийн үнэ цэнийн мэдээллийг жиших орц мэдээлэлд ашиглахыг хориглоно.

Тав.Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан

5.1.Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн аргын сонголт, үнэлгээний үр дүнг эцэслэхэд хэрэглэсэн жинлэлт, үнэлгээний тооцоололд хэрэглэсэн гол хүчин зүйлүүдийн тодорхойлолт, тайлбар, судалгаа шинжилгээний дүгнэлт, үнэлгээний тооцооллын үндэслэл зэрэг мэдээллийг үнэлгээний тайланд тодорхой тусган тайлбарласан байна.

5.2.Үнэлгээчин нь хөрөнгийг дуудлага худалдаагаар худалдан борлуулах боломжтой эсэх, худалдан борлуулах боломжит хугацааг үнэлгээний тайланд тусгаж болно.

5.3.Үнэлгээчин нь дуудлага худалдаанд оролцогч хөрөнгийг худалдан авах эсэх талаар шийдвэр гаргахад шаардлагатай хөрөнгийн давуу болон сул талыг тусгасан бодитой мэдээллийг тайлагнасан байна.

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

5.5.Үнэлгээчин нь дуудлагаар худалдах хөрөнгийг газар дээр нь очиж биечлэн үзлэг, хэмжилт хийсэн тэмдэглэл, шалгах хуудсыг үнэлгээний тайланд хавсаргана.

5.6.Салбарын мэргэжилтнийг үнэлгээний ажилд татан оролцуулсан тохиолдолд гаргасан дүгнэлт, тодорхойлолт, мэдээлэл, нягтлах шалгалтын тайланг уг үнэлгээний тайланд хавсаргана.

* * *