

МОНГОЛ УЛСЫН САНГИЙН САЙДЫН ТУШААЛ

Журам, аргачлал батлах тухай

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.1 дэх заалтыг үндэслэн ТУШААХ нь:

1.“Санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх журам”-ыг нэгдүгээр, “Санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ыг хоёрдугаар хавсралт ёсоор тус тус баталсугай.

2.Энэхүү тушаалын хавсралтаар батлагдсан журам, аргачлалыг мөрдүүлэн, мэргэжил, арга зүйн туслалцаа үзүүлэн хяналт тавьж ажиллахыг Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институт /Б.Энхболд/-т зөвлөсүгэй.

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

4.Энэхүү тушаал батлагдсантай холбогдуулан “Аргачлал батлах тухай” Сангийн сайдын 2018 оны 207 дугаар тушаалыг хүчингүй болсонд тооцсугай.

САЙД

Б.ЖАВХЛАН

Сангийн сайдын ... оны ... дугаар
сарын ... -ны өдрийн дугаар
тушаалын нэгдүгээр хавсралт

САНХҮҮГИЙН ТАЙЛАГНАЛЫН ЗОРИУЛАЛТААР ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ ЖУРАМ

Нэг.Нийтлэг үндэслэл

1.1.Төсвийн байгууллагаас бусад аж ахуйн нэгж, байгууллагын санхүүгийн тайланд тусгагдсан хөрөнгийн үнэлгээг санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хийхтэй холбоотой харилцааг зохицуулна.

1.2.Үнэлгээчин, үнэлгээний хуулийн этгээд (цаашид хамтад нь “Үнэлгээчин” гэх) нь санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль, Үнэлгээний олон улсын стандарт (цаашид “ҮОУС” гэх), СТОУС Нягтлан бодох бүртгэлийн стандарт болон холбогдох хууль, стандарт, журамд нийцүүлэн хийнэ.

1.3.Санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хийгдэх хөрөнгийн үнэлгээнд үндсэн хөрөнгө, биет бус хөрөнгө, хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө, бизнесийн нэгдлийн үед үнийн хуваарилалт хийгдэх хөрөнгө, өр төлбөрийг хамруулна.

1.4.Үнэлгээчин нь санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар үнэлгээ хийхдээ энэ тушаалын хоёрдугаар хавсралтаар батлагдсан “Санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх аргачлал”-ыг баримтлахаас гадна Сангийн сайдын тушаалаар батлагдсан үл хөдлөх, хөдлөх эд хөрөнгө, биет бус хөрөнгө, санхүүгийн хэрэглүүрийн үнэлгээ хийх журам, аргачлалыг баримтлан үнэлгээг хийнэ.

1.5.Энэ журам, аргачлалаар тодорхойлсон хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнг аж ахуй нэгж байгууллага нь санхүүгийн тайланд тусгаж болно.

Хоёр.Хөрөнгийн үнэлгээнд тавигдах шаардлага

2.1.Үнэлгээчин нь санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар үнэлгээ хийхдээ дараах шаардлагыг хангасан байна:

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

2.1.2.өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхтэй газар, орон сууц, хашаа байшин, нийтийн эзэмшлийн байгууламж зэрэг хөрөнгөөс бусад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ мэргэжлийн байгууллагын мэргэшүүлэх сургалтад хамрагдаж, гэрчилгээ авсан байх;

2.1.3.хууль тогтоомжид заасан шаардлагыг хангасан байх.

2.2.Үнэлгээчин нь санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар үнэлгээ хийхдээ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан зарчмыг баримтлан хийнэ.

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

2.4. Үнэлгээчин нь санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар үнэлгээ хийхдээ СТОУС 13 *Бодит үнэ цэнийн хэмжилт* стандартад заасан бодит үнэ цэнийн суурийг ашиглана.

2.5. Үнэлгээчин нь үнэлгээ хийхдээ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 23.1.4, 23.1.5 дахь заалтад заасан олон улсын хөрөнгийн үнэлгээний тайлагналын стандартын дагуу мэргэжлийн байгууллагаас боловсруулан баталсан гэрээт ажлын захидал, үнэлгээний шалгах хуудас зэрэг үлгэрчилсэн загвар, заавар, хэрэглээний тайлбар, зөвлөмжийг мөрдөнө.

2.6. Үнэлгээчин нь үнэлгээний зорилго, зориулалт, хэрэглэх үнэ цэнийн суурь, үнэлгээний өдөр, үнэлгээ хийх хугацаа, үнэлгээний үр дүнг хэрэглэх нөхцөл зэрэг ажлын цар хүрээг үйлчлүүлэгчид танилцуулан гэрээт ажлын захидлаар баталгаажуулна.

2.7. Үнэлгээчин нь үнэлгээний ажлын цар хүрээг гэрээт ажлын өмнө тодорхойлж, үйлчлүүлэгчид танилцуулна.

2.8. Үнэлгээчин нь мэргэжлийн шүүн тунгаалт (professional judgement), мэргэжлийн үл итгэх үзэл (professional scepticism) дээр суурилан үнэлгээний орц мэдээллийг цуглуулах, төсөөллийг дэвшүүлэх, тохируулгыг хийсэн байна.

