

УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН  
ТАМГЫН ГАЗАР

**ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТУХАЙ  
ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ  
ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН**

Улаанбаатар хот  
2021 он

## АГУУЛГА

### УДИРТГАЛ

5

#### НЭГ. ТӨЛӨВЛӨХ ҮЕ

- |     |   |       |
|-----|---|-------|
| 1.1 | Үнэлгээ хийх шалтгааныг тодорхойлох;    | 6     |
| 1.2 | Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох;            | 7     |
| 1.3 | Үнэлгээний шалгуур үзүүлэлтийг тогтоох; | 7-9   |
| 1.4 | Үнэлгээний харьцуулах хэлбэрийг сонгох; | 9-10  |
| 1.5 | Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох;          | 10-11 |
| 1.6 | Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох.        | 12    |

#### ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

- |      |   |    |
|------|---|----|
| 2.1. | Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах;                    | 12 |
| 2.2. | Судалгааны аргаар цуглуулсан мэдээллийг боловсруулах. | 12 |

#### ГУРАВ. ҮНЭЛЭХ ҮЕ ШАТ

- |      |  |       |
|------|--|-------|
| 3.1. | Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчмын хэрэгжилтийн үнэлгээ;   | 13-16 |
| 3.2. | Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 5 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үндэслэлд хийсэн хэрэгжилтийн үнэлгээ;  | 16-18 |
| 3.3. | Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 6-11 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээ, бэлтгэл ажил, арга, аргачлал, тайлан, үйлчилгээний хөлс, үйлчлүүлэгчийн эрх, үүргийн үнэлгээ; | 18-20 |
| 3.4. | Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 12-15 дугаар зүйл. Үнэлгээчний ёс зүй, эрх, үүрэгтэй холбоотой хэрэгжилтийн үнэлгээ;  | 21-23 |
| 3.5. | Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 16 дугаар зүйл. Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн байдалд хяналт тавих зохицуулалтын хэрэгжилтийн үнэлгээ;                                       | 23-24 |
| 3.6. | Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 17-20 дугаар зүйл. Үнэлгээчний сонгон шалгаруулалт, тусгай зөвшөөрөл олгох журмын хэрэгжилтийн үнэлгээ;                                       | 24-27 |
| 3.7. | Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 21-24 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулах, тусгай зөвшөөрлийн хэрэгжилтийн үнэлгээ;   | 27-29 |
| 3.8. | Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 25-26 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагааны хэрэгжилтийн үнэлгээ;   | 29-32 |
| 3.9. | Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 27-28 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан, хариуцлагын даатгалын талаарх үнэлгээ.  | 32-33 |

**ДӨРӨВ. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТТЭЙ ХОЛБООТОЙ  
ЗАРИМ АСУУДЛЫН ТАЛААР**

4.1.	Хөрөнгийн үнэлгээний зах зээлийн жишиг үнийн тухайд;	33-34
4.2.	Шүүхийн ажиллагаанд шинжээч оролцоход тулгамдаж буй асуудлын тухайд;	34-35
4.3.	Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх үйл ажиллагаанд хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой асуудлын тухайд;	35-37
4.4.	Хөрөнгийн үнэлгээчний тусгай зөвшөөрөл, мэргэшүүлэх асуудлын тухайд.	37-38

**ТАВ. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ**

5.1.	Дүгнэлт	38-39
5.2.	Зөвлөмж	39-40

## ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

СЗХ	САНХҮҮГИЙН ЗОХИЦУУЛАХ ХОРОО
СЯ	САНГИЙН ЯАМ
ШШГЕГ	ШҮҮХИЙН ШИЙДВЭР ГҮЙЦЭТГЭХ ЕРӨНХИЙ ГАЗАР
ГХГЗЗГ	ГАЗРЫН ХАРИЛЦАА, ГЕОДЕЗИ, ЗУРАГ ЗҮЙН ГАЗАР
ММУИ	МОНГОЛЫН МЭРГЭШСЭН ҮНЭЛГЭЭЧДИЙН ИНСТИТУТ
УОУС	ҮНЭЛГЭЭНИЙ ОЛОН УЛСЫН СТАНДАРТ
ҮОУСК	ҮНЭЛГЭЭНИЙ ОЛОН УЛСЫН СТАНДАРТЫН КОНСУЛ
СТОУС	САНХҮҮГИЙН ТАЙЛАНГИЙН ОЛОН УЛСЫН СТАНДАРТ
ШГА	ШИЙДВЭР ГҮЙЦЭТГЭХ АЖИЛЛАГАА

## ХҮСНЭГТ

- Хүснэгт 1. Үнэлгээчний гаргасан ёс зүйн зөрчлийн талаар Ёс зүйн хороонд ирүүлсэн гомдол, маргааны тоо
- Хүснэгт 2. Үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтын тоо мэдээлэл
- Хүснэгт 3. Тусгай зөвшөөрөл бүхий үнэлгээчдийн тоо
- Хүснэгт 4. Тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчдийн ажиллаж буй байршил
- Хүснэгт 5. Төлбөрт хураагдсан хөрөнгийг хуульд заасан хугацаанд үнэлгээ тогтоосон эсэх талаарх тоон мэдээлэл

## ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

### УДИРТГАЛ

Манай улсын эдийн засгийн шинэ харилцааг төлөвшүүлэх асуудлын салшгүй бүрэлдэхүүн хэсэг бол хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгийн харилцаа, тэдгээрийн зах зээлийг бүрдүүлэх явдал бөгөөд үүний гол цөм нь хөрөнгийн үнэлгээний асуудал юм.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль нь 2010 оны 01 дүгээр сарын 21-ний өдөр 6 бүлэг 30 зүйлтэй, хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх зүй, зохион байгуулалтын үндсийг тогтоож, энэ чиглэлээр төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг зохицуулах зорилготойгоор батлагдаж, хэрэгжсэнээс хойш арван нэгэн жилийн хугацаа өнгөрсөн байна.

Улсын Их Хурлын Эдийн засгийн байнгын хорооноос ирүүлсэн саналын дагуу Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлийн 51.3 дахь хэсэгт "...хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийх үнэлгээг тухайн хууль тогтоомжийг дагаж мөрдсөнөөс хойш 5 жил тутамд хийх бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд дээрх хугацаанаас өмнө хийж болно." гэж заасан байх тул Улсын Их Хурлын Тамгын газраас Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн хэрэгжилтийн бодит байдалд дүн шинжилгээ хийж, гарч буй хүндрэл, бэрхшээлтэй асуудал, нийгэмд үзүүлж буй эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлэх, цаашид зохистой, үр дүнтэй хэрэгжүүлэх боломжит хувилбарыг тодорхойлох үүднээс Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан "Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал"-ын дагуу "хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ"-г **төлөвлөх, хэрэгжүүлэх, үнэлэх** гэсэн гурван үе шаттайгаар гүйцэтгэлээ.

Үнэлгээг бие даасан, хараат бус байдлаар, судалгааны арга зүйг ашиглан хийж, судалгааны дүгнэлтийг зөвхөн тухайн судалгаагаар тогтоогдсон үр дүнд үндэслэн бодитой гаргах зарчмаар гүйцэтгэсэн болно.

### 1.1. Үнэлгээ хийх шалтгаан

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль нь хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх зүй, зохион байгуулалтын үндсийг тогтоож, энэ чиглэлээр төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг зохицуулсан.

Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”-ын 3.2-т заасныг үндэслэн Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль нь 2010 онд батлагдан, мөрдөгдөж эхэлснээс хойших хугацаанд буюу хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх явцад хуулийн эрх зүйн зохицуулалт бодит байдалтай нийцээгүй, нийгмийн харилцааны өөрчлөлт хөгжлөөс хоцорсон, зайлшгүй зохицуулах ёстой харилцааг хамарч зохицуулаагүйгээс сөрөг үр дагаварууд гарах болсон зэргийг харгалзан хэрэгжилтийн үр дагаварт нь үнэлгээ хийх шаардлагатай гэж үзсэн.

Түүнчлэн уг хуулийг хэрэгжүүлэх явцад орхигдсон, давхардсан, цаг үеэ олоогүй болон хэрэгжих тогтолцоо нь бүрдээгүй зохицуулалтыг тодорхойлох зэрэг цаг үеийн хэрэгцээ шаардлагын дагуу энэхүү үнэлгээг хийсэн.

Уг хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийж буй үнэлгээ нь хуулийн хэрэгжилтийн явц дахь ололтыг бататгах, түүний хэрэгжилтийн бодит байдалд дүн шинжилгээ хийж, гарч буй хүндрэл, бэрхшээлтэй асуудал, нийгэмд үзүүлж буй эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлэх, цаашид зохистой, үр дүнтэй хэрэгжих, хэрэгжүүлэх боломжит хувилбарыг тодорхойлоход чиглэгдэнэ. Өөрөөр хэлбэл, хуулиар зохицуулсан харилцаа нь зорилгодоо хүрч чадаж байгаа эсэхийг тодорхойлох, хэрэгжилтийн явцыг тодорхойлон хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавих тогтолцоо оновчтой байгаа эсэх, хариуцлагын тогтолцоо үүргээ гүйцэтгэж байгаа эсэхийг тогтоохыг зорилго болгосон.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаан дахь нийгмийн харилцаа болон төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, үйл ажиллагааны өөрчлөлт, хөгжлөөс шалтгаалан тус хуулийн зохицуулалтыг Олон Улсын Үнэлгээний Стандартад нийцүүлэн өөрчлөн шинэчлэх, хэрэгжүүлэхэд ээдрээ түвэгтэй, нэг мөр ойлгож, хэрэглэхэд хүндрэлтэй зарим зохицуулалтуудыг засаж сайжруулах, хуулийн үйлчлэх хүрээг шинээр авч үзэх хэрэгцээ, шаардлага бий болсоор байна.

## 1.2. Үнэлгээ хийх хүрээ

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн хэрэгжилтийн байдлыг бүхэлд нь үнэлэх бөгөөд шаардлагатай зүйл, хэсгийг хүснэгтээр үзүүлбэл;

д/д	Үнэлэх бүлэг	Үнэлэх зүйл, хэсэг
1	Хоёрдугаар бүлэг Хөрөнгийн үнэлгээ хийх	4 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчим 5 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үндэслэл 6 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээ 7 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх бэлтгэл ажил 8 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх арга, аргачлал 9 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан 10 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний хөлс 11 дүгээр зүйл. Үйлчлүүлэгчийн эрх, үүрэг
2	Гуравдугаар бүлэг Үнэлгээчин	12 дугаар зүйл. Үнэлгээчний ёс зүйн дүрэм 13 дугаар зүйл. Үнэлгээчний эрх 14 дүгээр зүйл. Үнэлгээчний үүрэг 15 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийж болохгүй нөхцөл
3	Дөрөвдүгээр бүлэг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд хяналт тавих, тусгай зөвшөөрөл олгох	16 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд хяналт тавих 17 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрөл олгох журам 18 дугаар зүйл. Үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтыг зарлах 19 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчид тавих шаардлага 20 дугаар зүйл. Сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчийн бүрдүүлэх баримт бичиг 21 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулах 22 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрөл олгох, сунгах 23 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх 24 дүгээр зүйл. Тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох
4	Тавдугаар бүлэг Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага	25 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага 26 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын бүрэн эрх
5	Зургадугаар бүлэг Бусад зүйл	27 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан 28 дугаар зүйл. Үнэлгээчний хариуцлагын даатгал 30 дугаар зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

Үнэлгээ хийх хүрээг тогтоох зорилгоор Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангуулах чиг үүрэг бүхий төрийн захиргааны төв байгууллага, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ерөнхий газар, энэ чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулж буй тусгай зөвшөөрөл бүхий үнэлгээчин, хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага /Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институт/, хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэж буй иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын төлөөлөлтэй уулзаж, тандалтын судалгаа хийсний үндсэн дээр үнэлгээний хүрээг тогтоосон.

Үнэлгээ хийх явцад урьдчилан тогтоосон үнэлгээний хүрээг өргөжүүлэх, эсхүл багасгах нөхцөл байдал үүсч болно.

## 1.3. Үнэлгээний шалгуур үзүүлэлтийг тогтоох

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн холбогдох зүйл, хэсэг, заалтын хэрэгжилтийн байдлыг тогтоохдоо Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6-р хавсралтын 3.4-т заасан шалгуур үзүүлэлтээс үнэлэх зүйл, хэсэг, заалтын хэрэгжилтийг бодитойгоор илэрхийлж чадах шалгуур үзүүлэлтийг энэ үе шатанд харгалзан сонгов.

Үнэлгээ хийх ажлын төлөвлөлтийн шатанд хийгддэг шалгуур үзүүлэлтийг тогтоох зорилго нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх зүй, зохион байгуулалтын үндсийг тогтоож, энэ чиглэлээр төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг зохицуулна гэсэн зорилгоо бүрэн хангаж, зорилгодоо хүрсэн эсэхийг тогтоож, түүний хэрэгжилтийн явцыг тодорхойлох шалгуур үзүүлэлтийг сонгох ажиллагаа юм.

Аргачлалын дагуу «зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал» гэсэн үндсэн шалгуур үзүүлэлтийг үнэлгээний хамрах хүрээнд тухайн зохицуулалтын хэрэгжилтийг шалгаж чадах, тэдгээрийг хэмжих боломжтой гэдгийг харгалзан үзэж сонгож авсан болно.

Шалгуур үзүүлэлтийг сонгохдоо тухайн зүйл, хэсэг, заалтын "хэрэгжилтийг хамгийн сайнаар илэрхийлэн гаргаж ирэх" гэсэн шаардлагаар сонгосон бөгөөд тухайн хуулийн зохицуулалтад төдийлөн ач холбогдолтой бус шалгуур үзүүлэлтийг сонгоогүй болно.

д/д	Үнэлэх бүлэг	Үнэлэх зүйл, хэсэг	Шалгуур үзүүлэлт
1	Хоёрдугаар бүлэг Хөрөнгийн үнэлгээ хийх	4 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчим 5 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үндэслэл 6 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээ 7 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх бэлтгэл ажил 8 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх арга, аргачлал 9 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан 10 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний хөлс 11 дүгээр зүйл. Үйлчлүүлэгчийн эрх, үүрэг	Зорилгод хүрсэн байдал ба хэрэгжсэн байдал.  Практикт нийцэж байгаа байдал.
2	Гуравдугаар бүлэг Үнэлгээчин	12 дугаар зүйл. Үнэлгээчний ёс зүйн дүрэм 13 дугаар зүйл. Үнэлгээчний эрх 14 дүгээр зүйл. Үнэлгээчний үүрэг 15 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийж болохгүй нөхцөл	Зорилгод хүрсэн байдал ба хэрэгжсэн байдал.  Практикт нийцэж байгаа байдал.
3	Дөрөвдүгээр бүлэг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд хяналт тавих, тусгай зөвшөөрөл олгох	16 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд хяналт тавих 17 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрөл олгох журам 18 дугаар зүйл. Үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтыг зарлах 19 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчид тавих шаардлага 20 дугаар зүйл. Сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчийн бүрдүүлэх баримт бичиг 21 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулах 22 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрөл олгох, сунгах 23 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх 24 дүгээр зүйл. Тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох	Зорилгод хүрсэн байдал ба хэрэгжсэн байдал.  Практикт нийцэж байгаа байдал.  Хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал.
4	Тавдугаар бүлэг Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага	25 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага  26 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын бүрэн эрх	Зорилгод хүрсэн байдал ба хэрэгжсэн байдал.  Практикт нийцэж байгаа байдал.

			Хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал.
5	Зургадугаар бүлэг Бусад зүйл	27 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан	Зорилгод хүрсэн байдал ба хэрэгжсэн байдал.
		28 дугаар зүйл. Үнэлгээчний хариуцлагын даатгал 30 дугаар зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага	Практикт нийцэж байгаа байдал.

#### 1.4. Үнэлгээний харьцуулах хэлбэр

Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээний үндэс нь судалж буй зохицуулалтын талаарх ажиглагдаж буй болон хэмжиж болохуйц мэдээллийг цуглуулж, түүний зарим үзүүлэлтийг хооронд нь харьцуулах явдал юм.

Эрх зүйн зохицуулалтын үр нөлөөг тогтоох ажиллагаа нь практикт тухайн хуулийн үйлчлэх хүрээ, тухайн салбарт гарсан хөгжил, өөрчлөлтийг болон бусад холбогдох мэдээллийг тогтоож, тэдгээрийг хооронд нь харьцуулах ажиллагаан дээр үндэслэнэ.

Өөрөөр хэлбэл, хүчин төгөлдөр үйлчилж буй хуулийн зохицуулалтын үр дүн, үр нөлөөг зөвхөн нэг талаас нь үнэлэх учир дутагдалтай тул өмнөх үе шатанд тогтоосон шалгуур үзүүлэлт бүрд тохирсон харьцуулах хэлбэрийг сонгон үнэлгээ хийх болно.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн холбогдох зүйл, хэсэг, заалтыг үнэлэх сонгож авсан «зорилгод хүрсэн түвшин», «практикт нийцэж байгаа байдал», «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал» шалгуур үзүүлэлтүүд нь хууль хэрэгжүүлэх явцад бий болсон бодит үр дагавар нь анх хуулиар тавьсан зорилгоо хангаж чадаж байгаа эсэхийг харьцуулах аргаар буюу уг хуулийг хэрэгжүүлэгч чиг үүрэг бүхий байгууллагын тайлан, статистик, шүүхийн шийдвэр, судалгааны бүтээл зэрийг ашиглаж тодорхойлох болно.

Түүнчлэн Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн практикт хэрэгжиж буй байдлыг үнэлэхдээ хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацааг «харьцуулалтын арга»-ын тусламжтайгаар тогтоох бол «хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал»-ыг хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших тоо баримтыг «байх ёстой болон одоо байгаа» гэсэн харьцуулалтын аргыг ашиглан тогтооно.

Дээрх харьцуулалтын хэлбэрийн хүрээнд Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар тогтоосон хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх зүй, зохион байгуулалтын үндэс нь өнөөгийн өөрчлөгдөн буй эдийн засаг, нийгмийн өөрчлөлт, хөгжлийн хандлагад нийцэж байгаа эсэх, төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг хэрхэн зохицуулж байгаа болон уг хуулийн нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг судалж тогтоох юм.

д/д	Үнэлэх зүйл	Үнэлэх зүйл, хэсэг	Харьцуулах хэлбэр
1	Хоёрдугаар бүлэг  Хөрөнгийн үнэлгээ хийх	4 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчим 5 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үндэслэл 6 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээ 7 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх бэлтгэл ажил 8 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх арга, аргачлал 9 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан 10 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний хөлс 11 дүгээр зүйл. Үйлчлүүлэгчийн эрх, үүрэг	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших

2	Гуравдугаар бүлэг Үнэлгээчин	12 дугаар зүйл. Үнэлгээчний ёс зүйн дүрэм 13 дугаар зүйл. Үнэлгээчний эрх 14 дүгээр зүйл. Үнэлгээчний үүрэг 15 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийж болохгүй нөхцөл	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших Тохиолдол судлал
3	Дөрөвдүгээр бүлэг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд хяналт тавих, тусгай зөвшөөрөл олгох	16 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд хяналт тавих 17 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрөл олгох журам 18 дугаар зүйл. Үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтыг зарлах 19 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчид тавих шаардлага 20 дугаар зүйл. Сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчийн бүрдүүлэх баримт бичиг 21 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулах 22 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрөл олгох, сунгах 23 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх 24 дүгээр зүйл. Тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших Тохиолдол судлал
4	Тавдугаар бүлэг Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага	25 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага 26 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын бүрэн эрх	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших
5	Зургадугаар бүлэг Бусад зүйл	27 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан 28 дугаар зүйл. Үнэлгээчний хариуцлагын даатгал 30 дугаар зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших Тохиолдол судлал

### 1.5. Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох

Энэ үе шатанд үнэлгээ хийх зүйл, хэсэг, заалт бүр дээр тогтоосон шалгуур үзүүлэлт бүрээр тодорхой таамаглал дэвшүүлж, асуулт тавих замаар шалгуур үзүүлэлтээ томъёолох юм.

Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох хүрээнд Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар зохицуулсан зүйл тус бүрийг шалгуур үзүүлэлт бүрээр тодорхой таамаглал дэвшүүлэх буюу асуулт тавих бөгөөд таамаглал дэвшүүлэх болон асуулт тавихдаа аль болох товч, тодорхой томъёолох зарчим баримтлан ажиллалаа.

д/д	Үнэлгээний хүрээ	Шалгуур үзүүлэлтийн зорилго	Харьцуулах хэлбэр	Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол
1	4 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд зарчим баримтлах зарчим	Зорилгод хүрсэн байдал ба хэрэгжсэн байдал Практикт нийцэж байгаа байдал	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Хөрөнгийн үнэлгээний баримтлах зарчим хангагдаж чадсан уу? Уг зарчим нь цаг үетэйгээ нийцэж чадаж байгаа эсэх буюу практикт нийцэж буй байдал хэр байна вэ? Хуулийн өнөөгийн зохицуулалт нь олон улсын үнэлгээний зарчим, стандартад нийцэж байгаа эсэх?

	5 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үндэслэл			Хуулийг дагаж мөрдөх эрх зүйн орчин нөхцөл ямар түвшинд байна вэ?
	6 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээ 7 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх бэлтгэл ажил 8 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх арга, аргачлал 9 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан 10 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний хөлс 11 дүгээр зүйл. Үйлчлүүлэгчийн эрх, үүрэг			Хөрөнгийн үнэлгээ хийж буй өнөөгийн байдал ямар байна вэ?
2	12 дугаар зүйл. Үнэлгээчний ёс зүйн дүрэм 13 дугаар зүйл. Үнэлгээчний эрх 14 дүгээр зүйл. Үнэлгээчний үүрэг 15 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийж болохгүй нөхцөл	Зорилгод хүрсэн байдал ба хэрэгжсэн байдал  Практикт нийцэж байгаа байдал	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших  Тохиолдол судлал	Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар заасан дүрэм, журам, стандарт батлагдсан эсэх?
3	16 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд хяналт тавих	Зорилгод хүрсэн байдал ба хэрэгжсэн байдал	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Хөрөнгийн үнэлгээний хуулийн хэрэгжилтэд хэрхэн хяналт тавьж байна вэ?
	17 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрөл олгох журам 18 дугаар зүйл. Үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтыг зарлах 19 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчид тавих шаардлага 20 дугаар зүйл. Сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчийн бүрдүүлэх баримт бичиг	Практикт нийцэж байгаа байдал  Хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал	Тохиолдол судлал	Үнэлгээчин болон үнэлгээ хийх эрх бүхий байгууллагад тавигдах шаардлага нь өнөөгийн нөхцөлд нийцэж байгаа эсэх? Тусгай зөвшөөрөл авсан үнэлгээчин практикт хүлээн зөвшөөрөгдөж байгаа эсэх?
	21 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулах 22 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрөл олгох, сунгах 23 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх 24 дүгээр зүйл. Тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох			Хөрөнгийн үнэлгээний статистик тоо бүртгэл болон тусгай зөвшөөрөл авсан үнэлгээчний ажиллаж байгаа нөхцөл байдал ямар байна вэ?
4	25 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага	Зорилгод хүрсэн байдал ба хэрэгжсэн байдал	Хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших	Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага нь хуулийн зорилгыг хангахад дэмжлэг үзүүлсэн эсэх? Эрх, үүргийг тодорхойлсон хуулийн зохицуулалт нь практикт нийцэж байгаа эсэх?
	26 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын бүрэн эрх	Практикт нийцэж байгаа байдал  Хүлээн зөвшөөрөгдсөн байдал		
5	27 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан	Зорилгод хүрсэн байдал	Хүчин төгөлдөр үйлчилж	Үнэлгээний мэдээллийн сангийн үйл ажиллагаа

28 дугаар зүйл. Үнэлгээчний хариуцлагын даатгал	ба хэрэгжсэн байдал	эхэлснээс хойших	практикт нийцэж байна уу?
30 дугаар зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага	Практикт нийцэж байгаа байдал	Тохиолдол судлал	Үнэлгээчний буруутай үйл ажиллагаанаас болж шүүхийн шийдвэр гарсан эсэх?

## 1.6. Мэдээлэл цуглуулах аргыг сонгох

Үнэлгээ хийх шалтгаан, үнэлгээний хүрээ, тогтоосон шалгуур үзүүлэлт, харьцуулах хэлбэр, томъёолсон шалгуур үзүүлэлтүүдээс хамаарч тоон болон чанарын мэдээллийг ашиглаж дараах мэдээлэл цуглуулах аргыг ашигласан болно. Үүнд:

- **Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах.** Хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой судалгааны тайлан, статистик тоо баримт, хуулийн үзэл баримтлал, хэвлэл мэдээллийн хэрэгслийн эх сурвалж зэргийг ашигласан.
- **Холбогдох субъектүүдээс судалгаа авах.** Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангуулах чиг үүрэг бүхий төрийн захиргааны төв байгууллага, Төрийн чиг үүргийг хэрэгжүүлж байгаа мэргэжлийн байгууллага болох Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтын удирдлагатай уулзалт зохион байгуулж ярилцлагын аргаар анхан шатны болон нэмэлт мэдээлэл, тодруулга, тайлбарыг авсан. Түүнчлэн хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчин болон ШШГЕГ-ын холбогдох албан тушаалтантай уулзалт, ярилцлага зохион байгуулж, шаардлагатай чанарын болон тоон мэдээллийг цуглуулсан.

## ХОЁР. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

Төлөвлөлтийн үе шатанд сонгосон мэдээлэл цуглуулах аргыг ашиглан 2021 оны 03 дугаар сарын 10-ны өдрөөс 2021 оны 05 дугаар сарын 18-ны өдрийн хооронд хэрэгжилтийн үе шатыг хийж гүйцэтгэв. Энэ үе шатанд холбогдох төрийн байгууллагатай уулзалт ярилцлага хийж, холбогдох тоо баримт, судалгааны ажил зэргийг судалж, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн хэрэгжилтийг үнэлэхэд шаардлагатай мэдээллийг цуглуулав.

Мөн нийтлэг ашиглагддаг дээрх аргуудаас гадна баримт бичгийн судалгааны болон харьцуулалтын аргыг ашиглах, Сангийн яам, Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ерөнхий газар, Мэргэшсэн үнэлгээчдийн институт зэрэг хуулийн хэрэгжилтийг хангах чиг үүрэг бүхий төрийн болон төрийн бус байгууллагаас 36 шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд авсан албан ёсны мэдээллийг ашигласан болно.

### 2.1. Бэлэн байгаа мэдээллийг цуглуулах

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд хамаарах Монгол Улсын 9 хууль, Засгийн газрын 7 тогтоол, Сайдын 14 тушаал, Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтээс баталсан 6 дүрэм, журам зэрэг эрх зүйн баримт бичиг, хуулийн хэрэгжилтийг хангах, хяналт тавих чиг үүрэг бүхий төрийн захиргааны байгууллагаас ирүүлсэн тоон мэдээлэл зэрэг бэлэн байгаа мэдээлэлд тулгуурласан болно.

### 2.2. Судалгааны аргаар цуглуулсан мэдээлэл

Хуулийн хэрэгжилтийн явцын талаар тандалтын судалгааг Сангийн яам, Санхүүгийн зохицуулах хороо, ШШГЕГ-ын холбогдох албан тушаалтан, Монголын Мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтын удирдлага болон мэргэшсэн үнэлгээчидтэй уулзалт, ярилцлага зохион байгуулж, мэдээлэл цуглуулсан болно.

Төлөвлөх үе шатанд Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиас сонгож авсан үнэлэх зүйл, хэсэг, заалт бүрийг хэрэгжүүлэх үе шатанд олж авсан мэдээлэл дээр тулгуурлан үнэлнэ.

**3.1.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчмын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:**

Үнэлэх хэсэг	4 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчим
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Хөрөнгийн үнэлгээний баримтлах зарчим хангагдаж чадсан уу?</li> <li>- Уг зарчим нь цаг үетэйгээ нийцэж чадаж байгаа эсэх буюу практикт нийцэж буй байдал хэр байна вэ?</li> <li>- Хуулийн өнөөгийн зохицуулалт нь олон улсын үнэлгээний зарчим, стандартад нийцэж байгаа эсэх?</li> </ul>

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчим гэсэн 4 дүгээр зүйл нь үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчмыг зааснаас гадна хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах аргачлал, стандартын талаар зохицуулсан байна.

**3.1.(а) Баримтлах зарчмын тухайд:** Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1-д хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах дараах 4 зарчмыг хуульчилсан. Үүнд:

1. хараат бус байх;
2. иргэн, байгууллагын нууцыг хадгалах;
3. шударга байх;
4. хууль тогтоомжид нийцсэн байх.

Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтын бүх гишүүдийн 2018 оны 06 дугаар сарын 16-ны өдрийн хурлаар хэлэлцэн баталсан “Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн ёс зүйн дүрэм”-ийг Үнэлгээний Олон Улсын стандартын консулаас баталсан Олон Улсын Үнэлгээчдийн ёс зүйн дүрмийн агуулгад нийцүүлэн нарийвчлан тодорхойлж өгсөн байна.

Уг ёс зүйн дүрэмд хуульд заасан дээрх зарчмуудаас гадна хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд аливаа этгээд хөндлөнгөөс оролцох, үнэлгээчин хөрөнгийн үнэлгээ хийх явцад олж авсан үйлчлүүлэгчийн нууцад хамаарах мэдээллийг бусдад задруулах, өөрийн болон гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхолд нийцүүлэн ашиглахыг хориглохоор тус тус заасан байдаг.

Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдын ёс зүйн дүрэмд заасан үнэлгээчний үйл ажиллагаандаа баримтлах зарчмуудыг нарийвчилсан байдлаар, хэрхэн тодорхойлсонг авч үзвэл;

1. **Шударга байх зарчим:** Үнэлгээчин аливаа асуудалд хандахдаа хууль зүйн болон мэргэжлийн үүднээс үнэнч, шударгаар хандаж, худал, буруу, нэг талыг барьсан үнэлгээ хийж үйлчлүүлэгч болон ажил олгогчийн ашиг сонирхолд автахгүй байх. Түүнчлэн үнэлгээчний дүгнэлтийг засварлах, өөрчлүүлэх талаар шахалт дарамт үзүүлснээс шударга болон бодитой байдал алдагдахад хүрч болох тул бусдын эрхшээлд орж болзошгүй аливаа нөхцөл бий болохоос урьдчилан сэргийлж байх. Үнэлгээчин нь ямар ч нөхцөлд мэргэжлийн ёс зүйг сахин шийдвэр гаргахдаа бодит байдлыг эрхэмлэж, мэргэжлийн үйл ажиллагааны стандарттай зөрчигдөх үйлдлийн талаар үйлчлүүлэгч эсхүл дээд шатны удирдлагын зүгээс мэргэшсэн үнэлгээчинд дарамт шахалт үзүүлсэн, эсхүл биелүүлэхийг шаардсан үед асуудлыг шийдвэрлүүлэх үүднээс дээд шатны удирдлагад хандах;
2. **Мэргэжлийн ур чадвартай байх:** Үнэлгээчин аливаа нэг үйлчилгээг үзүүлэхэд өөрийн мэргэжлийн мэдлэг, чадвар, туршлага дутагдалтай гэж үзсэн тохиолдолд тухайн үйлчилгээнээс татгалзах, нарийн мэргэжлийн мэргэжилтэн шаардлагатай

тохиолдолд урьж оролцуулах, үйлчлүүлэгчийн захиалгыг цаг хугацаанд нь үр бүтээлтэйгээр гүйцэтгэж, ажлын явцын талаар үйлчлүүлэгчид байнга мэдээлнэ. Үнэлгээчин буруу зөрүү ойлголт гаргахгүй байх үүднээс үнэлгээ хийхийн өмнө үйлчлүүлэгчээс бичгээр үйлдсэн дэлгэрэнгүй мэдээлэл авах, нарийвчилсан лавлагаа судалгааг гүйцэтгэсэн байх;

3. **Бодитой /хараат бус/ байх:** Үнэлгээчний үйл ажиллагаа нь хараат бус бие даасан шинжтэй байх бөгөөд үнэлгээний үнэ, хөлстэй холбоотой дүрэмд заасан нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд түүнээс урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг авна. Түүнээс гадна үйлчлүүлэгч байгууллагаас бэлэг, дурсгалын зүйл авах, бараа, үйлчилгээг зах зээлийн үнээс доогуур худалдан авах нь үнэлгээний хараат бус байдалд нөлөөлсөн гэж үзэх, ашиг сонирхлын зөрчил гаргахаас сэргийлж ажиллах;
4. **Мэдээллийн нууцыг хадгалах:** Үнэлгээчин үйлчлүүлэгчийн мэдээллийг нууцыг чандлан хадгалж, ажил төрлийн харилцаа холбоо дууссаны дараа ч мэдээллийн нууцыг хадгалах үүрэг хүчинтэй хэвээр байна. Мэдээллийн нууцыг хадгалах гэдэгт олж авсан мэдээллийг бусадтай хуваалцахгүй байх, уг мэдээллийг хувийн эсхүл аль нэг гуравдагч этгээдийн ашиг сонирхол, давуу талд ашиглахгүй байх явдал юм. Мэдээллийн нууцыг хадгалах үүргээ зөрчсөнөөс үүсэх хариуцлагын хэм хэмжээг уг ёс зүйн дүрэмд заасан байдаг.
5. **Мэргэжлийн нэр хүнд, зан төлөвийг дээдлэх:** Институтээс тогтоосон шалгуураар мэргэжлийн үнэлгээчний зан чанар, мэдлэг, чадвар, туршлагатай болохоос гадна нийгэм, мэргэжлийн хамт олонд харуулж чаддаг байх, үнэлгээчний ёс зүйн дүрмийг биелүүлээгүй бол өөрөө хариуцлага хүлээж чаддаг, хууль тогтоомж, стандарт, аргачлалыг оновчтой сонголт хийж үнэлгээнд ашигладаг байх зэрэг болно.

Хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрлийг хувь хүнд олгодог, өнөөгийн хуулийн зохицуулалтаар тусгай зөвшөөрөлтэй иргэн дангаар болон хэд хэдэн иргэн хамтран үнэлгээний компани байгуулж, үйл ажиллагаа явуулж болох бөгөөд тухайн компанийн захирал нь мэргэшсэн үнэлгээчин биш байх тохиолдолд үнэлгээчний “хараат бус байдал” хангагдахгүй байх, хөндлөнгөөс нөлөөлөх нөхцөл байдал үүсдэг байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд заасан тусгай зөвшөөрөл олгохтой холбогдсон хуулийн зохицуулалт нь практикт хэрэгжихдээ бодит байдалд нийцээгүй, үнэлгээчний бие даасан, хараат бус шийдвэр гаргах үйл ажиллагаанд харшилсан, хөндлөнгөөс нөлөөлөх боломжийг олгосон, улмаар хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчмыг тодорхойлсон энэхүү заалт бүрэн хэрэгжих боломжийг алдагдуулах эрсдэлийг үүсгэж байна.

Түүнчлэн хуульд “хараат бус байдал” гэдэг нэр томъёог тодорхойлоогүйгээс практикт үйлчлүүлэгчээс өөрийн хүсэл, санаанд нийцсэн үнэлгээг хийгээгүйгээс үнэлгээний тайлан хүлээж аваагүй тохиолдолд үйлчилгээний хөлс өгөхгүй байх, үйл ажиллагааг үгүйсгэх зэрэг асуудал тулгардаг нь уг зарчим алдагдахад хүрдэг гэж үздэг. Ийм асуудал ялангуяа, шүүхийн байгууллага, төрийн байгууллагын захиалгаар үнэлгээ хийхэд ихэвчлэн гардаг байна.

### **3.1.(б) Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд удирдлага болгох аргачлал, стандартын талаар:**

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.4 дэх хэсэг болон 8 дугаар зүйлийн 8.1 дэх хэсэгт заасны дагуу хөрөнгийн үнэлгээчин нь үнэлгээний Олон Улсын стандартыг мөрдөж ажиллах, Олон улсын үнэлгээний стандартын хорооноос баталсан олон улсын үнэлгээний стандарт, Стандартчиллын төв байгууллагаас баталсан хөрөнгийн үнэлгээний үндэсний стандарт, аргачлалыг удирдлага болгохоор тус тус заасан байдаг.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулинд заасны дагуу Олон улсын үнэлгээний стандартын хорооноос баталсан Үнэлгээний олон улсын стандарт, Сангийн сайд, төрийн холбогдох эрх бүхий байгууллагын хамтран баталсан хөрөнгийн үнэлгээний аргачлал,



байгууллага нь хөрөнгийн үнэлгээний үндэсний стандартыг олон улсын үнэлгээний стандартын зарчим болон энэ хуульд нийцүүлэн батална.” гэж заасан байдаг.

Гэвч хууль батлагдсанаас хойш өнөөдрийг хүртэлх хугацаанд уг үндэсний стандарт батлагдаагүй 11 жил болж байгаа бөгөөд энэ нь хуулийн хэрэгжилтийг ханган ажиллах чиг үүрэг бүхий байгууллагууд тухайн стандартыг боловсруулан Стандартчилал хэмжил зүйн газарт хүргүүлж, хэрэгжилтийг ханган ажиллаагүйг илтгэж байна.

Одоо үйл ажиллагаанд мөрдөж ажиллаж байгаа олон улсын стандартыг манай улс үйл ажиллагаандаа мөрдөж ажиллахад хөрөнгийн үнэлгээний асуудал нь эрх зүйн талаасаа бус практикийн шинжтэй асуудлууд үйл ажиллагаагаа хэрэгжүүлэхэд хүндрэл үүсгэдэг байна. Тухайлбал, арилжааны мэдээлэл нээлттэй бус байх, зах зээлийн үнийн мэдээлэл хаалттай зэргээс шалтгаалан олон улсын стандартыг тэр бүр мөрдөн ажиллах боломжгүй байдаг талаар мэргэжлийн байгууллагаас ирүүлсэн мэдээлэлд дурдсан.

Нөгөө талаас үндэсний арга, аргачлал, заавар батлан мөрдүүлснээр Үндэсний стандарттай болох эхлэл тавигдана гэж мэргэжлийн байгууллага дүгнэсэн байна. Иймээс хурдацтай өөрчлөгдөж байгаа эдийн засаг болон бизнесийн харилцаанд нийцүүлэн олон улсын үнэлгээний зарчим, стандартыг өөрийн орны нөхцөлд нийцүүлэн нэвтрүүлж, хэрэгжилтийг ханган ажиллах зайлшгүй шаардлагатай байна.

### **3.2.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 5 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үндэслэлд хийсэн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:**

Үнэлэх хэсэг	5 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үндэслэл
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	- Хуулийг дагаж мөрдөх эрх зүйн орчин нөхцөл ямар түвшинд байна вэ?