Гурав. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан

3.1. Үнэлгээчин хөрөнгийн үнэлгээний тайланг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8.2, 8.3-т заасан шаардлага, үнэлгээний олон улсын стандартад нийцүүлэн бэлтгэнэ.

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

3.3. Үнэлгээчин нь үнэлгээний тайланг үйлчлүүлэгчид хүлээлгэн өгснөөс хойш 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 ҮОУС-д зааснаас өөр шаардлага тавигдан гажилт үүссэн үед үнэлгээний тайланд тодруулга хийн, баримтжуулна. Энэ тохиолдолд үнэлгээний тайланд “ҮОУС-ыг мөрдсөн”, эсхүл “ҮОУС-ын дагуу гүйцэтгэсэн” гэсэн үг, хэллэг хэрэглэж болно.

3.5. Хэрэв ҮОУС-аас гажсан гажилт үүссэн үед үнэлгээний тайланд тодруулга хийгээгүй тохиолдолд “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 ажиллагаандаа чанарын хяналтын дотоод горимыг хэрэгжүүлнэ.

4.2. Үйлчлүүлэгч, захиалагч болон гуравдагч этгээд нь үнэлгээчнийг үнэлгээ хийхдээ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 13.2-т заасан нөхцөл, шаардлагыг зөрчсөн гэж үзвэл 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.

САНХҮҮГИЙН ТАЙЛАГНАЛЫН ЗОРИУЛАЛТААР ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ АРГАЧЛАЛ

Нэг.Нийтлэг үндэслэл

1.1.Төсвийн байгууллагаас бусад аж ахуйн нэгж байгууллагын хөрөнгийн үнэлгээг санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хийхдээ энэхүү аргачлалыг баримтална.

Хоёр.Үнэлгээний ажлын төрөл

2.1.Санхүүгийн тайлагналын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээний гэрээт ажил нь дараах төрөлтэй байна:

- 2.1.1.иж бүрэн үнэлгээ;
- 2.1.2.хэсэгчилсэн үнэлгээ;
- 2.1.3.тооцоолол хийх үнэлгээ.

2.2.Санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хийх үнэлгээний ажлын цар хүрээг дараах хүснэгтэд зааснаар хэрэглэнэ.

Хүснэгт 1. Үнэлгээний ажлын цар хүрээ

Үнэлгээний ажлын цар хүрээ	Хийгдэх ажил	Олж авах нотолгооны хэмжээ	Тайлагнах хэлбэр
Иж бүрэн үнэлгээ (Valuation engagement)	Үнэлгээний хандлага, арга, горимуудыг холбогдох стандартын хүрээнд хэрэглэнэ	үнэлгээний тайлан болон дүгнэлтийн үндэслэлтэй байдлыг хангах хангалттай, зохистой нотолгоо олж авна	Хууль, стандартын шаардлага хангасан үнэлгээний тайлан бэлтгэнэ
Хэсэгчилсэн үнэлгээ (Limited Scope Valuation Engagement)	Үнэлгээний хандлага, арга, горимуудыг тохиролцсон хүрээгээр хязгаарлана	гэрээт ажлын нөхцөлийн дагуу үйлчлүүлэгчээс тавьсан хязгаарлалтын хүрээнд нотолгоо олж авна	Хураангуй тайлан бэлтгэж болно
Тооцоолол хийх үнэлгээ (Calculation engagement)	Үнэлгээний хандлага, арга, үнэлгээний горимуудыг зөвхөн тооцооллын түвшинд хэрэглэнэ	зөвхөн тооцооллыг дэмжсэн нотолгоо олж авна	Тооцооллын үр дүнг харуулсан хүснэгтэн хэлбэрээр тайлагнана

2.3.Үнэлгээчин нь үнэлгээний ажлын цар хүрээг үйлчлүүлэгчийн хүртэх өгөөж, өртөг зардал, тэдгээртэй холбоотой хүлээх эрсдэлээс хамааран дараах байдлаар тодорхойлно:

2.3.1.иж бүрэн үнэлгээ хийх үед тохиромжтой гэж үзсэн үнэлгээний хандлага, арга, горимыг чөлөөтэй сонгож хэрэглэнэ;

2.3.2.хэсэгчилсэн үнэлгээ хийх үед гэрээт ажлын захидлаар тодорхойлсон үнэлгээний хандлага, арга, горимыг хэрэглэнэ;

2.3.3.тооцоолол хийх үнэлгээний ажлын үед зөвхөн тухайн тооцоололд тохиромжтой үнэлгээний хандлага, арга, горимыг хэрэглэнэ;

2.3.4.хэсэгчилсэн, эсхүл тооцоолол хийх үнэлгээ хийсэн бол үнэлгээний тайлан нь хураангуй, хүснэгтэн хэлбэрээр тайлагнана.

2.4.Хэсэгчилсэн болон тооцоолол хийх үнэлгээний ажлыг гэрээний үндсэн дээр хийх бөгөөд дараах зорилгоор хийнэ:

2.4.1.үйлчлүүлэгч аж ахуйн нэгжийн захиалгаар аливаа хөрөнгөд үнэ цэнийн бууралтын тестийн зорилгоор үнэлгээ хийх;

2.4.2.үйлчлүүлэгчийн аудиторт үнэлгээний батламж мэдэгдэл (Valuation assertion)-ийг хангахад зориулсан аудитын горим гүйцэтгэхэд туслах;

2.4.3.аудиторын үйлчлүүлэгчийн үнэлгээний тайланд аудитын горим гүйцэтгэхэд нь аудиторт туслах;

2.4.4.бизнесийн нэгдлийн үеийн үнийн хуваарилалт хийхэд зориулсан үнэлгээний ажил гүйцэтгэх.

Гурав.Хөрөнгийн үнэлгээ хийх ажлын үе шат

3.1.Үнэлгээчин нь санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ дараах үе шатыг баримтална:

3.1.1.үнэлгээний ажлын цар хүрээг тодорхойлох;

3.1.2.үнэлгээний зүйл болон бизнесийн үйл ажиллагаатай биечлэн танилцаж, үнэлгээний ажлын төлөвлөгөөг боловсруулан үйлчлүүлэгчтэй үнэлгээ хийх гэрээ байгуулж, гэрээт ажлын захидлыг баталгаажуулах;

3.1.3.тухайн үнэлгээний зүйлийн онцлогоос хамааран шаардлагатай мэдээллийг цуглуулж, судалгаа хийх;

3.1.4.цуглуулсан мэдээлэлд шинжилгээ хийх;

3.1.5.үнэлгээний хандлага, аргуудаас сонгож, хөрөнгийн бодит үнэ цэнийг үнэлгээний өдрийн байдлаар тооцоолно;

3.1.6.үнэлгээний үр дүнг нэгтгэн холбогдох үнэлгээний тайлан бэлтгэж, үйлчлүүлэгчид хүргүүлэх.

3.2.Үнэлгээчин нь гэрээт ажлын захидалд дараах зүйлсийг тусгана:

3.2.1.үнэлгээний ажлыг бодитой, төв голч байдлаар хийх мэдлэг, туршлагатай эсэх;

3.2.2.үнэлгээний ажилд бусад мэргэжилтнийг оролцуулах эсэх;

3.2.3.үнэлгээний өдөр нь бодит үнэ цэнийн хэмжилтийн өдөр, балансын өдөр, ажил гүйлгээний өдөр, үнэ цэнийн бууралтын тест хийх өдрийн аль нь болохыг үйлчлүүлэгчийн аудитортой зөвшилцөх эсэх;

3.2.4.хөрөнгийн анги бүлгийг бүхэлд нь хамруулах эсэх;

3.2.5.СТОУС Нягтлан бодох бүртгэлийн стандартад заасан хөрөнгийн хүлээн зөвшөөрөлт, хэмжилтэд тавигдах шаардлага байгаа эсэх;

3.2.6.хөрөнгөтэй холбоотой хөрөнгийн үнэ цэнэд мэдэгдэхүйц нөлөөлөх төсөөлөл, тусгай төсөөлөл байгаа эсэх;

3.2.7.үнэлгээний үр дүнгийн хэрэглээтэй холбоотой хязгаарлах нөхцөл;

3.2.8.хөрөнгийн одоогийн ашиглалт нь зах зээлийн нийтлэг оролцогчийн ашиглалтаас өөр бол зах зээлийн нийтлэг оролцогчийн зүгээс хийх байсан төсөөллийг ашиглах эсэх;

3.2.9.үндсэн хөрөнгө, биет бус хөрөнгө, хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнд “хамгийн сайн ба хамгийн өндөр ашиглалт” үнэ цэнийн урьдчилсан нөхцөлийг харгалзах эсэх;

3.2.10.үйлчлүүлэгчийн аудитортой мэдээлэл солилцох эсэх;

3.2.11.бусад.

3.3. Үнэлгээчин нь дор дурдсан мэдээллийг цуглуулан судалгаа хийнэ:

3.3.1. үнэлгээний зүйлийн өмчлөлийн эрхийн мэдээлэл (хуулийн этгээдийн дүрэм, хувьцаа эзэмшигчийн гэрээ, үнэлгээний зүйлийн өмчлөл, эзэмшлийн болон ашиглах эрх г.м.);

3.3.2. үнэлгээний зүйлийн мэдээлэл (үнэлгээ хийлгэж буй хуулийн этгээдийн бэлтгэсэн албан ёсны баримт мэдээлэл, үнэлгээний зүйлийн тодорхойлолт, чанар байдлын үнэлэлт, удирдлагатай хийсэн уулзалт ярилцлагаар цуглуулсан дотоод мэдээлэл, г.м.);

3.3.3. үнэлгээний зүйлтэй холбоотой бусад мэдээлэл;

3.3.4. эдийн засгийн, салбарын болон үнэлгээний зүйлийг арилжаалдаг үндсэн болон хамгийн давуу талтай зах зээлийн судалгаа;

3.3.5. үнэлгээний зүйлийн бодит үнэ цэнэд нөлөөлж болох хууль, эрх зүйн орчны судалгаа;

3.3.6. үнэлгээний зүйлийн зах зээлийн үнийн судалгаа;

3.3.7. бусад.