Өнөөдрийн байдлаар Үнэлгээний үйл ажиллагаанд хяналт тавьж, хэрэгжүүлэгч Төрийн байгууллага, Мэргэжлийн байгууллага, хуулийн этгээд, хувь хүн оролцогчид нь байна.

Үнэлгээний үйл ажиллагаанд хяналт тавьж, хэрэгжүүлэгч хоёр төрийн байгууллага байна. Үүнд:

- 1.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль - Сангийн яам (хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөлтэй 283 иргэн)
- 2.Даатгалын мэргэжлийн оролцогчийн тухай хууль - Санхүүгийн зохицуулах хороо (даатгалын хохирлын үнэлгээний тусгай зөвшөөрөлтэй 26 компани)
- 3.Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль - Санхүүгийн зохицуулах хороо (үнэт цаасны зах зээлд бизнесийн үнэлгээ хийх зөвшөөрөлтэй 25 компани)

Сангийн яамнаас “хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл”-ийг авсан 280 иргэн хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа явуулж байна. Улсын бүртгэлийн мэдээллийн санд “хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх” үйл ажиллагааны чиглэлийг бүртгүүлсэн 159 хуулийн этгээд бүртгэлтэй байгаа хэдий ч 280 тусгай зөвшөөрөлтэй иргэн 90 гаруй компанид нь харьяалагдаж байна. Бусад компани нь тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчингүй, эсвэл үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхэлдэггүй боловч үйл ажиллагааны чиглэлдээ хөрөнгийн үнэлгээ хийхээр тусгасан байдаг байна. Тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчдийг харьяалалын бүтцээр нь авч үзвэл:

- 69 иргэн (25%) - Хөрөнгийн үнэлгээний дагнасан компанид,

- 70 иргэн (25%) – Аудит, үнэлгээний компанид,
- 38 иргэн (13%) – Төрийн байгууллагад,
- 30 иргэн (11%) – Их, дээд сургуульд багшилдаг,
- 73 иргэн (26%) – Банк, ААН байгууллагад ажиллаж байна.

Эдгээрийн дотроос төрийн байгууллагад ажиллаж буй иргэдээс бусад нь хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд оролцож байна.

Хөрөнгийн үнэлгээг үнэлгээчин болон үйлчлүүлэгч харилцан тохиролцсон, эсхүл хуульд тусгайлан заасан тохиолдолд эрх бүхий этгээдийн шийдвэрээр хийдэг байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1-т “үйлчлүүлэгч болон үнэлгээчин харилцан тохиролцсон бол хөрөнгийн үнэлгээг гэрээний үндсэн дээр хийнэ.” гэж, 6.2-т “хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээг бичгээр байгуулна.” гэж тус тус заасан байна. Мөн хуулийн 4 дүгээр 4.1.2-т “иргэн байгууллагын нууцыг хадгалах;” гэж заасны дагуу үнэлгээчид нь үнэлгээний тайлангийн талаарх мэдээллээ хуулийн хэрэгжилтийг хангах чиг үүрэг бүхий төрийн байгууллага болон ММҮИ-д ирүүлдэггүй байна. Мөн үнэлгээчдийн хийж буй үнэлгээний талаарх нэгдсэн тоон мэдээлэл улсын хэмжээнд байдаггүй байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 5 дугаар зүйлд хөрөнгийн үнэлгээ хийх үндэслэлийг тодорхойлохдоо үнэлгээчин болон үйлчлүүлэгч харилцан тохиролцож, хуульд тусгайлан заасан тохиолдолд эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр хөрөнгийн үнэлгээг хийнэ гэж заасан. Үнэлгээний нэгдсэн тоо мэдээлэл, үнэлгээ хийсэн төрөл болон бусад холбогдох тоо мэдээлэл, нарийвчилсан судалгаа байхгүй байсныг дурдах нь зүйтэй болов уу.

Өөрөөр хэлбэл, зах зээлийн эдийн засаг хөгжихийн хэрээр иргэн хуулийн этгээд нь өөрийн өмч хөрөнгийг бусдад шилжүүлэх, худалдах, барьцаалах, өрөөр тооцуулах зэргээр эдийн засгийн эргэлтэд оруулах нь нэмэгдэж байгаатай холбогдуулан эд хөрөнгөө үнэлүүлэх тоо дагаад өсч байгаа хэдий ч үнэлгээчдийн хувьд хуульд заасан хяналтын эрх зүйн зохицуулалт хангалтгүй байх, үнэлгээний олон улсын стандарт, арга, аргачлалын талаар ойлголтгүй байх, үнэлгээчний тусгай зөвшөөрөл аваагүй нягтлан бодох бүртгэлийн улсын байцаагч нь тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчний үйл ажиллагаа, хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж байгаагаас зүй зохистой үнэлэгдсэн эсэх нь эргэлзээтэй, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашиг хөндөгдөх, улмаар хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой маргааны тоо өсөхөд хүргэж байна.

Зах зээлийн үнэ цэнэ, бодит үнэ цэнэ, тэгш шударга үнэ цэнэ, зах зээлийн бодит үнэ цэнэ, хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнэ, өргөжилтийн хэмнэлтийн (синергетик) үнэ цэнэ, гэх мэтчилэн тодорхойлох хэрэгцээ хөрөнгийн үнэлгээний салбарт өргөн байдаг. Гэвч бодит байдал дээр эдгээр үнэлгээний онцлогийг иргэн, байгууллагууд мэддэггүйгээс, эсвэл үнэлгээ хийлгэсний ач холбогдлыг ойлгодоггүй, ойлгохыг хүсдэггүй, эсвэл хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэж нэмэлт зардал гаргахаас зайлсхийж үнэлгээ хийлгэдэггүй.

Өнгөрсөн 20 гаруй жилийн хугацаанд төр засаг болон эрх бүхий байгууллагын зүгээс хөрөнгийн үнэлгээний ач холбогдлыг төдийлөн ойшоохгүйгээр явж ирсэн. Хөрөнгийн зах зээл, санхүүгийн зах зээлийн үндсэн нэг элемент нь бодит үнэлгээ, мэдээллийн нэгдсэн сан бүрдүүлэх, нэгэн ижил мэдээллийг зах зээлийн оролцогчид ашигладаг байх, мэдээллийн санд дүн шинжилгээ хийж хөрөнгийн болон санхүүгийн зах зээлийн хөрөнгийн үнэлгээнд шаардлагатай мэдээллийг боловсруулах, зарлах асуудал орхигдсон гэж мэргэжлийн байгууллага дүгнэсэн байна.

Үүний улмаас үнэлгээ хийхийг шаарддаггүй, үнэлгээ хийлгэх хэрэгцээ байхгүй, гагцхүү шүүх маргаан бий болоход л шинжээчээр томилон үнэлгээ хийлгэх, хохирол үүсвэл үнэлгээ хийлгэх, хөрөнгө оруулалт татахад үнэлгээ хийлгэх, санхүүгийн тайлан бүртгэлд СТОУС-ыг хэрэгжүүлэхийн тулд үнэлгээ хийлгэдэг болсон. Үнэлгээчний хэрэгцээ нэгэн цаг үед буурсан, үнэлгээчин болох иргэдийн сонирхол буурсан нь зах зээл байхгүй, зах зээл хумигдсантай

шууд холбоотой байдаг. Үүнийг сонгон шалгаруулалтад оролцох сонирхолтой иргэдийн тооноос харах боломжтой.

**3.3. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 6-11 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээ, бэлтгэл ажил, арга, аргачлал, тайлан, үйлчилгээний хөлс, үйлчлүүлэгчийн эрх, үүргийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:**

Үнэлэх хэсэг	6 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээ 7 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх бэлтгэл ажил 8 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийх арга, аргачлал 9 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан 10 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний хөлс 11 дүгээр зүйл. Үйлчлүүлэгчийн эрх, үүрэг
Томъёолсон шалгуур үзүүлэлт	- Хөрөнгийн үнэлгээ хийж буй өнөөгийн нөхцөл байдал ямар байна вэ? ✓ Хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээний ерөнхий нөхцөл /загвар жишээ/, уг гэрээний хэрэгжилт өнөөгийн нөхцөлд ямар байна вэ? Үнэлгээ хийх гэрээнд хуульд заасан нөхцөлүүдийг хэрхэн тусгасан эсэх? ✓ Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан, архивын нэгж нэгдсэн журмаар хаана хадгалагдаж байна вэ? Энэ талаар баримталдаг дүрэм, журам байна уу? ✓ Хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ үнэлгээчин хуульд заасан бэлтгэл ажлыг хангаж ажилладаг эсэх, энэ талаар нэгдсэн хяналт байдаг уу? ✓ Үнэлгээчин хөрөнгийн үнэлгээ хийх төлөвлөгөө хуваарийг боловсруулдаг эсэх? Эсхүл ММҮИ-ээс энэ төрлийн төлөвлөгөө баталдаг эсэх? Ер нь үнэлгээчнийг үнэлгээ хийхэд институт ямар үүрэгтэйгээр оролцдог вэ? ✓ Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд хичнээн нэгдсэн болон салбарын арга, аргачлал мөрддөг, энэхүү аргачлалыг хаанаас баталдаг, институт ямар үүрэгтэй байдаг. Үйлчилгээний хөлс, тарифын талаар, тогтоосон үнэ хөлс байдаг эсэх талаар?

Тайлангийн жишиг загварын тухайд: ММҮИ-ийн Удирдах Зөвлөлийн 2015 оны 10 дугаар сарын 15-ны өдрийн хурлаар “Үнэлгээний тайлангийн жишиг загвар”-ыг батлан, үйл ажиллагаандаа ашиглаж байна. Үнэлгээний тайлангийн жишиг нь хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн агуулга, түүнд хэрэглэсэн арга хандлага, ашиглагдсан судалгаа, мэдээлэл, хийсэн тооцоолол, архивлалт, хадгалалтад тавигдах шаардлагыг тусгасан, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 9 дүгээр зүйл, ҮОУС 103 Тайлагнал бусад холбогдох эрх зүйн баримт бичигт нийцүүлэн гаргасан эрх зүйн баримт бичиг юм.

Энэхүү тайлангийн жишиг нь гишүүн үнэлгээчдийн үнэлгээний тайлангийн чанарын нэгдмэл байдлыг хангах, түүнд тавих чанарын хяналт, улмаар гишүүн үнэлгээчдийн ажлын чанарыг дээшлүүлэхэд ашиглаж байгаа бөгөөд тайлангийн жишгийг ММҮИ-ын бүх гишүүн үнэлгээчин, гишүүн үнэлгээний компаниуд дагаж мөрдөж байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний тайланд чанарын хяналтыг хийх, хуулийн этгээдийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих зайлшгүй шаардлагатай байдаг. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд энэхүү харилцааны эрх зүйн зохицуулалтыг тусгайлан, нарийвчлан зохицуулаагүй боловч Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.1-т нягтлан бодох бүртгэлийн болон аудитын тухай хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавих эрх бүхий улсын байцаагч байна гэж заасан байдаг. Мөн Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.22-т нягтлан бодох бүртгэлийн улсын байцаагч Зөрчлийн тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлийн 11.27-д заасны дагуу хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуультай холбоотой зөрчлийг шалган шийдвэрлэхээр заажээ.

Энэ нь хөрөнгийн үнэлгээний талаар дадлага туршлага багатай нягтлан бодох бүртгэлийн улсын байцаагч нь үнэлгээний тусгай зөвшөөрөлтэй мэргэшсэн үнэлгээчний үйл

ажиллагаа, хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж байгаа нь хууль хоорондын уялдаа, хийдэл, зөрчил байгааг илтгэж цаашид уг хийдэл, зөрчлийг арилгах шаардлагатай болно.

Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан, архивын нэгжийг хэрхэн хадгалах талаар Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн ёс зүйн дүрмийн 4.4-т “Ажил дууссаны дараа үнэлгээчид ажил тус бүрээр нээсэн цаасан буюу электрон хэлбэрийн ажлын тусгай хавтсанд бүх бичгэн тайлан, шуудан тэмдэглэлийн үнэн зөв хуулбар, үнэлгээний лавлагаажсан санал, бодит харьцуулалт, тооцоолол зэрэг ашиглагдсан мэдээллийг 5-аас доошгүй жилийн хугацаанд хадгална” гэж заасны дагуу архивлан хадгалдаг байна.

Иргэний хуулиар зохицуулсан гэрээний харилцаагаар хөрөнгийн үнэлгээний гэрээ зохицуулагдаж байгаа бөгөөд тулгарч буй гол бэрхшээл нь гэрээний төлбөрийн харилцаа байдаг. Ихэнхдээ үнэлгээний тайланг хүлээлгэн өгсний үлдэгдэл төлбөрийг төлөхөөр зохицуулагддаг тул практикт үнэлгээний тайлангаа авсан үйлчлүүлэгч үлдэгдэл төлбөрөө төлөхгүй байх явдал нэлээдгүй гарсаар байна. Мөн хууль, шүүхийн байгууллагын тогтоол, шийдвэрээр хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн тохиолдолд үнэлгээний төлбөрөө авч чадахгүй хохирох тохиолдол түгээмэл байна. Учир нь шүүхийн олон шатны шат дамжлагын явцад шинжээчийн төлбөр орхигдох, мартагдах, үнэлгээчинд төлөгдөхгүй байх нь практикт түгээмэл байна.

*Үйлчилгээний хөлсний жишиг үнийн талаар:* Сангийн сайдын 2010 оны 112 тоот тушаалын 2 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Хөрөнгийн үнэлгээний ажлын болон мэргэжлийн зөвлөлийн үйлчилгээний хөлсний жишиг, түүнийг хэрэглэх журам”-аар Хөрөнгийн үнэлгээний ажлыг эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр гүйцэтгэхэд үнэлгээний ажлын үйлчилгээний хөлсийг энэхүү жишгээр мөрдөн ажиллаж байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний ажлын үйлчилгээний хөлсний нэг цагийн хөлсний доод жишгийг 10.0-30.0 мянган төгрөгөөр тогтоож байна. Үнэлгээний ажлын хөлсийг 2010 онд цагийн 10.0-30.0 мянган төгрөг гэж баталснаас хойш шинэчлээгүй байна. Үнэлгээний ажлын нэг цагийн хөлсний хэмжээг тогтоохдоо хөрөнгийн үнэлгээний тухайн ажлын шинж байдал, үүсэж болох эрсдэл, хүлээх хариуцлага, үнэлгээ хийхээр тогтоосон хугацаа зэргийг харгалзана. Магадалгаа хийсэн нэг цагт ажлын хөлс 10.0 мянган төгрөг байхаар журамлан зохицуулснаар хэрэгжиж байна.

Төрийн зарим чиг үүргийг хэрэгжүүлэх хүрээнд иргэн, байгууллагаас ирүүлсэн гомдлыг ихэнх тохиолдолд ММҮИ өөрийн зардлаар санхүүжүүлэн шинжээч томилон тайланд экспертиз хийх байдлаар шийдвэрлэж байна. Төрийн байгууллагаас шилжиж ирсэн өргөдөл, гомдлыг шийдвэрлэхтэй холбоотой үйлчилгээний төлбөрийн харилцааг зохицуулах шаардлага тулгардаг бөгөөд Төрийн эрх бүхий байгууллагын зүгээс энэ чиглэлд үйл ажиллагааны дэмжлэг зайлшгүй шаардлагатай байгаа талаар мэргэжлийн байгууллагатай хийсэн ярилцлагад дурдсан.

*Арга, аргачлалын талаар:* Хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2-т Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь дангаараа, эсхүл төрийн холбогдох эрх бүхий байгууллагатай хамтран тухайн хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, зориулалтад нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг баталж, мөрдүүлэхээр заасан. Сангийн яамнаас ирүүлсэн мэдээллээр дараах аргачлалыг мөрдүүлэн ажиллаж байна. Үүнд:

1. Сангийн сайдын 2010 оны 112 дугаар тушаалын 1 дүгээр хавсралтаар “Хөрөнгийн үнэлгээчнийг сонгон шалгаруулж эрх олгох, тусгай зөвшөөрлийг сунгах журам”-ыг, 2-р хавсралтаар “Хөрөнгийн үнэлгээний ажлын болон мэргэжлийн зөвлөлийн үйлчилгээний хөлсний жишиг, түүнийг хэрэглэх журам”-ыг, 3-р хавсралтаар “Хөрөнгийн үнэлгээчний хувийн тэмдэг, түүнийг хэрэглэх журам”-ыг, 4-р хавсралтаар “Мэргэжлийн зөвлөлийн бүрэлдэхүүн, ажиллах журам”-ыг батлан мөрдөн ажиллаж байна.

2. Сангийн сайд, СЗХ-ны даргын хамтарсан 2011 оны 274/240 тушаалаар “Бизнесийн үнэлгээний аргачлал”-ыг баталсан.
3. Сангийн сайдын 2018 оны 08 дугаар сарын 07-ны өдрийн 207 дугаар тушаалаар 10 хавсралт бүхий аргачлалыг батлуулсан. Аргачлалын 1 дүгээр хавсралтаар “Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ, бүртгэлийг нягтлан бодох бүртгэлийн дансанд тусгах аргачлал”, 2 дугаар хавсралтаар “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ”-г, 3 дугаар хавсралтаар “Инженерийн байгууламжийн нэгж хүчин чадлын үнэлгээ”-г, 4 дүгээр хавсралтаар “Барилга байгууламжийн үнэлгээг нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлээр тооцох итгэлцүүр”-ийг, 5 дугаар хавсралтаар “Нийтийн эзэмшлийн байгууламжийн нэгж хүчин чадлын үнэлгээ” зэргийг тус тус баталсан. Тус аргачлалыг төрийн болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийн үл хөдлөх хөрөнгийг дахин үнэлэхэд ашигласан.
4. Сангийн сайд, БХБ-ын сайдын хамтарсан 2020 оны 202/196 тушаалаар “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын үнэлгээний аргачлал”-ыг батлуулан мөрдөн ажиллаж байна.
5. 2019-2020 онд Сангийн яамнаас Дэлхийн банкны төслөөр “Бизнесийн үнэлгээний аргачлалын төсөл”, “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалын төсөл”, “Санхүүгийн хэрэглүүрийн аргачлалын төсөл” зэрэг аргачлалуудыг мэргэжлийн байгууллагатай хамтран боловсруулаад байна.

Сангийн яамнаас 2021 онд “Хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний аргачлал”, “Санхүүгийн тайлагналын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”, “Мэдээллийн санг хөгжүүлэх” төслийг хэрэгжүүлэхээр төлөвлөн ажиллаж байгаа талаар ирүүлсэн мэдээлэлд дурдсан байна.

Харин мэргэжлийн байгууллагатай хийсэн уулзалт, ярилцлагын хүрээнд өнгөрсөн 10 жилийн хугацаанд Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд шаардлагатай цөөн хэдэн аргачлалаас бусад нь батлагдаагүй бөгөөд өнгөрсөн хугацаанд хэдэн хэдэн аргачлалыг боловсруулсан боловч хууль, эрх зүйн зөрчилтэй байдал, үнэлгээний талаар төрийн холбогдох байгууллагуудын ойлголт, мэдлэг дутмаг байдлаас болж батлуулахад ихээхэн бэрхшээлтэй тулгардаг талаар дурдсан. Жишээлбэл,

- 2014 онд үл хөдлөх эд хөрөнгийг татварын зориулалтаар үнэлэх аргачлалыг НЗДТГ, Нийслэлийн татварын газар, институтийн оролцоотойгоор боловсруулсан боловч үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1-д заалт болон үнэлгээний нийтлэг мөрдөгдөж буй зарчимтай зөрчилдсөнөөр батлагдаагүй байна. Учир нь Олон улсад татварын зориулалттай үнэлгээний үнэ цэнийн суурь нь зах зээлийн үнэ цэнэ байдаг бол санхүүгийн тайлагналын зориулалттай үнэлгээний үнэ цэнийн суурь нь бодит үнэ цэнэ байдаг. Санхүүгийн тайлан бүртгэлд тусгагдсан дүнгээс үл хөдлөх эд хөрөнгийн татвар авах нь үнэлгээний зарчимд нийцдэггүй.
- 2015 онд газрын үнэлгээний аргачлалыг газрын ашиглалтын 11 зориулалтаар үнэлэх аргачлалыг ГХГЗЗГ-ын захиалгаар боловсруулсан нь мөн батлагдаагүй байна.