3.4. Үнэлгээчин нь цуглуулсан мэдээлэлд дараах шинжилгээг хийнэ:

3.4.1. макро эдийн засгийн, салбарын, үндсэн ба хамгийн давуу талтай зах зээлийн шинжилгээ;

3.4.2. санхүүгийн тайлангийн шинжилгээ;

3.4.3. бодит үнэ цэнийн шатлал тус бүрээрх орц мэдээллийн шинжилгээ;

3.4.4. бусад.

3.5. Үнэлгээчин нь үнэлгээний хандлага, аргыг сонгохдоо дор дурдсан хүчин зүйлсийг харгалзана:

3.5.1. сонгосон арга нь үнэлгээний зүйлтэй холбоотой ажиглаж болох орц мэдээллийг хамгийн их, үл ажиглагдах орц мэдээллийг хамгийн бага байлгах арга байх;

3.5.2. үнэлгээний зүйлийн талаарх зах зээлийн нөхцөл байдалд тохиромжтой арга байх;

3.5.3. хангалттай тоон мэдээлэл бэлэн олдоцтой байх;

3.5.4. бусад.

3.6. Санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ бодит үнэ цэнийн суурийг хэрэглэнэ.

3.7. Бодит үнэ цэнийн суурийг баримтлахдаа дараах зүйлсийг анхаарвал зохино:

3.7.1. үнэлгээний зүйлтэй ижил, төстэй зах зээл дээр ажиглах боломжтой хөрөнгө, өр төлбөрийн үнэ, эсхүл үнийн саналыг олж авахад анхаарах;

3.7.2. үнэлгээний зүйлтэй ижил, төстэй хөрөнгө, эсхүл өр төлбөрийн үнийг ажиглах буюу олж авах боломжгүй бол ажиглагдах орцуудын ашиглалтыг хамгийн их байлгах, үл ажиглагдах орцуудын ашиглалтыг хамгийн бага байлгах тийм үнэлгээний аргыг ашиглах;

3.7.3. үнэлгээний зүйлийн бодит үнэ цэнийн хэмжилт нь зах зээлд суурилсан байх ёстой учраас зах зээлд нийтлэг оролцогчдын гаргах байсан төсөөллүүд, тэдгээрийн хүлээх байсан эрсдэлийн төсөөллийг тусгасан байх;

3.7.4. үнэлгээний зүйлийн төлөв байдал, байршлыг харгалзан үзэх;

3.7.5. хэрэв тухайн үнэлгээний зүйлийг борлуулах, эсхүл ашиглахтай холбоотой ямар нэгэн хязгаарлалт тавигдсан бол тухайн хязгаарлалтыг харгалзан үзэх;

3.7.6.үнэлгээний зүйлийн хувьд зах зээлийн мэдээлэл хангалттай байх, эсхүл олдохгүй байхаас үл хамааран бодит үнэ цэнэ нь тухайн тайлагнагч аж ахуйн нэгжид хамаарах хэмжилт бус, зах зээлд суурилсан хэмжилт байх;

3.7.7.үйлчлүүлэгч аж ахуйн нэгжийн хувьд үнэлгээний зүйлтэй ижил хөрөнгийг худалдан авахад төлж буй үнэ нь орох үнэ болох учраас орох үнийг гарах үнэтэй андуурахгүй байх;

3.7.8.үнэлгээний зүйл нь дангаараа, эсхүл бүлгийн хүрээнд (бүлэг нь тайлагнах нэгж, эсхүл бизнес байж болно) бодит үнэ цэнээр хэмжигдэх эсэхийг харгалзах.

3.8.Үнэлгээчин нь хөрөнгийн одоогийн ашиглалт нь зах зээлийн нийтлэг оролцогчийн ашиглалтаас өөр бол зах зээлийн нийтлэг оролцогчийн зүгээс хийх байсан төсөөллийг ашиглан хийнэ.

3.9.Үнэлгээчин нь санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар хийх үнэлгээнд хэрэглэх зах зээлийн төсөөллийг дараах дарааллыг хийнэ:

3.9.1. тухайн үнэлгээний зүйлийн үндсэн зах зээл дээр арилжаална гэсэн төсөөлөл ашиглана. Энэ зах зээл нь үнэлгээний зүйлтэй яг адилхан хөрөнгө, өр төлбөр хамгийн их тоо хэмжээтэйгээр хамгийн их арилжаа хийгддэг зах зээл байх;

3.9.2.хэрэв үндсэн зах зээл байхгүй тохиолдолд тухайн үнэлгээний зүйлийн хувьд хамгийн давуу талтай зах зээлд арилжаална гэсэн төсөөлөл ашиглана. Хамгийн давуу талтай зах зээл нь ажил гүйлгээний зардал болон тээврийн зардлыг тохируулсны дараа тухайн үнэлгээний зүйлтэй ижил, төстэй хөрөнгийг борлуулснаар хүлээн авах мөнгийг хамгийн их байлгадаг, эсхүл ижил, төстэй өр төлбөрийг шилжүүлснээр төлөх мөнгийг хамгийн бага байлгадаг зах зээл байх;

3.9.3.хэрэв үндсэн болон хамгийн давуу талтай зах зээл байхгүй, мөн эсрэг нотолгоо байхгүй тохиолдолд үнэлгээний үйлчлүүлэгчийн хөрөнгөө борлуулах, эсхүл өр төлбөрөө барагдуулах ажил гүйлгээг ихэвчлэн хийдэг зах зээлийг үндсэн, эсхүл хамгийн давуу талтай зах зээл гэж үзэж болно.

3.10.Үнэлгээчин нь үндсэн хөрөнгө, хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө болон биет бус хөрөнгийн үнэлгээг хийх үнэлгээний хандлага, аргыг дор дурдсан дарааллын дагуу сонгон хэрэглэнэ:

3.10.1.үнэлэгдэж буй хөрөнгөтэй адил эсхүл ижил төстэй хөрөнгийн үнийн мэдээлэл зах зээл дээр хангалттай тоо хэмжээтэйгээр бэлэн олдоцтой байх тохиолдолд зах зээлийн хандлагын жиших ажил гүйлгээний аргыг сонгож үнэлэх;

3.10.2.үнэлэгдэж буй хөрөнгөтэй адил эсхүл ижил төстэй хөрөнгийн түрээсийн үнийн мэдээлэл зах зээл дээр хангалттай тоо хэмжээтэйгээр бэлэн олдоцтой бөгөөд түрээсийн зах зээлийн өгөөжийн хувийг найдвартай тооцоолох боломжтой байх тохиолдолд орлогын хандлагын тохиромжтой аргыг сонгож үнэлэх;

3.10.3.зах зээлийн хандлага болон орлогын хандлагын аргуудыг хэрэглэх практик боломжгүй бол өртгийн хандлагын шинээр нөхөн орлуулах өртгийн арга, шинээр сэргээн босгох өртгийн аргын аль тохиромжтойг сонгож үнэлэх;

3.10.4.хэрэв дээрх бүх аргын алийг нь ч сонгож үнэлэх практик боломжгүй бол өртгийн хандлагын үнийн индексэд суурилсан аргыг сонгож үнэлэх. Энэ тохиолдолд үнийн индекс нь зах зээлийн үнийн мэдээлэл, зах зээлийн одоогийн нөхцөл байдлыг тусган илэрхийлсэн эсэхийг магадална.

3.11.Үнэлгээчин нь үндсэн хөрөнгө болон биет бус хөрөнгийн үнэлгээ хийх хандлага, аргыг сонгон хэрэглэхдээ дараах зүйлсийг анхаарна:

3.11.1.дахин үнэлсэн үнэ нь үнэлгээний өдрөөрх хөрөнгийн бодит үнэ цэнээс анхны хүлээн зөвшөөрөлтөөс хойших хугацааны хуримтлагдсан элэгдэл, хорогдол ба хуримтлагдсан үнэ цэнийн бууралтыг хассан дүн байх;

3.11.2.тухайн үнэлэгдэж буй хөрөнгийн харьяалагдаж буй хөрөнгийн анги доторх хөрөнгийг бүхэлд нь, нэгэн зэрэг дахин үнэлгээнд хамруулсан байх;

3.11.3.өмнө нь дахин үнэлгээ хийхэд сонгосон үнэлгээний хандлага, аргыг дараа дараагийн үнэлгээнд тууштай хэрэглэсэн байх;

3.11.4.өмнө нь дахин үнэлгээ хийхэд сонгосон үнэлгээний хандлага, аргыг дараагийн үнэлгээнд өөрчилсөн бол үндэслэлийг оновчтой тайлбарласан байх.

Дөрөв.Үндсэн хөрөнгийн үнэлгээ

4.1.Үнэлгээчин нь санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар үндсэн хөрөнгийг үнэлэхдээ “хамгийн өндөр ба хамгийн сайн ашиглалт” нөхцөлийг хэрэглэнэ.

4.2.Үнэлгээчин нь үнэлгээний зүйлийн талаарх үйлчлүүлэгчийн хамгийн өндөр ба хамгийн сайн ашиглалтыг дараах байдлаар тодорхойлно:

4.2.1.зах зээлд нийтлэг оролцогч нь хөрөнгийн бүлгийн үнэ цэнийг хамгийн өндөр байлгах нөхцөлөөр ашигладаг байх;

4.2.2.зах зээлийн нийтлэг оролцогч нь хөрөнгийг дангаар нь ашиглах, бусад хөрөнгөтэй хамт ашиглах, бизнест ашиглах, зарж борлуулах зэргийн аль нь хөрөнгийн үнэ цэнийг хамгийн өндөр байлгах нөхцөлийг харгалзах;

4.2.3.хөрөнгийн ашиглалт нь биетээр хэрэглэх боломжтой, хууль эрх зүйн хүрээнд зөвшөөрөгдсөн, санхүүгийн хувьд хэрэгжих бололцоотой байх;

4.2.4.үйлчлүүлэгчийн хувьд үнэлгээний зүйлийг зориулалтын дагуу ашиглаж байгааг “хамгийн өндөр ба хамгийн сайн ашиглалт” хэмээн үздэг ч хөрөнгийн үнэлгээний хувьд зах зээлийн нийтлэг оролцогчийн ашиглалт нь “хамгийн өндөр ба хамгийн сайн ашиглалт” байдгийг анхаарах.