ММҮИ-ээс хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг боловсруулах, батлуулахад дараах бэрхшээл тулгардаг талаар мэдээлэлд ирүүлсэн.

- Хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалд мэргэжлийн үнэлгээчдийг арга зүйгээр хангахаасаа илүүтэйгээр төрийн холбогдох байгууллагын мэргэжилтэн ойлгодог байх, ашигладаг байх шаардлагыг тавьдаг буюу олон улсад хөрөнгийн үнэлгээнд тавигддаг нийтлэг шаардлагаас ялгаатай нөхцөлийг тавьдаг. Энэ нь хөрөнгийн үнэлгээг бодитой үнэлэх боломжийг хязгаарладаг гэдгийг ойлгодоггүй, зөвшөөрдөггүй.
- Боловсруулсан аргачлалыг батлах хүртэлх үе шатны төвөгтэй байдал г.м.

Одоогийн хүчин төгөлдөр үйлчилж буй Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой ямар аргачлалуудыг батлан мөрдүүлэх талаар зохицуулаагүйгээс хуулийн хэрэгжилтийг хангах чиг үүрэг бүхий байгууллагаас холбогдох аргачлалыг боловсруулж, батлан, нийтээр дагаж мөрдүүлэхэд бэрхшээл тулгарч байна.

### 3.4. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 12-15 дугаар зүйл, Үнэлгээчний ёс зүй, эрх, үүрэгтэй холбоотой хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:

Үнэлэх хэсэг	<p>12 дугаар зүйл. Үнэлгээчний ёс зүйн дүрэм</p> <p>13 дугаар зүйл. Үнэлгээчний эрх</p> <p>14 дүгээр зүйл. Үнэлгээчний үүрэг</p> <p>15 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээ хийж болохгүй нөхцөл</p> <p>- Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар заасан дүрэм, журам, стандарт батлагдсан эсэх?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар хичнээн дүрэм, журам батлахаар үүрэг болгосон, эдгээрээс хичнээн нь батлагдсан бэ?</i></li> </ul>
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Үнэлгээчний хуульд заасан эрх, үүрэгтэй холбоотой маргаан гарсан эсэх, маргааны шийдвэрлэлтийн талаар?</i></li> <li>✓ <i>Хэрэв үнэлгээчин хуульд заасан үнэлгээ хийж болохгүй нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд хэрхэн шийдвэрлэдэг, энэ талаар институтэд мэдэгддэг эсэх, энэ талаарх хуулийн хэрэгжилт ямар түвшинд байна вэ?</i></li> <li>✓ <i>Мөн эдгээр асуудлуудтай холбоотой анхаарах зүйл, хуулийн зөрчил, цаашид авах арга хэмжээний талаар санал байгаа эсэх талаар?</i></li> </ul>

*Дүрэм, журмыг батлан хэрэгжүүлэх талаар:* Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийг хэрэгжүүлэх хүрээнд аргачлал, үйлчилгээний хөлсний жишиг, ёс зүйн дүрэм, гэрчилгээ, тэмдгийн загвар, журам зэрэг нийт 6 дүрэм, журам батлан хэрэгжүүлэхээр хуулийн хэрэгжилтийг ханган ажиллах чиг үүрэг бүхий байгууллагад үүрэг болгосон байна. Эдгээр дүрэм журам батлагдсан хэдий ч хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, зориулалтад нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг үргэлжлүүлэн баталж, хэрэглээнд нэвтрүүлж байгаа бол Хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн санг бүрдүүлэх, ашиглах журмын хэрэгжилт хангалттай бус байна.

ММҮИ-ийн бүх гишүүдийн 2014 оны 05 дугаар сарын 17-ны өдөр баталсан Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтийн дүрэм болон Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн ёс зүйн дүрмийг гишүүн үнэлгээчид дагаж мөрдөж байна. Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн дүрмээр үйл ажиллагааны зарчим, институтийн гишүүнчлэл, гишүүний эрх, үүрэг, татвар хураамж, институтын бүтэц, санхүүжилттэй холбогдсон харилцааг зохицуулсан бол Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн ёс зүйн дүрмээр ёс зүйн зарчмууд, үйлчилгээний чанар, зар, сурталчилгаа, өрсөлдөөний ёс зүй, ажил үйлчилгээний үнэ хөлсний ёс зүй, хяналт шалгалт, шийтгэлийн зохицуулалтыг тусгасан байна.

Хуульд заасан үнэлгээ хийж болохгүй нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд үнэлгээчин өөрөө татгалзах, үнэлгээ хийхээс зайлсхийх арга хэмжээг авдаг. Үнэлгээчин шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд институтэд мэдэгддэг. Түүнчлэн үнэлгээний тайлантай холбоотой, үнэлгээчний ёс зүйн зөрчилтэй холбоотой өргөдөл, гомдол ирсэн тохиолдолд шалгаж шийдвэрлэдэг.

*Үнэлгээчний ёс зүйн зөрчил, хэрэг маргааны талаар:* Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн ёс зүйн дүрмийг ҮОУСК-аас баталсан Олон улсын үнэлгээчдийн ёс зүйн дүрэмд нийцүүлэн боловсруулсан.

Үнэлгээчин нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, ММҮИ-ийн дүрэм болон ёс зүйн дүрмийн шаардлагуудыг биелүүлээгүй, эсхүл мэргэжлийн нэр хүндийг унагасан аливаа үйлдлийг ёс зүйн зөрчил гэж үзэхээр тодорхойлсон байна.

Ёс зүйн дүрмээр шударга, бодитой байх, мэргэжлийн ур чадвартай байх, хараат бус байх, мэдээллийн нууцыг хадгалах, мэргэжлийн нэр хүнд, хуулийг дээдлэх гэсэн үнэлгээчний

ёс зүйн үндсэн зарчмуудыг нарийвчлан зохицуулснаас гадна мэргэшсэн үнэлгээчдийн мэргэжлийн үйлчилгээний чанар, зар, сурталчилгаа, өрсөлдөөний үеийн ёс зүй, ажил үйлчилгээний үнэ хөлсний ёс зүй, түүнчлэн үнэлгээчин ёс зүйн дүрмээ хэрхэн биелүүлж байгаа байдалд ММҮИ-ийн Ёс зүйн хороо хяналт тавьж ажиллах, үнэлгээчний гаргасан зөрчлийн шинж байдлыг харгалзан ногдуулах шийтгэлийн төрлийг тусгайлан зааж өгсөн.

Энэхүү дүрмээр үнэлгээчний ёс зүйн дүрмийн хэрэгжилтийг дараах үндэслэлээр шалгахар тусгасан. Үүнд:

- Иргэд, үйлчлүүлэгч этгээдийн ирүүлсэн хүсэлт, гомдол, мэдээллээр;
- ММҮИ-ийн ёс зүйн хорооны шийдвэрээр;
- Өөрөө хүсэлт гаргаж бодит үнэнийг тогтоолгохоор;
- Бусад

ММҮИ-ийн Ёс зүйн хороо, Удирдах зөвлөл нь үнэлгээчдийн гаргасан зөрчлийн шинж байдлыг харгалзан дараах шийтгэлийн аль нэгийг ногдуулах тухай санал гаргана. Үүнд:

1. ММҮИ-ийн Удирдах зөвлөлийн шийдвэрээр хугацаатай даалгавар өгч сануулах;
2. Үнэлгээний үйл ажиллагаа явуулах эрхийг 3 сар хүртэл хугацаагаар түдгэлзүүлэх;
3. Үнэлгээний тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох асуудлыг Үнэлгээчдийн сонгон шалгаруулах орон тооны бус комиссоор дамжуулан Сангийн сайдад хүргүүлэх;
4. Ёс зүйн зөрчил гаргасан тухай тэмдэглэлийг үнэлгээчний мэдээллийн санд (хувийн хэрэгт) бүртгэх;
5. Ёс зүйн зөрчил гаргаж 8.1-ийн б, в зүйлд заасан шийтгэлийг ноогдуулсан үед олон нийтэд мэдээлэх зэрэг шийтгэлийг ноогдуулдаг байна.

ММҮИ-ийн Ёс зүйн хороонд 2014 оноос хойш хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой, үнэлгээчний үйл ажиллагаатай холбоотой 180-аад гомдол ирсэн байна. ММҮИ нь шүүхийн байгууллагатай хөрөнгийн үнэлгээ хийх, шинжээч томилох хүрээнд ММҮИ-ээс дүгнэлт гаргах чадвартай, туршлага хуримтлуулсан үнэлгээчдийн нэрсийн жагсаалтыг шүүхэд хүргүүлэх, тухайн шүүгч өөрийн эрх мэдлийн хүрээнд үнэлгээчнийг томилох зэргээр хамтран ажилладаг.

Мөн түүнчлэн шүүхэд хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой маргаан бүхий тайланг шийдвэрлэх хүрээнд мэргэжлийн шинжээч ажиллуулахаар ММҮИ-тэд хандах бөгөөд тус Институт нь үнэлгээний тайлан зөв болон буруу болсон эсэх талаар, тайлангийн алдаа, ёс зүйн зөрчил, түүнчлэн дахин үнэлгээ хийх шаардлагатай эсэх талаар дүгнэлт гаргах зэргээр хууль, шүүхийн байгууллагуудтай хамтран ажиллаж байна.

**Үнэлгээчний гаргасан ёс зүйн зөрчлийн талаар  
Ёс зүйн хороонд ирүүлсэн гомдол, маргааны тоо**

*Хүснэгт 1.*

Гомдол	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Хөрөнгийн зөрүүтэй үнэлгээ хийгдсэн тухай гомдол	2	6	8	19	45	24	23
Хохирлын үнэлгээтэй холбоотой гомдол	-	3	-	2	1	-	15
Үнэлгээчний ёс зүй зөрчсөн тухай гомдол	1	1	10	3	6	10	6
Үйл ажиллагаатай холбоотой гомдол	1	1	4	4	3	5	3
Үнэлгээчний үйл ажиллагаатай холбоотой асуудлаар хууль батлагдсанаас хойш төрийн захиргааны төв байгууллага болон хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагад гаргасан гомдлын нэгдсэн тоон мэдээлэл	4	11	22	28	55	39	47

(Эх сурвалж: Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтээс ирүүлсэн мэдээлэл)

Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан зөрүүтэй хийгдсэн тухай гомдол 2014-2020 онд дунджаар 57% эзэлж байгаа бол 2020 оны байдлаар ёс зүйн зөрчилтэй холбоотой гомдол нийт гомдлын 12.8 хувийг эзэлж байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 13 дугаар зүйлд үнэлгээчний эдлэх эрхийн зохицуулалтад үнэлгээчин үйл ажиллагаагаа аж ахуйн нэгжийн хэлбэрээр явуулж болно гэж заасны дагуу үйл ажиллагаагаа ихэвчлэн хуулийн этгээдийн хэлбэрээр явуулж байна. ММҮИ-ээс ирүүлсэн судалгаанаас үзэхэд Сангийн яамнаас “хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл”-ийг авсан 283 иргэн хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа явуулж байна. Улсын бүртгэлийн мэдээллийн санд “хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх” үйл ажиллагааны чиглэлийг бүртгүүлсэн 159 хуулийн этгээд бүртгэлтэй байгаа хэдий ч 283 тусгай зөвшөөрөлтэй иргэн 90 гаруй компанид нь харьяалагдаж байна. Бусад компани нь тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчингүй, эсвэл үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхэлдэггүй боловч үйл ажиллагааны чиглэлдээ хөрөнгийн үнэлгээ хийхээр тусгасан байдаг байна.

Нийт үнэлгээчдийн 114 (41%) нь эрэгтэй, 166 (59%) нь эмэгтэй, 9 (3%) нь хуульч, 15 (5%) нь санхүүч, 17 (6%) бизнесийн удирдлага, 32 (10%) нь инженер, 101 (33%) нь эдийн засагч, 134 (43%) нь нягтлан бодогч мэргэжилтэй байна. Эдгээрийн дотор хоёр, гурван хос мэргэжилтэй үнэлгээчид тодорхой хувийг эзэлж байна.

Цаашид мэргэжил, ур чадвар шаардсан хариуцлага өндөртэй үнэлгээний ажлыг тусгай зөвшөөрөл бүхий аж ахуйн нэгж гүйцэтгэх нь оновчтой бөгөөд жижиг үнэлгээг хувь хүн хийх нь шуурхай бөгөөд зардал багатай гэж мэргэжлийн байгууллагууд үзэж энэ чиглэлээр бодлого тодорхойлохоор ажиллаж байгааг дурдах хэрэгтэй.

### **3.5.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 16 дугаар зүйл. Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн байдалд хяналт тавих зохицуулалтын, хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:**

Үнэлэх хэсэг	Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтэд хяналт тавих
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	Хөрөнгийн үнэлгээний хуулийн хэрэгжилт хэр хангагдаж байгаа эсэх талаарх мэдээлэл?

Санхүү төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, тогтоомжийн биелэлтэд хяналт тавих ажлын хүрээнд дараах ажлыг хэрэгжүүлэн ажилласан байна. Үүнд:

1. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагатай хамтран Улаанбаатар хот болон хөдөө, орон нутагт Үнэлгээчдийн ажлын байрны төлөвлөгөөт үзлэг, шалгалтыг хэрэгжүүлсэн байна. Энэхүү шалгалтыг хууль батлагдсанаас хойш буюу 2013 онд хөдөө, орон нутагт, 2018 онд Улаанбаатар хотод зохион байгуулан явуулсан байна.
2. 2019 онд сонгогдсон аймгуудын үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөлтэй мэргэшсэн үнэлгээчдийн үйл ажиллагаатай танилцаж заавар, зөвлөгөөг өгч ажилласан.
3. Үнэлгээтэй холбоотой ирсэн гомдол, өргөдлийг шийдвэрлэх ажлын хүрээнд үнэлгээний тайлангийн чанарын хяналтыг мэргэжлийн байгууллага болох ММҮИ хийж гүйцэтгэж байна.
4. 2018 оноос эхлэн Төрийн байгууллагын хөрөнгийн үнэлгээний зарим чиг үүргийг төрийн бус байгууллагаар хэрэгжүүлэх гэрээг Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институттэй байгуулан, хэрэгжилтэд хяналт тавин ажиллаж ирсэн байна.
5. Мөн Сангийн сайдын тушаалаар байгуулагддаг сонгон шалгаруулалтын комисс нь тусгай зөвшөөрлийг олгох, сунгах шалгаруулалтыг журмын дагуу зохион байгуулж, уг сонгон шалгаруулалтын хүрээнд хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавих байдлаар ажиллаж байна.

Дээр дурдсан хөрөнгийн үнэлгээний тайланд үнэлгээ хийх эрхгүй улсын байцаагч

чанарын хяналтыг хийж, мэргэшсэн үнэлгээчний үйл ажиллагаа болон хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж байгаа нь хууль хоорондын уялдаа хангалтгүй байгаа, үнэлгээний чиглэлийн хуулийн этгээдэд чанарын хяналт тавих зохицуулалт орхигдсоноор хуулийн хэрэгжилтэд тавих хяналт сулрах нэг нөхцөл болж байгаа бөгөөд энэ нь хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавих шинэ зохицуулалт шаардлагатайг илтгэж байна.

**3.6. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 17-20 дугаар зүйл. Үнэлгээчний сонгон шалгаруулалт, тусгай зөвшөөрөл олгох журмын хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:**

Үнэлэх хэсэг	17 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрөл олгох журам 18 дугаар зүйл. Үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтыг зарлах 19 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчид тавих шаардлага 20 дугаар зүйл. Сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчийн бүрдүүлэх баримт бичиг
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	- Үнэлгээчин болон үнэлгээ хийх эрх бүхий байгууллагад тавигдах шаардлага нь өнөөгийн нөхцөлд нийцэж байгаа эсэх? - Тусгай зөвшөөрөл авсан үнэлгээчин практикт хүлээн зөвшөөрөгдөж байгаа эсэх?

*Сонгон шалгаруулалтын жилд хичнээн удаа, хэрхэн зохион байгуулдаг, батлагдсан журам, дүрмийн талаар болон Үнэлгээчний хэрэгцээ шаардлагыг хэрхэн тодорхойлдог болон үнэлгээчний эрэлт хэрэгцээ ямар байдаг талаарх судалгаа мэдээлэл тоо баримт байдаг эсэх талаар:*

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 17 дугаар зүйлд зааснаар тусгай зөвшөөрлийг сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр олгох бөгөөд уг хуулийн 18 дугаар зүйлд үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтыг зарлах, зохион байгуулах журмыг зохицуулсан байдаг.

Сонгон шалгаруулалтыг жилд 2 удаа 6 болон 11 дүгээр саруудад явуулдаг бөгөөд 2020 онд 76 иргэн эрх авахаар сонгон шалгаруулалтад оролцсоноос 12 иргэн тэнцсэн буюу тэнцэлтийн хувь 15.7 байна. 2010-2020 онд давхардсан тоогоор 1215 иргэн сонгон шалгаруулалтад оролцож, 184 иргэн тэнцэж, тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчин болсон байна.

**Үнэлгээчний сонгон шалгаруулалтын тоо мэдээлэл**

*Хүснэгт 2.*

No	Он	Бүртгүүлсэн хүний тоо			Тусгай зөвшөөрлийн эрх авсан хүний тоо				Анхан шатанд суралцагчдийн тоо
		Эрхээ сунгуулахаар	Шинээр эрх авахаар	Бүгд	Эрх нь сунгагдсан	Шинээр эрх авсан		Бүгд	
						Хүний тоо	Тэнцэлт %		
1	2010	80	71	151	80	11	15.5%	91	-
2	2011	53	61	114	28	11	18.0%	39	-
3	2012	58	72	130	45	13	18.1%	58	-
4	2013	91	234	325	84	13	5.6%	97	-
5	2014	48	188	236	43	40	21.3%	83	178
6	2015	58	140	192	45	27	19.3%	72	167
7	2016	97	77	174	78	10	13.0%	88	104
8	2017	42	87	129	35	6	6.9%	41	83
9	2018	62	102	164	40	19	18.6%	59	81
10	2019	83	107	190	77	22	20.6%	99	169
11	2020	87	76	163	79	12	15.8%	91	40

Дүн	753	1215	1968	634	184	15.7%	818	822
-----	-----	------	------	-----	-----	-------	-----	-----

(Эх сурвалж: Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтээс ирүүлсэн мэдээлэл)

Үнэлгээчдийг бэлтгэх, давтан сургах сургалтыг жилд 7-8 удаа зохион байгуулдаг бөгөөд хуулийн 19 дүгээр зүйлд заасан сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчид тавих шаардлагыг зааснаар инженер, эдийн засаг, бизнес, санхүү, нягтлан бодох, хууль зүйн мэргэжлийн хүн л үнэлгээ хийх эрх авах боломж бүрдсэн. Хуульд ийнхүү тавигдах шаардлагад оролцох мэргэжлийн ангилал заасан нь үнэлгээчдийг төрөлжүүлж, мэргэшүүлэх боломжийг хаасан байна.