4.3.Үнэлгээчин нь энэ аргачлалын 3.10-д заасан дарааллын дагуу зах зээлийн, орлогын, өртгийн хандлагаас тохиромжтой нэг, эсхүл хэд хэдэн үнэлгээний аргыг ашиглан үндсэн хөрөнгийн бодит үнэ цэнийг тооцоолно.

4.4.Үл хөдлөх эд хөрөнгийг санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар үнэлэхдээ барилга байгууламж болон газрын үнэ цэнийг тооцон тусад нь тайлагнана.

4.5.Үнэлгээчин нь үндсэн хөрөнгийн үнэлгээний үр дүн гаргасны дараа эцсийн үр дүн нь үнэ цэнийн бууралт агуулж байх эрсдэлийг арилгах зорилгоор үнэ цэнийн бууралтын тест гүйцэтгэж болно. Энэ тохиолдолд НББОУС 36 *Үнэ цэнийн бууралт* стандартад заасан зааврыг баримтална.

4.6.Үнэлгээчин нь үндсэн хөрөнгийг санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар үнэлэхдээ дараах зүйлсийг анхаарна:

4.6.1.аж ахуйн нэгжийн өмчилсөн хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн бодит үнэ цэнийг НББОУС 40 Хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө стандарт, харин ашиглах эрхтэй хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн бодит үнэ цэнийг СТОУС 16 Түрээс стандартад заасан бодит үнэ цэнийн хэмжилтэд тавигдах шаардлагад нийцүүлэн тодорхойлох;

4.6.2.аж ахуйн нэгж, байгууллагын ашиглах эрхтэй хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийг санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар

үнэлэхдээ тухайн суурь хөрөнгө (underlying assets)-ийн бодит үнэ цэнийг бус харин хөрөнгийн ашиглах эрхийн бодит үнэ цэнийг тодорхойлох;

4.6.3.үйлчлүүлэгч нь хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийг бүрэн тохижуулсан байдлаар түрээслүүлдэг тохиолдолд түрээсийн орлого нь бүрэн тохижуулсан хөрөнгөд бүхэлд нь хамаарах учраас тохижилтод багтсан тавилга гэх мэт тусдаа үнэлэгдэж болох зүйлсийн бодит үнэ цэнийг давхардуулж тооцохгүй байх.

Тав.Биет бус хөрөнгийн үнэлгээ

5.1.Биет бус хөрөнгийг дараах тохиолдолд санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар үнэлнэ:

5.1.1.бизнесийн нэгдлийн үеийн үнийн хуваарилалтаар тодорхойлох биет хөрөнгөд ногдох бодит үнэ цэнийг тодорхойлох;

5.1.2.хөрөнгийн солилцоогоор эсхүл буцалтгүй тусламжаар авсан биет бус хөрөнгийн бодит үнэ цэнийг тодорхойлох;

5.1.3.багц бүлэг хөрөнгө байдлаар олж бэлтгэсэн хөрөнгийн худалдан авалтад төлсөн үнээс түүнд багтсан тодорхойлогдох биет бус хөрөнгийн бодит үнэ цэнийг тодорхойлох;

5.1.4.дахин үнэлгээний загвар ашиглан тайлагнах нягтлан бодох бүртгэлийн бодлоготой аж ахуйн нэгж байгууллагын биет бус хөрөнгийн ангид хамаарах хөрөнгийн үнэлгээ хийх;

5.1.5.биет бус хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын шинжилгээ хийх.

5.2.Үнэлгээчин нь биет бус хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ дараах зүйлсийг анхаарна:

5.2.1.дахин үнэлгээнд хамрагдсан биет бус хөрөнгө нь идэвхтэй зах зээлтэй байх;

5.2.2.биет бус хөрөнгийн зүйлийн хүлээгдэж буй ашиглалт, техникийн, технологийн, арилжааны болон бусад төрлийн хуучрал, хоцрогдол, мөн тохиромжтой бол оюуны өмчийн эрхийн хамгаалалт хийгдсэн байдлыг харгалзан эрхийн хамгаалалтын давуу ба сул талаас үүдэлтэй үнэ цэнийн тохируулгыг хийсэн байх;

5.2.3.дахин үнэлсэн биет бус хөрөнгийн бодит үнэ цэнийг идэвхтэй зах зээлийн үнээр лавлагаа болгон баримтжуулсан байх.

5.3.Биет бус хөрөнгөтэй ижил төстэй жиших хөрөнгийн талаар зах зээлийн мэдээлэл хангалттай тоо хэмжээтэйгээр бэлэн олдоцтой байгаа идэвхтэй зах зээлийн жишиг мэдээллийг биет бус хөрөнгийн үнэлгээнд ашиглана.

5.4.Харин дараах тохиолдолд идэвхтэй зах зээл байхгүй гэж үзнэ:

5.4.1.ижил төрлийн ажил гүйлгээний арилжаа цөөхөн (хоёр ба түүнээс цөөн) хэмжээтэй хийгдсэн байх;

5.4.2.ижил төрлийн ажил гүйлгээний жиших үнийн мэдээлэл байгаа ч тухайн ажиглан олж авсан мэдээлэл нь хуучирсан мэдээлэл байх;

5.4.3.ажиглан олж авсан жиших үнийн мэдээллийн ихэнх нь албадан борлуулалтын шинжтэй байх;

5.4.4.ажиглан олж авсан жиших үнийн мэдээллийн ихэнх нь харилцан хамаарал бүхий талуудын хооронд хийгдсэн арилжааны мэдээлэл байх.

5.5.Санхүүгийн тайлагналын зориулалтаар биет бус хөрөнгийн ашиглалтын хугацааг тогтоохдоо дараах хүчин зүйлсийг харгалзана:

- 5.5.1.үйлчлүүлэгч аж ахуйн нэгжийн хүлээж буй ашиглалтын зориулалт;
- 5.5.2.ашиглалтын хугацаанд нөлөөлж болох хууль, зохицуулалт, гэрээний заалт;
- 5.5.3.хоцрогдол, эрэлт, өрсөлдөөн, эдийн засгийн бусад хүчин зүйлс;
- 5.5.4.хөрөнгийг хадгалан авч үлдэхтэй холбоотой ирээдүйд өдөр тутам гарах зардлууд.

5.6.Үнэлгээчин нь энэ аргачлалын 3.10-д заасан дарааллын дагуу зах зээлийн, орлогын, өртгийн хандлагаас тохиромжтой нэг, эсхүл хэд хэдэн үнэлгээний аргыг ашиглан биет бус хөрөнгийн бодит үнэ цэнийг тооцоолно.

5.7.Дараах тохиолдолд биет бус хөрөнгийг дахин үнэлэхийг хориглоно:

- 5.7.1.өмнө нь биет бус хөрөнгө гэж тухайн үйлчлүүлэгч санхүүгийн тайландаа тусгаагүй биет бус хөрөнгийг;
- 5.7.2.тухайн үйлчлүүлэгч биет бус хөрөнгийг анх санхүүгийн тайланд тусгахдаа анхны өртгөөс нь өөр дүнгээр хүлээн зөвшөөрсөн биет бус хөрөнгийг.

Зургаа.Бизнесийн нэгдлийн үед үнийн хуваарилалт хийгдэх хөрөнгө, өр төлбөрийн үнэлгээ

6.1.Бизнесийн нэгдлийн үед үнийн хуваарилалт хийх хөрөнгө, өр төлбөрийн үнэлгээ хийхдээ энэхүү аргачлал болон *СТОУС 3 Бизнесийн нэгдэл* стандартыг баримтална.

6.2.Үнэлгээчин нь бизнесийн нэгдлийн үед үнийн хуваарилалтыг хийхдээ дараах үе шатыг баримтална:

- 6.2.1.бизнесийн нэгдлээр худалдан авч буй аж ахуй нэгж (цаашид “нэгдэгч” гэх)-ийг тодорхойлох;
- 6.2.2.худалдан авалтын өдрийг тодорхойлох;
- 6.2.3.худалдан авалтын үнийг тодорхойлох;
- 6.2.4.худалдан авалтын өдрөөр тодорхойлогдох (*СТОУС 3 стандартын хавсралт А Тодорхойлсон нэр томъёо*) хөрөнгө, өр төлбөрийн бодит үнэ цэнийг тодорхойлох;
- 6.2.5.худалдан авалтын үнээс тодорхойлогдох хөрөнгө, өр төлбөрийн бодит үнэ цэнийг хасаж гүүдвиллийн үнэ цэнийг тодорхойлно.

6.3.Үнэлгээчин нь энэ аргачлалын 6.2.4-д заасан бодит үнэ цэнийг дараах дарааллаар тооцоолно:

- 6.3.1.үнийн хуваарилалт хийх хөрөнгө, өр төлбөрийн жагсаалтыг бэлтгэх, эсхүл үйлчлүүлэгчээс гаргуулан авах;
- 6.3.2.худалдан авалтын гэрээнд тусгагдсан боловч нэгдэгчийн санхүүгийн тайланд тусгагдаагүй хөрөнгө, өр төлбөр байгаа эсэхийг тодорхойлох;
- 6.3.4.тодорхойлогдох хөрөнгө, өр төлбөрийн жагсаалтыг хөрөнгө, өр төлбөрийн анги, бүлгээр ялгах;
- 6.3.5.ялгасан анги, бүлэг тус бүрийн хөрөнгө, өр төлбөрийн зах зээлийн судалгаа хийх;
- 6.3.6.идэвхтэй зах зээл дээр арилжаалагддаг ижил, төстэй хөрөнгө, өр төлбөрийн зах зээлийн жиших үнэ, өгөөжийн хувь, хүүгийн хувь, нөхөлтийн хувийг тодорхойлох;
- 6.3.7.тодорхойлогдох хөрөнгө, өр төлбөрийн бодит үнэ цэнийг тооцоолох.

6.5.Худалдан авалтын гэрээгээр заавал биелүүлэх үүрэг хүлээгээгүй дараах зүйлсийг тодорхойлогдох хөрөнгө, өр төлбөрт тооцохгүй:

6.5.1.нэгдэгчийн үйл ажиллагааг зогсоохтой холбоотой зардал;

6.5.2.ажилтныг гэрээг дуусгавар болгох, өөр ажилд шилжүүлэхтэй холбоотой зардал;

6.5.3.бусад.