Үнэлгээ нь нийтийн эрх ашгийг хангасан, түүнд нийцсэн байх ёстойгоос гадна мэргэшсэн үнэлгээчин нь ямар ч үнэлгээнд зөвхөн мэргэжлийн байр сууринаас хандах, ёс зүйтэй байх нь өөрөө хөрөнгийн үнэлгээчний мэргэшсэн байдал, хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлыг хангаж байдаг.

2010 оны хууль батлагдсанаар үнэлгээчин сонгон шалгаруулалтад тэнцэж тусгай зөвшөөрөл авсан бол бүх төрлийн үнэлгээг хийх эрхтэй болсон. Өөрөөр хэлбэл ММҮИ-ээс үнэлгээчин бүх төрлийн үнэлгээгээр мэргэшинэ гэдэг нь боломжгүй бөгөөд тодорхой төрлийн үнэлгээгээр дагнан мэргэших нь мэргэжлийн үнэлгээчин гэдэг нэр томъёонд илүү тохиромжтой болно. Орчин үед Олон улсын стандартаар энэхүү шаардлага нь улам нарийсч байгаа тул цаашид үнэлгээчдийг тодорхой төрлөөр мэргэшүүлэх нь илүү үр дүнтэй гэдэг байр суурийг ММҮИ-ийн удирдлагатай хийсэн ярилцлагын үеэр илэрхийлж байсан.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх үндсэн хэлбэрээр олгож, хэрэв үнэлгээчин нь үнэлгээний тодорхой төрлөөр мэргэшиж, тэр үнэлгээний төрлөөрөө туршлага хуримтлуулж, ур чадвартай болсны дараа нэмэлтээр эрх авах эрх зүйн зохицуулалт нь олон улсад байдаг нийтлэг практик, сайн туршлага юм. Үнэлгээчин мэргэшсэн үнэлгээчний тусгай зөвшөөрлийг авч, цаашаа нарийн мэргэшлээр ахиулан явах боломжтой төдийгүй ингэснээр нийгэмд хүлээн зөвшөөрөх, илүү мэргэших, олон улсад хүлээн зөвшөөрөгдөх байдалд нь ахиц дэвшил гаргах үндэс бүрдэх юм.

Нөгөө талаас, зах зээл хөгжихийн хэрээр хөрөнгийн үнэлгээний эрэлт хэрэгцээ нэмэгдэж, тэрхүү нийгмийн хөгжлийг дагаад үнэлгээчдийг илүү мэргэшүүлэх, чадавхжуулах шаардлага тавигдаж байна. Гэхдээ энэ асуудалд анхан шатны сургалтын үр дүнд, эрх олгох сонгон шалгаруулалтыг зайлшгүй авах ёстой төдийгүй, цаашаа үнэлгээчнийг хэрхэн чадавхжуулах, тодорхой төрлөөр юмуу эсхүл үнэлгээний аргаар хэрхэн нарийн мэргэшүүлэх, туршлагажуулах ёстой вэ гэдэг асуудал үүсч байна. Энэхүү асуудал нь цаашлаад үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын сургалтын цогц хөтөлбөр, давтан сургалтын асуудлыг зайлшгүй хөндөгдөх ёстой юм.

Хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрлийг үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэхээс үл хамааран зөвхөн сонгон шалгаруулалтад тэнцсэн иргэнд олгож байгаа бөгөөд тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчийн 14 хувь нь үйл ажиллагаа огт эрхэлдэггүй, 41 хувь нь үнэлгээний үйл ажиллагаа хааяа эрхэлдэг, 45 хувь нь тусгай зөвшөөрлийн дагуу хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхэлдэг бөгөөд тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчид үйл ажиллагаагаа ихэвчлэн аж ахуйн нэгжийн хэлбэрээр явуулдаг байна.

Эд хөрөнгөө тодорхой зорилгоор үнэлүүлж байгаа хувь хүн, аж ахуйн нэгж, байгууллага үнэлгээ хийлгэхдээ хариуцлага хүлээх чадвартай, найдвартай, мэргэжлийн түвшинд үнэлгээний тайлан бэлтгэх, нэр хүндтэй олонд танигдсан, мэргэшсэн хуулийн этгээдээр хийлгэх сонирхолтой байдаг.

Хөрөнгийн үнэлгээний хуулийн этгээд, үнэлгээчид нь ажлын туршлагатай, мэргэжлийн ёс зүйн зөрчилгүй байх, орон тооны үнэлгээчинтэй байх, үндсэн үйл ажиллагаа нь үнэлгээ хийх, үйл ажиллагаа явуулах ажлын байр, техник хэрэгслээр хангагдсан байх зэрэг тодорхой шалгуур, шаардлагыг тавьснаар Аж ахуйн нэгжийн тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн дагуу

хөрөнгийн үнэлгээний тусгай зөвшөөрөл авсан хуулийн этгээдэд тавих шаардлага болон шалгуурыг тодорхой болгох хэрэгтэйг үнэлгээчид болон мэргэжлийн байгууллагатай хийсэн уулзалтуудад онцолсон.

Харин Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлд сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчид дараах шаардлагыг хангасан байхаар заасан.

- инженер, эдийн засаг, бизнес, санхүү, нягтлан бодох, хууль зүйн аль нэг чиглэлээр дээд боловсролтой;
- мэргэжлээрээ 5-аас доошгүй жил ажилласан;
- хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагаанд 3-аас доошгүй жил оролцсон, хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагааны зохих дадлага, туршлагатай;
- хөрөнгийн үнэлгээний сургалтад хамрагдан гэрчилгээ авсан;
- ял шийтгэлгүй

Тус зүйлийн 19.1.1-д “Хөрөнгийн үнэлгээний сонгон шалгаруулалтад инженер, эдийн засаг, бизнес, санхүү, нягтлан бодох, хууль эрх зүйн боловсролтой”, 19.1.3-т “Хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагаанд 3-аас доошгүй жил оролцсон, хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагааны зохих дадлага туршлагатай” хүн оролцох эрхтэй талаар заасан байна. Гэвч хөрөнгийн үнэлгээ нь зөвхөн хөдлөх ба үл хөдлөх хөрөнгөнд хийх бус эдийн бус хөрөнгө болох эзэмшигч этгээддээ ашиг өгөх, эсхүл бусдаас шаардах эрх олгох эрх буюу шаардлага, оюуны үнэт зүйл, патент, хувьцаа, түрээсийн үнэлгээ зэрэг олон төрлөөр хийгддэг. Эдийн засаг хөгжиж, эрэлт хэрэгцээ нэмэгдэхийн хэрээр Олон улсын стандартад нийцүүлэх, үнэлгээчдийг олон улсад хүлээн зөвшөөрөгдөхүйц болох шаардлага үүсч байна.

Иймд хөрөнгийн үнэлгээчинг тодорхой мэргэжлээр сонгон шалгаруулалтад оролцох эрхийг зааж өгсөн нь ерөөсгөл талтай бөгөөд бусад мэргэжлийн хүмүүс орж ирэх боломжийг хаасан гэж үзэж болох юм. Ялангуяа, уул уурхай, мал аж ахуй, соёлын өв, оюуны өмчийн үнэлгээ зэрэг тал бүрийн нарийн мэдлэг шаардагдах үнэлгээнүүдэд нарийн мэргэжлийн шинжээчийг оролцуулах нь үнэлгээний ач холбогдол, үнэ цэнийг бодитой тогтооход нөлөөлдөг байна.

Үнэлгээний зориулалтаас шалтгаалсан маш олон төрлийн үнэлгээний төрөл байна. Зах зээлийн үнэ цэнийн зориулалттай үнэлгээ, бодит үнэ цэнийн үнэлгээ, тэгш шударга үнэ цэнийн үнэлгээ /эхнэр нөхөр хоёрын хөрөнгийн маргаан/ тодорхой нэг хөрөнгө оруулагчид зориулсан хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнийн үнэлгээ зэргээс гадна хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн төрлөөс хамааран бараа материалын үнэлгээ биет болон биет бус хөрөнгө зэрэг төрлүүд байна. Зарим тохиолдолд практикт өр, авлагыг үнэлгээг хийх ч шаардлага үүсдэг. Иймээс дээрх шаардлагуудыг илүү уян хатан байх талаас нь зохицуулалт хийж өгөх нь зүйтэй гэж ММҮИ болон хувь үнэлгээчинтэй хийсэн уулзалт, ярилцлагуудад дурдагдсан.

Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1-д заасны дагуу Тусгай зөвшөөрлийн үндсэн дээр “Аж ахуй нэгжийн тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулийн дагуу зөвшөөрөлтэйгээр эрхлэх хуулийн зохицуулалт үйлчилдэг. Дэлхийн улс орнууд өөр өөрсдийн хуулиар үнэлгээний үйл ажиллагаагаа зохицуулдаг бөгөөд “Олон улсын үнэлгээний эрх” дэлхийн хаана ч байдаггүй. Гэтэл дээрх хоёр хуулийг үл ойшоон “Олон улсын үнэлгээний эрхтэй” гэх гадны компани, үнэлгээчнээр үнэлгээ хийлгэх явдал Монгол банк, томоохон төсөл хөтөлбөр, банк, төрийн байгууллагуудад байгаад байдаг.

Мөн Засаг даргын дэргэдэх “үнийн комисс” гэх тушаалаар батлагдсан комисс үнэлгээ тогтоох, зарим хэрэг маргааныг шийдвэрлэхэд үнэ тогтоох үйл ажиллагааг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуультай зэрэгцүүлэн явуулж байгаа зэрэг асуудлууд манайд түгээмэл байгаад хуулийн зохицуулалт хийх шаардлагатай байгаа талаар мэргэжлийн байгууллага болон үнэлгээчидтэй хийсэн уулзалт, ярилцлагад дурсан.

Гадаадын компаниудын хувьд маш өндөр төлбөртэйгөөр үнэлгээ хийдэг боловч үнэлгээний тайланд хариуцлага хүлээх асуудал байдаггүй. Нэг талаас үнэлгээчдийн ур чадварыг сайжруулах, нөгөө талаас өндөр үнээр үнэлгээ хийж байгаа гадаадын үнэлгээний компаниудыг зохицуулах хууль эрх зүйн зохицуулалтыг сайжруулах зэргээр олон улсад хүлээн зөвшөөрөгдсөн үнэлгээ хийх боломж бүрдэнэ.

Түүнээс гадна тусгай зөвшөөрөлгүйгээр үнэлгээ хийх явдал нэлээдгүй гарч байна. Тухайлбал, банкуудад тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчид ажиллаж байгаа боловч бүх банкинд эрх бүхий үнэлгээчин байхгүйгээс арилжааны банкуудын мэргэжлийн бус ажилтнууд үнэлгээ хийж, өөрсдийн үзэмжээр хэт доор үнэлгээ тогтоож, хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хохироож, хөрөнгийг үнэгүйдүүлж байна. Зөвшөөрөлгүй болон тусгай зөвшөөрөлтэй байлаа ч зөвхөн тухайн банкинд зориулж үнэлгээ хийж байгаа нь үнэлгээчний “хараат бус байх” зарчим хангагдахгүй, нөхцөл байдлыг үүсгэж байна.

Тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчний туршлага, дадлага мэдлэг, хангалттай хэмжээнд хүрэхгүй байх, хуулийн хэрэгжилтэд тавих хяналт сул байгаагаас хөрөнгийг зээлийн баталгаа болгох, санхүүгийн тайлагналын, татварын, хувьчлалын маргааны үед үнэ тогтоох, үнэлгээ, өмч хөрөнгө нь бүх хувьцаа эзэмшигчдийн санхүүгийн эрсдэлийг дааж чадахуйцаар зүй зохистойгоор үнэлэгдэж байгаа нь эргэлзээтэй байгаагаас иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашиг маш ихээр зөрчигдөж байна.

Эд хөрөнгөө үнэлүүлж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагуудын зүгээс хариуцлага хүлээх чадвартай, алдаагүй үнэлгээний тайлан бэлтгэх чадвар бүхий хуулийн этгээдээр үнэлгээ хийлгэх сонирхолтой, үнэлгээчдийн үйл ажиллагааг хянахад хүндрэлтэй байдаг зэрэг шалтгааны улмаас хуулийн этгээдэд хандаж үйлчлүүлэх боломжийг нээж өгөх, мөн хуулийн этгээдийн хэлбэрээр үйл ажиллагаа явуулж байгаа үнэлгээчний тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн, хүчингүй болгосон тохиолдолд тухайн хуулийн этгээдийн энэ чиглэлээр явуулах үйл ажиллагааг зогсоох зохицуулалт байхгүй байна.

**3.7. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 21-24 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулах, тусгай зөвшөөрлийн хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:**

Үнэлэх хэсэг	21 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулах 22 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрөл олгох, сунгах 23 дугаар зүйл. Тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх 24 дүгээр зүйл. Тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	Хөрөнгийн үнэлгээний статистик тоо бүртгэл болон тусгай зөвшөөрөл авсан үнэлгээчний ажиллаж байгаа нөхцөл байдал ямар байна вэ?

2020 оны 07-р сарын байдлаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөлтэй 283 иргэн байгаа нь хууль батлагдсан 2010 оны түвшинтэй харьцуулбал, үнэлгээчдийн тоо 54.6 хувиар өссөн байна.<sup>1</sup> Харин 2015 оноос хойш үнэлгээчдийн тоо харьцангуй тогтвортой буюу 270-280 үнэлгээчин байна. Тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчийн 14.0 хувь нь үйл ажиллагаа огт эрхэлдэггүй, 41.0 хувь нь үнэлгээний үйл ажиллагааг хааяа эрхэлдэг, 45.0 хувь нь тусгай зөвшөөрлийн дагуу хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхэлдэг байна.

**Тусгай зөвшөөрөл бүхий үнэлгээчдийн тоо**

Хүснэгт 3.

<sup>1</sup> [https://mof.gov.mn/files/uploads/article/2020\\_%D0%BE%D0%BD%D1%8B\\_7-%D1%80\\_%D1%81%D0%B0%D1%80\\_%D0%A5%D3%A9%D1%80%D3%A9%D0%BD%D0%B3%D0%B8%D0%B9%D0%BD\\_%D2%AF%D0%BD%D1%8D%D0%BB%D0%B3%D1%8D%D1%8D\\_%D1%85%D0%B8%D0%B9%D1%85\\_%D1%82%D1%83%D1%81%D0%B3%D0%B0%D0%B9\\_%D0%B7%D3%A9%D0%B2%D1%88%D3%A9%D3%A9%D1%80%D3%A9%D0%BB%D1%82%D1%8D%D0%B9\\_%D0%B8%D1%80%D0%B3%D1%8D%D0%B4%D0%B8%D0%B9%D0%BD\\_%D0%B6%D0%B0%D0%B3%D1%81%D0%B0%D0%B0%D0%BB%D1%82.pdf](https://mof.gov.mn/files/uploads/article/2020_%D0%BE%D0%BD%D1%8B_7-%D1%80_%D1%81%D0%B0%D1%80_%D0%A5%D3%A9%D1%80%D3%A9%D0%BD%D0%B3%D0%B8%D0%B9%D0%BD_%D2%AF%D0%BD%D1%8D%D0%BB%D0%B3%D1%8D%D1%8D_%D1%85%D0%B8%D0%B9%D1%85_%D1%82%D1%83%D1%81%D0%B3%D0%B0%D0%B9_%D0%B7%D3%A9%D0%B2%D1%88%D3%A9%D3%A9%D1%80%D3%A9%D0%BB%D1%82%D1%8D%D0%B9_%D0%B8%D1%80%D0%B3%D1%8D%D0%B4%D0%B8%D0%B9%D0%BD_%D0%B6%D0%B0%D0%B3%D1%81%D0%B0%D0%B0%D0%BB%D1%82.pdf)

№	Тусгай зөвшөөрөл /оноор	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчийн тоо	183	194	190	203	245	272	282	271	262	273	283
2	Тусгай зөвшөөрөл цуцалсан тоо /ёс зүйн ноцтой зөрчил/	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1
3	Тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон тоо	-	-	17	15			16		26	11	2
4	Тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн тоо	-	25	13	7	5	7	19	7	27	6	4

(Эх сурвалж: УИХТГ-т Сангийн яамнаас ирүүлсэн мэдээлэл)

Сангийн сайдын 2010 оны 112 тоот тушаалын 1 дүгээр хавсралтаар баталсан “Хөрөнгийн үнэлгээчнийг сонгон шалгаруулж эрх олгох, тусгай зөвшөөрлийг сунгах журам”-ын дагуу Сонгон шалгаруулалтыг жилд 1 удаа зохион байгуулж, 100 орчим иргэн дунджаар сонгон шалгаруулалтад орж, үүнээс 6 орчим иргэн тэнцэж тусгай зөвшөөрөл авдаг байна. Харин Санхүү төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас ирүүлсэн мэдээллээс харахад хууль батлагдсанаас хойш тусгай зөвшөөрлийг 3 удаа цуцалсан /ёс зүйн ноцтой зөрчлийн улмаас/ байна.

Үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг 1997 оноос олгож эхэлсэн. 1997-2000 онд 200 гаруй иргэн, 30 гаруй компанид Хууль зүйн болон СЭЗ-ийн сайдын хамтарсан тушаалаар, 2002 онд 43 иргэнд ХЗДХ-ийн сайдын тушаалаар 3 жилийн хугацаатай, 2005 оноос Сангийн яам энэ асуудлыг эрхлэх болж 2006-2012 онд бүгд 220 иргэнд тусгай зөвшөөрөл олгосон байна.

Мөн Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын санал болгосны дагуу 2012-2020 оны хооронд нийт 87 тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгож, 2010-2015 онуудад 57 иргэний тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн бол, 2016-2020 оны хооронд нийт 63 иргэний тусгай зөвшөөрлийн түдгэлзүүлсэн гэсэн статистик тоон мэдээлэл байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.2-т заасны дагуу ММҮИ-ийн дэргэд үнэлгээчний мэргэжлийн алдаа гаргасан тухай маргааныг хянан шийдвэрлэх чиг үүрэг бүхий Мэргэжлийн зөвлөл, дотоод бүтцэд Мэргэжлийн хариуцлага-Ёс зүйн хороо тус тус ажиллаж байна.

Мэргэжлийн зөвлөл нь хуулийн 25 дугаар зүйлийн 25.3-т заасны дагуу Сангийн сайдын 2010 оны 112 дүгээр тушаалаар батлагдсан "Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд ажиллах журам"-ыг баримтлан үнэлгээчний хийж гүйцэтгэсэн үнэлгээний тайлантай холбоотой маргааныг хянан шийдвэрлэдэг.

Сангийн сайдын 2010 оны 112 дугаар тушаалын 1 дүгээр хавсралтаар Хөрөнгийн үнэлгээчнийг сонгон шалгаруулж эрх олгох, тусгай зөвшөөрлийг сунгах журмыг баталсан. Уг журмаар сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчид тавих шаардлага, бүрдүүлэх материал, хөрөнгийн үнэлгээний сургалт, сонгон шалгаруулалтад оролцогчоос авах эрх олгох шалгалт, сонгон шалгаруулалтын зохион байгуулах, тусгай зөвшөөрлийг сунгах харилцааг нарийвчлан зохицуулсан. Сонгон шалгаруулалтад оролцогчдод тавих шаардлага өндөр тухайлбал, хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагаанд 3-аас доошгүй жил оролцсон байхыг шаардах нь бодит байдалд хэт өндөр шалгуур байгааг салбарын мэргэжилтнүүд дүгнэж, уян хатан болгох зохицуулалт шаардлагатайг бодит байдал харуулж байна.