Долоо.Ажлын баримтжуулалт ба мэргэжлийн байдал

7.1.Үнэлгээчин нь ажлын баримтжуулалтыг үнэлгээний тайлангаар гаргасан дүгнэлтийг дэмжихэд ашиглах зорилгоор хийн, архивын нэгж бүрдүүлэн хадгална.

7.2.Ажлын баримтжуулалт нь цаасан ба цахим файл, медиа бичлэг, үйлчлүүлэгч болон гуравдагч талаас цуглуулсан баримт мэдээлэл, шинжилгээний баримтаас бүрдэнэ.

7.3.Цаасан ба цахим файл, медиа бичлэг зэрэг баримтад гэрээ, гэрээт ажлын захидал, үйлчлүүлэгчийн бэлтгэсэн баримт бичиг, үйлчлүүлэгчтэй хийсэн уулзалт, ярилцлага, тэдгээртэй харилцсан харилцааны тэмдэглэл, харилцсан цахим шуудан, дүрс бичлэг, хөрөнгөд хийсэн үзлэгийн тэмдэглэл, фото зураг, зураглал, үнэлгээчний бэлтгэсэн баримт, тооцоолол, гуравдагч талаас цуглуулсан мэдээлэл, үйлчлүүлэгчийн удирдлагын төлөөллийн захидал, үнэлгээний багийн тэмдэглэл зэрэг баримтууд багтана.

7.4.Үйлчлүүлэгч болон гуравдагч талаас цуглуулсан баримт мэдээлэлд санхүүгийн тайлан, хөрөнгийн жагсаалт, тэдгээрийн танилцуулга гэх мэт үйлчлүүлэгчээс гаргуулан авсан үндсэн баримт бичиг болон судалгааны хийхдээ цуглуулсан материал багтана.

7.5.Шинжилгээний баримтад үнэлгээний арга, хандлагын сонголт, үнэлгээнд ашиглах төсөөлөлтэй холбоотой мэргэжлийн шүүн тунгаалд, гүйцэтгэсэн шинжилгээ, тохируулга, тооцоолол, хүснэгт зэрэг тоон шинжилгээгээр илэрхийлсэн баримт болон тэдгээрийн үндэслэл, тайлбар, дүгнэлтийг агуулсан баримтууд багтана.

* * *

ТАНИЛЦУУЛГА

Утга: “Санхүүгийн тайлагналын зориулалттай үнэлгээний журам, аргачлал” батлах тухай

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.2.1-д санхүүгийн тайлагналын зориулалттай үнэлгээний журам, аргачлалыг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага батлахаар заасан байна. Дээрх заалтын дагуу тушаалын төсөл болон санхүүгийн тайлагналын зориулалттай үнэлгээний журам, аргачлалын төслийг боловсруулан хүргүүлж байна.

Санхүүгийн тайлагналын зориулалттай үнэлгээний журмын төсөлд үнэлгээний хамрах хүрээ, үнэлгээчин болон үнэлгээний тайланд тавигдах шаардлага, үнэлгээний үйл ажиллагаанд тавих хяналтын талаар тусгалаа.

Аргачлалын төсөлд санхүүгийн тайлагналын зориулалттай үнэлгээний гэрээт ажлын төрөл, түүний ялгаатай байдал, үнэлгээ хийх ажлын үе шат, дараалал, үнэлгээний явцад ашиглах орц мэдээллийг тодорхойлон судалгаа хийж, оновчтой харьцуулалт, жишилт хийх аргын талаар тодорхой тусгасан.

Мөн санхүүгийн тайлагналын зориулалттай үнэлгээг Үнэлгээний олон улсын стандартын дагуу хийх аргачлал, үнэлгээний зорилгод нийцсэн үнэ цэний суурийг тодорхойлон үнэлгээний хандлага, аргыг сонгож, тэдгээрт ашиглагдах орц мэдээллийг судалгаа шинжилгээний үндсэн дээр хэрхэн ашиглах арга зүйг тус тус зохицуулсан болно.

Захиргааны ерөнхий хуулийн 62 дугаар зүйлийн 62.2-т “Нийтийн ашиг сонирхол, хүний эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хөндөх тохиолдолд захиргааны хэм хэмжээний актын төсөлд нийтийн санаа бодлыг тусгах зорилгоор хэлэлцүүлэг зохион байгуулж, оролцох боломжоор хангах бөгөөд эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөх бүлгийн хүрээнд хэлэлцүүлэг заавал хийнэ.” гэж заасны дагуу үнэлгээчдийн хүрээнд 4 удаа хэлэлцүүлсэн. Мөн журам, аргачлалын төслийн хэлэлцүүлгийг СЯ, ММҮИ, ТЕГ, аудитын компани, аж ахуйн нэгж байгууллагын нягтлан бодогчийн төлөөллийг оролцуулсан хэлэлцүүлгийг 2023 оны 4,10 дугаар саруудад зохион байгуулсан.

Захиргааны ерөнхий хуульд заасны дагуу төслийг Сангийн яамны цахим хуудсан <https://mof.gov.mn/discussion/1843>-д 2024 оны 6 дугаар сарын 02-ны өдрөөс эхлэн байршуулсан.