*Тусгай зөвшөөрөлтэй даатгалын хохирол үнэлэгч ба тусгай зөвшөөрөлтэй хөрөнгийн үнэлгээчний үйл ажиллагааны ялгаатай байдлын талаар:* Хөрөнгийн үнэлгээний

тухай хуулийн дагуу “хөрөнгийн үнэлгээчин” тусгай зөвшөөрлийг Сангийн сайд “хувь хүнд” олгодог бол Даатгалын мэргэжлийн оролцогчийн тухай хуулиар тодорхойлогдсон “даатгалын хохирол үнэлэгч” тусгай зөвшөөрлийг Санхүүгийн зохицуулах хорооноос “компанид” олгодог. Иргэдийн дунд “хөрөнгийн үнэлгээчин” ба “хохирол үнэлэгч”-ийг ҮНЭЛГЭЭ, ҮНЭЛГЭЭЧИН гэж нэг утгаар ойлгодог нь салбарын үйл ажиллагааны нэр хүнд болоод үнэлгээний үр дүнд итгэх байдал талаасаа зөрчилдөөнтэй асуудал дагуулсаар байна. Хохирол үнэлгээтэй холбоотой гарсан аливаа гомдол, маргааныг хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага руу илгээх, санал гомдол ирэх явдал гарч байна.

Цаашид Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийг боловсронгуй болгох чиглэлээр анхаарах асуудлын талаар:

- Одоо хүчин төгөлдөр мөрдөж буй хуулиар тусгай зөвшөөрлийг хувь хүнд 3 жилийн хугацаагаар өгдөг бөгөөд тухайн зөвшөөрөл авсан иргэд үйл ажиллагаа явуулахгүй байх тохиолдолд нэлээдгүй хувийг эзлэж байна. Цаашид хуулийн этгээдэд хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрлийг өгч, харин хувь хүнд мэргэшлийн зэргийг өгөх;
- Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулиар мэргэжлийн байгууллагын санал, дүгнэлтийг үндэслэн үнэлгээний тусгай зөвшөөрлийг сунгах, түдгэлзүүлэх, хүчингүй болгохоор заасан нь мэргэжлийн байгууллагуудын ирүүлсэн санал, дүгнэлтүүд нь хоорондоо зөрчилдөж хуулийг хэрэгжүүлэх, шийдвэр гаргахад хүндрэл үүсгэдэг тул энэ чиглэлээрх эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох;
- Үнэлэх зүйлийн чиглэлээр тусгай зөвшөөрлийг олгох замаар үнэлгээчдийг мэргэшүүлэх, улмаар үнэлгээний чанар сайжрах, үнэлгээчний хариуцлагыг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн зохицуулалтыг тусгах шаардлагатай.

### **3.8.Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 25-26 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагааны хэрэгжилтийн үр дагаврын үнэлгээ:**

Үнэлэх хэсэг	25 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага 26 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын бүрэн эрх
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	- Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага нь хуулийн зорилгыг хангахад дэмжлэг үзүүлсэн эсэх? - Эрх, үүргийг тодорхойлсон хуулийн зохицуулалт нь практикт нийцэж байгаа эсэх?

Хөрөнгийн үнэлгээний бодлогын асуудлыг Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага түүн дотроо Сангийн яамны Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын газар хариуцан хэрэгжүүлж байгаа бол үнэлгээний үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэгч хоёр мэргэжлийн байгууллага үйл ажиллагаа явуулж байна. Үүнд:

1. Монголын Мэргэшсэн Үнэлгээчдийн Институт ТББ - 2010 онд Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль Улсын Их Хурлаар батлагдахад 1997 оноос хойш байгуулагдсан мэргэжлийн байгууллагууд нэгдэн нийлж байгуулсан. 2015 онд олон улсын Үнэлгээний Олон Улсын Стандартын Консул хэмээх 160 гаруй орны гишүүнчлэл бүхий байгууллагад албан ёсны гишүүн болж нэгдсэн. 2018 оноос сонгон шалгаруулалтын дүнд Сангийн яамтай гэрээ байгуулан төрийн чиг үүргийг хэрэгжүүлж байгаа, нийт тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчдийн 262 (94%)-ийг эгнээндээ нэгтгэсэн.
2. Монголын Хохирол Үнэлэгчдийн Холбоо ТББ – 2015 онд байгуулагдаж, даатгалын мэргэжлийн оролцогчийн тухай хуулийн дагуу СЗХ-ны “даатгалын хохирол үнэлэгч” тусгай зөвшөөрөлтэй 26 хохирол үнэлгээний компани, тэдгээрт харьяалалтай 18 (6%) тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчдийг эгнээндээ нэгтгэсэн байдаг.

Улсын бүртгэлийн мэдээллийн санд 10 орчим үнэлгээний чиглэлийн төрийн бус байгууллага бүртгэлтэй байгаагаас идэвхтэй үйл ажиллагаа явуулж байгаа дээрх хоёр төрийн бус байгууллага байна.

Анх Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн холбоо (1997-1998 он), Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн “МОНМҮН” нийгэмлэг (2001-2010 он), Хөрөнгийн Үнэлгээний “ХҮМҮН” нийгэмлэг (2006-2010 он) тус тус байгуулагдан ажиллаж байсан. 2010 оны 01 дүгээр сард Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль батлагдсаны дараа үйл ажиллагаа явуулж байсан үнэлгээний МОНМҮН, ХҮМҮН ТББ-ууд нэгдэж, 2010 оны 04 дүгээр сарын 24-нд шинээр батлагдсан хуулийн хүрээнд үндсэн дүрмийг баталж, Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институт хэмээх хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагыг албан ёсоор байгуулсан байна.

ММҮИ нь Монголын мэргэшсэн үнэлгээчид, үнэлгээний байгууллагууд, бусад дэмжигч иргэдийг сайн дурын үндсэн дээр эгнээндээ нэгтгэсэн, тэдгээрийн эрх ашгийг хамгаалах зорилго бүхий гишүүддээ болон нийгэмд үйлчилдэг хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн, төрийн бус байгууллага юм.

Үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага нь Монгол Улсад үнэлгээний үйл ажиллагааг төлөвшүүлэх, үнэлгээний үндэсний стандартыг боловсруулж мөрдүүлэх болон үнэлгээчид, үнэлгээний байгууллагуудын эрх ашгийг хамгаалах, мэргэжлийн ёс зүйн дүрмийг чанд сахиулах, үнэлгээний мэдээллийн сан бүрдүүлж, гишүүдийг мэдээллээр хангах, тэдний мэдлэг ур чадварыг тасралтгүй дээшлүүлэхэд туслалцаа үзүүлэх, үнэлгээний ажлын чанарт хяналт тавих, гадаад харилцааг хөгжүүлэх чиг үүргийг хэрэгжүүлж ажиллаж байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын хувьд гишүүддээ үйлчилдэг ТББ гэсэн статустай, гишүүддээ үйлчилдэг тэдний эрх ашгийг хамгаалдаг боловч, хөрөнгийн үнэлгээ нь нийтийн эрх ашгийг хамгаалах, хангах чиг үүрэгтэй байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний холбогдох сургалтад хамрагдан, үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл авсан үнэлгээчид нь ММҮИ-ийн дүрэм болон ёс зүйн дүрмийг хүлээн зөвшөөрснөөр институтийн гишүүн болно.

ММҮИ нь өөрийгөө санхүүжүүлэх зарчмаар үйл ажиллагаагаа явуулах ба санхүүгийн дараах эх үүсвэртэй байна. Үүнд:

1. Элсэлтийн болон гишүүдийн татвар хураамж;
2. Дэмжигчид, ивээн тэтгэгчдийн хандив тусламж;
3. Дүрмийн зорилтоо хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон үйл ажиллагаанаас олсон орлого;
4. Хуулиар зөвшөөрөгдсөн бусад орлого зэрэг болно.

Элсэлтийн хураамж нь гишүүн байгууллага нь 500.0 төгрөг, хувь хүн 50.0 төгрөг, гишүүний нэг жилийн татвар нь тусгай зөвшөөрөл бүхий орон тооны болон гэрээт үнэлгээчин 200.0 төгрөг, байгууллага 500.0 төгрөг, төрийн байгууллагын ажилтан 80.0 төгрөг, үнэлгээчний туслах 60.0 төгрөг байна.

Институт нь орон нутагт төлөөлөгчийн газартай байж болох ба институтын бүтцэд Мэргэжлийн хариуцлагын хороо, Сургалтын хороо, Мэдээлэл-арга зүйн хороо, аудитын хороо ажиллаж байна.

Тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчдийн 227 (81.1%) нь Улаанбаатар хотод төвлөрсөн байдаг бөгөөд хөдөө, орон нутагт үнэлгээчний хүрэлцээ хангалтгүй байна. Тухайлбал, Говьсүмбэр, Булган, Дорноговь аймгуудад үнэлгээчин огт байхгүй бол Хөвсгөл, Завхан, Баянхонгор 4-5 үнэлгээчин, Сүхбаатар, Увс, Дорнодод 2-3 үнэлгээчин байна. Энэ нь хуульд заасан үнэлгээчний шаардлага өндөр учраас үнэлгээчний тоо орон нутагт нэмэгдэхгүй байна. Иймээс хуулийн шаардлагыг уян хатан болгож, нарийн мэргэжлийн хүмүүс тусгай

зөвшөөрөл авах боломж бүрдүүлснээр үнэлгээчдийн тоог орон нутагт нэмэгдүүлэх боломжтой юм.

### Тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчдийн ажиллаж буй байршил

Хүснэгт 4.

Аймаг	Тоо	Хувь	Аймаг	Тоо	Хувь
Архангай	2	0.7%	Өмнөговь	2	0.7%
Баян-Өлгий	2	0.7%	Сүхбаатар	2	0.7%
Баянхонгор	5	1.8%	Сэлэнгэ	1	0.4%
Говь-Алтай	2	0.7%	Төв	6	2.1%
Дархан-Уул	5	1.8%	Улаанбаатар	227	81.1%
Дорнод	2	0.7%	Увс	2	0.7%
Дундговь	1	0.4%	Ховд	1	0.4%
Завхан	4	1.4%	Хөвсгөл	4	1.4%
Орхон	9	3.2%	Хэнтий	1	0.4%
Өвөрхангай	2	0.7%	НИЙТ	280	100%

(Эх сурвалж: Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтээс ирүүлсэн мэдээлэл)

Мэргэжлийн байгууллагаас өгч байгаа тайлбараар хөрөнгийн үнэлгээний зах зээл хомс байдлаас шууд шалтгаалан хөрөнгийн үнэлгээний бизнесийг дагнан эрхлэх бараг боломжгүй бөгөөд бизнесийн өөр төрөл, эх үүсвэртэй хавсран гүйцэтгэхээс өөр сонголт үнэлгээчинд байдаггүй байна. Үүний улмаас хөдөө орон нутагт үнэлгээчин болох иргэдийн сонирхол маш бага байдаг байна.

Нөгөө талаасаа үнэлгээний хэрэгцээ нь хууль, шүүхийн маргааныг шийдвэрлэх зорилгоор, татварын хөргөлөлт чөлөөлөлт авах, даатгалын хохирлын үнэлгээгээр хязгаарлагддаг. Орон нутагт хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой дараах асуудлууд түгээмэл байна. Үүнд:

- Үнэлгээний зах зээл хомс, ажлын хөлс бага буюу үнэлгээний ажлын хөлсийг 2010 онд цагийн 10-30 мянган төгрөг гэж баталснаас хойш шинэчлээгүй.
- Үнэлгээчин болох иргэдийн хүсэл, сонирхол бага.
- Хууль, шүүхийн маргаанд шинжээчээр ажиллах үнэлгээчин хомс.
- Тухайн орон нутагт харьяалалтай үнэлгээчин нь маргалдагч талуудтай нэгдмэл сонирхол бүхий этгээд болох магадлал их буюу хараат бусаар дүгнэлт гарч байгаа эсэхийг дүгнэхэд бэрхшээлтэй.
- Зэргэлдээ орон нутаг, Улаанбаатар хотоос үнэлгээчин очин дүгнэлт гаргахад шинжээчийн зардал, үнэлгээний зардал өсдөг.
- Даатгалын хохирлын үнэлгээтэй холбоотой маш их гомдол хөдөө орон нутагт гардаг нь хохирлын компани, түүний салбар, төлөөлөгчийн газарт тавигддаг СЗХ-ны журмын шаардлагын хэрэгжилттэй холбоотой байдаг. Хохирлын үнэлгээний компанийн салбар нь “мэргэшсэн үнэлгээчинтэй байх” гэдэг нөхцөл үнэлгээчний хүрэлцээнээс шалтгаалан биелэхэд хүндрэлтэй байдаг.

Монгол Улсад бакалаврын түвшинд үнэлгээчин одоохондоо бэлтгэдэггүй. Магистрын түвшинд МУИС, ШУТИС гэсэн 2 сургуульд хөрөнгийн үнэлгээний магистр бэлтгэж байгаа. Шүүх салбарын иж бүрэн судалгаатай болохоор дээрх 2 сургуулиа түшиглээд судалгаа хийхээр төлөвлөн ажиллаж байна.

Хохирол үнэлгээний асуудал, тэр дундаа хүний амь нас, нэр төр хохирох асуудал Хөрөнгийн үнэлгээний хуулиар зохицуулалтгүй, хэн, яаж хийх нь тодорхойгүй байна. Даатгалын хохирол үнэлгээний асуудал бол Санхүүгийн зохицуулах хороонд харьяалагдаж байна. Бусад оронд тухайлбал, Бүгд Найрамдах Солонгос улс болон Япон улсад томоохон

мэргэжлийн байгууллага нь үнэлгээний ерөнхий бодлогыг барьж тэрний дор төрөлжсөн үнэлгээний холбоод үйл ажиллагаагаа явуулж байна.

Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага өөрөө удирдах байгууллага гэдэг статусаар явдаг. Америкт бол хэдэн ч мэргэжлийн байгууллага байж болно, зах зээлийн өрсөлдөөний журмаараа зохицуулагдах ёстой гэдэг бол манайд нэг байгууллагын нэрийг тухайлан зааж өгөх ёстой гэсэн байр суурийг ММҮИ баримталж байсан.

Хөрөнгийн үнэлгээний хуулиар Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хөрөнгийн үнэлгээний хуулийн хэрэгжилтийг хариуцах, хяналт тавих, бодлогыг тодорхойлохоор тусгасан боловч, хүний нөөцийн боломж хүрэлцээ хангалтгүйгээс үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага ерөнхийд нь хариуцах, мэдээллийг цуглуулах, боловсруулах, хянах ажлыг хариуцан хийж байна. Гэвч төрийн бус байгууллагын статусаар энэхүү үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж байгаа нь нэг талаараа хөрөнгийн үнэлгээний ач холбогдолыг бууруулах үр дагаврыг үүсгэж байна.

### **3.9 Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 27-28 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан, хариуцлагын даатгалын талаарх үр дагаврын үнэлгээ:**

Үнэлэх хэсэг	27 дугаар зүйл. Хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан 28 дугаар зүйл. Үнэлгээний хариуцлагын даатгал 29 дүгээр зүйл. Үнэлгээчид хүлээлгэх хариуцлага
Томьёолсон шалгуур үзүүлэлт	- Үнэлгээний мэдээллийн сангийн үйл ажиллагаа практикт нийцэж байна уу? - Үнэлгээчний буруутай үйл ажиллагаанаас болж шүүхийн шийдвэр гарсан эсэх?

Хөрөнгийн үнэлгээний нэгдсэн мэдээллийн санг Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын санхүүгийн чадавхаас хамааруулан хэрэгжүүлж чадаагүйн улмаас 2010-2020 онуудад тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчид хувийн арилжааны үнийн мэдээллийн санг баяжуулж, ашиглаж ирсэн байдаг.

Үнэлгээчдийн бүртгэлийн цахим системийг 2019-2020 онд боловсруулж, цаашид мэдээллийн санг бий болгохоор зорин ажиллаж байна. Мэдээллийн санд тулгарч буй гол бэрхшээл нь арилжаа хийгдсэн үнийн мэдээллийн олдоц хомс, зарахаар санал болгосон үнийн мэдээлэл, арилжаа хийгдсэн үнийн мэдээллийн хооронд зөрүү, тохируулга хийх зэргээс шалтгаалан хэрэгжүүлэх боломжгүй байсаар ирсэн.

Тухайлбал, тухайн зах зээл дээр яг хэдэн төгрөгөөр зарагдсан талаарх арилжааны үнийн мэдээлэл олддоггүй, олдсон ч үл хөдлөх хөрөнгийн зуучийн газраас үнийн талаарх мэдээллийг хувь үнэлгээчид худалдан авах шаардлагатай болдог тул мэргэжлийн байгууллага энэ мэдээллийн баазыг үүсгэн үнэлгээчид тухай бүр орж мэдээллээ авдаг байвал үнэлгээний үнэн бодит байдал, зөрүүтэй байдал болоод үйлчлүүлэгчдийн ташаа ойлголтууд засагдаж, улмаар гарах маргаан, гомдлын тоо буурах боломжтой юм.

Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хуулийг хэрэгжүүлэхэд тулгарч байгаа асуудал болон мэдээллийн сангийн хэрэгжилт хангалтгүй байгаа шалтгаан нь арилжаа хийгдсэн үнийн нэгдсэн мэдээллийн сан Монгол улсын хэмжээнд байхгүй байна. Үнийн мэдээлэл цуглуулах, нэгтгэх, боловсруулах талаар хуулийн зохицуулалтгүйн улмаас өнгөрсөн хугацаанд хэрэгжээгүй байна.

Мэргэжлийн байгууллагын дэргэд мэдээллийн сантай байна гэж хуулинд заасан боловч 2010 оноос хойш огт хэрэгжээгүй бөгөөд мэргэжлийн байгууллага яаж хэрэгжүүлэх нь тодорхойгүй, хэнээс мэдээллээ авах нь ойлгомжгүй, хуулинд зааж өгөөгүй, хөрөнгийн зуучлал хийж байгаа байгууллагууд төрийн байгууллагад мэдээллээ өгдөггүйгээс болоод мэдээллийн сан бүрддэггүй улмаар тус заалт хэрэгжих боломжгүй нөхцөл үүсдэг байна.

Мэдээллийн сан бүрддэггүйгээс болоод зөрүүтэй үнэлгээ хийдэг, хаалттай мэдээллээр цаана нь хэлцлүүд хийгдэж, татварыг багасгах, нуухын тулд хэлцлийн мэдээллийг нууж, үнийг бууруулж хийдэг зэрэг олон зүйл энэ мэдээллийн сангүйгээс болоод гарч байна. Ялангуяа арилжаа хийсэн үнийн мэдээлэл улсын хэмжээнд бүртгэгддэггүй, хэдэн үл хөдлөх хөрөнгийн зуучийн компаниуд хөрөнгийн зах зээлийн үнийг тодорхойлж байна. Арилжаа хийсэн үнийн мэдээллийг улс заавал бүртгэдэг болох ёстой. Зуучийн компаниудаас зах зээлийн үнийн мэдээлэл авахын тулд мэдээллийг худалдан авах шаардлага гардаг.

Мэдээллийн нэгдсэн санг бүрдүүлэхэд анхаарах, холбогдох байгууллагуудыг үүрэгжүүлэх, төрийн зүгээс зохицуулах, мэдээллийн аюулгүй байдлыг хангах, цахим систем, дэд бүтцийг бүрдүүлэх шаардлагатай байдаг. Мэдээллийн аюулгүй байдал нь өндөр өртөг, хөрөнгө оруулалт шаардсан ажил гэдгийг төрийн зүгээс ойлгож, анхааралдаа авах шаардлага тулгарч байгаа тул энэхүү мэдээллийн сангийн талаарх хуулийн зохицуулалтыг өөрчлөх зайлшгүй шаардлагатай байна.

Төрийн эрх бүхий байгууллагууд “олон улсын үнэлгээний эрх” гэх үндэслэлээр гадны үнэлгээчдээр үнэлгээ хийлгэхийг зөвшөөрдөг. Олон улсын үнэлгээний эрх гэж дэлхийд хаана ч олгодоггүй, тийм эрх байдаггүй. Зөвхөн тухайн улс орнуудад олгосон үнэлгээчний эрх гэсэн ойлголт байдаг. Зөрчлийн тухай хуулиар “хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөлгүйгээр үнэлгээ хийсэн бол ...” хариуцлага тооцох заалт байдаг ч хэрэгжүүлдэггүй. Төр өөрөө хуулиа зөрчдөг нь хөрөнгийн үнэлгээний салбар хөгжихөд томоохон саад болж байна.

*Үнэлгээчний хариуцлагын даатгал:* Үнэлгээний үйл ажиллагааны улмаас учруулсан хохирлыг даатгалын байгууллагаас барагдуулсан талаар нэгдсэн мэдээлэл байхгүй байна.

Өнөөдрийн практикт, шүүх, цагдаа, шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газрын тогтоолоор үнэлгээчин нь шинжээчээр ажиллаж үнэлгээний тайлан, шинжээчийн дүгнэлт гаргадаг. Үнэлгээчний гаргасан тайлан, дүгнэлтийг дараах үндэслэлээр хүчингүй болгож, улмаар хохирол үүссэн эсэх, үүссэн бол даатгалаас төлөх эсэх асуудал урган гардаг байна.

Дараах үндэслэлийн улмаас үнэлгээний тайлан, шинжээчийн дүгнэлт хүчингүй болох эрх зүйн зохицуулалт байна. Үүнд:

- үнэлгээний тайлан буруу хийгдсэн,
- үйл ажиллагааны буюу шийдвэр гүйцэтгэгчийн процессын алдаа гаргасан,
- үнэлгээчин шинжээчээр ажиллах эрх үүргийн зөрчил зэрэг болно.

Үнэлгээний тайлан буруу хийгдсэн тохиолдолд мэргэжлийн байгууллагын шинжээчийн дүгнэлтээр нотлогдож, мэргэжлийн байгууллага засварлах, хүчингүй болгох эсэх шийдвэр гарган шийдвэрлэх эсвэл эрх бүхий байгууллагад хүргүүлэн шийдвэрлүүлдэг.

Харин бусад хоёр үндэслэлийн хувьд эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр үнэлгээний тайлан, шинжээчийн дүгнэлт хүчингүй болдог. Шүүх, цагдаа, шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газартай хичнээн дүгнэлт нь үнэлгээчний буруутай үйл ажиллагаанаас, хэдэн хувь нь гүйцэтгэгчийн үйл ажиллагааны улмаас, хэдэн хувь нь явцын үйл ажиллагааны улмаас хүчингүй болж байгаа талаар, хохирол төлсөн эсвэл төлөх эсэх талаар шийдвэр, судалгаа, тоон мэдээллийг солилцдоггүй. Шүүхийн ерөнхий зөвлөл нь энэ талаар судалгаа мэдээлэл байхгүй байна.

## **ДӨРӨВ.ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТТЭЙ ХОЛБООТОЙ ЗАРИМ АСУУДЛЫН ТАЛААР**

### **4.1.Хөрөнгийн үнэлгээний зах зээлийн жишиг үнийн тухайд:**

Зах зээлийн үнэ цэнээр авна гэж заасны дагуу хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд банкнаас барьцаа болох тохиолдолд өндрөөр үнэлэх, эсрэгээрээ татвар төлөх тохиолдолд багаар үнэлэх зэргээр өөр өөрөөр үнэлэх асуудал гардаг байна.

Татварын үнэлгээний хувьд татварын шинэчлэлтэй холбоотой тулгамдаж байгаа асуудал нь жишиг үнийн асуудал хангалтгүй байгаагаас шалтгаалан зэрэгцээ байгаа хөрөнгө ижил татвар төлөх ёстой гэсэн үндсэн зарчим хангагдахгүй байна. Хөрөнгийн үнэлгээний салбар бие даан хөгжих ёстой хэдий ч биржид бүртгэлтэй хувьцаат компаниудын хөрөнгийг хуучин, анх авч байсан үеийн өртгөөр хөрөнгөө бүртгэсэн байдаг нь хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашиг зөрчигдөхөд хүргэдэг.

Татварын тогтолцоотой уялдсан татварын зориулалттай үнэлгээ нь зах зээлийн үнэ цэнийн суурь дээр үндэслэн тогтоох асуудал байдаг. Одоогийн Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуулиар газраас бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулах үнэлгээг уул хөрөнгийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдсэн үнийн дүнгээр, үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдээгүй бол хөрөнгийн даатгалд даатгуулсан үнийн дүнгээр, хөрөнгийн даатгалд даатгуулаагүй бол данс бүртгэлд бүртгэгдсэн үнийн дүнгээр тус тус тодорхойлж байна.

Санхүүгийн тайланд тусгаж байгаа дүн маань бодит үнэ цэнэ байдаг. Олон улсад татвар ногдох суурь үнэ гэж байдаг бөгөөд тэр нь дунджаар зах зээлийн үнийн ойролцоогоор 60 хувьд нь татвар ногдуулдаг болох нь иргэд байгууллагад дарамт багатай байдаг тул бодит үнийн мэдээллийг нуух шаардлага байдаггүй, татвар төлөлт нээлттэй байж, татварын хувь хэмжээ нэмэгддэг. Харин манай улсын хувьд зах зээлийн үнэ цэнээс татвар авч байгаа учраас иргэд байгууллага бага үнийн дүнгээр хэлцэл хийх, гэрээ байгуулах, үндсэн үнийн мэдээлэл нь тодорхойгүй байна.

Нотариатын тухай хуульд нотариат хийсэн хэлцлийн үнийн дүнгээ улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ гэж заасан. Харин үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн гэрээ, тайлангаа бүртгүүлэх хууль эрх зүйн зохицуулалт байхгүй байдгаас мөн энэ талаарх нэгдсэн тоо бүртгэл байхгүй байна. Хөрөнгийн үнэлгээний хувьд энэхүү нэгдсэн бүртгэлийг ашиглах замаар арилжааны үнийн мэдээллийг ил тод болгож бүртгүүлэх шаардлагатай бөгөөд улсын нэгдсэн бүртгэлээс эрх бүхий байгууллага нь арилжааны үнийн мэдээллийг авч, боловсруулалт хийх, үнэлгээчид жишиг үнийн мэдээлэл авч үнэлгээний үйл ажиллагаанд ашиглах байдлаар мэдээллийн сангийн хуулийн заалтыг хэрэгжүүлэх боломжтой байна.

#### **4.2.Шүүхийн ажиллагаанд шинжээч оролцоход тулгамдаж буй асуудлын тухайд:**

Шүүхийн үйл ажиллагаанд хөрөнгөтэй холбоотой маргааныг сунжруулах, хөөн хэлэлцэх хугацаагаар ял завших, хохирлоо барагдуулахгүй байхын тулд хугацаа хожиж өөрт ашигтайгаар хэргийг шийдвэрлүүлэх зэрэг шүүхийн маргаанд хөрөнгийн үнэлгээг нь ашиглах нь нийтлэг болсон. Өөрөөр хэлбэл, ямар нэгэн хэлбэрээр үнэлгээг хүлээн зөвшөөрөхгүй хэмээн буруутгаж, дахин шинжээч томилуулан сунжруулах, хугацаа завших явдал түгээмэл болсон.

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 11 дүгээр зүйлийн 11.1.3-т “үнэлгээний тайлантай танилцсанаас хойш 30 хоногийн дотор гомдол гаргах” гэдгийг ашиглан 30 дахь хоногт гомдол гаргах, үнэлгээний тайлан үнэн зөв байхад шинжээчийг томилон ажиллуулах процесстэй холбоотой алдаагаар далимдуулан үнэлгээний тайланг хүчингүй болгуулж, дахин хийлгэх гэх мэт хэрэг шийдвэрлэх процессын үйл ажиллагаанд үнэлгээний үйл ажиллагааг ашиглах болсон.

Мөн шүүх дээр шинжээчээр ажиллаж байгаа мэргэжлийн үнэлгээчдийн эрх ашиг хохирох асуудал гардаг. Хөрөнгийн үнэлгээг 6-8 үе шаттайгаар тодорхой цаг зарцуулж, шинжилж судлах, найдвартай эсэхийг тогтоох, улмаар нарийн судалгаа анализ хийх ёстой

байдаг. Гэтэл шүүхийн үйл ажиллагаанд оролцож буй үнэлгээчний хувьд цаг хугацааны хувьд яаралтай байдлаар хийгддэг, үйлчилгээний хөлс бага байх, шүүхээс урьдчилгаа хөлс өгөөд үлдэгдэл хөлсийг өгөхгүй байх тохиолдол гардаг байна. Иймээс шүүх, шүүхийн үйл ажиллагаанд оролцох үнэлгээчин олдохгүй байх, хөрөнгийн үнэлгээ хийх үндсэн судалгааны үе шатуудыг гүйцэтгэхгүй байх зэргээс шалтгаалан үнэлгээний “үнэн зөв, бодитой байх” зарчим алдагддаг байна.

Үнэлгээчид болон үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын удирдлагуудтай хийсэн уулзалт, ярилцлагуудад хөндөгдсөн нэг асуудал бол шүүхийн ажиллагаанд оролцож буй үнэлгээчдийн дундаж хөлсийг 100 мянга орчим төгрөгөөр тогтоосон байдаг нь богино хугацаанд ямар ч нарийн шинжилгээ, судалгаа, дүгнэлт гаргах боломжгүй ажлын хөлс юм. Түүнчлэн шинжээчээр ажиллаж буй үйлчилгээний хөлсний жишиг хөлс харилцан адилгүй тогтоогддоогоос шалтгаалан гомдол гарах, зарим төлбөрийн чадваргүй иргэдийн гомдолд шинжээч дүгнэлт гаргах тохиолдолд төлбөрийг хэн төлөх нь тодорхойгүй байх, шинжээчээр томилогдон ажилласан үнэлгээчид ажлын хөлсөө авч чадахгүй хохирох, энэхүү маргаан удаан хугацаагаар үргэлжилсний улмаас хэрэг хариуцагч шүүгч, байцаагч, шийдвэр гүйцэтгэгч өөрчлөгдөх зэргээр тодорхойгүй болж үнэлгээчин хохирох зэрэг шинжээчийн үйлчилгээний хөлстэй холбоотой асуудлууд шүүхийн практикт ихээр гардаг байна.

Шинжээч гэдэг нь олон улсад тухайн төрлийн үнэлгээгээр мэргэшсэн, туршлага бүхий өндөр мэргэшлийн хүнийг хэлдэг. Шүүхийн шинжилгээний тухай хуулиар шинжээч гэдэг хүнийг шүүхийн шинжилгээ хийж дүгнэлт гаргахаар хуульд заасан журмын дагуу томилогдсон, тусгай мэдлэг, мэргэжил эзэмшсэн этгээдийг хэлнэ гэж тодорхойлсон байдаг. Манай улсын хувьд одоогоор хохирлын үнэлгээ хийдэг хүнийг шүүхийн шийдвэрээр хөрөнгө үнэлүүлэхээр гэрээ байгуулан үнэлгээ хийлгэж байна. Өөрөөр хэлбэл, тухайн хувь үнэлгээчин нь хуульд зааснаар шинжээч гэдэг байдлаар оролцдог боловч үнэлгээний зэрэг дэв, туршлага байхгүй зэргээс шалтгаалан үнэлгээний асуудалд гомдол гаргах маргаан ихээр гарч байна.

Иймд шүүх, шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаанд оролцох “шинжээч”-ийн шалгуур, шаардлага, эрх, үүргийг бусад хууль тогтоомжтой уялдуулан тодорхойлох шаардлагатай байна.

#### **4.3. Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх үйл ажиллагаанд хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой асуудлын тухайд:**

*Төлбөрт хураагдсан хөрөнгөнд үнэлгээ тогтоох хугацаатай холбоотой үүсч буй хүндрэл:* Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 55 дугаар зүйлд хөрөнгийн үнэлгээг шийдвэр гүйцэтгэгч тогтоох, төлбөр төлөгч, төлбөр авагч төлбөрт хураагдсан хөрөнгийн үнийг харилцан тохиролцож тогтоох, тохиролцоогүй тохиолдолд шинжээч томилон хөрөнгийн үнэлгээ тогтоохоор тус тус хуульчилсан.

Дээрх зүйлд хөрөнгийн үнэлгээг "... хурааснаас хойш 1 сарын дотор" тогтоохоор заасан бөгөөд шийдвэр гүйцэтгэгч нь төлбөрт хураагдсан хөрөнгийн үнийн саналыг төлбөр төлөгч, төлбөр авагчаас авах, хөрөнгийн үнэ тохиролцуулах, үнэ тохиролцоогүй тохиолдолд шинжээч томилох тухай талуудад мэдэгдэх, шинжээчийг татгалзан гаргах талуудын хүсэлт шийдвэрлэх, шинжээч томилж, хөрөнгийн үнэлгээ тогтоолгох, үнэлгээний зардлыг төлбөр авагчаас гаргуулан хөрөнгийн үнэлгээний тайлан хүлээн авах зэрэг албадлагын арга хэмжээг хэрэгжүүлэх явцад хуульд заасан хөрөнгийн үнэлгээ тогтоох хугацааг хэтрүүлэх, улмаар хураах шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа хүчингүйд тооцогдох хүндрэлтэй нөхцөл байдал үүсдэг.

Мөн төлбөр төлөгч /барьцаа хөрөнгийн өмчлөгч-гуравдагч этгээд/-өөс хөрөнгийн үнэлгээ тогтоох үйл явцад саад учруулах, томилсон шинжээчийг хаяг, байршилд нэвтрүүлэхгүй байх, эсвэл хөрөнгийн үнэлгээ хийх байршил, хаяг эзэнгүй байх зэргээр саад учруулсан үйлдэл, эс үйлдэхгүйг гаргадаг.

Төлбөрт хураагдсан хөрөнгийг 1 сарын дотор үнэлгээ тогтоосон эсэх талаарх хуулийн хэрэгжилтийг судлахад Улсын хэмжээнд чиг үүрэг хэрэгжүүлж буй ахлах шийдвэр гүйцэтгэгчдээс 2017-2020 онд 703 тогтоолоор шийдвэр гүйцэтгэгчийн шийдвэр, холбогдох ажиллагааг хүчингүйд тооцсоны 56.8 хувь нь Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 55.1-д заасан хөрөнгө хураан авснаас хойш 1 сарын дотор хөрөнгө үнэлэх хугацааг хэтрүүлсэнтэй холбоотой байна.

### Төлбөрт хураагдсан хөрөнгийг хуульд заасан хугацаанд үнэлгээ тогтоосон эсэх талаарх тоон мэдээлэл

Хүснэгт 5.

	Онууд	ШГА хүчингүй болгосон ахлах шийдвэр гүйцэтгэгчийн тогтоолын тоо	Үүнээс хөрөнгийн үнэлгээг 1 сарын хугацаанд тогтоогоогүй үндэслэлээр хүчингүй болгосон тоо	Эзлэх хувь
1	2017 он	65	8	12.3%
2	2018 он	130	52	40%
3	2019 он	273	198	72.5%
4	2020 он	235	141	60%
	Нийт дүн	<b>703</b>	<b>399</b>	<b>56.8%</b>

(Эх сурвалж: УИХТГ-т ШШГЕГ-аас 2021 оны 03 дугаар сарын 25-ны өдрийн 04/604 тоот албан бичгээр ирүүлсэн мэдээлэл.)

#### Хөрөнгийн үнэлгээг шинжээчээр тогтоолгох явцад үүсч буй хүндрэл:

Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 55 дугаар зүйлийг үндэслэн шийдвэр гүйцэтгэгч нь хөрөнгийн үнэлгээ тогтоолгохоор шинжээч томилж, уг шийдвэрийн дагуу хөрөнгө үнэлэх шинжээчийн үнэлгээ тогтоох үйл явц нь хуульд заасан 1 сарын хугацаанд хамаарах тул шинжээч шийдвэр гүйцэтгэгчээс тогтоосон хугацаанд хөрөнгийн үнэлгээг тогтоогоогүй тохиолдолд шүүхэд маргаан үүсгэх үндэслэлийг үүсгэдэг болно.

Мөн хуулийн 55.7-д хөрөнгийн үнэлгээг мэдэгдсэнээс хойш талууд 7 хоногийн дотор шүүхэд гомдол гаргахаар хуульчилсан тул Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх байгууллага шинжээчийн тогтоосон үнэлгээтэй холбоотой гомдлыг хянан шийдвэрлэх чиг үүргийг хэрэгжүүлдэггүй, талуудаас энэ төрлийн гомдлыг шүүхэд гарган шийдвэрлүүлж байна.

Төлбөрт хураагдсан хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой шүүхэд гаргасан гомдлын 2010-2020 оны шийдвэрлэлтээр нийт 742 гомдол, нэхэмжлэл гаргасны 89.5% төлбөр төлөгчөөс гаргасан гомдол эзэлж байгаа нь төлбөр төлөгчөөс зайлсхийх, хугацаа авах, дуудлага худалдааг хойшлуулах зорилгоор хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой гомдлыг шүүхэд гаргаж байгаатай холбоотой.

Хөрөнгийн үнэлгээний гомдол гаргасан тохиолдолд анхан шатны шүүх 60 хоног, давж заалдах шатны шүүх 30 хоног буюу нийт 120 хоногийн хугацаанд шүүхийн шийдвэрийг гүйцэтгэх боломжгүй, түдгэлзүүлэх үндэслэлийг үүсгэдэг. Мөн шүүхээс хөрөнгийн үнэлгээг хүчингүй болгосон тохиолдолд дахин үнэлгээ тогтоох, төлбөр төлөгч дахин тогтоосон хөрөнгийн үнэлгээтэй холбогдуулан шүүхэд дахин гомдол гаргах зэргээр 1-3 жилийн хугацаанд шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагаа түдгэлзэж, шүүхийн шийдвэрийн биелэлтийг хангуулахад хүндрэл үүсдэг.

Хөрөнгийн үнэлгээний гомдлыг шүүхээр хянан шийдвэрлэхэд Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх байгууллага хэрэг хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд иргэний хариуцагчаар оролцож, хөрөнгийн үнэлгээ тогтоосон шинжээчийг гуравдагч этгээдээр татан оролцуулах хүсэлтийг шүүхэд гарган шийдвэрлүүлж байна.

Мөн 2021-2020 оны байдлаар хөрөнгийн үнэлгээтэй холбогдуулан шүүхэд гаргасан гомдол, нэхэмжлэлийн 664 төлбөр төлөгч, 29 төлбөр авагч, 49 гуравдагч этгээдээс шүүхэд гомдол гаргажээ.

Нийт шүүхэд хянагдсан хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой гомдол, нэхэмжлэлээс 17.8% нь шинжээчийн тогтоосон үнэлгээг хүчингүйд тооцсон, 64.6% нь хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой гомдол, нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгосон, 4 хувь нь нэхэмжлэлийг буцаасан байна.

Шүүхээр эцэслэн шийдвэрлэгдсэн хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой 649 гомдол, нэхэмжлэлийн 129 буюу 19.8 хувь нь хөрөнгийн үнэлгээг хүчингүйд болгосон, 468 буюу 72.1 хувь нь нэхэмжлэлийг хэрэгсэхгүй болгон шийдвэрлэсэн, 30 буюу 4.6 хувь нь нэхэмжлэлийг буцаан шийдвэрлэсэн, 93 гомдол, нэхэмжлэл эцэслэн шийдвэрлэгдээгүй, шүүхэд хянагдаж байна.

*Шинжээч томилох явцад үүсч буй хүндрэл:* Шийдвэр гүйцэтгэгч нь эрх бүхий байгууллагаас олгосон тусгай зөвшөөрлийг үндэслэн хөрөнгийн үнэлгээ тогтоолгохоор шинжээч томилж байгаа ч орон нутагт ажиллаж буй шинжээч /үнэлгээчин/ хүрэлцээгүй, нийслэлд ажиллаж байгаа шинжээчид орон нутагт ажиллахаас татгалзах зэрэг хүндрэлтэй нөхцөл байдал үүсгэдэг бөгөөд орон нутагт хөрөнгийн үнэлгээ тогтооход хүндрэлтэй байна.

2020 онд шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны явцад хөрөнгийн үнэлгээ тогтоолгох зорилгоор Нийслэлийн хэмжээнд 26 иргэн, хуулийн этгээдийг 776 гүйцэтгэх баримт бичигт шинжээчээр оролцуулахаар томилоход үүнээс 2.0 хувь нь хуульд заасан хугацаанд хөрөнгийн үнэлгээний тайлан өгөөгүй, 5.1 хувь нь хугацаа хоцроосон, 1.4 хувь нь шинжээчээр оролцохоор татгалзсан байна. Мөн шүүхийн шийдвэр гарснаас хойш 30 хоногийн дотор шийдвэр гүйцэтгэгчээс шинжээч томилох ёстой байтал ихэнх тохиолдолд сүүлийн хоногууд дээр шинжээч томилж байгаа нь үнэлгээний хараат бус байдал алдагдах, шүүхийн захирамж зөрчсөн хариуцлагын асуудлууд гардаг.

Шинжээч нь шийдвэр гүйцэтгэгчээс тогтоосон хугацаанд хөрөнгийн үнэлгээний тайлан ирүүлдэггүй, эсвэл хугацаа хоцроон ирүүлэх зөрчлүүд практикт ихээр үүсдэг.

Хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой гомдлыг шүүх хянаж, үнэлгээг хүчингүйд болгосон тохиолдолд албадан гүйцэтгэх ажиллагааны зардал үүсэх, шинжээч өөрийн тогтоосон хөрөнгийн үнэлгээний дүгнэлт хүчингүйд болсон атал зардал төлөх шаардлагыг биелүүлэхгүй, маргаан үүсгэх асуудал багагүй гардаг байна.

Нөгөө талаас шинжээч томилох тогтоолд хөрөнгийн үнэлгээний зорилго, түүнд нийцүүлэн тодорхойлох үнэ цэнэ /зах зээлийн үнэ цэнэ, тэгш шударга үнэ цэнэ, бодит үнэ цэнэ гэх мэт/-ийг тодорхой зааж өгөөгүйн улмаас зорилгод нийцээгүй үнэлгээ хийхийг тулгах, улмаар үнэлгээний тайлан хүчингүйд болж, дахин зардал гарган үнэлгээ хийлгэдэг. Мөн шинжээч томилох, ажиллуулах процессын алдаатай үйл ажиллагааны улмаас шинжээчийн гаргасан дүгнэлт хүчингүйд болж, улмаар үнэлгээчин хариуцлага хүлээх, нөхөн төлбөр төлөх, үнэлгээний зардлыг буцаан төлөх, учирсан хохирлыг нөхөн төлөх эрсдэл үүсдэг байна.

Түүнчлэн шүүхээс шинжээч дахин томилохдоо “үнэлгээ гаргуулах” гэж заасан байдаг бөгөөд үнэлгээчин газар дээрх үзлэг, хэмжилт, тооцооллыг дахин хийх, зардал нэмэгдэх, үйлчлүүлэгч дахин үнэлгээний зардал төлөх зэрэг дарамт үүсдэг байна. Тиймээс шинжээч томилохдоо зөвхөн зохигчдын нийцээгүй зүйл дээр буюу үнэлгээний тайлангийн ямар хэсгийг дахин үнэлүүлэхийг тодорхой зааж өгснөөр шинжээчийн зардал буурах, цаг хугацаа хэмнэх ач холбогдолтой юм.

***4.4.Хөрөнгийн үнэлгээний тусгай зөвшөөрөл, мэргэшүүлэх асуудлын тухайд:***

Хөрөнгийн үнэлгээчинд тусгай зөвшөөрлийг 3 жилээр олгож байгаа бөгөөд үнэлгээний эрх олгож, улмаар үнэлгээчнийг төрөлжүүлэх нь үнэлгээчний мэргэшсэн байдалд илүү ойртуулах, ерөнхий үнэлгээчний эрх аваад тодорхой төрлөөр нарийвчлан суралцаж мэргэших эрхтэй байхаар зохицуулалт хийж өгөх шаардлагатай байна. Бизнесийн үнэлгээ, санхүүгийн үйл ажиллагааны үнэлгээг хийхэд эдийн засгийн нарийн тооцоо судалгаа хийх, тал бүрийн анализ дүгнэлт хийх чадвар шаардагддаг тул бүх төрлийн үнэлгээг нэг үнэлгээчин хийх нь ховор бөгөөд үнэлгээчний ёс зүйг баримтлан мэргэшүүлснээр хөрөнгийн үнэлгээний асуудлаар гарах маргаан, гомдлын тоо цөөрч, үнэлгээчний ур чадварт итгэх илтгэл нэмэгдэх юм.

Хөрөнгийн үнэлгээний зорилго, үнэлгээний зүйлийн төрөл, шинж байдлыг харгалзан мэдлэг, туршлагатай үнэлгээчнийг сонгоогүйн улмаас бодитой бус үнэлгээ гаргаж, улмаар зохигчид /иргэний хэрэг шүүхэд шийдвэрлэх ажиллагааны оролцогчид/-ыг хохироох эрсдэл бий болдог гэдгийг мэргэжлийн байгууллага дүгнэсэн.

Хувь хүн өөрийн эзэмшлийн хөрөнгийг үнэлүүлэхэд хувь үнэлгээчин дээр очиж үнэлгээ хийлгэхэд ямарваа нэг асуудал үүсэх нь бага байдаг боловч хуулийн этгээд, томоохон байгууллагууд үнэлгээ хийлгэх шаардлага гарахад хувь үнэлгээчнээр хийлгэх сонирхолгүй, хуулийн этгээдэд хандаж үнэлгээ хийлгэх сонирхолтой байдаг.

Үнэлгээчдийн үйл ажиллагааг хянах боломжгүй хүндрэлтэй байдаг шалтгааны улмаас хуулийн этгээдэд хандаж үйлчлүүлэх хэрэгцээ шаардлага үүсч байгаа бөгөөд энэ боломжийг нээж өгөх, мөн хуулийн этгээдийн хэлбэрээр үйл ажиллагаа явуулж байгаа үнэлгээчний тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн, хүчингүй болгосон тохиолдолд тухайн хуулийн этгээдийн энэ чиглэлээр явуулах үйл ажиллагааг зогсоох эрх зүйн зохицуулалт байхгүй байна.

## ТАВ. ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн хэрэгжилтийн байдлыг үнэлсэн үнэлгээнээс дараах дүгнэлт, зөвлөмжийг хүргүүлж байна.

Өмчлөх эрх шилжүүлэх, үүргийн гүйцэтгэлийн баталгаа болон эдийн болон эдийн бус хөрөнгө барьцаалах, эд хөрөнгө болон эрхэд ногдох албан татварын суурь үнэлгээг тооцох, хохирлын хэмжээг үнэлэх зэрэг олон шаардлагын үндсэн дээр хөрөнгийн үнэлгээний шаардлага гарч ирдэг байна.

Харин хөрөнгийн үнэлгээний харилцааг 2010 онд батлагдсан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль болон бусад салбарын хууль тогтоомж, эрх зүйн актаар зохицуулж байна.

### 5.1. Дүгнэлт:

1. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн зохицуулалт нь бүхэлдээ хөрөнгийн үнэлгээний зохицуулалтын талаарх дутагдалтай байгаа эрх зүйн орчинг бүрдүүлэх бус зөвхөн хөрөнгийн үнэлгээчин, мэргэжлийн байгууллагын үйл ажиллагаанд чиглэсэн хууль болсон байна.
2. Санхүү төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль тогтоомжийн биелэлтэд хяналт тавих ажлыг хариуцан зохион байгуулахаар тусгасан боловч судалгааны явцад энэхүү чиг үүргээ төдийлөн хэрэгжүүлдэггүй, жил тутам сонгон шалгаруулалт хийх замаар гүйцэтгэдэг байна.
3. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль 2010 онд батлагдсанаас хойш өнөөдрийг хүртэл хуулиар зохицуулсан зарим эрх зүйн зохицуулалт хэрэгжихгүй байх, шаардлагатай стандартыг батлаагүй, үнэлгээчдийн нэгдсэн мэдээллийн сан, тоо баримт байхгүй байх зэргээс үзэхэд хуулийн хэрэгжилтийг төдийлөн хангалттай бус гэж дүгнэхээр байна.

4. Хуульд нарийвчлан зохицуулах үнэлгээчний үйлчилгээний жишиг хөлс, нийтээр дагаж мөрдөх аргачлал, стандарт, хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавих эрх бүхий байгууллагын эрх, үүргийг тодорхой болгох, хууль хоорондын уялдааг сайжруулах зэрэг эрх зүйн зохицуулалтыг тодорхой болгох шаардлагатай байна. Тухайлбал, үнэлгээний эрхгүй нягтлан бодох бүртгэлийн улсын байцаагч нь үнэлгээний тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчний үйл ажиллагаа, хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж байгаа нь хууль хоорондын уялдаа хангалтгүй, хийдэл, зөрчил байгааг харуулж байна. Түүнчлэн Хөрөнгийн үнэлгээний ажлыг эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр гүйцэтгэх үнэлгээний ажлын үйлчилгээний хөлсийг тогтоохдоо Сангийн сайдын 2010 оны 112 тоот тушаалын 2 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Хөрөнгийн үнэлгээний ажлын болон мэргэжлийн зөвлөлийн үйлчилгээний хөлсний жишиг, түүнийг хэрэглэх журам”-ыг баримталдаг. Энэхүү журмаар тогтоосон эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр шүүхээс томилсон шинжээчийн ажлын хөлсийг 100.0 төгрөг буюу хэт бага тогтоосон нь үнэлгээ хийхэд зарцуулдаг хугацаа, ажлын ачаалалтай харьцуулахад уялдахгүй байна.
5. Олон улсын Үнэлгээчний Стандартын Консулаас баталсан олон улсын үнэлгээчдийн ёс зүйн дүрэмд нийцүүлэн Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн ёс зүйн дүрмийг батлан мөрдүүлж байгаа хэдий ч 2020 оны байдлаар ёс зүйн зөрчилтэй холбоотой гомдол нийт гомдлын 12.8 хувийг эзэлж байгаа нь ёс зүйн дүрмийн шаардлага бүрэн хангагдаж чадахгүй байгааг илтгэж байна.
6. Үнэлгээчний эдлэх эрхэд үнэлгээчин үйл ажиллагаагаа аж ахуйн нэгжийн хэлбэрээр явуулж болно гэж заасан ба энэхүү заалт бүрэн хэрэгжиж байгаа нь хөрөнгийн үнэлгээний 100 гаруй компани үйл ажиллагаа эрхэлж байгаагаас харагдаж байна.
7. Хуулийн 19 дүгээр зүйлд сонгон шалгаруулалтад оролцохыг хүсэгчид тавих шаардлагыг зааснаар инженер, эдийн засаг, бизнес, санхүү, нягтлан бодох, хууль зүйн мэргэжилтэй этгээд үнэлгээ хийх эрх авах боломж бүрдсэн. Ингэж мэргэжлийн ангилал зааснаар үнэлгээчдийг төрөлжүүлж мэргэшүүлэх боломжийг хаасан байна. Иймд Олон улсын стандартаар үнэлгээчдийг тодорхой төрлөөр мэргэшүүлэх нь илүү үр дүнтэй, нийгэмд болон олон улсад хүлээн зөвшөөрөгдөх боломжтой болно.
8. Үнэлгээ хийх явцад мэргэшсэн үнэлгээчидтэй хийсэн ярилцлагаар хуулиар нарийвчлан зохицуулагдаагүйн улмаас төрийн байгууллагаас зарим тохиолдолд үнэлгээ тогтоох комисс байгуулах замаар мэргэжлийн бус этгээдээр иргэдийн эд хөрөнгийг үнэлүүлэх, иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор эргүүлэн авах тохиолдолд иргэдийн эрх ашиг зөрчигдөх, улмаар өмч хөрөнгөөрөө хохирох зэрэг асуудлууд үүсч байгаа талаар нэлээдгүй дурдсан. Иймд иргэдийн өмч хөрөнгийг үнэлэхтэй холбоотой хуулийн зохицуулалтыг холбогдох хууль тогтоомжоор нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай байна.

## 5.2.Зөвлөмж:

1. Хөрөнгийн үнэлгээний сонгон шалгаруулалтанд хуулийн 19.1.1-т “инженер, эдийн засаг, бизнес, санхүү, нягтлан бодох, хууль эрх зүйн аль нэг чиглэлээр дээд боловсролтой”, 19.1.3-т “хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагаанд 3-аас доошгүй жил оролцсон, хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйл ажиллагааны зохих дадлага туршлагатай” хүн оролцох эрхтэй талаар заасан байна. Гэвч хөрөнгийн үнэлгээ нь зөвхөн хөдлөх ба үл хөдлөх хөрөнгөнд хийх бус эдийн бус хөрөнгө болох эзэмшигч этгээддээ ашиг өгөх, эсхүл бусдаас шаардах эрх олгох эрх буюу шаардлага, оюуны үнэт зүйл, патент, хувьцаа, түрээсийн үнэлгээ зэрэг олон төрлөөр хийгддэг. Иймд хөрөнгийн үнэлгээчинг тодорхой мэргэжил зааж, сонгон шалгаруулалтад оролцох эрхийг зааж өгсөн нь өрөөсгөл талтай юм.
2. Үнэлгээчинд хуулинд заасан “хараат бус байх”, “хууль тогтоомжид нийцсэн байх” гэсэн зарчмууд хангагдахгүй байх тохиолдол гарч байна. Тухайлбал, тусгай зөвшөөрлийг хувь хүнд олгодог хуулийн зохицуулалтаас шалтгаалан аливаа этгээд хөндлөнгийн нөлөөллөөс хараат бус байх гэсэн шаардлага хангагдахгүй байх нөхцөл үүсдэг байна.

Шүүхийн ажиллагаанд оролцож буй үнэлгээчний хувьд хөрөнгийн үнэлгээ хийх хугацааг хэт давчуу тавих, үнэлгээний тайланг хүлээн зөвшөөрөхгүй байх, маргааныг сунжруулах, хөөн хэлэлцэх хугацаагаар ял завших, хугацаа хожиж өөрт ашигтайгаар хэргийг шийдвэрлүүлдэг. Үнэлгээний тайлан үнэн зөв байхад шинжээчийг томилон ажиллуулах процесстэй холбоотой алдаагаар далимдуулан үнэлгээний тайланг хүчингүй болгуулж, дахин хийлгэх гэх мэт шүүхийн маргаанд хөрөнгийн үнэлгээг ашиглаж үнэлгээчний хараат бус, хуулийн хүрээнд ажиллах гэсэн зарчмуудыг зөрчих тохиолдол түгээмэл байна. Иймд хурдацтай өөрчлөгдөж байгаа эдийн засаг болон бизнесийн харилцаанд нийцүүлэн үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчмыг Үнэлгээний олон улсын стандарт зарчимд нийцүүлэх замаар өөрийн орны онцлог, хэрэгцээ шаардлага, практикт тохирсон Үнэлгээний үндэсний стандартыг батлуулах;

3. Тусгай зөвшөөрөл бүхий үнэлгээчин “салбар байгуулах замаар” олон байршилд зэрэг үнэлгээ хийлгэх тохиолдол практикт байдаг. Энэ нь мэргэжлийн бус этгээд зохих арга аргачлалд нийцүүлэн чанартай үнэлгээ хийхгүй байх, улмаар мэргэшсэн үнэлгээчдийн нэр хүндийг унагах зэрэг эрсдлийг үүсгэдэг тул хуульд хяналт, хариуцлагын зохицуулалтыг нарийвчлан тусгах;
4. Тэргүүлэх зэргийн үнэлгээчдийн хувьд үнэлгээчдийг сургах, давтан сургах, туршлага, мэдээлэл солилцох үйл ажиллагаанд зөвлөгөө өгөх, дэмжин ажиллах тал дээр учир дутагдалтай байна. Цаашид үнэлгээчдийг давтан сургах, мэргэшүүлэх асуудлыг хуульд тусгах;
5. Шүүхийн шийдвэрээр томилсон үнэлгээчний ажлын нэг цагийн хөлсний хэмжээг тогтоохдоо хөрөнгийн үнэлгээний тухайн ажлын шинж байдал, үүсэж болох эрсдэл, хүлээх хариуцлага, үнэлгээ хийхээр тогтоосон хугацаа зэргийг харгалзана гэснийг холбогдох хуулийн зохицуулалттай уялдуулах;
6. Хөрөнгийн үнэлгээний чиглэлээр үйл ажиллагаа эрхэлж буй хуулийн этгээдэд тавих чанарын хяналт, үнэлгээчний сонгон шалгаруулалт, Хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрлийг үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэхээс үл хамааран зөвхөн сонгон шалгаруулалтад тэнцсэн иргэнд олгож байгаа хуулийн зохицуулалтыг оновчтой болгож, тавигдах шалгуурыг өөрчлөх. Сонгон шалгаруулалтад тэнцэж тусгай зөвшөөрөл авсан иргэн бүх төрлийн үнэлгээг хийх эрхтэй болдог хуулийн зохицуулалтыг өөрчилж үнэлгээчдийг дагнан мэргэшүүлэх хуулийн зохицуулалтыг нарийвчлан тусгах;
7. Хуулийн этгээдийн хэлбэрээр үйл ажиллагаа явуулж байгаа үнэлгээчний тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн, хүчингүй болгосон тохиолдолд тухайн хуулийн этгээдийн энэ чиглэлээр явуулах үйл ажиллагааг зогсоох эрх зүйн зохицуулалтыг нарийвчлан тусгах;
8. Тусгай зөвшөөрлийг хөрөнгийн үнэлгээ дагнан эрхлэх чиг үүрэг бүхий хариуцлага хүлээх чадвартай этгээдэд олгоход чиглэсэн шалгуурыг хуульд тусгах;
9. ШШГТХ-д заасан хөрөнгийн үнэлгээ тогтоох хуульд заасан 1 сарын хугацаа болон үнэлгээний гомдлыг шүүхээр хянан шийдвэрлэх ажиллагаанд өөрчлөлт оруулах, үнэлгээний гомдлыг шүүхээр шийдвэрлэхгүй байх, шинжээчийн үнэлгээнд гомдол гаргасан тохиолдолд бүрэлдэхүүнтэй шинжээчийг томилж, хөрөнгийн үнэлгээ тогтоолгох, тухайн тогтоосон үнэлгээнд талууд гомдол гаргах эрхгүй байх чиглэлээр талуудын эрхийг хязгаарлах эрх зүйн зохицуулалт бий болгох.